



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

170/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Serena Papini

CUSTODE:
Avv. Valeria Semorile

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/07/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

SIMONA ZANOTTO

CF: ZNTSMN68R45F205O
con studio in LA SPEZIA (SP) via Tommaseo, 25
telefono: +390187731686
fax: +390187731686
email: zanotto.simona@libero.it
PEC: simona.zanotto@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 170/2014

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Bosco a FOLLO Località Montegrosso, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, della superficie commerciale di **73.900,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 115 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto, superficie 73900, reddito agrario 3,82 €, reddito dominicale 19,08 €, indirizzo catastale: nessuno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico
Coerenze: nord: mappali 131 e 112 del foglio 4 est: mappali 199, 206, 332 e 333 del foglio 5 sud: mappale 120 e 124 del foglio 4 ovest: 119 e 118 del foglio 4 e strada vicinale dell'orta, salvo se altri

Presenta una forma irregolare, un'orografia forte pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

B

rudere di casa colonica a FOLLO Località Montegrosso, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

realizzata in pietra originariamente disposta su due piani

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 143 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: località Casa Tonelli, piano: terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 03/12/2016 protocollo n. SP0095305 e successiva rettifica protocollo n. SP0094039/16
Coerenze: nord - mappale 118 foglio 4 est - e sud - mappale 117 foglio 4 ovest - beni nel Comune di Beverino foglio 22
Nel Pignoramento e negli atti precedenti il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 4 mappale 116 In data 03/12/2016 è stata presentata pratica DOCFA per Dichiarazione Fabbricato Urbano protocollo n. SP0095305 e successiva rettifica in data 05/12/2016 protocollo n. SP0094039/16 .(associato al Tipo mappale del 04/11/2016 protocollo n. SP0086423

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito antecedentemente al 1942.

C

Seminativo Arborato a FOLLO Località Montegrosso, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, della superficie commerciale di **6.320,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 117 (catasto terreni), qualita/classe seminato arborato 4, superficie 6320, reddito agrario 24,48 €, reddito dominicale 16,32 €, indirizzo catastale: nessuno, intestato a

*** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord - est - sud ed ovest - mappale 118 foglio 4

Presenta una forma irregolare, un'orografia forte pendio con parti pianeggianti, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

D

Bosco Misto a FOLLO Località Montegrosso, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, della superficie commerciale di **28.290,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 118 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 28290, reddito agrario 1,46 €, reddito dominicale 7,31 €, indirizzo catastale: nessuno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - mappale 117 foglio 4 est - mappale 115 foglio 4 e strada vicinale dell'Orta sud - mappale 119 foglio 4 e fosso dell'Orta , mappale 130 e 121 foglio 22 Comune di Beverino, salvo se altri

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

E

Bosco Misto a FOLLO Località Montegrosso, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, della superficie commerciale di **53.300,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 119 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 53300, reddito agrario 2,75 €, reddito dominicale 13,76 €, indirizzo catastale: nessuno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - mappale 118 foglio 4 e fosso dell'Orta est - mappali 115 e 120 foglio 4 e strada vicinale dell'Orta sud - mappale 124 foglio 4 ovest - mappale 123 foglio 4, salvo se altri

Presenta una forma irregolare, un'orografia pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

F

Bosco Misto a FOLLO Località Montegrosso, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, della superficie commerciale di **4.010,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 123 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 4010, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 1,04 €, indirizzo catastale: nessuno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - mappale 118 foglio 4 est - mappale 119 foglio 4 sud - mappale 119 foglio 4 ovest - mappali 122 e 121 foglio 4, salvo se altri

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

G

Bosco Misto a FOLLO Località Montegrosso, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, della superficie commerciale di **31.600,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 124 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 31600, reddito

agrario 1,63 €, reddito dominicale 8,16 €, indirizzo catastale: nessuno, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord - mappale 120 foglio 4 e strada vicinale dell'Orta est - mappale 115 foglio 4 e strada vicinale dell'Orta sud - mappale 125 foglio 4 ovest - mappale 126 foglio 4 e fosso di Botria

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna



Bosco Misto a FOLLO Località Montegrosso, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, della superficie commerciale di **64.010,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 125 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 4, superficie 64010, reddito agrario 3,31 €, reddito dominicale 16,53 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - foglio 4 mappale 124 est - foglio 4 mappale 115 - foglio 10 mappali 186, 7, 9, 13 sud - foglio 4 mappale 126 ovest - foglio 4 mappale 126 salvo se altri

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	261.550,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.429,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.429,00
Data della valutazione:	03/07/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/08/2005 a firma di Notaio Fiammetta Chiarandini in La Spezia ai nn. 47496/18750 di repertorio, iscritta il 30/08/2005 a La Spezia (SP) ai nn. 7971/1656, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 332.000,00.

Importo capitale: 166.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a su tutti i beni.

Si precisa che nell'ipoteca il bene di cui al corpo B era identificato al NCT del Comune di Follo al Foglio 4 mappale 116 Fabbricato rurale di consistenza 380 mq. Con pratica DOCFA del 03/12/2016 protocollo n. SP0095305 l'immobile è stato passato all'urbano ed identificato al NCEU del Comune di Follo al foglio 4 mappale 143 categoria "unità collabente"

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/09/2014 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. Rep. 2914 di repertorio, trascritta il 27/11/2014 a La Spezia (SP) ai nn. 7907/6148, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Precetto.

La formalità è riferita solamente a a tutti i beni.

Si precisa che nell'atto di Pignoramento il bene di cui al corpo B era identificato al NCT del Comune di Follo al Foglio 4 mappale 116 Fabbricato rurale di consistenza 380 mq. Con pratica DOCFA del 03/12/2016 protocollo n. SP0095305 l'immobile è stato passato all'urbano ed identificato al NCEU del Comune di Follo al foglio 4 mappale 143 categoria "unità collabente"

*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**

Ulteriori avvertenze:

Vedi paragrafo 7 punto "note aggiuntive per ogni singolo corpo"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Cessione di Diritti Reali a titolo gratuito (dal 11/09/2000), con atto stipulato il 11/09/2000 a firma di Notaio Alessandra Bianchi in Massa (MS) ai nn. 39690/3693 di repertorio, registrato il 27/09/2000 a Massa (MS) ai nn. 1255, trascritto il 19/09/2000 a La Spezia (SP) ai nn. 6508/4703, in forza di Atto di Cessione di Diritti Reali a titolo gratuito.

Il titolo è riferito solamente a tutti gli immobili.

Si precisa che nell'atto il bene di cui al corpo B era identificato al NCT del Comune di Follo al Foglio 4

mappale 116 Fabbricato rurale di consistenza 380 mq con pratica DOCFA del 03/12/2016 protocollo n. SP0095305 l'immobile è stato passato all'urbano ed identificato al NCEU del Comune di Follo al foglio 4 mappale 143 categoria "unità collabente"

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 29/04/1992 fino al 11/09/2000), con atto stipulato il 29/04/1992 a firma di Notaio Concetta Priore in La Spezia (SP) ai nn. 61659/4893 di repertorio, trascritto il 26/05/1992 a La Spezia (SP) ai nn. 3383/2585, in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni.

Si precisa che nell'atto di Compravendita il bene di cui al corpo B era identificato al NCT del Comune di Follo al Foglio 4 mappale 116 Fabbricato rurale di consistenza 380 mq con pratica DOCFA del 03/12/2016 protocollo n. SP0095305 l'immobile è stato passato all'urbano ed identificato al NCEU del Comune di Follo al foglio 4 mappale 143 categoria "unità collabente"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Note aggiuntive per ogni singolo corpo

CORPO A: insiste parzialmente in zona SIC: siti d'interesse comunitario, D.P.R. 357 del 08/09/1987 in attuazione della direttiva 92/43/CEE; - insiste interamente in zona a Vincolo Idrogeologico - insiste parzialmente in zona a Vincolo Galasso: Zona del bacino del Galasso, disciplinata dall'art. 40 delle NTA del PUC - insiste parzialmente in zona ZDFL: carta geologica Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività <50%, zona con depositi fluvio -lacustri ben cementati - insiste parzialmente in zona ZCR: Carta geologica: Zona di crescita rocciosa; - insiste parzialmente ZPF : Carta geologica: Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio frana - insiste parzialmente in zona ZPA Carta geologica: zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività > 50% zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m;

CORPO C: - insiste interamente in zona a Vincolo Idrogeologico; insiste parzialmente in zona ZDFL: carta geologica Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività <50%, zona con depositi fluvio -lacustri ben cementati - insiste parzialmente in zona ZPA Carta geologica: zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività > 50% zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m; insiste parzialmente in zona Pg2: area a pericolosità geomorfologica media disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume magra; insiste parzialmente in zona Rg0: area a rischio geomorfologico molto basso, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del fiume Magra

CORPO D: insiste interamente in zona a Vincolo Idrogeologico; insiste parzialmente in zona ZDFL: carta geologica Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività <50%, zona con depositi fluvio -lacustri ben cementati - insiste parzialmente in zona ZPA Carta geologica: zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività > 50% zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m; insiste parzialmente in zona Pg2: area a pericolosità geomorfologica media disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume magra; insiste parzialmente in zona Rg0: area a rischio geomorfologico molto basso, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del fiume Magra; insiste parzialmente in zona Pg3: area a pericolosità geomorfologica elevata disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume magra;

CORPO E: insiste interamente in zona a Vincolo Idrogeologico; - insiste parzialmente in zona ZPF: Carta geologica: zona potenzialmente franosa esposta a rischio frana - insiste parzialmente in zona ZPA Carta geologica: zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività > 50% zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m; insiste parzialmente in zona Pg2: area a pericolosità geomorfologica media disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra; insiste parzialmente in zona Rg0: area a rischio geomorfologico molto basso, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del fiume Magra;

CORPO F: insiste interamente in zona a Vincolo Idrogeologico; - insiste interamente in zona ZPA
Carta geologica: zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività > 50% zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m

CORPO G: insiste interamente in zona a Vincolo Idrogeologico - insiste parzialmente in zona a Vincolo Galasso: Zona del bacino del Galasso, disciplinata dall'art. 40 delle NTA del PUC - insiste parzialmente in zona ZDFL: carta geologica Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività<50%, zona con depositi fluvio -lacustri ben cementati; insiste parzialmente in zona ZPF: Carta geologica: zona potenzialmente franosa esposta a rischio frana - insiste parzialmente in zona ZPA Carta geologica: zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività > 50% zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m; insiste parzialmente in zona ZCR : Carta Geologica: zona di crescita rocciosa

CORPO H: insiste interamente in zona a Vincolo Idrogeologico; insiste parzialmente in zona a Vincolo Galasso: Zona del bacino del Galasso, disciplinata dall'art. 40 delle NTA del PUC; insiste parzialmente in zona ZPF: Carta geologica: zona potenzialmente franosa esposta a rischio frana; insiste parzialmente in zona ZDFL: carta geologica Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività<50%, zona con depositi fluvio -lacustri ben cementati; insiste parzialmente in zona ZCR : Carta Geologica: zona di crescita rocciosa; insiste parzialmente in zona ZPA Carta geologica: zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività > 50% zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m

Si riportano per esteso gli articoli del P.U.C. sopracitati:

Art. 38 – Ambito non insediabile di collina

Vi rientra la Tipologia di paesaggio “*Aree boschive collinari*” Si tratta di aree dove le dinamiche forestali interagiscono fortemente con le attività antropiche. Per la descrizione degli elementi costitutivi si rimanda al capitolo “Le Unità di Paesaggio” della Fondativa.

Territorio di presidio ambientale ex LUR (art.36)

Territorio rurale seminaturale dei boschi e delle foreste ex PTC Provincia della Spezia

Zone omogenee E ai sensi del D.M. n°1444 del 2/4/1968 – Sottozona E6.

Disciplina paesistica di livello puntuale

Gli obiettivi da perseguire per la conservazione e riqualificazione di questo ambito territoriale sono rappresentati da:

- la promozione di una gestione coerente della più ampia superficie forestale possibile, anche tramite la promozione di forme associate di conduzione tra proprietari, finalizzate alla redazione di piani gestionali di settore ed alla loro effettiva applicazione;
- il mantenimento della copertura forestale e la razionale gestione delle dinamiche vegetazionali in atto, al fine di garantire la piena e duratura funzionalità di difesa idrogeologica, ecologica, paesaggistica e produttiva, oltre che la riduzione del rischio di incendi o altri processi di degrado della stessa;
- il miglioramento delle formazioni forestali esistenti per quanto attiene composizione e struttura (incremento della mescolanza, reintroduzione di specie autoctone compatibili, ma rare o scomparse) ed il contenimento della proliferazione delle specie infestanti (*Robinia pseudoacacia*, *Ailantus altissima*, *Rubus* sp.) e dei parassiti (*Matsococcus* f, *Taumatopaea* p, etc) con tecniche e metodologie di minimo impatto ambientale;
- il recupero delle produzioni forestali tradizionali, quali la castanicoltura e le altre colture forestali da frutto e una migliore e piena integrazione con le attività agricole nei terreni contigui;

- la valorizzazione della fruizione turistico-ricreativa relativamente alle formazioni forestali suscettibili di tale destinazione, con particolare riferimento a quelle in fregio ai percorsi escursionistici ed alle strutture turistico-ricettive, alla viabilità di accesso;
- il mantenimento e la realizzazione delle infrastrutture di servizio alla gestione agro-silvopastorale, da attuarsi comunque secondo metodologie di minimo impatto e con tecniche di ingegneria naturalistica, garantendo pertanto una funzionalità ambientale degli stessi interventi ed un corretto inserimento nel paesaggio forestale, oltre che una funzionalità turistico-ricreativa;
- il mantenimento dei livelli e delle tipologie degli insediamenti rurali esistenti, la riqualificazione funzionale ed estetica degli edifici tecnici, il recupero per finalità turistico-ricreative degli stessi.

Funzioni compatibili

Nell'area in esame sono ammissibili *attività agro-silvo pastorali* ed *attività turistico-ricreative* nel rispetto della disciplina paesistica e delle altre norme sovraordinate.

Le *attività turistico-ricettive* sono ammesse solo entro strutture già esistenti o con modalità non richiedenti nuova edificazione.

La *residenza*, ammessa unicamente nel caso risulti necessaria alla gestione dei territori forestali, è consentita limitatamente alle porzioni infrastrutturate, ovvero servite da viabilità con fondo migliorato e

regimazione idrica delle acque meteoriche all'interno di ambiti già parzialmente antropizzati.

Parametri urbanistici e tecnici

In riferimento alle Norme urbanistiche e tecniche generali, risultano nel caso specifico i seguenti interventi ammissibili, con le eventuali specificazioni riportate:

- Edifici residenziali: come da norme generali, ma non è consentita la nuova edificazione;
- Annessi agricoli: come da norme generali;
- Serre e Tunnel temporanei: non ammissibili;
- Manufatti tecnici: come da norme generali;
- Viabilità podereale ed interpodereale: come da norme generali;
- Murature a secco - Ciglioni: come da norme generali;
- Recinzioni e murature di confine: come da norme generali;
- Siepi e filari: come da norme generali;
- Linee aeree: come da norme generali;
- Corsi d'acqua e fossi: come da norme generali;
- Modalità di intervento: come per il sub ambito Presidio di Collina, ma il PMAA si configura almeno parzialmente (minimo 5 ha) come Piano di Assestamento Forestale, con l'obbligo di dar corso agli interventi colturali previsti nel decennio.

Art. 40 – Vincoli

Le zone di vincolo sono quelle derivanti da specifiche leggi nazionali e quelle previste dal PUC per le quali sono ammessi, per tipologia di vincolo, i seguenti tipi di intervento:

a) fascia di rispetto dalla sede autostradale

- le zone di rispetto della sede autostradale, sono inedificabili. In tali zone si applica la vigente normativa a tutela delle strade;

b) fascia di rispetto stradale

- le fasce di rispetto stradali, indipendentemente dall'individuazione grafica nelle tavole di PUC, sono dimensionate nel rispetto del D.M. n. 1404 dell'1/4/1968 al di fuori dei centri edificati e pianificati di PUC e del nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione delle strade urbane ed extraurbane. Per le strade comunali, precedentemente classificate come vicinali di bonifica e/o private, **che** hanno funzione di collegamento locale a servizio dei soli residenti, la distanza minima prevista dal citato D.M. (anche in relazione alla circolare del Ministero LL.PP. n. 5980/70) può essere ridotta a ml 10,00, previo parere dell'Ufficio Comunale competente;

- le fasce rispetto stradali sono espropriabili al fine di permettere la costruzione e/o ristrutturazione delle sedi stradali, previa redazione di progetto dell'opera e/o di P.U.E. pubblico; se ricadenti all'interno di P.U.E. privati sono disciplinate dalle norme di convenzione;

- le fasce di rispetto sono un vincolo di tutela e di distanza, pertanto non costituiscono specifica destinazione di zona omogenea;

- le fasce di rispetto confinanti con zone omogenee di servizio (F e G) sono espropriabili nell'ambito di un progetto di sistemazione di tali aree pubbliche e destinabili ai medesimi usi. Per tali fasce fino ad avvenuto esproprio, sono consentiti gli usi agricoli, verde e parcheggio privato e/o di uso pubblico. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In

particolare tali fasce potranno essere destinate a verde di filtro pubblico e privato;

- nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita soltanto l'edificazione precaria di recinzioni, parcheggi, di strutture ed impianti a servizio della viabilità;

- nelle fasce di rispetto sono altresì ammessi impianti tecnologici purché aventi finalità pubbliche o di interesse generale ed in quanto non al servizio di singoli edifici e comunque rispettando una distanza minima dal ciglio stradale di ml 6,00;

- lungo la rete di viabilità di interesse provinciale individuata dal P.T.C. è posta una fascia della estensione di 15,00 ml per lato a partire dal confine stradale, entro la quale possono essere realizzati, in aggiunta alle precedenti disposizioni, gli interventi di ristrutturazione, potenziamento o nuovo impianto della viabilità, nonché manufatti di servizio e impianti tecnici per la manutenzione della stessa viabilità.

All'interno della rete della viabilità di interesse provinciale vigono le disposizioni di cui all'art. 9.4 del PTC, a cui si rimanda;

c) fasce di rispetto di elettrodotti

nelle planimetrie di PUC sono indicate con apposita simbologia i tracciati degli elettrodotti, per i quali è applicata una fascia di rispetto ai sensi del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23/04/92, art. 5. Le linee con potenze inferiori a 132 kV risulteranno assoggettate alle disposizioni del D.M.LL.PP. del 19/01/91;

- per tali fasce di rispetto valgono le prescrizioni di cui alla terza alinea e seguenti della precedente lettera a). Per gli edifici esistenti ricadenti in tali fasce sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. È inoltre consentita per le abitazioni civili esistenti al 31.12.93 ricadenti in tali fasce di rispetto, purché non soggette a vincoli di conservazione ai sensi delle presenti

norme, la ricostruzione con preventiva demolizione, nei limiti della superficie utile preesistente, purché

a distanza non inferiore a quelle prescritte dalla precedente prima alinea, anche in deroga alle specifiche norme di zona;

- la presenza degli elettrodotti impone altresì il rispetto dei valori limite di induzione magnetica fissati dalla legislazione vigente;

d) la tutela dei corpi idrici

- ai sensi delle disposizioni regionali e nazionali in materia, sino all'approvazione dei Piani di bacino, non possono essere autorizzate, nei corsi d'acqua pubblici, le opere od attività contemplate all'art. 26 della L.R 9/93 e art. 96 del R.D 523/1904. Nelle tavole del P.U.C risultano individuati i corsi d'acqua pubblici ricompresi nei centri urbani e al di fuori degli stessi con indicazione grafica della distanza (rispettivamente di ml 20,00 e 40,00), da rispettare per la nuova edificazione. Eventuali deroghe possono essere autorizzate dall'Autorità competente in materia di polizia idraulica;

e) canali e corsi d'acqua

- comprendono elementi territoriali interessati dalle dinamiche dei corpi idrici;

- sono ammessi interventi previsti dalle vigenti leggi in materia previo parere favorevole dell'Ente o ufficio preposto alla tutela idrica;

- nella zona pedecollinare e di pianura il PUC individua una fascia di protezione con funzione ecologica dei canali e dei corsi d'acqua all'interno della quale sono ammessi interventi di sistemazione ambientale, recinzioni, percorsi pedonali, ciclabili e per la mobilità equestre, allargamenti della viabilità pubblica, parcheggi pubblici e privati purché sia garantita la fruibilità del percorso;

- é vietata qualunque modificazione che non si renda necessaria per la regolazione del regime idrico; gli eventuali interventi saranno compiuti dalla pubblica amministrazione.

f) aree ricadenti all'interno del Parco fluviale della Magra

- in dette aree vige la normativa specifica così come da D.C.R.N. del 14/12/1988;

g) acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano

- affinché vengano mantenute e migliorate le caratteristiche qualitative delle acque superficiali e sotterranee (pozzi, ecc.) destinate al consumo umano, eventualmente presenti nel territorio comunale, vengono assunte come aree di salvaguardia le zone di protezione definite e normate all'art. 94 del Dlgs 152/2006;

h) fascia di rispetto cimiteriale

- nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali, così come individuate dalle leggi vigenti in materia, è vietato qualsiasi tipo di costruzione salvo parcheggi, verde e servizi di carattere precario e di facile rimozione. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Oltre alle disposizioni di cui sopra volte alla tutela delle risorse idriche, di cui alle precedenti lett. d), e), f), vigono le prescrizioni di cui all'art. 2.4 del PTC e all'art. 73 e segg. del Dlgs

3/4/2006, n. 152.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 163 del 1992, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

Ristrutturazione fabbricato agricolo ad uso agriturismo, presentata il 13/10/1992 con il n. 3951 di protocollo, rilasciata il 20/11/1992 con il n. 163/92 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a bene di cui al corpo B.

I lavori non sono mai iniziati e nulla è stato fatto per la ristrutturazione dell'immobile che allo stato attuale risulta collabente

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. Piano Urbanistico Comunale vigente, in forza di delibera Provinciale del 04/10/2007 prot. 7598 e successiva variante del 14/03/2013, l'immobile ricade in zona insistono interamente in zona Cont-Terr Non Insediabile di Coolina: ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. . Norme tecniche di attuazione ed indici: Non è consentita nuova edificazione. Il titolo è riferito solamente al tutti i corpi

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che nell'atto di Pignoramento ed in tutti gli atti precedenti il bene di cui al **CORPO B** era identificato al NCT del Comune di Follo al **Foglio 4 mappale 116** Fabbricato rurale di consistenza 380 mq. Sussistendo l'obbligo di censire all'urbano i fabbricati rurali il perito con pratica DOCFA del 03/12/2016 protocollo n. SP0095305 ha disposto il passaggio dell'immobile al catasto urbano quindi ora risulta identificato al NCEU del Comune di Follo al **foglio 4 mappale 143** categoria "unità collabente"

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: P.U.C.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa che nell'atto di Pignoramento e in tutti gli atti precedenti il bene di cui al corpo B era identificato al NCT del Comune di Follo al Foglio 4 mappale 116 Fabbricato rurale di consistenza 380 mq. Con pratica DOCFA del 03/12/2016 protocollo n. SP0095305 l'immobile è stato passato all'urbano ed identificato al NCEU del Comune di Follo al foglio 4 mappale 143 categoria "unità collabente"

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Negli atti successivi dovrà essere riportato il nuovo identificativo catastale

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

Questa situazione è riferita solamente a CORPO B

BENI IN FOLLO LOCALITÀ MONTEGROSSO, FRAZIONE A NORD DELL'ABITATO DI SORBOLO

BOSCO

DI CUI AL PUNTO A

Bosco a FOLLO Località Montegrosso, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, della superficie commerciale di **73.900,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 115 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto, superficie 73900, reddito agrario 3,82 €, reddito dominicale 19,08 €, indirizzo catastale: nessuno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico
Coerenze: nord: mappali 131 e 112 del foglio 4 est: mappali 199, 206, 332 e 333 del foglio 5 sud: mappale 120 e 124 del foglio 4 ovest: 119 e 118 del foglio 4 e strada vicinale dell'orta, salvo se altri

Presenta una forma irregolare, un'orografia forte pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia dista a circa 15 km). Sono inoltre presenti , i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 6-7 km dall'abitato di Sorbolo	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 20 km dall'ingresso al di sotto della media		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada La Spezia		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 20 km da La Spezia - 20 km da Sarzana	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al corpo A è costituito da un appezzamento di terreno collinare boschivo, caratterizzato da alberi ad alto fusto, cedui ed essenze arbustive; di forma irregolare con orografia molto aspra, non è raggiungibile direttamente da strada carrabile; l' accesso avviene attraverso strada vicinale denominata "dell'Orta" attualmente non più leggibile poichè nascosta da vegetazione spontanea. Sviluppa una superficie di 73.900,00 mq

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
bosco misto	73.900,00	x	100 %	=	73.900,00
Totale:	73.900,00				73.900,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stati reperiti dati recenti relativi a compravendite di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, il perito ha ritenuto di prendere in considerazione il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 . Per i terreni a coltura "Bosco Misto" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 0,59/mq. Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del terreno di cui al presente corpo, con particolare riferimento alla sua conformazione, localizzazione, distanza dalle strade carrabili e difficoltà di raggiungimento dell'immobile anche attraverso percorsi pedonali, il perito ritiene congruo apportare una riduzione del 40% sul valore agricolo stabilito dall'Agenzia delle Entrate, quindi ritiene di applicare un valore pari a €. 0,35

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 73.900,00 x 0,35 = **25.865,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 25.865,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.865,00**

BENI IN FOLLO LOCALITÀ MONTEGROSSO, FRAZIONE A NORD DELL'ABITATO DI SORBOLO

RUDERE DI CASA COLONICA

DI CUI AL PUNTO B

rudere di casa colonica a FOLLO Località Montegrosso, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

realizzata in pietra originariamente disposta su due piani

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 143 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: località Casa Tonelli, piano: terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 03/12/2016 protocollo n. SP0095305 e successiva rettifica protocollo n. SP0094039/16

Coerenze: nord - mappale 118 foglio 4 est - e sud - mappale 117 foglio 4 ovest - beni nel Comune di Beverino foglio 22

Nel Pignoramento e negli atti precedenti il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 4 mappale 116 In data 03/12/2016 è stata presentata pratica DOCFA per Dichiarazione Fabbricato Urbano protocollo n. SP0095305 e successiva rettifica in data 05/12/2016 protocollo n. SP0094039/16 .(associato al Tipo mappale del 04/11/2016 protocollo n. SP0086423

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito antecedentemente al 1942.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia dista a circa 15 km). Sono inoltre presenti , i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 6-7 km dall'abitato di Sorbolo	scarso	
autostrada distante 20 km dall'ingresso al di sotto della media		
autostrada La Spezia		
ferrovia distante 20 km da La Spezia - 20 km da Sarzana	al di sotto della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	pessimo	
servizi:	pessimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi del rudere di un'antica casa colonica denominata "Casa Tonelli" .Costruita in pietra squadrata, originariamente era composta da due piani fuori terra ma oggi sono leggibili solo alcune porzioni di muratura. Il tetto e tutte le partizioni orizzontali sono completamente assenti tranne qualche traccia di solaio ligneo in qualche punto dell'edificio. L'immobile si trova nella parte più a nord dell'intera proprietà al confine con il territorio del Comune di Beverino. Allo stato attuale è interamente sommersa dal bosco e il suo raggiungimento è possibile solo a piedi attraverso la boscaglia. Nei primi anni '90 era stata realizzata una strada che collegava la porzione di proprietà posta più vicino a Sorbolo a Casa Tonelli (Autorizzazione Edilizia n. 130/92 rilasciata il 16/07/1992 prot. 1971/R "lavori per ripristino e miglioramento del sentiero Piè di Costa - casa Tonelli") ma l'assenza totale di manutenzione ha completamente cancellato il tracciato a causa di frane e smottamenti del terreno nonché il prevalere della vegetazione spontanea del bosco. A grandi linee l'immobile aveva una superficie di circa 120 mq suddivisi su due piani. Il P.U.C. prevede la possibilità di recupero dell'immobile ai soli fini agricoli e agrituristici previa presentazione di un PMAA .

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	
superficie lorda teorica dell'edificio	120,00	x	100 %	=	120,00	
Totale:	120,00				120,00	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il perito nel formulare la valutazione dell'immobile ha tenuto in considerazione la posizione geografica del manufatto, la sua difficoltà di raggiungimento nonché lo stato di manutenzione in cui versa attualmente; ha altresì considerato la possibilità di ristrutturazione del medesimo e quindi di un suo ipotetico riutilizzo. Considerato quanto sopra esposto il perito ha ritenuto opportuno applicare una valutazione a corpo dell'immobile

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.000,00**

BENI IN FOLLO LOCALITÀ MONTEGROSSO, FRAZIONE A NORD DELL'ABITATO DI SORBOLO

SEMINATIVO ARBORATO

DI CUI AL PUNTO C

Seminativo Arborato a FOLLO Località Montegrosso, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, della superficie commerciale di **6.320,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 117 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 4, superficie 6320, reddito agrario 24,48 €, reddito dominicale 16,32 €, indirizzo catastale: nessuno, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord - est - sud ed ovest - mappale 118 foglio 4

Presenta una forma irregolare, un'orografia forte pendio con parti pianeggianti, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia dista a circa 15 km). Sono inoltre presenti , i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 6-7 km dall'abitato di Sorbolo scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante 20 km dall'ingresso al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada La Spezia

ferrovia distante 20 km da La Spezia - 20 km da Sarzana al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità: scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale: molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al corpo C è costituito da un appezzamento di terreno collinare boschivo, caratterizzato da alberi ad alto fusto, cedui ed essenze arbustive; di forma irregolare con orografia molto aspra, alterna aree boscate con aree a prato; non è raggiungibile direttamente da strada carrabile; l'accesso avviene attraverso strada vicinale denominata "dell'Orta" attualmente non più leggibile poichè nascosta da vegetazione spontanea. Sviluppa una superficie di 6.320,00 mq

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie terreno	6.320,00	x	100 %	=	6.320,00
Totale:	6.320,00				6.320,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stati reperiti dati recenti relativi a compravendite di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, il perito ha ritenuto di prendere in considerazione il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016. Per i terreni a coltura "seminativo arborato" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 2,30/mq. Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del terreno di cui al presente corpo, con particolare riferimento alla sua conformazione, localizzazione, distanza dalle strade carrabili e difficoltà di raggiungimento dell'immobile anche attraverso percorsi pedonali, il perito ritiene congruo apportare una riduzione del 50% sul valore agricolo stabilito dall'Agenzia delle Entrate, quindi ritiene di applicare un valore pari a €. 1,15

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.320,00 x 1,15 = **7.268,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.268,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.268,00**

BENI IN FOLLO LOCALITÀ MONTEGROSSO, FRAZIONE A NORD DELL'ABITATO DI
SORBOLO

BOSCO MISTO

DI CUI AL PUNTO D

Bosco Misto a FOLLO Località Montegrosso, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, della superficie commerciale di **28.290,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 118 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 28290, reddito agrario 1,46 €, reddito dominicale 7,31 €, indirizzo catastale: nessuno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - mappale 117 foglio 4 est - mappale 115 foglio 4 e strada vicinale dell'Orta sud - mappale 119 foglio 4 e fosso dell'Orta , mappale 130 e 121 foglio 22 Comune di Beverino, salvo se altri

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia dista a circa 15 km). Sono inoltre presenti , i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 6-7 km dall'abitato di Sorbolo scarso 

autostrada distante 20 km dall'ingresso al di sotto della media 

autostrada La Spezia

ferrovia distante 20 km da La Spezia - 20 km da Sarzana al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: scarso 

panoramicità: scarso 

stato di manutenzione generale: molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al corpo D è costituito da un appezzamento di terreno collinare boschivo, caratterizzato da alberi ad alto fusto, cedui ed essenze arbustive; di forma irregolare con orografia aspra, alterna aree boscate a piccole aree a prato; non è raggiungibile direttamente da strada carrabile; l'accesso avviene attraverso strada vicinale denominata "dell'Orta" attualmente non più leggibile poiché nascosta da vegetazione spontanea. Sviluppa una superficie di 28.290,00 mq

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno a bosco misto	28.290,00	x	100 %	=	28.290,00
Totale:	28.290,00				28.290,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stati reperiti dati recenti relativi a compravendite di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, il perito ha ritenuto di prendere in considerazione il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 (sono i dati più recenti ad oggi disponibili). Per i terreni a coltura "Bosco Misto" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 0,59/mq. Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del terreno di cui al presente corpo, con particolare riferimento alla sua conformazione, localizzazione, distanza dalle strade carrabili e difficoltà di raggiungimento dell'immobile anche attraverso percorsi pedonali, il perito ritiene congruo apportare una riduzione del 30% sul valore agricolo stabilito dall'Agenzia delle Entrate, quindi ritiene di applicare un valore pari a €. 0,41

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28.290,00 x 0,41 = **11.598,90**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.598,90**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.598,90**

BENI IN FOLLO LOCALITÀ MONTEGROSSO, FRAZIONE A NORD DELL'ABITATO DI
SORBOLO

BOSCO MISTO

DI CUI AL PUNTO E

Bosco Misto a FOLLO Località Montegrosso, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, della superficie commerciale di **53.300,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 119 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 53300, reddito agrario 2,75 €, reddito dominicale 13,76 €, indirizzo catastale: nessuno, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord - mappale 118 foglio 4 e fosso dell'Orta est - mappali 115 e 120 foglio 4 e strada vicinale dell'Orta sud - mappale 124 foglio 4 ovest - mappale 123 foglio 4, salvo se altri

Presenta una forma irregolare, un'orografia pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia dista a circa 15 km). Sono inoltre presenti , i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 6-7 km dall'abitato di Sorbolo

scarso



autostrada distante 20 km dall'ingresso al di sotto della media



autostrada La Spezia

ferrovia distante 20 km da La Spezia - 20 km da al di sotto della media



Sarzana

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

scarso



panoramicità:

molto scarso



stato di manutenzione generale:

molto scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al corpo E è costituito da un appezzamento di terreno collinare boschivo, caratterizzato da alberi ad alto fusto, cedui ed essenze arbustive; di forma irregolare con orografia aspra; non è raggiungibile direttamente da strada carrabile; l'accesso avviene attraverso strada vicinale denominata "dell'Orta" attualmente non più leggibile poiché nascosta da vegetazione spontanea. Sviluppa una superficie di 53.330,00 mq

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie a bosco	53.300,00	x	100 %	=	53.300,00
Totale:	53.300,00				53.300,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stati reperiti dati recenti relativi a compravendite di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, il perito ha ritenuto di prendere in considerazione il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 (sono i dati più recenti ad oggi disponibili). Per i terreni a coltura "Bosco Misto" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 0,59/mq. Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del terreno di cui al presente corpo, con particolare riferimento alla sua conformazione, localizzazione, distanza dalle strade carrabili e difficoltà di raggiungimento dell'immobile anche attraverso percorsi pedonali, il perito ritiene congruo apportare una riduzione del 30% sul valore agricolo stabilito dall'Agenzia delle Entrate, quindi ritiene di applicare un valore pari a €. 0,41

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 53.300,00 x 0,41 = **21.853,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 21.853,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 21.853,00**

BENI IN FOLLO LOCALITÀ MONTEGROSSO, FRAZIONE A NORD DELL'ABITATO DI
SORBOLO

BOSCO MISTO

DI CUI AL PUNTO F

Bosco Misto a FOLLO Località Montegrosso, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, della superficie commerciale di **4.010,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 123 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 4010, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 1,04 €, indirizzo catastale: nessuno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - mappale 118 foglio 4 est - mappale 119 foglio 4 sud - mappale 119 foglio 4 ovest - mappali 122 e 121 foglio 4, salvo se altri

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia dista a circa 15 km). Sono inoltre presenti , i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 6-7 km dall'abitato di Sorbolo

scarso



autostrada distante 20 km dall'ingresso al di sotto della media



autostrada La Spezia



ferrovia distante 20 km da La Spezia - 20 km da Sarzana al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: molto scarso 
 panoramicità: molto scarso 
 stato di manutenzione generale: molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al corpo F è costituito da un piccolo appezzamento di terreno collinare boschivo, caratterizzato da alberi ad alto fusto, cedui ed essenze arbustive; di forma irregolare con orografia aspra; non è raggiungibile direttamente da strada carrabile; l'accesso avviene attraverso strada vicinale denominata "dell'Orta", attualmente non più leggibile poichè nascosta da vegetazione spontanea e poi attraverso il mappale 119 facente parte del lotto. Sviluppa una superficie di 4.010,00 mq

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno boscato	4.010,00	x	100 %	=	4.010,00
Totale:	4.010,00				4.010,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stati reperiti dati recenti relativi a compravendite di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, il perito ha ritenuto di prendere in considerazione il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 (sono i dati più recenti ad oggi disponibili). Per i terreni a coltura "Bosco Misto" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 0,59/mq. Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del terreno di cui al presente corpo, con particolare riferimento alla sua conformazione, localizzazione, distanza dalle strade carrabili e difficoltà di raggiungimento dell'immobile anche attraverso percorsi pedonali, il perito ritiene congruo apportare una riduzione del 30% sul valore agricolo stabilito dall'Agenzia delle Entrate, quindi ritiene di applicare un valore pari a €. 0,41

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.010,00 x 0,41 = **1.644,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.644,10

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.644,10

BENI IN FOLLO LOCALITÀ MONTEGROSSO, FRAZIONE A NORD DELL'ABITATO DI
SORBOLO

BOSCO MISTO

DI CUI AL PUNTO G

Bosco Misto a FOLLO Località Montegrosso, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, della superficie commerciale di **31.600,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 124 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 31600, reddito agrario 1,63 €, reddito dominicale 8,16 €, indirizzo catastale: nessuno, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord - mappale 120 foglio 4 e strada vicinale dell'Orta est - mappale 115 foglio 4 e strada vicinale dell'Orta sud - mappale 125 foglio 4 ovest - mappale 126 foglio 4 e fosso di Botria

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia dista a circa 15 km). Sono inoltre presenti , i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 6-7 km dall'abitato di Sorbolo

scarso



autostrada distante 20 km dall'ingresso al di sotto della media



autostrada La Spezia

ferrovia distante 20 km da La Spezia - 20 km da Sarzana al di sotto della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

molto scarso



panoramicità:

molto scarso



stato di manutenzione generale:

molto scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al corpo G è costituito da un appezzamento di terreno collinare boschivo, caratterizzato da alberi ad alto fusto, cedui ed essenze arbustive; di forma irregolare è caratterizzato da forte pendio; non è raggiungibile direttamente da strada carrabile; l'accesso avviene attraverso strada vicinale denominata "dell'Orta" attualmente non più leggibile poichè nascosta da vegetazione spontanea. Sviluppa una superficie di 31.600,00 mq

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie boscata	31.600,00	x	100 %	=	31.600,00
Totale:	31.600,00				31.600,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stati reperiti dati recenti relativi a compravendite di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, il perito ha ritenuto di prendere in considerazione il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 (sono i dati più recenti ad oggi disponibili). Per i terreni a coltura "Bosco Misto" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 0,59/mq. Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del terreno di cui al presente corpo, con particolare riferimento alla sua conformazione, localizzazione, distanza dalle strade carrabili e difficoltà di raggiungimento dell'immobile anche attraverso percorsi pedonali, il perito ritiene congruo apportare una riduzione del 30% sul valore agricolo stabilito dall'Agenzia delle Entrate, quindi ritiene di applicare un valore pari a €. 0,41

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 31.600,00 x 0,41 = **12.956,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.956,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.956,00**

BENI IN FOLLO LOCALITÀ MONTEGROSSO, FRAZIONE A NORD DELL'ABITATO DI SORBOLO

BOSCO MISTO

DI CUI AL PUNTO H

Bosco Misto a FOLLO Località Montegrosso, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, della superficie commerciale di **64.010,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 125 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 4, superficie 64010, reddito agrario 3,31 €, reddito dominicale 16,53 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - foglio 4 mappale 124 est - foglio 4 mappale 115 - foglio 10 mappali 186, 7, 9, 13 sud - foglio 4 mappale 126 ovest - foglio 4 mappale 126 salvo se altri

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia dista a circa 15 km). Sono inoltre presenti , i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 6-7 km dall'abitato di Sorbolo scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante 20 km dall'ingresso al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada La Spezia

ferrovia distante 20 km da La Spezia - 20 km da Sarzana al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità: molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale: molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al corpo H è costituito da un appezzamento di terreno collinare boschivo, caratterizzato da alberi ad alto fusto, cedui ed essenze arbustive; di forma irregolare caratterizzato da un'orografia aspra; non è raggiungibile direttamente da strada carrabile; l'accesso avviene attraverso strada vicinale denominata "dell'Orta" e dalla strada vicinale del Carmine attualmente non più leggibili poichè nascoste da vegetazione spontanea. Sviluppa una superficie di 64.010,00 mq

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area boscata	64.010,00	x	100 %	=	64.010,00
Totale:	64.010,00				64.010,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stati reperiti dati recenti relativi a compravendite di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, il perito ha ritenuto di prendere in considerazione il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 (sono i dati più recenti ad oggi disponibili). Per i terreni a coltura "Bosco Misto" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 0,59/mq. Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del terreno di cui al presente corpo, con particolare riferimento alla sua conformazione, localizzazione, distanza dalle strade carrabili e difficoltà di raggiungimento dell'immobile anche attraverso percorsi pedonali, il perito ritiene congruo apportare una riduzione del 30% sul valore

agricolo stabilito dall'Agenzia delle Entrate, quindi ritiene di applicare un valore pari a €. 0,41

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64.010,00 x 0,41 = **26.244,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 26.244,10**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 26.244,10**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il perito, verificate ed analizzate attentamente le caratteristiche intrinseche dei luoghi, ha ritenuto di applicare il più probabile valore di mercato tenendo conto di tutte le peculiarità (esposizione, conformazione, sfruttamento agricolo, etc) che li caratterizzano e che possono essere determinanti al fine della formulazione del prezzo di compravendita. In assenza di valori di compravendita recenti o di contratti di locazione in essere, il probabile valore di mercato viene stabilito facendo riferimento ai valori medi di compravendita ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e dai Valori Agricoli Medi della provincia della Spezia dell'anno 2016, da altri osservatori ritenuti attendibili per immobili aventi le medesime caratteristiche di quello da stimare, adeguando quindi la stima tenendo conto delle peculiarità e delle caratteristiche precise dell'immobile in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Comune di Follo, agenzie: Comune di Follo, Beverino, Bolano e La Spezia, osservatori del mercato immobiliare OMI e Valori agricoli medi della provincia della Spezia risalenti al 2013

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	Bosco	73.900,00	0,00	25.865,00	25.865,00
B	rudere di casa colonica	120,00	0,00	5.000,00	5.000,00

C	Seminativo Arborato	6.320,00	0,00	7.268,00	7.268,00
D	Bosco Misto	28.290,00	0,00	11.598,90	11.598,90
E	Bosco Misto	53.300,00	0,00	21.853,00	21.853,00
F	Bosco Misto	4.010,00	0,00	1.644,10	1.644,10
G	Bosco Misto	31.600,00	0,00	12.956,00	12.956,00
H	Bosco Misto	64.010,00	0,00	26.244,10	26.244,10
				112.429,10 €	112.429,10 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non necessario in quanto viene venduto l'intero

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 112.429,10**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 0,10**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 112.429,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 170/2014

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Bosco Misto a FOLLO, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, quartiere Località Butria, della superficie commerciale di **151.750,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 126 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 151750, reddito agrario 7,84 €, reddito dominicale 39,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - foglio 4 mappale 121 est - foglio 4 mappali 119, 125 e fosso di Botria sud - foglio 9 mappali 7, 10 e 11 ovest - Foglio 22 mappale 346 Comune di Beverino

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio

B

pascolo a FOLLO, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, quartiere Località Butria, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

piccolo appezzamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 127 (catasto terreni), qualita/classe pascolo U, superficie 240, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 05/06/1971
Coerenze: nord - foglio 4 mappale 126 est - foglio 4 mappale 126 sud - foglio 9 mappale 8 e strada vicinale del Carmine Foglio 9 mappale 6 e strada vicinale del Carmine salvo se diversi

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia in pendio

C

bosco misto a FOLLO, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, quartiere Località Butria, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

piccolo appezzamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 128 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto, superficie 25, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 05/06/1971
Coerenze: nord - foglio 4 mappale 126 est - foglio 10 mappale 14 sud - foglio 4 mappale 126 e strada vicinale del Carmine Ovest - foglio 4 mappale 126 salvo se altri

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio

A

bosco misto a BEVERINO, quartiere area denominata casa Tonelli, della superficie commerciale di **44.510,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 346 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 44510, reddito agrario 2,30 €, reddito dominicale 13,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - foglio 22 Comune di Beverino mappali 306, 307, 345, 418, 344 e strada vicinale Vignata dell'orto est - foglio 4 Follo mappale 126 sud - Follo Foglio 4 mappale 126 e Foglio 9 mappale 6 ovest - Beverino foglio 22 mappali 345, 351, 352, 354 salvo se altri
-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	196.525,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 80.517,65
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 80.517,00
Data della valutazione:	03/07/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/08/2005 a firma di Notaio Fiammetta Chiarandini in La Spezia ai nn. 47496/18750 di repertorio, iscritta il 30/08/2005 a La Spezia (SP) ai nn. 7971/1656, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 332.000,00.

Importo capitale: 166.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a su tutti i beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/09/2014 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. Rep. 2914 di repertorio,

trascritta il 27/11/2014 a La Spezia (SP) ai nn. 7907/6148, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Precetto.
La formalità è riferita solamente a tutti i beni

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
Ulteriori avvertenze:	
Vedi paragrafo 7 punto "note aggiuntive per ogni singolo corpo"	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Cessione di Diritti Reali a titolo gratuito (dal 11/09/2000), con atto stipulato il 11/09/2000 a firma di Notaio Alessandra Bianchi in Massa (MS) ai nn. 39690/3693 di repertorio, registrato il 27/09/2000 a Massa (MS) ai nn. 1255, trascritto il 19/09/2000 a La Spezia (SP) ai nn. 6508/4703, in forza di Atto di Cessione di Diritti Reali a titolo gratuito.

Il titolo è riferito solamente a tutti gli immobili

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 29/04/1992 fino al 11/09/2000), con atto stipulato il 29/04/1992 a firma di Notaio Concetta Priore in La Spezia (SP) ai nn. 61659/4893 di repertorio, trascritto il 26/05/1992 a La Spezia (SP) ai nn. 3383/2585, in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Note aggiuntive per ogni singolo corpo

CORPO A : insiste interamente in zona Cont-Terr Non Insed Coll: Ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C.- Insiste parzialmente in zona Vincolo Idrogeologico; insiste parzialmente in zona Vincolo Galasso: Zona del bacino del Galasso disciplinata dall'art.40 delle NTA del P.U.C.; insiste parzialmente in zona ZCR: Carta Geologica: Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana; insiste parzialmente in zona ZDFL: Carta Geologica: zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività <50%, zona con depositi fluvio-lacustri ben cementati; insiste parzialmente in zona ZPA: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività >50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m; insiste parzialmente in zona Pg3: area a pericolosità geomorfologica elevata, disciplinata dalle NTA del P.A.I del Fiume Magra; insiste parzialmente in zona RG0: area a rischio geomorfologico molto basso, disciplinata dalle NTA del P.A.I del Fiume Magra.

CORPO B: insiste interamente in zona Cont-Terr Non Insed Coll: Ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C.; insiste interamente in zona Vincolo Idrogeologico; insiste parzialmente in zona ZPA: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività >50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m;

CORPO C: insiste interamente in zona Cont-Terr Non Insed Coll: Ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C.; insiste interamente in zona Vincolo Idrogeologico; insiste interamente in zona Vincolo Galasso: Zona del bacino del Galasso disciplinata dall'art.40 delle NTA del P.U.C.; insiste interamente in zona ZDFL: Carta Geologica: zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività<50%, zona con depositi fluvio-lacustri ben cementati;

CORPO A: Comune di Beverino. insiste interamente in zona E2: Zona Omogenea E (D.M. 1444/68) disciplinata dall'art. 65 delle N.T.A. del P.R.G.; insiste interamente in zona AssGeo_MO-A: parte di territorio a regime normativo di Modificabilità di tipo A disciplinata dall'art. 66 delle N.T.A. del PTCP (D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990); insiste interamente in zona AssLns_ANI MA: area non insediabile a regime normativo di Mantenimento disciplinata dall'art. 52 delle N.T.A. del PTCP (D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990); insiste interamente in zona AssVeg_BA-CO: bosco di angiosperme a regime normativo di consolidamento disciplinato dall'art. 72 delle N.T.A. del PTCP (D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990)

Si riportano per esteso gli articoli del P.U.C. sopracitati del Comune di Follo per i corpi A, B e C:

Art. 38 – Ambito non insediabile di collina

Vi rientra la Tipologia di paesaggio “*Aree boschive collinari*” Si tratta di aree dove le dinamiche forestali interagiscono fortemente con le attività antropiche. Per la descrizione degli elementi costitutivi si rimanda al capitolo “Le Unità di Paesaggio” della Fondativa.

Territorio di presidio ambientale ex LUR (art.36)

Territorio rurale seminaturale dei boschi e delle foreste ex PTC Provincia della Spezia

Zone omogenee E ai sensi del D.M. n°1444 del 2/4/1968 – Sottozona E6.

Disciplina paesistica di livello puntuale

Gli obiettivi da perseguire per la conservazione e riqualificazione di questo ambito territoriale sono rappresentati da:

- la promozione di una gestione coerente della più ampia superficie forestale possibile, anche tramite la promozione di forme associate di conduzione tra proprietari, finalizzate alla redazione di piani gestionali di settore ed alla loro effettiva applicazione;
- il mantenimento della copertura forestale e la razionale gestione delle dinamiche vegetazionali in atto, al fine di garantire la piena e duratura funzionalità di difesa idrogeologica, ecologica, paesaggistica e produttiva, oltre che la riduzione del rischio di incendi o altri processi di degrado della stessa;
- il miglioramento delle formazioni forestali esistenti per quanto attiene composizione e struttura (incremento della mescolanza, reintroduzione di specie autoctone compatibili, ma rare o scomparse) ed il contenimento della proliferazione delle specie infestanti (*Robinia pseudoacacia*, *Ailantus altissima*, *Rubus* sp.) e dei parassiti (*Matsococcus* f, *Taumatopaea* p, etc) con tecniche e metodologie di minimo impatto ambientale;
- il recupero delle produzioni forestali tradizionali, quali la castanicoltura e le altre colture forestali da frutto e una migliore e piena integrazione con le attività agricole nei terreni contigui;
- la valorizzazione della fruizione turistico-ricreativa relativamente alle formazioni forestali suscettibili di tale destinazione, con particolare riferimento a quelle in fregio ai percorsi

escursionistici

ed alle strutture turistico-ricettive, alla viabilità di accesso;

- il mantenimento e la realizzazione delle infrastrutture di servizio alla gestione agro-silvopastorale, da attuarsi comunque secondo metodologie di minimo impatto e con tecniche di ingegneria naturalistica, garantendo pertanto una funzionalità ambientale degli stessi interventi ed un corretto inserimento nel paesaggio forestale, oltre che una funzionalità turistico-ricreativa;
- il mantenimento dei livelli e delle tipologie degli insediamenti rurali esistenti, la riqualificazione funzionale ed estetica degli edifici tecnici, il recupero per finalità turistico-ricreative degli stessi.

Funzioni compatibili

Nell'area in esame sono ammissibili *attività agro-silvo pastorali* ed *attività turistico-ricreative* nel rispetto della disciplina paesistica e delle altre norme sovraordinate.

Le *attività turistico-ricettive* sono ammesse solo entro strutture già esistenti o con modalità non richiedenti nuova edificazione.

La *residenza*, ammessa unicamente nel caso risulti necessaria alla gestione dei territori forestali, è consentita limitatamente alle porzioni infrastrutturate, ovvero servite da viabilità con fondo migliorato e

regimazione idrica delle acque meteoriche all'interno di ambiti già parzialmente antropizzati.

Parametri urbanistici e tecnici

In riferimento alle Norme urbanistiche e tecniche generali, risultano nel caso specifico i seguenti interventi ammissibili, con le eventuali specificazioni riportate:

- Edifici residenziali: come da norme generali, ma non è consentita la nuova edificazione;
- Annessi agricoli: come da norme generali;
- Serre e Tunnel temporanei: non ammissibili;
- Manufatti tecnici: come da norme generali;
- Viabilità podereale ed interpodereale: come da norme generali;
- Murature a secco - Ciglioni: come da norme generali;
- Recinzioni e murature di confine: come da norme generali;
- Siepi e filari: come da norme generali;
- Linee aeree: come da norme generali;
- Corsi d'acqua e fossi: come da norme generali;
- Modalità di intervento: come per il sub ambito Presidio di Collina, ma il PMAA si configura almeno parzialmente (minimo 5 ha) come Piano di Assestamento Forestale, con l'obbligo di dar corso agli interventi colturali previsti nel decennio.

Art. 40 – Vincoli

Le zone di vincolo sono quelle derivanti da specifiche leggi nazionali e quelle previste dal PUC per le quali sono ammessi, per tipologia di vincolo, i seguenti tipi di intervento:

a) fascia di rispetto dalla sede autostradale

- le zone di rispetto della sede autostradale, sono inedificabili. In tali zone si applica la vigente normativa a tutela delle strade;

b) fascia di rispetto stradale

- le fasce di rispetto stradali, indipendentemente dall'individuazione grafica nelle tavole di

PUC, sono dimensionate nel rispetto del D.M. n. 1404 dell'1/4/1968 al di fuori dei centri edificati e pianificati di PUC e del nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione delle strade urbane ed extraurbane. Per le strade comunali, precedentemente classificate come vicinali di bonifica e/o private, **che** hanno funzione di collegamento locale a servizio dei soli residenti, la distanza minima prevista dal citato D.M. (anche in relazione alla circolare del Ministero LL.PP. n. 5980/70) può essere ridotta a ml 10,00, previo parere dell'Ufficio Comunale competente;

- le fasce rispetto stradali sono espropriabili al fine di permettere la costruzione e/o ristrutturazione delle sedi stradali, previa redazione di progetto dell'opera e/o di P.U.E. pubblico; se ricadenti all'interno di P.U.E. privati sono disciplinate dalle norme di convenzione;
- le fasce di rispetto sono un vincolo di tutela e di distanza, pertanto non costituiscono specifica destinazione di zona omogenea;
- le fasce di rispetto confinanti con zone omogenee di servizio (F e G) sono espropriabili nell'ambito di un progetto di sistemazione di tali aree pubbliche e destinabili ai medesimi usi. Per tali fasce fino ad avvenuto esproprio, sono consentiti gli usi agricoli, verde e parcheggio privato e/o di uso

pubblico. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In

particolare tali fasce potranno essere destinate a verde di filtro pubblico e privato;

- nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita soltanto l'edificazione precaria di recinzioni, parcheggi, di strutture ed impianti a servizio della viabilità;

- nelle fasce di rispetto sono altresì ammessi impianti tecnologici purché aventi finalità pubbliche o di interesse generale ed in quanto non al servizio di singoli edifici e comunque rispettando una distanza minima dal ciglio stradale di ml 6,00;

- lungo la rete di viabilità di interesse provinciale individuata dal P.T.C. è posta una fascia della estensione di 15,00 ml per lato a partire dal confine stradale, entro la quale possono essere realizzati, in aggiunta alle precedenti disposizioni, gli interventi di ristrutturazione, potenziamento o nuovo impianto della viabilità, nonché manufatti di servizio e impianti tecnici per la manutenzione della stessa viabilità.

All'interno della rete della viabilità di interesse provinciale vigono le disposizioni di cui all'art. 9.4 del PTC, a cui si rimanda;

c) fasce di rispetto di elettrodotti

nelle planimetrie di PUC sono indicate con apposita simbologia i tracciati degli elettrodotti, per i quali è applicata una fascia di rispetto ai sensi del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23/04/92, art. 5. Le linee con potenze inferiori a 132 kV risulteranno assoggettate alle disposizioni del D.M.LL.PP. del 19/01/91;

- per tali fasce di rispetto valgono le prescrizioni di cui alla terza alinea e seguenti della precedente lettera a). Per gli edifici esistenti ricadenti in tali fasce sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. È inoltre consentita per le abitazioni civili esistenti al 31.12.93 ricadenti in tali fasce di rispetto, purché non soggette a vincoli di conservazione ai sensi delle presenti norme, la ricostruzione con preventiva demolizione, nei limiti della superficie utile preesistente, purché

a distanza non inferiore a quelle prescritte dalla precedente prima alinea, anche in deroga alle specifiche norme di zona;

- la presenza degli elettrodotti impone altresì il rispetto dei valori limite di induzione magnetica fissati dalla legislazione vigente;

d) la tutela dei corpi idrici

- ai sensi delle disposizioni regionali e nazionali in materia, sino all'approvazione dei Piani di bacino, non possono essere autorizzate, nei corsi d'acqua pubblici, le opere od attività contemplate all'art. 26 della L.R 9/93 e art. 96 del R.D 523/1904. Nelle tavole del P.U.C risultano individuati i corsi d'acqua pubblici ricompresi nei centri urbani e al di fuori degli stessi con indicazione grafica della distanza (rispettivamente di ml 20,00 e 40,00), da rispettare per la nuova edificazione. Eventuali deroghe possono essere autorizzate dall'Autorità competente in materia di polizia idraulica;

e) canali e corsi d'acqua

- comprendono elementi territoriali interessati dalle dinamiche dei corpi idrici;

- sono ammessi interventi previsti dalle vigenti leggi in materia previo parere favorevole dell'Ente o ufficio preposto alla tutela idrica;

- nella zona pedecollinare e di pianura il PUC individua una fascia di protezione con funzione ecologica dei canali e dei corsi d'acqua all'interno della quale sono ammessi interventi di sistemazione ambientale, recinzioni, percorsi pedonali, ciclabili e per la mobilità equestre, allargamenti della viabilità pubblica, parcheggi pubblici e privati purché sia garantita la fruibilità del percorso;

- é vietata qualunque modificazione che non si renda necessaria per la regolazione del regime idrico; gli eventuali interventi saranno compiuti dalla pubblica amministrazione.

f) aree ricadenti all'interno del Parco fluviale della Magra

- in dette aree vige la normativa specifica così come da D.C.R.N. del 14/12/1988;

g) acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano

- affinché vengano mantenute e migliorate le caratteristiche qualitative delle acque superficiali e sotterranee (pozzi, ecc.) destinate al consumo umano, eventualmente presenti nel territorio comunale, vengono assunte come aree di salvaguardia le zone di protezione definite e normate all'art. 94 del Dlgs 152/2006;

h) fascia di rispetto cimiteriale

- nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali, così come individuate dalle leggi vigenti in materia, è vietato qualsiasi tipo di costruzione salvo parcheggi, verde e servizi di carattere precario e di facile rimozione. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Oltre alle disposizioni di cui sopra volte alla tutela delle risorse idriche, di cui alle precedenti lett. d), e), f), vigono le prescrizioni di cui all'art. 2.4 del PTC e all'art. 73 e segg. del Dlgs

3/4/2006, n. 152.

CORPO A Comune di Beverino

Art. 65 - ZONA OMOGENEA D.M. 1444/'68 Zona E2.

1) Principi insediativi ed indirizzi prevalenti

IS MA

ID CO

ID MA

IS MO-B

ANI MA

2) Destinazioni d'uso

2.1) Destinazione prevalente : Agricoltura relativamente allo sfruttamento delle risorse boschive.

2.2) Destinazioni compatibili : sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Residenza

Attività agricole e agituristiche ai sensi della legge regionale n. 33/1996

3) Assetto insediativo :

Zone boscate collinari estese su tutto il territorio comunale.

4) Prescrizioni quantitative

4.1) Gli edifici esistenti destinati ad uso abitativo potranno essere ampliati fino ad un massimo del 20% della Superficie Utile esistente nel rispetto delle prescrizioni previste ai successivi punti 5 e 6.

Gli edifici, sia ad uso abitativo che agricolo, incongrui con le tipologie esistenti in zona e/o previste dal piano potranno essere demoliti e ricostruiti nel rispetto delle prescrizioni previste ai successivi punti 5 e 6.

4.2) Sono consentite nuove costruzioni esclusivamente connesse alla conduzione dell'attività agricola sul fondo ad esso pertinente.

Tali manufatti accessori di cui al successivo punto 7 da destinare all'attività agricola del fondo saranno consentiti sulla base di un piano agronomico dettagliato della proprietà e comunque non potranno superare i seguenti parametri • per le attività agricole in genere $I_{ef} = 0,0015 \text{ mq/mq}$

-per le attività zootecniche $I_{ef} = 0,01 \text{ mq/mq}$ - H max = ml. 4,00

5) Prescrizioni morfologico - architettoniche

Gli interventi di ristrutturazione, nonché gli interventi ammessi, dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- copertura a capanna o a padiglione, manto di copertura in tegole marsigliesi, coppi, coppi ed embrici, ardesia o ciappe in pietra locale.
- divieto di costruzione di nuovi terrazzi e scale a sbalzo, elementi aggettanti, volumi tecnici emergenti rispetto alla copertura
- i serramenti esterni saranno costituiti da persiane alla genovese in colore verde scuro mantenimento dei caratteri architettonici dell'edificio, con particolare riferimento agli aspetti tipologici dell'architettura rurale, conservandone la tipologia e i materiali di copertura, di gronda, di paramento murario, di disposizione, proporzione e allineamento delle aperture Gli interventi di nuova costruzione dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

5.1) Caratteri morfologici

L'orientamento dell'edificio dovrà seguire le linee rilevanti dell'assetto paesistico locale. In particolare i fronti principali degli edifici dovranno risultare paralleli ai percorsi esistenti (matrici ed impianti come indicati nelle tavole degli organismi territoriali elementari tav. A) o alle linee dei terrazzamenti esistenti.

5.3) Movimenti di terra

Sono consentiti movimenti di terra se finalizzati alla realizzazione dei manufatti autorizzati.

5.4) Opere di sostegno dei terreni le nuove opere di sostegno dei terreni non potranno superare l'altezza massima di ml. 3,00 e dovranno essere rivestite con pietra faccia a vista.

6) Assetto paesaggistico-ambientale

I terreni circostanti le nuove costruzioni dovranno essere sistemati ricostituendo l'assetto originario.

Sono sottoposti a conservazione e restauro i seguenti elementi qualificanti il paesaggio locale, non

direttamente interessate dalle opere edilizie :

- muratura in pietra a facciavista
- muri di sostegno in pietra e terrazzamenti

7) Manufatti accessori

I manufatti accessori ad esclusiva destinazione agricola da vincolare per la durata di anni 10 mediante stipula di atto unilaterale d'obbligo alla conduzione del fondo, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- muratura perimetrale in pietra locale a faccia vista ovvero in mattoni pieni faccia vista, ovvero laterizio finito con intonaco rustico colorato in pasta nei colori delle terre.
- copertura a capanna con manto in tegole marsigliesi, coppi, coppi ed embrici, ardesia o ciappe in pietra locale.
- profilo di gronda a gola rovescia o passafuori in legno con sporgenza massima di ml. 0,50 - infissi esterni in legno di colore verde scuro.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. Piano Urbanistico Comunale vigente, in forza di delibera Provinciale del 04/10/2007 prot. 7598 e successiva variante del 14/03/2013, l'immobile ricade in zona insediata interamente in zona Cont-Terr Non Insediabile di Coolina: ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. . Norme tecniche di attuazione ed indici: Non è consentita nuova edificazione. Il titolo è riferito solamente al corpo A - B e C

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DPGR n. 114 del 18/07/2002 , l'immobile ricade in zona E2: Zona omogenea E (M.M. 1444/68) disciplinata dall'art. 65 delle N.T.A. del P.R.G.. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 65 delle N.T.A. del P.R.G.. Il titolo è riferito solamente al corpo A Beverino. Il bene identificato al corpo A è situato nel Comune di Beverino

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PUC di Follo e PRG di Beverino)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PUC di Follo e PRG di Beverino)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FOLLO, FRAZIONE A NORD DELL'ABITATO DI SORBOLO, QUARTIERE
LOCALITÀ BUTRIA

BOSCO MISTO

DI CUI AL PUNTO A

Bosco Misto a FOLLO, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, quartiere Località Butria, della superficie commerciale di **151.750,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Apezzamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 126 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 151750, reddito agrario 7,84 €, reddito dominicale 39,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - foglio 4 mappale 121 est - foglio 4 mappali 119, 125 e fosso di Botria sud - foglio 9 mappali 7, 10 e 11 ovest - Foglio 22 mappale 346 Comune di Beverino

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia dista a circa 15 km). Sono inoltre presenti, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 6 - 7 km dall'abitato di Sorbolo

molto scarso 

autostrada distante 20km dall'ingresso autostrada di La Spezia

molto scarso 

ferrovia distante 20 km da La Spezia e 20 km da Sarzana

molto scarso 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

molto scarso 

panoramicità:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al corpo A è costituito da un appezzamento di terreno collinare boschivo, caratterizzato da alberi ad alto fusto, cedui ed essenze arbustive; di forma irregolare possiede un' orografia molto aspra; non è raggiungibile direttamente da strada carrabile; l'accesso avviene attraverso strada

vicinale denominata "del Carmine" attualmente non più leggibile poichè nascosta da vegetazione spontanea. Sviluppa una superficie di 151.750,00 mq

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie boscata	151.750,00	x	100 %	=	151.750,00
Totale:	151.750,00				151.750,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stati reperiti dati recenti relativi a compravendite di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, il perito ha ritenuto di prendere in considerazione il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 (sono i dati più recenti ad oggi disponibili). Per i terreni a coltura "Bosco Misto" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 0,59/mq. Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del terreno di cui al presente corpo, con particolare riferimento alla sua conformazione, localizzazione, distanza dalle strade carrabili e difficoltà di raggiungimento dell'immobile anche attraverso percorsi pedonali, il perito ritiene congruo apportare una riduzione del 30% sul valore agricolo stabilito dall'Agenzia delle Entrate, quindi ritiene di applicare un valore pari a €. 0,41

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 151.750,00 x 0,41 = **62.217,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 62.217,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 62.217,50**

BENI IN BEVERINO, QUARTIERE AREA DENOMINATA CASA TONELLI

BOSCO MISTO

DI CUI AL PUNTO A

bosco misto a BEVERINO, quartiere area denominata casa Tonelli, della superficie commerciale di **44.510,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 346 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 44510, reddito agrario 2,30 €, reddito dominicale 13,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - foglio 22 Comune di Beverino mappali 306, 307, 345, 418, 344 e strada

vicinale Vignata dell'orto est - foglio 4 Follo mappale 126 sud - Follo Foglio 4 mappale 126 e Foglio 9 mappale 6 ovest - Beverino foglio 22 mappali 345, 351, 352, 354 salvo se altri

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 dista a circa 15 km). Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 4 - 5 km dall'abitato di San Cipriano	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 20 km La Spezia	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante circa 20Km da La Spezia	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al corpo A è situato nel Comune di Beverino ma al confine con i beni di cui al medesimo lotto ricadenti nel Comune di Follo. Esso è costituito da un ampio appezzamento di terreno collinare boschivo, caratterizzato da alberi ad alto fusto, cedui ed essenze arbustive; di forma irregolare possiede un'orografia molto aspra; non è raggiungibile direttamente da strada carrabile; l'accesso avviene attraverso strada vicinale denominata "del Carmine" attualmente non più leggibile poichè nascosta da vegetazione spontanea. Sviluppa una superficie di 44.510,00 mq

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie boscata	44.510,00	x	100 %	=	44.510,00
Totale:	44.510,00				44.510,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stati reperiti dati recenti relativi a compravendite di terreni simili siti nel Comune di Follo e nel comune di Beverino, il perito ha ritenuto di prendere in considerazione il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 (sono i dati più recenti ad oggi disponibili). Per i terreni a coltura "Bosco Misto" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 0,59/mq. Tenuto conto delle caratteristiche

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.249,10**

DI CUI AL PUNTO B

Identificazione catastale:

- Presenta una forma trapezoidale, un'orografia in pendio

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia dista a circa 15 km). Sono inoltre presenti , i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

molto scarso

molto scarso

molto scarso

molto scarso

molto scarso

stato di manutenzione generale:

molto scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al corpo B è costituito da un piccolo appezzamento di terreno collinare boschivo, caratterizzato da alberi ad alto fusto, cedui ed essenze arbustive; di forma trapezoidale è caratterizzato da un andamento declive; non è raggiungibile direttamente da strada carrabile; l'accesso avviene attraverso strada vicinale denominata "del Carmine" attualmente non più leggibile poichè nascosta da vegetazione spontanea. Sviluppa una superficie di 240,00 mq

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area boscata	240,00	x	100 %	=	240,00
Totale:	240,00				240,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stati reperiti dati recenti relativi a compravendite di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, il perito ha ritenuto di prendere in considerazione il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 (sono i dati più recenti ad oggi disponibili). Per i terreni a coltura "Bosco Misto" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 0,25/mq. Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del terreno di cui al presente corpo, con particolare riferimento alla sua conformazione, localizzazione, distanza dalle strade carrabili e difficoltà di raggiungimento dell'immobile anche attraverso percorsi pedonali, il perito ritiene congruo apportare una riduzione del 30% sul valore agricolo stabilito dall'Agenzia delle Entrate, quindi ritiene di applicare un valore pari a €. 0,17

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 240,00 x 0,17 = **40,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40,80**

BENI IN FOLLO, FRAZIONE A NORD DELL'ABITATO DI SORBOLO, QUARTIERE
LOCALITÀ BUTRIA

BOSCO MISTO

DI CUI AL PUNTO C

bosco misto a FOLLO, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, quartiere Località Butria, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

piccolo appezzamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 128 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto, superficie 25, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 05/06/1971
Coerenze: nord - foglio 4 mappale 126 est - foglio 10 mappale 14 sud - foglio 4 mappale 126 e strada vicinale del Carmine Ovest - foglio 4 mappale 126 salvo se altri

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia dista a circa 15 km). Sono inoltre presenti , i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 6 - 7 km dall'abitato di Sorbolo

molto scarso 

autostrada distante 20km dall'ingresso autostrada di La Spezia

molto scarso 

ferrovia distante 20 km da La Spezia e 20 km da Sarzana

molto scarso 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

molto scarso 

panoramicità:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al corpo C è costituito da un piccolissimo appezzamento di terreno collinare boschivo, caratterizzato da alberi ad alto fusto, cedui ed essenze arbustive; di forma irregolare presenta un'orografia piuttosto aspra; non è raggiungibile direttamente da strada carrabile; l'accesso avviene attraverso strada vicinale denominata "del Carmine" attualmente non più leggibile poichè nascosta da vegetazione spontanea. Sviluppa una superficie di 25,00 mq

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie boscata	25,00	x	100 %	=	25,00
Totale:	25,00				25,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stati reperiti dati recenti relativi a compravendite di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, il perito ha ritenuto di prendere in considerazione il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 (sono i dati più recenti ad oggi disponibili). Per i terreni a coltura "Bosco Misto" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 0,59/mq. Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del terreno di cui al presente corpo, con particolare riferimento alla sua conformazione, localizzazione, distanza dalle strade carrabili e difficoltà di raggiungimento dell'immobile anche attraverso percorsi pedonali, il perito ritiene congruo apportare una riduzione del 30% sul valore agricolo stabilito dall'Agenzia delle Entrate, quindi ritiene di applicare un valore pari a €. 0,41

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	25,00	x	0,41	=	10,25
-------------------------------	-------	---	------	---	--------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 10,25
--	-----------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 10,25
---	-----------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il perito, verificate ed analizzate attentamente le caratteristiche intrinseche dei luoghi, ha ritenuto di applicare il più probabile valore di mercato tenendo conto di tutte le peculiarità (esposizione, conformazione, sfruttamento agricolo, etc) che li caratterizzano e che possono essere determinanti al fine della formulazione del prezzo di compravendita. In assenza di valori di compravendita recenti o di contratti di locazione in essere, il probabile valore di mercato viene stabilito facendo riferimento ai valori medi di compravendita ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e dai Valori Agricoli Medi della provincia della Spezia dell'anno 2016, da altri osservatori ritenuti attendibili per immobili aventi le medesime caratteristiche di quello da stimare, adeguando quindi la stima tenendo conto delle peculiarità e delle caratteristiche precise dell'immobile in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Comune di Follo e Comune di Beverino, agenzie: Comune di Follo, Beverino, Bolano e La Spezia, osservatori del mercato immobiliare OMI, Valori Agricoli Medi della provincia della Spezia risalenti al 2016

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	Bosco Misto	151.750,00	0,00	62.217,50	62.217,50
A	bosco misto	44.510,00	0,00	18.249,10	18.249,10
B	pascolo	240,00	0,00	40,80	40,80
C	bosco misto	25,00	0,00	10,25	10,25
				80.517,65 €	80.517,65 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non necessario in quanto i beni vengono venduti per l'intera quota di proprietà

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.517,65**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 0,65**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.517,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 170/2014

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Bosco Misto a FOLLO, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, quartiere Località Costa del Ronco e Costa di Bargarino, della superficie commerciale di **27.770,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 27770, reddito agrario 1,43 €, reddito dominicale 7,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - Comune di Beverino foglio 22 mappale 346 est - foglio 9 mappale 8 - foglio 4 mappale 126 sud - foglio 9 mappale 10 e fosso del Carmine

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

B

pascolo a FOLLO, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, quartiere Località Costa del Ronco e Costa di Bargarino, della superficie commerciale di **330,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appezamento di terreno collinare boschivo - pascolo

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe pascolo U, superficie 330, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - foglio 4 mappale 126 e strada vicinale del Carmine est - foglio 9 mappale 10 sud - foglio 9 mappale 8 ovest - foglio 9 mappale 6

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

C

bosco misto a FOLLO, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, quartiere Località Costa del Ronco e Costa di Bargarino, della superficie commerciale di **6.360,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appezamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 6360, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 1,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - foglio 9 mappale 7 est - foglio 9 mappale 10 sud - foglio 9 mappale 6 ovest - foglio 9 mappale 6

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

D

bosco misto a FOLLO, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, quartiere Località Costa del Ronco e Costa di Bargarino, della superficie commerciale di **98.960,00** mq per la quota di 1/1 di piena

proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appezzamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 98960, reddito agrario 5,11 €, reddito dominicale 25,55 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - foglio 4 mappale 126, foglio 9 mappale 9, strada vicinale del Carmine est - foglio 4 mappale 126 sud - foglio 9 mappale 11 e fosso del Ronco ovest - fosso Barbarano salvo se altri

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

E

bosco misto a FOLLO, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, quartiere Località Costa del Ronco e Costa di Bargarino, della superficie commerciale di **197.450,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appezzamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 197450, reddito agrario 10,20 €, reddito dominicale 50,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - foglio 9 mappale 10 e fosso Ronco est - foglio 4 mappale 126, foglio 10 mappali 30 e 105 sud - foglio 9 mappale 12 e fosso di Barbarano e fosso dei pioppi Ovest - foglio 9 mappale 13 e fosso di Barbarano e fosso dei pioppi salvo se altri

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	330.870,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.577,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.577,00
Data della valutazione:	03/07/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/08/2005 a firma di Notaio Fiammetta Chiarandini in La Spezia ai nn. 47496/18750 di repertorio, iscritta il 30/08/2005 a La Spezia (SP) ai nn. 7971/1656, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 332.000,00.

Importo capitale: 166.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a su tutti i beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/09/2014 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. Rep. 2914 di repertorio, trascritta il 27/11/2014 a La Spezia (SP) ai nn. 7907/6148, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Precetto.

La formalità è riferita solamente a a tutti i beni

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**

Ulteriori avvertenze:

Vedi paragrafo 7 punto "note aggiuntive per ogni singolo corpo"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Cessione di Diritti Reali a titolo gratuito (dal 11/09/2000), con atto stipulato il 11/09/2000 a firma di Notaio Alessandra Bianchi in Massa (MS) ai nn. 39690/3693 di repertorio, registrato il 27/09/2000 a Massa (MS) ai nn. 1255, trascritto il 19/09/2000 a La Spezia (SP) ai nn. 6508/4703, in forza di Atto di Cessione di Diritti Reali a titolo gratuito.

Il titolo è riferito solamente a tutti gli immobili

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 29/04/1992

fino al 11/09/2000), con atto stipulato il 29/04/1992 a firma di Notaio Concetta Priore in La Spezia (SP) ai nn. 61659/4893 di repertorio, trascritto il 26/05/1992 a La Spezia (SP) ai nn. 3383/2585, in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Note aggiuntive per ogni singolo corpo

CORPO A - insiste interamente in zona Cont-Terr Non Insed Coll: Ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C.; insiste interamente in zona Vincolo Idrogeologico; insiste parzialmente in zona ZPA: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività >50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m;

CORPO B -insiste interamente in zona Cont-Terr Non Insed Coll: Ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C.; insiste interamente in zona Vincolo Idrogeologico; insiste parzialmente in zona ZPA: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività >50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m;

CORPO C - insiste interamente in zona Cont-Terr Non Insed Coll: Ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C.; insiste interamente in zona Vincolo Idrogeologico; insiste parzialmente in zona ZCR: Carta Geologica: Zona di crescita rocciosa; insiste parzialmente in zona ZPA: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività >50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m;

CORPO D - insiste interamente in zona Cont-Terr Non Insed Coll: Ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C.- Insiste interamente in zona Vincolo Idrogeologico; insiste parzialmente in zona Vincolo Galasso: Zona del bacino del Galasso disciplinata dall'art.40 delle NTA del P.U.C.; insiste parzialmente in zona ZPF: Carta Geologica: zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana; insiste parzialmente in zona ZCR: Carta geologica: zona di crescita rocciosa; insiste parzialmente in zona ZDFL: Carta Geologica: zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività<50%, zona con depositi fluvio-lacustri ben cementati; insiste parzialmente in zona ZPA: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività >50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m

CORPO E - insiste interamente in zona Cont-Terr Non Insed Coll: Ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C.- Insiste interamente in zona Vincolo Idrogeologico; insiste parzialmente in zona Vincolo Galasso: Zona del bacino del Galasso disciplinata dall'art.40 delle NTA del P.U.C.; insiste parzialmente in zona ZCR: Carta Geologica: Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana; insiste parzialmente in zona ZDFL: Carta Geologica: zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività<50%, zona con depositi fluvio-lacustri ben cementati; insiste parzialmente in zona ZPA: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività >50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m; insiste parzialmente in zona Pg2: area a pericolosità geomorfologica media, disciplinata dalle NTA del P.A.I del Fiume Magra; insiste parzialmente in zona RG0: area a rischio geomorfologico molto basso, disciplinata dalle NTA del P.A.I del Fiume Magra; insiste parzialmente in zona ZPF: Carta Geologica: zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana; insiste parzialmente in zona ZCMF: Carta Geologica: zona caratterizzata da movimenti franosi intermittenti.

Si riportano per esteso gli articoli del P.U.C. sopracitati del Comune di Follo per i corpi A, B , C, D ed E:

Art. 38 – Ambito non insediabile di collina

Vi rientra la Tipologia di paesaggio “*Aree boschive collinari*” Si tratta di aree dove le dinamiche

forestali interagiscono fortemente con le attività antropiche. Per la descrizione degli elementi costitutivi si rimanda al capitolo “Le Unità di Paesaggio” della Fondativa.

Territorio di presidio ambientale ex LUR (art.36)

Territorio rurale seminaturale dei boschi e delle foreste ex PTC Provincia della Spezia

Zone omogenee E ai sensi del D.M. n°1444 del 2/4/1968 – Sottozona E6.

Disciplina paesistica di livello puntuale

Gli obiettivi da perseguire per la conservazione e riqualificazione di questo ambito territoriale sono rappresentati da:

- la promozione di una gestione coerente della più ampia superficie forestale possibile, anche tramite la promozione di forme associate di conduzione tra proprietari, finalizzate alla redazione di piani gestionali di settore ed alla loro effettiva applicazione;
- il mantenimento della copertura forestale e la razionale gestione delle dinamiche vegetazionali in atto, al fine di garantire la piena e duratura funzionalità di difesa idrogeologica, ecologica, paesaggistica e produttiva, oltre che la riduzione del rischio di incendi o altri processi di degrado della stessa;
- il miglioramento delle formazioni forestali esistenti per quanto attiene composizione e struttura (incremento della mescolanza, reintroduzione di specie autoctone compatibili, ma rare o scomparse) ed il contenimento della proliferazione delle specie infestanti (*Robinia pseudoacacia*, *Ailantus altissima*, *Rubus* sp.) e dei parassiti (*Matsococcus* f, *Taumatopaea* p, etc) con tecniche e metodologie di minimo impatto ambientale;
- il recupero delle produzioni forestali tradizionali, quali la castanicoltura e le altre colture forestali da frutto e una migliore e piena integrazione con le attività agricole nei terreni contigui;
- la valorizzazione della fruizione turistico-ricreativa relativamente alle formazioni forestali suscettibili di tale destinazione, con particolare riferimento a quelle in fregio ai percorsi escursionistici ed alle strutture turistico-ricettive, alla viabilità di accesso;
- il mantenimento e la realizzazione delle infrastrutture di servizio alla gestione agro-silvopastorale, da attuarsi comunque secondo metodologie di minimo impatto e con tecniche di ingegneria naturalistica, garantendo pertanto una funzionalità ambientale degli stessi interventi ed un corretto inserimento nel paesaggio forestale, oltre che una funzionalità turistico-ricreativa;
- il mantenimento dei livelli e delle tipologie degli insediamenti rurali esistenti, la riqualificazione funzionale ed estetica degli edifici tecnici, il recupero per finalità turistico-ricreative degli stessi.

Funzioni compatibili

Nell'area in esame sono ammissibili *attività agro-silvo pastorali* ed *attività turistico-ricreative* nel rispetto della disciplina paesistica e delle altre norme sovraordinate.

Le *attività turistico-ricettive* sono ammesse solo entro strutture già esistenti o con modalità non richiedenti nuova edificazione.

La *residenza*, ammessa unicamente nel caso risulti necessaria alla gestione dei territori forestali, è consentita limitatamente alle porzioni infrastrutturate, ovvero servite da viabilità con fondo migliorato e

regimazione idrica delle acque meteoriche all'interno di ambiti già parzialmente antropizzati.

Parametri urbanistici e tecnici

In riferimento alle Norme urbanistiche e tecniche generali, risultano nel caso specifico i seguenti interventi ammissibili, con le eventuali specificazioni riportate:

- Edifici residenziali: come da norme generali, ma non è consentita la nuova edificazione;
- Annessi agricoli: come da norme generali;
- Serre e Tunnel temporanei: non ammissibili;
- Manufatti tecnici: come da norme generali;
- Viabilità podereale ed interpodereale: come da norme generali;
- Murature a secco - Ciglioni: come da norme generali;
- Recinzioni e murature di confine: come da norme generali;
- Siepi e filari: come da norme generali;
- Linee aeree: come da norme generali;
- Corsi d'acqua e fossi: come da norme generali;
- Modalità di intervento: come per il sub ambito Presidio di Collina, ma il PMAA si configura almeno parzialmente (minimo 5 ha) come Piano di Assestamento Forestale, con l'obbligo di dar corso agli interventi colturali previsti nel decennio.

Art. 40 – Vincoli

Le zone di vincolo sono quelle derivanti da specifiche leggi nazionali e quelle previste dal PUC per le quali sono ammessi, per tipologia di vincolo, i seguenti tipi di intervento:

a) fascia di rispetto dalla sede autostradale

- le zone di rispetto della sede autostradale, sono inedificabili. In tali zone si applica la vigente normativa a tutela delle strade;

b) fascia di rispetto stradale

- le fasce di rispetto stradali, indipendentemente dall'individuazione grafica nelle tavole di PUC, sono dimensionate nel rispetto del D.M. n. 1404 dell'1/4/1968 al di fuori dei centri edificati e pianificati di PUC e del nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione delle strade urbane ed extraurbane. Per le strade comunali, precedentemente classificate come vicinali di bonifica e/o private, **che** hanno funzione di collegamento locale a servizio dei soli residenti, la distanza minima prevista dal citato D.M. (anche in relazione alla circolare del Ministero LL.PP. n. 5980/70) può essere ridotta a ml 10,00, previo parere dell'Ufficio Comunale competente;
- le fasce rispetto stradali sono espropriabili al fine di permettere la costruzione e/o ristrutturazione delle sedi stradali, previa redazione di progetto dell'opera e/o di P.U.E. pubblico; se ricadenti all'interno di P.U.E. privati sono disciplinate dalle norme di convenzione;
- le fasce di rispetto sono un vincolo di tutela e di distanza, pertanto non costituiscono specifica destinazione di zona omogenea;
- le fasce di rispetto confinanti con zone omogenee di servizio (F e G) sono espropriabili nell'ambito di un progetto di sistemazione di tali aree pubbliche e destinabili ai medesimi usi. Per tali fasce fino ad avvenuto esproprio, sono consentiti gli usi agricoli, verde e parcheggio privato e/o di uso pubblico. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In particolare tali fasce potranno essere destinate a verde di filtro pubblico e privato;
- nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita soltanto l'edificazione precaria di

recinzioni, parcheggi, di strutture ed impianti a servizio della viabilità;

- nelle fasce di rispetto sono altresì ammessi impianti tecnologici purché aventi finalità pubbliche o di interesse generale ed in quanto non al servizio di singoli edifici e comunque rispettando una distanza minima dal ciglio stradale di ml 6,00;

- lungo la rete di viabilità di interesse provinciale individuata dal P.T.C. è posta una fascia della estensione di 15,00 ml per lato a partire dal confine stradale, entro la quale possono essere realizzati, in aggiunta alle precedenti disposizioni, gli interventi di ristrutturazione, potenziamento o nuovo impianto della viabilità, nonché manufatti di servizio e impianti tecnici per la manutenzione della stessa viabilità.

All'interno della rete della viabilità di interesse provinciale vigono le disposizioni di cui all'art. 9.4 del PTC, a cui si rimanda;

c) fasce di rispetto di elettrodotti

nelle planimetrie di PUC sono indicate con apposita simbologia i tracciati degli elettrodotti, per i quali è applicata una fascia di rispetto ai sensi del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23/04/92, art. 5. Le linee con potenze inferiori a 132 kV risulteranno assoggettate alle disposizioni del D.M.LL.PP. del 19/01/91;

- per tali fasce di rispetto valgono le prescrizioni di cui alla terza alinea e seguenti della precedente lettera a). Per gli edifici esistenti ricadenti in tali fasce sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. È inoltre consentita per le abitazioni civili esistenti al 31.12.93 ricadenti in tali fasce di rispetto, purché non soggette a vincoli di conservazione ai sensi delle presenti

norme, la ricostruzione con preventiva demolizione, nei limiti della superficie utile preesistente, purché

a distanza non inferiore a quelle prescritte dalla precedente prima alinea, anche in deroga alle specifiche norme di zona;

- la presenza degli elettrodotti impone altresì il rispetto dei valori limite di induzione magnetica fissati dalla legislazione vigente;

d) la tutela dei corpi idrici

- ai sensi delle disposizioni regionali e nazionali in materia, sino all'approvazione dei Piani di bacino, non possono essere autorizzate, nei corsi d'acqua pubblici, le opere od attività contemplate all'art. 26 della L.R 9/93 e art. 96 del R.D 523/1904. Nelle tavole del P.U.C risultano individuati i corsi d'acqua pubblici ricompresi nei centri urbani e al di fuori degli stessi con indicazione grafica della distanza (rispettivamente di ml 20,00 e 40,00), da rispettare per la nuova edificazione. Eventuali deroghe possono essere autorizzate dall'Autorità competente in materia di polizia idraulica;

e) canali e corsi d'acqua

- comprendono elementi territoriali interessati dalle dinamiche dei corpi idrici;

- sono ammessi interventi previsti dalle vigenti leggi in materia previo parere favorevole dell'Ente o ufficio preposto alla tutela idrica;

- nella zona pedecollinare e di pianura il PUC individua una fascia di protezione con funzione ecologica dei canali e dei corsi d'acqua all'interno della quale sono ammessi interventi di sistemazione ambientale, recinzioni, percorsi pedonali, ciclabili e per la mobilità equestre,

allargamenti della viabilità pubblica, parcheggi pubblici e privati purché sia garantita la fruibilità del percorso;

- è vietata qualunque modificazione che non si renda necessaria per la regolazione del regime idrico; gli eventuali interventi saranno compiuti dalla pubblica amministrazione.

f) aree ricadenti all'interno del Parco fluviale della Magra

- in dette aree vige la normativa specifica così come da D.C.R.N. del 14/12/1988;

g) acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano

- affinché vengano mantenute e migliorate le caratteristiche qualitative delle acque superficiali e sotterranee (pozzi, ecc.) destinate al consumo umano, eventualmente presenti nel territorio comunale, vengono assunte come aree di salvaguardia le zone di protezione definite e normate all'art. 94 del Dlgs 152/2006;

h) fascia di rispetto cimiteriale

- nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali, così come individuate dalle leggi vigenti in materia, è vietato qualsiasi tipo di costruzione salvo parcheggi, verde e servizi di carattere precario e di facile rimozione. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Oltre alle disposizioni di cui sopra volte alla tutela delle risorse idriche, di cui alle precedenti lett. d), e), f), vigono le prescrizioni di cui all'art. 2.4 del PTC e all'art. 73 e segg. del Dlgs

3/4/2006, n. 152.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. Piano Urbanistico Comunale vigente, in forza di delibera Provinciale del 04/10/2007 prot. 7598 e successiva variante del 14/03/2013, l'immobile ricade in zona insistono interamente in zona Cont-Terr Non Insediabile di Coolina: ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. . Norme tecniche di attuazione ed indici: Non è consentita nuova edificazione. Il titolo è riferito solamente al tutti i corpi

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: P.U.C. Comune di Follo e)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al corpo A è costituito da un appezzamento di terreno collinare boschivo, caratterizzato da alberi ad alto fusto, cedui ed essenze arbustive; è caratterizzato da una forma irregolare e da un'orografia aspra; non è raggiungibile direttamente da strada carrabile; l'accesso avviene attraverso strada vicinale denominata "del Carmine" attualmente non più leggibile poichè nascosta da vegetazione spontanea. Sviluppa una superficie di 27.770,00 mq

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie a bosco	27.770,00	x	100 %	=	27.770,00
Totale:	27.770,00				27.770,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stati reperiti dati recenti relativi a compravendite di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, il perito ha ritenuto di prendere in considerazione il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 (sono i dati più recenti ad oggi disponibili). Per i terreni a coltura "Bosco Misto" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 0,59/mq. Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del terreno di cui al presente corpo, con particolare riferimento alla sua conformazione, localizzazione, distanza dalle strade carrabili e difficoltà di raggiungimento dell'immobile anche attraverso percorsi pedonali, il perito ritiene congruo apportare una riduzione del 30% sul valore agricolo stabilito dall'Agenzia delle Entrate, quindi ritiene di applicare un valore pari a €. 0,41

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 27.770,00 x 0,41 = **11.385,70**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.385,70**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.385,70**

BENI IN FOLLO, FRAZIONE A NORD DELL'ABITATO DI SORBOLO, QUARTIERE
LOCALITÀ COSTA DEL RONCO E COSTA DI BARGARINO

PASCOLO

DI CUI AL PUNTO B

pascolo a FOLLO, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, quartiere Località Costa del Ronco e Costa

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stati reperiti dati recenti relativi a compravendite di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, il perito ha ritenuto di prendere in considerazione il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 (sono i dati più recenti ad oggi disponibili). Per i terreni a coltura "pascolo" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 0,25/mq. Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del terreno di cui al presente corpo, con particolare riferimento alla sua conformazione, localizzazione, distanza dalle strade carrabili e difficoltà di raggiungimento dell'immobile anche attraverso percorsi pedonali, il perito ritiene congruo apportare una riduzione del 30% sul valore agricolo stabilito dall'Agenzia delle Entrate, quindi ritiene di applicare un valore pari a €. 0,17

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	330,00	x	0,17	=	56,10
-------------------------------	--------	---	------	---	--------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 56,10
--	-----------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 56,10
---	-----------------

BENI IN FOLLO, FRAZIONE A NORD DELL'ABITATO DI SORBOLO, QUARTIERE
LOCALITÀ COSTA DEL RONCO E COSTA DI BARGARINO

BOSCO MISTO

DI CUI AL PUNTO C

bosco misto a FOLLO, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, quartiere Località Costa del Ronco e Costa di Bargarino, della superficie commerciale di **6.360,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appezzamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 6360, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 1,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - foglio 9 mappale 7 est - foglio 9 mappale 10 sud - foglio 9 mappale 6 ovest - foglio 9 mappale 6

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

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 dista a circa 15 km). Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante circa 6 - 7 km dall'abitato di Sorbolo

pessimo ★★★★★★☆☆☆☆

autostrada distante circa 15 km da la Spezia

scarso 

ferrovia distante 15 km da La Spezia

scarso 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

molto scarso 

panoramicità:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al corpo C è costituito da un appezzamento di terreno collinare boschivo, caratterizzato da alberi ad alto fusto, cedui ed essenze arbustive; ha forma irregolare e un' orografia aspra; non è raggiungibile direttamente da strada carrabile; l'accesso avviene attraverso strada vicinale denominata "del Carmine" attualmente non più leggibile poichè nascosta da vegetazione spontanea. Sviluppa una superficie di 6.360,00 mq

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie boscata	6.360,00	x	100 %	=	6.360,00
Totale:	6.360,00				6.360,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stati reperiti dati recenti relativi a compravendite di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, il perito ha ritenuto di prendere in considerazione il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 (sono i dati più recenti ad oggi disponibili). Per i terreni a coltura "Bosco Misto" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 0,59/mq. Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del terreno di cui al presente corpo, con particolare riferimento alla sua conformazione, localizzazione, distanza dalle strade carrabili e difficoltà di raggiungimento dell'immobile anche attraverso percorsi pedonali, il perito ritiene congruo apportare una riduzione del 30% sul valore agricolo stabilito dall'Agenzia delle Entrate, quindi ritiene di applicare un valore pari a €. 0,41

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.360,00 x 0,41 = **2.607,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.607,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.607,60**

BENI IN FOLLO, FRAZIONE A NORD DELL'ABITATO DI SORBOLO, QUARTIERE
LOCALITÀ COSTA DEL RONCO E COSTA DI BARGARINO

BOSCO MISTO

DI CUI AL PUNTO D

DI CUI AL PUNTO D

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie boscata	98.960,00	x	100 %	=	98.960,00
Totale:	98.960,00				98.960,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stati reperiti dati recenti relativi a compravendite di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, il perito ha ritenuto di prendere in considerazione il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 (sono i dati più recenti ad oggi disponibili). Per i terreni a coltura "Bosco Misto" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 0,59/mq. Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del terreno di cui al presente corpo, con particolare riferimento alla sua conformazione, localizzazione, distanza dalle strade carrabili e difficoltà di raggiungimento dell'immobile anche attraverso percorsi pedonali, il perito ritiene congruo apportare una riduzione del 30% sul valore agricolo stabilito dall'Agenzia delle Entrate, quindi ritiene di applicare un valore pari a €. 0,41

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 98.960,00 x 0,41 = **40.573,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.573,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.573,60**

BENI IN FOLLO, FRAZIONE A NORD DELL'ABITATO DI SORBOLO, QUARTIERE
LOCALITÀ COSTA DEL RONCO E COSTA DI BARGARINO

BOSCO MISTO

DI CUI AL PUNTO E

bosco misto a FOLLO, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, quartiere Località Costa del Ronco e Costa di Bargarino, della superficie commerciale di **197.450,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appezzamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 197450, reddito agrario 10,20 €, reddito dominicale 50,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - foglio 9 mappale 10 e fosso Ronco est - foglio 4 mappale 126, foglio 10 mappali 30 e 105 sud - foglio 9 mappale 12 e fosso di Barbarano e fosso dei pioppi Ovest - foglio 9 mappale 13 e fosso di Barbarano e fosso dei pioppi salvo se altri

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

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 dista a circa 15 km). Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante circa 6 - 7 km dall'abitato di Sorbolo

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante circa 15 km da la Spezia scarso

ferrovia distante 15 km da La Spezia scarso 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: molto scarso

panoramicità: molto scarso

stato di manutenzione generale: molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al corpo E è costituito da un ampio appezzamento di terreno collinare boschivo, caratterizzato da alberi ad alto fusto, cedui ed essenze arbustive; ha forma irregolare e un' orografia aspra; non è raggiungibile direttamente da strada carrabile; l'accesso avviene attraverso strada vicinale denominata "del Carmine" attualmente non più leggibile poichè nascosta da vegetazione spontanea. Sviluppa una superficie di 197.450,00 mq

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie boscata	197.450,00	x	100 %	=	197.450,00
Totale:	197.450,00				197.450,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stati reperiti dati recenti relativi a compravendite di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, il perito ha ritenuto di prendere in considerazione il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 (sono i dati più recenti ad oggi disponibili). Per i terreni a coltura "Bosco Misto" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 0,59/mq. Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del terreno di cui al presente corpo, con particolare riferimento alla sua conformazione, localizzazione, distanza dalle strade carrabili e difficoltà di raggiungimento dell'immobile anche attraverso percorsi pedonali, il perito ritiene congruo apportare una riduzione del 30% sul valore agricolo stabilito dall'Agenzia delle Entrate, quindi ritiene di applicare un valore pari a €. 0,41

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 197.450,00 x 0,41 = **80.954,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 80.954,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 80.954,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il perito, verificate ed analizzate attentamente le caratteristiche intrinseche dei luoghi, ha ritenuto di applicare il più probabile valore di mercato tenendo conto di tutte le peculiarità (esposizione, conformazione, sfruttamento agricolo, etc) che li caratterizzano e che possono essere determinanti al fine della formulazione del prezzo di compravendita. In assenza di valori di compravendita recenti o di contratti di locazione in essere, il probabile valore di mercato viene stabilito facendo riferimento ai valori medi di compravendita ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e dai Valori Agricoli Medi della provincia della Spezia dell'anno 2016, da altri osservatori ritenuti attendibili per immobili aventi le medesime caratteristiche di quello da stimare, adeguando quindi la stima tenendo conto delle peculiarità e delle caratteristiche precise dell'immobile in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Comune di Follo, agenzie: Comune di Follo, Beverino, Bolano e La Spezia, osservatori del mercato immobiliare OMI e valori agricoli medi provincia della Spezia anno 2016

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	Bosco Misto	27.770,00	0,00	11.385,70	11.385,70
B	pascolo	330,00	0,00	56,10	56,10
C	bosco misto	6.360,00	0,00	2.607,60	2.607,60
D	bosco misto	98.960,00	0,00	40.573,60	40.573,60
E	bosco misto	197.450,00	0,00	80.954,50	80.954,50

	135.577,50 €	135.577,50 €
--	--------------	--------------

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non necessario in quanto si vende l'intero

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 135.577,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 0,50

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 135.577,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 170/2014

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

bosco misto a FOLLO, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, quartiere Località Bragaita, della superficie commerciale di **47.730,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appezzamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 47730, reddito agrario 2,47 €, reddito dominicale 12,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - foglio 9 mappale 11 e fosso dei Pioppi est - foglio 10 mappale 105 e strada vicinale di Bregazzino sud - foglio 9 mappale 17 e strada comunale di Monticelli ovest - foglio 9 mappale 14 salvo se altri

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

B

bosco misto a FOLLO, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, quartiere Località Bragaita, della superficie commerciale di **58.550,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appezzamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 16 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 2, superficie 58550, reddito agrario 6,05 €, reddito dominicale 30,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - foglio 9 mappali 15 e 17 e strada comunale di Monticelli est - foglio 9 mappale 17 sud - foglio 9 mappale 28 e fosso Valetti ovest - foglio 9 mappali 20 e 14 e strada comunale di Monticelli

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

C

bosco misto a FOLLO, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, quartiere Località Bragaita, della superficie commerciale di **38.820,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appezzamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 2, superficie 38820, reddito agrario 4,01 €, reddito dominicale 20,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - foglio 10 mappale 144 est - foglio 9 mappale 18 e strada vicinale di Bragaita sud - foglio 9 mappale 31 ovest - foglio 9 mappali 16, 28 e fosso dei Valetti

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

D

bosco misto a FOLLO, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, quartiere Località Bragaita, della superficie commerciale di **59.970,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appezzamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 2, superficie 59970, reddito agrario 6,19 €, reddito dominicale 30,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - foglio 10 mappale 144 est - foglio 10 mappale 144, foglio 12 mappale 70 e strada vicinale di Bregazzino sud - foglio 9 mappale 17 e strada vicinale di Bragaita ovest - foglio 9 mappale 17 e strada vicinale di Bragaita

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

E

bosco misto a FOLLO, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, quartiere Località Bragaita, della superficie commerciale di **1.740,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appezzamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 20 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 1740, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - foglio 9 mappali 14 e 16 e strada vicinale del Monte est - foglio 9 mappali 14 e 16 e strada vicinale del Monte sud - foglio 9 mappali 21 e 26 ovest - foglio 9 mappale 19 e strada vicinale del monte

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

F

bosco misto a FOLLO, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, quartiere Località Bragaita, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appezzamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 140, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - foglio 9 mappale 20 e strada comunale del monte est - foglio 9 mappale 20 e strada comunale del monte sud - foglio 9 mappale 26 ovest - foglio 9 mappale 19 e strada comunale di monticelli

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

G

bosco misto a FOLLO, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, quartiere Località Bragaita, della superficie commerciale di **4.210,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appezzamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 4210, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 1,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - foglio 9 mappale 26 est - foglio 9 mappale 30 e strada comunale del Monte sud. mappali m2, 3 e 4 del foglio 15

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna



bosco misto a FOLLO, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, quartiere Località Bragaita, della superficie commerciale di **6.290,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appezzamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 6290, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 1,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - foglio 9 mappale 31 e mappale 20 e strada vicinale del monte est - foglio 9 mappale 31 e strada vicinale del monte sud - foglio 15 mappale 391 ovest - foglio 9 mappale 29 e strada comunale del monte salvo se altri

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna



bosco misto a FOLLO, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, quartiere Località Bragaita, della superficie commerciale di **29.530,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appezzamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 2, superficie 29530, reddito agrario 3,05 €, reddito dominicale 15,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - foglio 9 mappale 28 est - foglio 9 mappale 17 e fosso dei valetti sud - foglio 15 mappale 6 ovest - foglio 9 mappale 30 e strada vicinale del Monte

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	246.980,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 101.261,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 101.261,00
Data della valutazione:	03/07/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/08/2005 a firma di Notaio Fiammetta Chiarandini in La Spezia ai nn. 47496/18750 di repertorio, iscritta il 30/08/2005 a La Spezia (SP) ai nn. 7971/1656, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 332.000,00.

Importo capitale: 166.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a su tutti i beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/09/2014 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. Rep. 2914 di repertorio, trascritta il 27/11/2014 a La Spezia (SP) ai nn. 7907/6148, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Precetto.

La formalità è riferita solamente a a tutti i beni

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**

Ulteriori avvertenze:

Vedi paragrafo 7 punto "note aggiuntive per ogni singolo corpo"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Cessione di Diritti Reali a titolo gratuito (dal 11/09/2000), con atto stipulato il 11/09/2000 a firma di Notaio Alessandra Bianchi in Massa (MS) ai nn. 39690/3693 di repertorio, registrato il 27/09/2000 a Massa (MS) ai nn. 1255, trascritto il 19/09/2000 a La Spezia (SP) ai nn. 6508/4703, in forza di Atto di Cessione di Diritti Reali a titolo gratuito.

Il titolo è riferito solamente a tutti gli immobili

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 29/04/1992 fino al 11/09/2000), con atto stipulato il 29/04/1992 a firma di Notaio Concetta Priore in La Spezia (SP) ai nn. 61659/4893 di repertorio, trascritto il 26/05/1992 a La Spezia (SP) ai nn. 3383/2585, in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Note aggiuntive per ogni singolo corpo

CORPO A -

insiste interamente in zona Cont-Terr Non Insed Coll: Ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C.;

insiste interamente in zona Vincolo Idrogeologico;

insiste parzialmente in zona Vincolo Galasso: Zona del bacino del Galasso, disciplinata dall'art.40 delle NTA del PUC;

insiste parzialmente in zona ZCR: Carta Geologica: Zona di crescita rocciosa; insiste parzialmente in zona ZDFL: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività <50%, zona con depositi fluvio-lacustri ben cementati;

insiste parzialmente in zona ZCMF: Carta Geologica: Zona caratterizzata da movimenti franosi intermittenti;

insiste parzialmente in zona ZPA: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività >50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m;

CORPO B -

insiste interamente in zona Vincolo Idrogeologico;

insiste parzialmente in zona Vincolo Galasso: Zona del bacino del Galasso, disciplinata dall'art.40 delle NTA del PUC;

insiste parzialmente in zona ZCR: Carta Geologica: Zona di crescita rocciosa; insiste parzialmente in zona ZFD: Carta Geologica: Zona di falda di detrito e cono di deiezione;

insiste parzialmente in zona ZCRC: Carta Geologica: Zona caratterizzata da aree collinari su roccia compatta, non alterata con acclività <25%; insiste parzialmente in zona ZDFL: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività <50%, zona con depositi fluvio-lacustri ben cementati;

insiste parzialmente in zona ZPA: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività >50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m;

CORPO C -

insiste interamente in zona Cont-Terr Non Insed Coll: Ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C.;

insiste parzialmente in zona Vincolo Idrogeologico;

insiste parzialmente in zona Vincolo Galasso: Zona del bacino del Galasso, disciplinata dall'art.40 delle NTA del PUC;

insiste parzialmente in zona ZCR: Carta Geologica: Zona di crescita rocciosa; insiste parzialmente in zona ZPF: Carta Geologica: Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana;

insiste parzialmente in zona ZFD: Carta Geologica: Zona di falda di detrito e cono di deiezione;

insiste parzialmente in zona ZDFL: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività <50%, zona con depositi fluvio-lacustri ben cementati;

insiste parzialmente in zona ZPA: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività >50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m;

CORPO D -

insiste interamente in zona Cont-Terr Non Insed Coll: Ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C.;

insiste parzialmente in zona Vincolo Idrogeologico;

insiste parzialmente in zona Vincolo Galasso: Zona del bacino del Galasso, disciplinata dall'art.40 delle NTA del PUC;

insiste parzialmente in zona ZPF: Carta Geologica: Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana;

insiste parzialmente in zona ZFD: Carta Geologica: Zona di falda di detrito e cono di deiezione;

insiste parzialmente in zona ZCR: Carta Geologica: Zona di crescita rocciosa; insiste parzialmente in zona ZDFL: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività <50%, zona con depositi fluvio-lacustri ben cementati;

insiste parzialmente in zona ZPA: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività >50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m;

CORPO E -

Insiste completamente in zona Cont-Terr Non Insed Coll: Ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. (1697,6 mq)

Insiste completamente in zona Vincolo Idrogeologico: (1697,6 mq)

Insiste parzialmente in zona ZCR: Carta Geologica: Zona di crescita rocciosa (1288,2 mq) (75,88 %)

Insiste parzialmente in zona ZFD: Carta Geologica: Zona di falda di detrito e cono di deiezione (254,5 mq) (14,993 %)

Insiste parzialmente in zona ZPA: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività >50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m (154,9 mq) (9,126 %)

CORPO F -

Insiste completamente in zona Cont-Terr Non Insed Coll: Ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. (131,6 mq)

Insiste completamente in zona Vincolo Idrogeologico: (131,6 mq)

Insiste parzialmente in zona ZCR: Carta Geologica: Zona di crescita rocciosa (116,6 mq) (88,579 %)

Insiste parzialmente in zona ZFD: Carta Geologica: Zona di falda di detrito e cono di deiezione (15 mq) (11,421 %)

CORPO G -

Insiste completamente in zona Cont-Terr Non Insed Coll: Ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. (4107,5 mq)

Insiste completamente in zona Vincolo Idrogeologico: (4107,5 mq)

Insiste parzialmente in zona ZCR: Carta Geologica: Zona di crescita rocciosa (253,4 mq) (6,169 %)

Insiste parzialmente in zona ZPA: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività >50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m (3854,1 mq) (93,831 %)

CORPO H -

Insiste completamente in zona Cont-Terr Non Insed Coll: Ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. (6203,4 mq)

Insiste completamente in zona Vincolo Idrogeologico: (6203,4 mq)
 Insiste completamente in zona ZPA: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività >50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m (6203,4 mq)

CORPO I -

Insiste completamente in zona Cont-Terr Non Insed Coll: Ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. (29372,3 mq)

Insiste completamente in zona Vincolo Idrogeologico: (29372,3 mq)

Insiste parzialmente in zona Vincolo Galasso: Zona del bacino del Galasso, disciplinata dall'art.40 delle NTA del PUC (15878,4 mq) (54,059 %)

Insiste parzialmente in zona ZCMF: Carta Geologica: Zona caratterizzata da movimenti franosi intermittenti (7407,9 mq) (25,221 %)

Insiste parzialmente in zona ZFD: Carta Geologica: Zona di falda di detrito e cono di deiezione (325,9 mq) (1,11 %)

Insiste parzialmente in zona ZPA: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività >50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m (21638,5 mq) (73,67 %)

Si riportano per esteso gli articoli del P.U.C. sopracitati del Comune di Follo

Art. 38 – Ambito non insediabile di collina

Vi rientra la Tipologia di paesaggio “*Aree boschive collinari*” Si tratta di aree dove le dinamiche forestali interagiscono fortemente con le attività antropiche. Per la descrizione degli elementi costitutivi si rimanda al capitolo “Le Unità di Paesaggio” della Fondativa.

Territorio di presidio ambientale ex LUR (art.36)

Territorio rurale seminaturale dei boschi e delle foreste ex PTC Provincia della Spezia

Zone omogenee E ai sensi del D.M. n°1444 del 2/4/1968 – Sottozona E6.

Disciplina paesistica di livello puntuale

Gli obiettivi da perseguire per la conservazione e riqualificazione di questo ambito territoriale sono rappresentati da:

- la promozione di una gestione coerente della più ampia superficie forestale possibile, anche tramite la promozione di forme associate di conduzione tra proprietari, finalizzate alla redazione di piani gestionali di settore ed alla loro effettiva applicazione;
- il mantenimento della copertura forestale e la razionale gestione delle dinamiche vegetazionali in atto, al fine di garantire la piena e duratura funzionalità di difesa idrogeologica, ecologica, paesaggistica e produttiva, oltre che la riduzione del rischio di incendi o altri processi di degrado della stessa;
- il miglioramento delle formazioni forestali esistenti per quanto attiene composizione e struttura (incremento della mescolanza, reintroduzione di specie autoctone compatibili, ma rare o scomparse) ed il contenimento della proliferazione delle specie infestanti (*Robinia pseudoacacia*, *Ailantus altissima*, *Rubus* sp.) e dei parassiti (*Matsococcus* f, *Taumatopaea* p, etc) con tecniche e metodologie di minimo impatto ambientale;
- il recupero delle produzioni forestali tradizionali, quali la castanicoltura e le altre colture forestali da frutto e una migliore e piena integrazione con le attività agricole nei terreni contigui;
- la valorizzazione della fruizione turistico-ricreativa relativamente alle formazioni forestali suscettibili di tale destinazione, con particolare riferimento a quelle in fregio ai percorsi escursionistici

ed alle strutture turistico-ricettive, alla viabilità di accesso;

- il mantenimento e la realizzazione delle infrastrutture di servizio alla gestione agro-silvopastorale, da attuarsi comunque secondo metodologie di minimo impatto e con tecniche di ingegneria naturalistica, garantendo pertanto una funzionalità ambientale degli stessi interventi ed un corretto inserimento nel paesaggio forestale, oltre che una funzionalità turistico-ricreativa;
- il mantenimento dei livelli e delle tipologie degli insediamenti rurali esistenti, la riqualificazione funzionale ed estetica degli edifici tecnici, il recupero per finalità turistico-ricreative degli stessi.

Funzioni compatibili

Nell'area in esame sono ammissibili *attività agro-silvo pastorali* ed *attività turistico-ricreative* nel rispetto della disciplina paesistica e delle altre norme sovraordinate.

Le *attività turistico-ricettive* sono ammesse solo entro strutture già esistenti o con modalità non richiedenti nuova edificazione.

La *residenza*, ammessa unicamente nel caso risulti necessaria alla gestione dei territori forestali, è consentita limitatamente alle porzioni infrastrutturate, ovvero servite da viabilità con fondo migliorato e

regimazione idrica delle acque meteoriche all'interno di ambiti già parzialmente antropizzati.

Parametri urbanistici e tecnici

In riferimento alle Norme urbanistiche e tecniche generali, risultano nel caso specifico i seguenti interventi ammissibili, con le eventuali specificazioni riportate:

- Edifici residenziali: come da norme generali, ma non è consentita la nuova edificazione;
- Annessi agricoli: come da norme generali;
- Serre e Tunnel temporanei: non ammissibili;
- Manufatti tecnici: come da norme generali;
- Viabilità podereale ed interpodereale: come da norme generali;
- Murature a secco - Ciglioni: come da norme generali;
- Recinzioni e murature di confine: come da norme generali;
- Siepi e filari: come da norme generali;
- Linee aeree: come da norme generali;
- Corsi d'acqua e fossi: come da norme generali;
- Modalità di intervento: come per il sub ambito Presidio di Collina, ma il PMAA si configura almeno parzialmente (minimo 5 ha) come Piano di Assestamento Forestale, con l'obbligo di dar corso agli interventi culturali previsti nel decennio.

Art. 40 – Vincoli

Le zone di vincolo sono quelle derivanti da specifiche leggi nazionali e quelle previste dal PUC per le quali sono ammessi, per tipologia di vincolo, i seguenti tipi di intervento:

a) fascia di rispetto dalla sede autostradale

- le zone di rispetto della sede autostradale, sono inedificabili. In tali zone si applica la vigente normativa a tutela delle strade;

b) fascia di rispetto stradale

- le fasce di rispetto stradali, indipendentemente dall'individuazione grafica nelle tavole di PUC, sono dimensionate nel rispetto del D.M. n. 1404 dell'1/4/1968 al di fuori dei centri edificati e

pianificati di PUC e del nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione delle strade urbane ed extraurbane. Per le strade comunali, precedentemente classificate come vicinali di bonifica e/o private, **che** hanno funzione di collegamento locale a servizio dei soli residenti, la distanza minima prevista dal citato D.M. (anche in relazione alla circolare del Ministero LL.PP. n. 5980/70) può essere ridotta a ml 10,00, previo parere dell'Ufficio Comunale competente;

- le fasce rispetto stradali sono espropriabili al fine di permettere la costruzione e/o ristrutturazione delle sedi stradali, previa redazione di progetto dell'opera e/o di P.U.E. pubblico; se ricadenti all'interno di P.U.E. privati sono disciplinate dalle norme di convenzione;
- le fasce di rispetto sono un vincolo di tutela e di distanza, pertanto non costituiscono specifica destinazione di zona omogenea;
- le fasce di rispetto confinanti con zone omogenee di servizio (F e G) sono espropriabili nell'ambito di un progetto di sistemazione di tali aree pubbliche e destinabili ai medesimi usi. Per tali fasce fino ad avvenuto esproprio, sono consentiti gli usi agricoli, verde e parcheggio privato e/o di uso

pubblico. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In

particolare tali fasce potranno essere destinate a verde di filtro pubblico e privato;

- nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita soltanto l'edificazione precaria di recinzioni, parcheggi, di strutture ed impianti a servizio della viabilità;
- nelle fasce di rispetto sono altresì ammessi impianti tecnologici purché aventi finalità pubbliche o di interesse generale ed in quanto non al servizio di singoli edifici e comunque rispettando una distanza minima dal ciglio stradale di ml 6,00;

- lungo la rete di viabilità di interesse provinciale individuata dal P.T.C. è posta una fascia della estensione di 15,00 ml per lato a partire dal confine stradale, entro la quale possono essere realizzati, in aggiunta alle precedenti disposizioni, gli interventi di ristrutturazione, potenziamento o

nuovo impianto della viabilità, nonché manufatti di servizio e impianti tecnici per la manutenzione

della stessa viabilità.

All'interno della rete della viabilità di interesse provinciale vigono le disposizioni di cui

all'art. 9.4 del PTC, a cui si rimanda;

c) fasce di rispetto di elettrodotti

nelle planimetrie di PUC sono indicate con apposita simbologia i tracciati degli elettrodotti, per i quali è applicata una fascia di rispetto ai sensi del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23/04/92, art. 5. Le linee con potenze inferiori a 132 kV risulteranno assoggettate alle disposizioni del D.M.LL.PP. del 19/01/91;

- per tali fasce di rispetto valgono le prescrizioni di cui alla terza alinea e seguenti della precedente lettera a). Per gli edifici esistenti ricadenti in tali fasce sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. È inoltre consentita per le abitazioni civili esistenti al 31.12.93 ricadenti in tali fasce di rispetto, purché non soggette a vincoli di conservazione ai sensi delle presenti

norme, la ricostruzione con preventiva demolizione, nei limiti della superficie utile preesistente, purché

a distanza non inferiore a quelle prescritte dalla precedente prima alinea, anche in deroga alle

specifiche norme di zona;

- la presenza degli elettrodotti impone altresì il rispetto dei valori limite di induzione magnetica fissati dalla legislazione vigente;

d) la tutela dei corpi idrici

- ai sensi delle disposizioni regionali e nazionali in materia, sino all'approvazione dei Piani di bacino, non possono essere autorizzate, nei corsi d'acqua pubblici, le opere od attività contemplate all'art. 26 della L.R 9/93 e art. 96 del R.D 523/1904. Nelle tavole del P.U.C risultano individuati i corsi d'acqua pubblici ricompresi nei centri urbani e al di fuori degli stessi con indicazione grafica della distanza (rispettivamente di ml 20,00 e 40,00), da rispettare per la nuova edificazione. Eventuali deroghe possono essere autorizzate dall'Autorità competente in materia di polizia idraulica;

e) canali e corsi d'acqua

- comprendono elementi territoriali interessati dalle dinamiche dei corpi idrici;

- sono ammessi interventi previsti dalle vigenti leggi in materia previo parere favorevole dell'Ente o ufficio preposto alla tutela idrica;

- nella zona pedecollinare e di pianura il PUC individua una fascia di protezione con funzione ecologica dei canali e dei corsi d'acqua all'interno della quale sono ammessi interventi di sistemazione ambientale, recinzioni, percorsi pedonali, ciclabili e per la mobilità equestre, allargamenti della viabilità pubblica, parcheggi pubblici e privati purché sia garantita la fruibilità del percorso;

- è vietata qualunque modificazione che non si renda necessaria per la regolazione del regime idrico; gli eventuali interventi saranno compiuti dalla pubblica amministrazione.

f) aree ricadenti all'interno del Parco fluviale della Magra

- in dette aree vige la normativa specifica così come da D.C.R.N. del 14/12/1988;

g) acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano

- affinché vengano mantenute e migliorate le caratteristiche qualitative delle acque superficiali e sotterranee (pozzi, ecc.) destinate al consumo umano, eventualmente presenti nel territorio comunale, vengono assunte come aree di salvaguardia le zone di protezione definite e normate all'art. 94 del Dlgs 152/2006;

h) fascia di rispetto cimiteriale

- nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali, così come individuate dalle leggi vigenti in materia, è vietato qualsiasi tipo di costruzione salvo parcheggi, verde e servizi di carattere precario e di facile rimozione. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Oltre alle disposizioni di cui sopra volte alla tutela delle risorse idriche, di cui alle precedenti lett. d), e), f), vigono le prescrizioni di cui all'art. 2.4 del PTC e all'art. 73 e segg. del Dlgs

3/4/2006, n. 152.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. Piano Urbanistico Comunale vigente, in forza di delibera Provinciale del 04/10/2007 prot. 7598

e successiva variante del 14/03/2013, l'immobile ricade in zona insistono interamente in zona Cont-Terr Non Insediabile di Coolina: ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. . Il titolo è riferito solamente al tutti i corpi

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: P.U.C. Comune di Follo)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FOLLO, FRAZIONE A NORD DELL'ABITATO DI SORBOLO, QUARTIERE
LOCALITÀ BRAGAITA

BOSCO MISTO

DI CUI AL PUNTO A

bosco misto a FOLLO, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, quartiere Località Bragaita, della superficie commerciale di **47.730,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appezzamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 47730, reddito agrario 2,47 €, reddito dominicale 12,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - foglio 9 mappale 11 e fosso dei Pioppi est - foglio 10 mappale 105 e strada vicinale di Bregazzino sud - foglio 9 mappale 17 e strada comunale di Monticelli ovest - foglio 9 mappale 14 salvo se altri

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti

sistemazioni agrarie: nessuna

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 dista a circa 15 km). Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante circa 4,00 km dall'abitato di Sorbolo	scarso	
autostrada distante circa 15 Km da La Spezia	scarso	
ferrovia distante circa 15 km da La Spezia	scarso	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	molto scarso	
panoramicità:	molto scarso	
stato di manutenzione generale:	molto scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al corpo A è costituito da un ampio appezzamento di terreno collinare boschivo, caratterizzato da alberi ad alto fusto, cedui ed essenze arbustive; ha forma irregolare e un' orografia aspra; non è raggiungibile direttamente da strada carrabile; l'accesso avviene attraverso strada vicinale denominata "Bregazzino" e dalla strada comunale "dei Monticelli" attualmente non più leggibili poichè nascoste da vegetazione spontanea. Sviluppa una superficie di 47.730,00 mq

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie boscata	47.730,00	x	100 %	=	47.730,00
Totale:	47.730,00				47.730,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stati reperiti dati recenti relativi a compravendite di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, il perito ha ritenuto di prendere in considerazione il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 (sono i dati più recenti ad oggi disponibili). Per i terreni a coltura "Bosco Misto" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 0,59/mq. Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del terreno di cui al presente corpo, con particolare riferimento alla sua conformazione, localizzazione, distanza dalle strade carrabili e difficoltà di raggiungimento dell'immobile anche

attraverso percorsi pedonali, il perito ritiene congruo apportare una riduzione del 30% sul valore agricolo stabilito dall'Agenzia delle Entrate, quindi ritiene di applicare un valore pari a €. 0,41

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 47.730,00 x 0,41 = **19.569,30**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 19.569,30**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 19.569,30**

BENI IN FOLLO, FRAZIONE A NORD DELL'ABITATO DI SORBOLLO, QUARTIERE
LOCALITÀ BRAGAITA

BOSCO MISTO

DI CUI AL PUNTO B

bosco misto a FOLLO, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, quartiere Località Bragaita, della superficie commerciale di **58.550,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appezzamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 16 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 2, superficie 58550, reddito agrario 6,05 €, reddito dominicale 30,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - foglio 9 mappali 15 e 17 e strada comunale di Monticelli est - foglio 9 mappale 17 sud - foglio 9 mappale 28 e fosso Valetti ovest - foglio 9 mappali 20 e 14 e strada comunale di Monticelli

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

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 dista a circa 15 km). Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante circa 4,00 km dall'abitato di Sorbolo	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante circa 15 Km da La Spezia	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante circa 15 km da La Spezia	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al corpo B è costituito da un appezzamento di terreno collinare boschivo, caratterizzato da alberi ad alto fusto, cedui ed essenze arbustive; ha forma irregolare e un' orografia aspra; non è raggiungibile direttamente da strada carrabile; l'accesso avviene attraverso strada comunale di Monticelli attualmente non più leggibile poichè nascosta da vegetazione spontanea. Sviluppa una superficie di 58.550,00 mq

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie boscata	58.550,00	x	100 %	=	58.550,00
Totale:	58.550,00				58.550,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stati reperiti dati recenti relativi a compravendite di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, il perito ha ritenuto di prendere in considerazione il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 (sono i dati più recenti ad oggi disponibili). Per i terreni a coltura "Bosco Misto" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 0,59/mq. Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del terreno di cui al presente corpo, con particolare riferimento alla sua conformazione, localizzazione, distanza dalle strade carrabili e difficoltà di raggiungimento dell'immobile anche attraverso percorsi pedonali, il perito ritiene congruo apportare una riduzione del 30% sul valore agricolo stabilito dall'Agenzia delle Entrate, quindi ritiene di applicare un valore pari a €. 0,41

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 58.550,00 x 0,41 = **24.005,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.005,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.005,50**

BENI IN FOLLO, FRAZIONE A NORD DELL'ABITATO DI SORBOLO, QUARTIERE
LOCALITÀ BRAGAITA

BOSCO MISTO

DI CUI AL PUNTO C

bosco misto a FOLLO, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, quartiere Località Bragaita, della

superficie commerciale di **38.820,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appezzamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 2, superficie 38820, reddito agrario 4,01 €, reddito dominicale 20,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - foglio 10 mappale 144 est - foglio 9 mappale 18 e strada vicinale di Bragaita sud - foglio 9 mappale 31 ovest - foglio 9 mappali 16, 28 e fosso dei Valetti

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

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 dista a circa 15 km). Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante circa 4,00 km dall'abitato di Sorbolo	scarso	
autostrada distante circa 15 Km da La Spezia	scarso	
ferrovia distante circa 15 km da La Spezia	scarso	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	molto scarso	
panoramicità:	molto scarso	
stato di manutenzione generale:	molto scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al corpo C è costituito da un ampio appezzamento di terreno collinare boschivo, caratterizzato da alberi ad alto fusto, cedui ed essenze arbustive; ha forma irregolare e un' orografia aspra; non è raggiungibile direttamente da strada carrabile; l'accesso avviene attraverso strada vicinale denominata "di Bragaita" attualmente non più leggibile poichè nascosta da vegetazione spontanea. Sviluppa una superficie di 38.820,00 mq

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie boscata	38.820,00	x	100 %	=	38.820,00
Totale:	38.820,00				38.820,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stati reperiti dati recenti relativi a compravendite di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, il perito ha ritenuto di prendere in considerazione il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 (sono i dati più recenti ad oggi disponibili). Per i terreni a coltura "Bosco Misto" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 0,59/mq. Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del terreno di cui al presente corpo, con particolare riferimento alla sua conformazione, localizzazione, distanza dalle strade carrabili e difficoltà di raggiungimento dell'immobile anche attraverso percorsi pedonali, il perito ritiene congruo apportare una riduzione del 30% sul valore agricolo stabilito dall'Agenzia delle Entrate, quindi ritiene di applicare un valore pari a €. 0,41

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 38.820,00 x 0,41 = **15.916,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.916,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.916,20**

BENI IN FOLLO, FRAZIONE A NORD DELL'ABITATO DI SORBOLO, QUARTIERE
LOCALITÀ BRAGAITA

BOSCO MISTO

DI CUI AL PUNTO D

bosco misto a FOLLO, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, quartiere Località Bragaita, della superficie commerciale di **59.970,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appezzamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 2, superficie 59970, reddito agrario 6,19 €, reddito dominicale 30,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - foglio 10 mappale 144 est - foglio 10 mappale 144, foglio 12 mappale 70 e strada vicinale di Bregazzino sud - foglio 9 mappale 17 e strada vicinale di Bragaita ovest - foglio 9 mappale 17 e strada vicinale di Bragaita

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

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 dista a circa 15 km). Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante circa 4,00 km dall'abitato di

scarso



Sorbolo

autostrada distante circa 15 Km da La Spezia

scarso 

ferrovia distante circa 15 km da La Spezia

scarso **QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

esposizione:

molto scarso 

panoramicità:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

molto scarso **DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Il bene di cui al corpo D è costituito da un ampio appezzamento di terreno collinare boschivo, caratterizzato da alberi ad alto fusto, cedui ed essenze arbustive; ha forma irregolare e un' orografia caratterizzata da forte pendio; non è raggiungibile direttamente da strada carrabile; l'accesso avviene attraverso strada vicinale denominata "Bragaita" attualmente percorribile solo in parte poichè la vegetazione spontanea ne ha in parte nascosto il tracciato. Sviluppa una superficie di 59.970,00 mq

CONSISTENZA:Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie boscata	59.970,00	x	100 %	=	59.970,00
Totale:	59.970,00				59.970,00

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

Non essendo stati reperiti dati recenti relativi a compravendite di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, il perito ha ritenuto di prendere in considerazione il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 (sono i dati più recenti ad oggi disponibili). Per i terreni a coltura "Bosco Misto" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 0,59/mq. Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del terreno di cui al presente corpo, con particolare riferimento alla sua conformazione, localizzazione, distanza dalle strade carrabili e difficoltà di raggiungimento dell'immobile anche attraverso percorsi pedonali, il perito ritiene congruo apportare una riduzione del 30% sul valore agricolo stabilito dall'Agenzia delle Entrate, quindi ritiene di applicare un valore pari a €. 0,41

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59.970,00 x 0,41 = **24.587,70**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.587,70**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.587,70**

BENI IN FOLLO, FRAZIONE A NORD DELL'ABITATO DI SORBOLO, QUARTIERE
LOCALITÀ BRAGAITA

BOSCO MISTO

DI CUI AL PUNTO E

bosco misto a FOLLO, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, quartiere Località Bragaita, della superficie commerciale di **1.740,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appezzamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 20 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 1740, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - foglio 9 mappali 14 e 16 e strada vicinale del Monte est - foglio 9 mappali 14 e 16 e strada vicinale del Monte sud - foglio 9 mappali 21 e 26 ovest - foglio 9 mappale 19 e strada vicinale del monte

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

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 dista a circa 15 km). Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante circa 4,00 km dall'abitato di Sorbolo	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante circa 15 Km da La Spezia	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante circa 15 km da La Spezia	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al corpo E è costituito da un piccolo appezzamento di terreno collinare boschivo, caratterizzato da alberi ad alto fusto, cedui ed essenze arbustive; ha forma irregolare e un' orografia aspra; non è raggiungibile direttamente da strada carrabile; l'accesso avviene attraverso strada vicinale denominata "del Monte" attualmente in parte non più leggibile poichè nascosta da vegetazione spontanea. Sviluppa una superficie di 1.740,00 mq

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie boscata	1.740,00	x	100 %	=	1.740,00
Totale:	1.740,00				1.740,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stati reperiti dati recenti relativi a compravendite di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, il perito ha ritenuto di prendere in considerazione il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 (sono i dati più recenti ad oggi disponibili). Per i terreni a coltura "Bosco Misto" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 0,59/mq. Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del terreno di cui al presente corpo, con particolare riferimento alla sua conformazione, localizzazione, distanza dalle strade carrabili e difficoltà di raggiungimento dell'immobile anche attraverso percorsi pedonali, il perito ritiene congruo apportare una riduzione del 30% sul valore agricolo stabilito dall'Agenzia delle Entrate, quindi ritiene di applicare un valore pari a €. 0,41

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.740,00 x 0,41 = **713,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 713,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 713,40**

BENI IN FOLLO, FRAZIONE A NORD DELL'ABITATO DI SORBOLO, QUARTIERE
LOCALITÀ BRAGAITA

BOSCO MISTO

DI CUI AL PUNTO F

bosco misto a FOLLO, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, quartiere Località Bragaita, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appezzamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 140, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - foglio 9 mappale 20 e strada comunale del monte est - foglio 9 mappale 20 e strada comunale del monte sud - foglio 9 mappale 26 ovest - foglio 9 mappale 19 e strada comunale di monticelli

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti

sistemazioni agrarie: nessuna

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 dista a circa 15 km). Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante circa 4,00 km dall'abitato di Sorbolo	scarso	
autostrada distante circa 15 Km da La Spezia	scarso	
ferrovia distante circa 15 km da La Spezia	scarso	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	molto scarso	
panoramicità:	molto scarso	
stato di manutenzione generale:	molto scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al corpo F è costituito da un piccolo appezzamento di terreno collinare boschivo, caratterizzato da alberi ad alto fusto, cedui ed essenze arbustive; ha forma irregolare e un' orografia aspra; non è raggiungibile direttamente da strada carrabile; l'accesso avviene attraverso strada vicinale denominata "del Monte" attualmente in parte non più leggibile poichè nascosta da vegetazione spontanea. Sviluppa una superficie di 140,00 mq

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie boscata	140,00	x	100 %	=	140,00
Totale:	140,00				140,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stati reperiti dati recenti relativi a compravendite di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, il perito ha ritenuto di prendere in considerazione il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 (sono i dati più recenti ad oggi disponibili). Per i terreni a coltura "Bosco Misto" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 0,59/mq. Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del terreno di cui al presente corpo, con particolare riferimento alla sua conformazione, localizzazione, distanza dalle strade carrabili e difficoltà di raggiungimento dell'immobile anche

attraverso percorsi pedonali, il perito ritiene congruo apportare una riduzione del 30% sul valore agricolo stabilito dall'Agenzia delle Entrate, quindi ritiene di applicare un valore pari a €. 0,41

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 140,00 x 0,41 = 57,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 57,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 57,40

BENI IN FOLLO, FRAZIONE A NORD DELL'ABITATO DI SORBOLO, QUARTIERE
LOCALITÀ BRAGAITA

BOSCO MISTO

DI CUI AL PUNTO G

bosco misto a FOLLO, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, quartiere Località Bragaita, della superficie commerciale di **4.210,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appezzamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 4210, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 1,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - foglio 9 mappale 26 est - foglio 9 mappale 30 e strada comunale del Monte sud. mappali m2, 3 e 4 del foglio 15

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

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 dista a circa 15 km). Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante circa 4,00 km dall'abitato di Sorbolo scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante circa 15 Km da La Spezia scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante circa 15 km da La Spezia scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità: molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale: molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al corpo G è costituito da un modesto appezzamento di terreno collinare boschivo, caratterizzato da alberi ad alto fusto, cedui ed essenze arbustive; ha forma irregolare e un' orografia in pendio; non è raggiungibile direttamente da strada carrabile; l'accesso avviene attraverso strada vicinale denominata "del Monte" attualmente in parte non più leggibile poichè nascosta da vegetazione spontanea. Sviluppa una superficie di 4210,00 mq

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie boscata	4.210,00	x	100 %	=	4.210,00
Totale:	4.210,00				4.210,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stati reperiti dati recenti relativi a compravendite di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, il perito ha ritenuto di prendere in considerazione il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 (sono i dati più recenti ad oggi disponibili). Per i terreni a coltura "Bosco Misto" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 0,59/mq. Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del terreno di cui al presente corpo, con particolare riferimento alla sua conformazione, localizzazione, distanza dalle strade carrabili e difficoltà di raggiungimento dell'immobile anche attraverso percorsi pedonali, il perito ritiene congruo apportare una riduzione del 30% sul valore agricolo stabilito dall'Agenzia delle Entrate, quindi ritiene di applicare un valore pari a €. 0,41

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.210,00 x 0,41 = **1.726,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.726,10**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.726,10**

BENI IN FOLLO, FRAZIONE A NORD DELL'ABITATO DI SORBOLO, QUARTIERE
LOCALITÀ BRAGAITA

BOSCO MISTO

DI CUI AL PUNTO H

bosco misto a FOLLO, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, quartiere Località Bragaita, della superficie commerciale di **6.290,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO

OSCURATO ***)

appezzamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 6290, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 1,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - foglio 9 mappale 31 e mappale 20 e strada vicinale del monte est - foglio 9 mappale 31 e strada vicinale del monte sud - foglio 15 mappale 391 ovest - foglio 9 mappale 29 e strada comunale del monte salvo se altri

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

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 dista a circa 15 km). Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante circa 4,00 km dall'abitato di Sorbolo	scarso	
autostrada distante circa 15 Km da La Spezia	scarso	
ferrovia distante circa 15 km da La Spezia	scarso	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	molto scarso	
panoramicità:	molto scarso	
stato di manutenzione generale:	molto scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al corpo H è costituito da un modesto appezzamento di terreno collinare boschivo, caratterizzato da alberi ad alto fusto, cedui ed essenze arbustive; ha forma irregolare e un' orografia aspra; non è raggiungibile direttamente da strada carrabile; l'accesso avviene attraverso strada vicinale denominata "del Monte" attualmente non più leggibile poichè nascosta da vegetazione spontanea. Sviluppa una superficie di 6.290,00 mq

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie boscata	6.290,00	x	100 %	=	6.290,00
Totale:	6.290,00				6.290,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stati reperiti dati recenti relativi a compravendite di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, il perito ha ritenuto di prendere in considerazione il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 (sono i dati più recenti ad oggi disponibili). Per i terreni a coltura "Bosco Misto" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 0,59/mq. Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del terreno di cui al presente corpo, con particolare riferimento alla sua conformazione, localizzazione, distanza dalle strade carrabili e difficoltà di raggiungimento dell'immobile anche attraverso percorsi pedonali, il perito ritiene congruo apportare una riduzione del 30% sul valore agricolo stabilito dall'Agenzia delle Entrate, quindi ritiene di applicare un valore pari a €. 0,41

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.290,00 x 0,41 = 2.578,90

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.578,90

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.578,90

BENI IN FOLLO, FRAZIONE A NORD DELL'ABITATO DI SORBOLO, QUARTIERE
LOCALITÀ BRAGAITA

BOSCO MISTO

DI CUI AL PUNTO I

bosco misto a FOLLO, frazione a nord dell'abitato di Sorbolo, quartiere Località Bragaita, della superficie commerciale di **29.530,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appezzamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 2, superficie 29530, reddito agrario 3,05 €, reddito dominicale 15,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - foglio 9 mappale 28 est - foglio 9 mappale 17 e fosso dei valetti sud - foglio 15 mappale 6 ovest - foglio 9 mappale 30 e strada vicinale del Monte

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

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 dista a circa 15 km). Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante circa 4,00 km dall'abitato di
Sorbolo

scarso



autostrada distante circa 15 Km da La Spezia

scarso 

ferrovia distante circa 15 km da La Spezia

scarso 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

molto scarso 

panoramicità:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al CORPO I è costituito da un ampio appezzamento di terreno collinare boschivo, caratterizzato da alberi ad alto fusto, cedui ed essenze arbustive; ha forma irregolare e un' orografia aspra; non è raggiungibile direttamente da strada carrabile; l'accesso avviene attraverso strada vicinale denominata "del Monte" attualmente in parte non più leggibile poichè nascosta da vegetazione spontanea. Sviluppa una superficie di 29.530,00 mq

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie boscata	29.530,00	x	100 %	=	29.530,00
Totale:	29.530,00				29.530,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stati reperiti dati recenti relativi a compravendite di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, il perito ha ritenuto di prendere in considerazione il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 (sono i dati più recenti ad oggi disponibili). Per i terreni a coltura "Bosco Misto" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 0,59/mq. Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del terreno di cui al presente corpo, con particolare riferimento alla sua conformazione, localizzazione, distanza dalle strade carrabili e difficoltà di raggiungimento dell'immobile anche attraverso percorsi pedonali, il perito ritiene congruo apportare una riduzione del 30% sul valore agricolo stabilito dall'Agenzia delle Entrate, quindi ritiene di applicare un valore pari a €. 0,41

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 29.530,00 x 0,41 = **12.107,30**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.107,30**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.107,30**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il perito, verificate ed analizzate attentamente le caratteristiche intrinseche dei luoghi, ha ritenuto di applicare il più probabile valore di mercato tenendo conto di tutte le peculiarità (esposizione, conformazione, sfruttamento agricolo, etc) che li caratterizzano e che possono essere determinanti al fine della formulazione del prezzo di compravendita. In assenza di valori di compravendita recenti o di contratti di locazione in essere, il probabile valore di mercato viene stabilito facendo riferimento ai valori medi di compravendita ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e dai Valori Agricoli Medi della provincia della Spezia dell'anno 2016, da altri osservatori ritenuti attendibili per immobili aventi le medesime caratteristiche di quello da stimare, adeguando quindi la stima tenendo conto delle peculiarità e delle caratteristiche precise dell'immobile in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Comune di Follo, agenzie: Comune di Follo, Bolano, Beverino e La Spezia, osservatori del mercato immobiliare OMI e Valori Agricoli Medi della provincia della Spezia del 2016

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	bosco misto	47.730,00	0,00	19.569,30	19.569,30
B	bosco misto	58.550,00	0,00	24.005,50	24.005,50
C	bosco misto	38.820,00	0,00	15.916,20	15.916,20
D	bosco misto	59.970,00	0,00	24.587,70	24.587,70
E	bosco misto	1.740,00	0,00	713,40	713,40
F	bosco misto	140,00	0,00	57,40	57,40
G	bosco misto	4.210,00	0,00	1.726,10	1.726,10
H	bosco misto	6.290,00	0,00	2.578,90	2.578,90
I	bosco misto	29.530,00	0,00	12.107,30	12.107,30
				101.261,80 €	101.261,80 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non necessario in quanto viene venduto l'intero

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**101.261,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €.**0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €.**0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €.**0,00**

Riduzione per arrotondamento: €.**0,80**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**101.261,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 170/2014

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

bosco misto a FOLLO, frazione Sorbolo, quartiere Località Sarecchia, della superficie commerciale di **5.880,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 5880, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 1,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - foglio 10 mappale 29 est - foglio 10 mappale 28 sud - foglio 10 mappale 105 ovest - foglio 9 mappali 11 e 12 salvo se altri

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

B

bosco misto a FOLLO, frazione Sorbolo, quartiere Località Sarecchia, della superficie commerciale di **54.540,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 105 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 54540, reddito agrario 2,82 €, reddito dominicale 14,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - foglio 10 mappali 30 e 48 est - foglio 10 mappali 104, 103 e 108 sud - foglio 10 mappale 144 ovest - foglio 9 mappali 11, 12 e 17 all'interno dell'appezzamento di terreno vi sono i mappali 106 e 107 salvo se altri

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

C

bosco misto a FOLLO, frazione Sorbolo, quartiere Località Sarecchia, della superficie commerciale di **121.590,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 144 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 2, superficie 121590, reddito agrario 12,56 €, reddito dominicale 62,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - foglio 10 mappali 129, 131 e 135 nord-ovest - foglio 10 mappale 105 sud - foglio 12 mappali 69 e 70 ovest - foglio 9 mappali 17 e 18 salvo se altri

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	182.010,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.624,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.624,00
Data della valutazione:	03/07/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/08/2005 a firma di Notaio Fiammetta Chiarandini in La Spezia ai nn. 47496/18750 di repertorio, iscritta il 30/08/2005 a La Spezia (SP) ai nn. 7971/1656, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 332.000,00.

Importo capitale: 166.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a su tutti i beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/09/2014 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. Rep. 2914 di repertorio, trascritta il 27/11/2014 a La Spezia (SP) ai nn. 7907/6148, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Precetto.

La formalità è riferita solamente a a tutti i beni

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
Ulteriori avvertenze:	
Vedi paragrafo 7 "note aggiuntive per ogni singolo corpo"	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Cessione di Diritti Reali a titolo gratuito (dal 11/09/2000), con atto stipulato il 11/09/2000 a firma di Notaio Alessandra Bianchi in Massa (MS) ai nn. 39690/3693 di repertorio, registrato il 27/09/2000 a Massa (MS) ai nn. 1255, trascritto il 19/09/2000 a La Spezia (SP) ai nn. 6508/4703, in forza di Atto di Cessione di Diritti Reali a titolo gratuito.

Il titolo è riferito solamente a tutti gli immobili

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 29/04/1992 fino al 11/09/2000), con atto stipulato il 29/04/1992 a firma di Notaio Concetta Priore in La Spezia (SP) ai nn. 61659/4893 di repertorio, trascritto il 26/05/1992 a La Spezia (SP) ai nn. 3383/2585, in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Note aggiuntive per ogni singolo corpo

CORPO A -

insiste interamente in zona Cont-Terr Non Insed Coll: Ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C.;

insiste interamente in zona Vincolo Idrogeologico;

insiste interamente in zona Vincolo Galasso: Zona del bacino del Galasso, disciplinata dall'art.40 delle NTA del PUC;

insiste parzialmente in zona ZCR: Carta Geologica: Zona di crescita rocciosa; insiste parzialmente in zona ZDFL: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività <50%, zona con depositi fluvio-lacustri ben cementati;

insiste parzialmente in zona ZPA: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività >50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m;

CORPO B -

insiste interamente in zona Cont-Terr Non Insed Coll: Ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C.;

insiste parzialmente in zona APF 1: Area boschiva degradata e percorsa dal fuoco ;

insiste interamente in zona Vincolo Idrogeologico;

insiste parzialmente in zona Vincolo Galasso: Zona del bacino del Galasso, disciplinata dall'art.40 delle NTA del PUC;

insiste parzialmente in zona ZPF: Carta Geologica: Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana;

insiste parzialmente in zona ZCMF: Carta Geologica: Zona caratterizzata da movimenti franosi intermittenti;

insiste parzialmente in zona ZDFL: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività <50%, zona con depositi fluvio-lacustri ben cementati;

insiste parzialmente in zona ZPA: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività >50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m;

CORPO C -

Insiste completamente in zona Cont-Terr Non Insed Coll: Ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. (120581,6 mq)

Insiste completamente in zona Vincolo Idrogeologico: (120884,4 mq)

Insiste parzialmente in zona Vincolo Elettrodotti: Fascia di rispetto dagli elettrodotti, disciplinata dall'art. 40 delle NTA del PUC (2963,1 mq) (2,451 %)

Insiste parzialmente in zona ZCMF: Carta Geologica: Zona caratterizzata da movimenti franosi intermittenti (1214,2 mq) (1,004 %)

Insiste parzialmente in zona ZDFL: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività <50%, zona con depositi fluvio-lacustri ben cementati (12023 mq) (9,946 %)

Insiste parzialmente in zona ZPF: Carta Geologica: Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana (16003,5 mq) (13,239 %)

Insiste parzialmente in zona ZCR: Carta Geologica: Zona di crescita rocciosa (1199,5 mq) (0,992 %)

Insiste parzialmente in zona ZPA: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività >50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m (90444,2 mq) (74,819 %)

Si riportano per esteso gli articoli del P.U.C. sopracitati del Comune di Follo

Art. 38 – Ambito non insediabile di collina

Vi rientra la Tipologia di paesaggio “*Aree boschive collinari*” Si tratta di aree dove le dinamiche forestali interagiscono fortemente con le attività antropiche. Per la descrizione degli elementi costitutivi si rimanda al capitolo “Le Unità di Paesaggio” della Fondativa.

Territorio di presidio ambientale ex LUR (art.36)

Territorio rurale seminaturale dei boschi e delle foreste ex PTC Provincia della Spezia

Zone omogenee E ai sensi del D.M. n°1444 del 2/4/1968 – Sottozona E6.

Disciplina paesistica di livello puntuale

Gli obiettivi da perseguire per la conservazione e riqualificazione di questo ambito territoriale sono rappresentati da:

- la promozione di una gestione coerente della più ampia superficie forestale possibile, anche tramite la promozione di forme associate di conduzione tra proprietari, finalizzate alla redazione di piani gestionali di settore ed alla loro effettiva applicazione;
- il mantenimento della copertura forestale e la razionale gestione delle dinamiche vegetazionali in atto, al fine di garantire la piena e duratura funzionalità di difesa idrogeologica, ecologica, paesaggistica e produttiva, oltre che la riduzione del rischio di incendi o altri processi di degrado della stessa;
- il miglioramento delle formazioni forestali esistenti per quanto attiene composizione e struttura (incremento della mescolanza, reintroduzione di specie autoctone compatibili, ma rare o scomparse) ed il contenimento della proliferazione delle specie infestanti (Robinia pseudoacacia,

Ailantus altissima, Rubus sp.) e dei parassiti (Matsococcus f, Taumatopaea p, etc) con tecniche e metodologie di minimo impatto ambientale;

- il recupero delle produzioni forestali tradizionali, quali la castanicoltura e le altre colture forestali da frutto e una migliore e piena integrazione con le attività agricole nei terreni contigui;
- la valorizzazione della fruizione turistico-ricreativa relativamente alle formazioni forestali suscettibili di tale destinazione, con particolare riferimento a quelle in fregio ai percorsi escursionistici ed alle strutture turistico-ricettive, alla viabilità di accesso;
- il mantenimento e la realizzazione delle infrastrutture di servizio alla gestione agro-silvopastorale, da attuarsi comunque secondo metodologie di minimo impatto e con tecniche di ingegneria naturalistica, garantendo pertanto una funzionalità ambientale degli stessi interventi ed un corretto inserimento nel paesaggio forestale, oltre che una funzionalità turistico-ricreativa;
- il mantenimento dei livelli e delle tipologie degli insediamenti rurali esistenti, la riqualificazione funzionale ed estetica degli edifici tecnici, il recupero per finalità turistico-ricreative degli stessi.

Funzioni compatibili

Nell'area in esame sono ammissibili *attività agro-silvo pastorali* ed *attività turistico-ricreative* nel rispetto della disciplina paesistica e delle altre norme sovraordinate.

Le *attività turistico-ricettive* sono ammesse solo entro strutture già esistenti o con modalità non richiedenti nuova edificazione.

La *residenza*, ammessa unicamente nel caso risulti necessaria alla gestione dei territori forestali, è consentita limitatamente alle porzioni infrastrutturate, ovvero servite da viabilità con fondo migliorato e

regimazione idrica delle acque meteoriche all'interno di ambiti già parzialmente antropizzati.

Parametri urbanistici e tecnici

In riferimento alle Norme urbanistiche e tecniche generali, risultano nel caso specifico i seguenti interventi ammissibili, con le eventuali specificazioni riportate:

- Edifici residenziali: come da norme generali, ma non è consentita la nuova edificazione;
- Annessi agricoli: come da norme generali;
- Serre e Tunnel temporanei: non ammissibili;
- Manufatti tecnici: come da norme generali;
- Viabilità podereale ed interpodereale: come da norme generali;
- Murature a secco - Ciglioni: come da norme generali;
- Recinzioni e murature di confine: come da norme generali;
- Siepi e filari: come da norme generali;
- Linee aeree: come da norme generali;
- Corsi d'acqua e fossi: come da norme generali;
- Modalità di intervento: come per il sub ambito Presidio di Collina, ma il PMAA si configura almeno parzialmente (minimo 5 ha) come Piano di Assestamento Forestale, con l'obbligo di dar corso agli interventi culturali previsti nel decennio.

Art. 40 – Vincoli

Le zone di vincolo sono quelle derivanti da specifiche leggi nazionali e quelle previste dal PUC per le

quali sono ammessi, per tipologia di vincolo, i seguenti tipi di intervento:

a) fascia di rispetto dalla sede autostradale

- le zone di rispetto della sede autostradale, sono inedificabili. In tali zone si applica la vigente normativa a tutela delle strade;

b) fascia di rispetto stradale

- le fasce di rispetto stradali, indipendentemente dall'individuazione grafica nelle tavole di PUC, sono dimensionate nel rispetto del D.M. n. 1404 dell'1/4/1968 al di fuori dei centri edificati e pianificati di PUC e del nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione delle strade urbane ed extraurbane. Per le strade comunali, precedentemente classificate come vicinali di bonifica e/o private, **che** hanno funzione di collegamento locale a servizio dei soli residenti, la distanza minima prevista dal citato D.M. (anche in relazione alla circolare del Ministero LL.PP. n. 5980/70) può essere ridotta a ml 10,00, previo parere dell'Ufficio Comunale competente;

- le fasce di rispetto stradali sono espropriabili al fine di permettere la costruzione e/o ristrutturazione delle sedi stradali, previa redazione di progetto dell'opera e/o di P.U.E. pubblico; se ricadenti all'interno di P.U.E. privati sono disciplinate dalle norme di convenzione;

- le fasce di rispetto sono un vincolo di tutela e di distanza, pertanto non costituiscono specifica destinazione di zona omogenea;

- le fasce di rispetto confinanti con zone omogenee di servizio (F e G) sono espropriabili nell'ambito di un progetto di sistemazione di tali aree pubbliche e destinabili ai medesimi usi. Per tali fasce fino ad avvenuto esproprio, sono consentiti gli usi agricoli, verde e parcheggio privato e/o di uso pubblico. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In

particolare tali fasce potranno essere destinate a verde di filtro pubblico e privato;

- nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita soltanto l'edificazione precaria di recinzioni, parcheggi, di strutture ed impianti a servizio della viabilità;

- nelle fasce di rispetto sono altresì ammessi impianti tecnologici purché aventi finalità pubbliche o di interesse generale ed in quanto non al servizio di singoli edifici e comunque rispettando una distanza minima dal ciglio stradale di ml 6,00;

- lungo la rete di viabilità di interesse provinciale individuata dal P.T.C. è posta una fascia della estensione di 15,00 ml per lato a partire dal confine stradale, entro la quale possono essere realizzati, in aggiunta alle precedenti disposizioni, gli interventi di ristrutturazione, potenziamento o

nuovo impianto della viabilità, nonché manufatti di servizio e impianti tecnici per la manutenzione

della stessa viabilità.

All'interno della rete della viabilità di interesse provinciale vigono le disposizioni di cui all'art. 9.4 del PTC, a cui si rimanda;

c) fasce di rispetto di elettrodotti

nelle planimetrie di PUC sono indicate con apposita simbologia i tracciati degli elettrodotti, per i quali è applicata una fascia di rispetto ai sensi del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23/04/92, art. 5. Le linee con potenze inferiori a 132 kV risulteranno assoggettate alle disposizioni del D.M.LL.PP. del 19/01/91;

- per tali fasce di rispetto valgono le prescrizioni di cui alla terza alinea e seguenti della precedente lettera a). Per gli edifici esistenti ricadenti in tali fasce sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. È inoltre consentita per le abitazioni civili esistenti al 31.12.93 ricadenti in tali fasce di rispetto, purché non soggette a vincoli di conservazione ai sensi delle presenti

norme, la ricostruzione con preventiva demolizione, nei limiti della superficie utile preesistente, purché

a distanza non inferiore a quelle prescritte dalla precedente prima alinea, anche in deroga alle specifiche norme di zona;

- la presenza degli elettrodotti impone altresì il rispetto dei valori limite di induzione magnetica fissati dalla legislazione vigente;

d) la tutela dei corpi idrici

- ai sensi delle disposizioni regionali e nazionali in materia, sino all'approvazione dei Piani di bacino, non possono essere autorizzate, nei corsi d'acqua pubblici, le opere od attività contemplate all'art. 26 della L.R 9/93 e art. 96 del R.D 523/1904. Nelle tavole del P.U.C risultano individuati i corsi d'acqua pubblici ricompresi nei centri urbani e al di fuori degli stessi con indicazione grafica della distanza (rispettivamente di ml 20,00 e 40,00), da rispettare per la nuova edificazione. Eventuali deroghe possono essere autorizzate dall'Autorità competente in materia di polizia idraulica;

e) canali e corsi d'acqua

- comprendono elementi territoriali interessati dalle dinamiche dei corpi idrici;

- sono ammessi interventi previsti dalle vigenti leggi in materia previo parere favorevole dell'Ente o ufficio preposto alla tutela idrica;

- nella zona pedecollinare e di pianura il PUC individua una fascia di protezione con funzione ecologica dei canali e dei corsi d'acqua all'interno della quale sono ammessi interventi di sistemazione ambientale, recinzioni, percorsi pedonali, ciclabili e per la mobilità equestre, allargamenti della viabilità pubblica, parcheggi pubblici e privati purché sia garantita la fruibilità del percorso;

- è vietata qualunque modificazione che non si renda necessaria per la regolazione del regime idrico; gli eventuali interventi saranno compiuti dalla pubblica amministrazione.

f) aree ricadenti all'interno del Parco fluviale della Magra

- in dette aree vige la normativa specifica così come da D.C.R.N. del 14/12/1988;

g) acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano

- affinché vengano mantenute e migliorate le caratteristiche qualitative delle acque superficiali e sotterranee (pozzi, ecc.) destinate al consumo umano, eventualmente presenti nel territorio comunale, vengono assunte come aree di salvaguardia le zone di protezione definite e normate all'art. 94 del Dlgs 152/2006;

h) fascia di rispetto cimiteriale

- nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali, così come individuate dalle leggi vigenti in materia, è vietato qualsiasi tipo di costruzione salvo parcheggi, verde e servizi di carattere precario e di facile rimozione. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Oltre alle disposizioni di cui sopra volte alla tutela delle risorse idriche, di cui alle precedenti lett. d), e), f), vigono le prescrizioni di cui all'art. 2.4 del PTC e all'art. 73 e segg. del

Dlgs

3/4/2006, n. 152.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. Piano Urbanistico Comunale vigente, in forza di delibera Provinciale del 04/10/2007 prot. 7598 e successiva variante del 14/03/2013, l'immobile ricade in zona insistono interamente in zona Cont-Terr Non Insediabile di Coolina: ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. . Il titolo è riferito solamente al tutti i corpi

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FOLLO, FRAZIONE SORBOLO, QUARTIERE LOCALITÀ SARECCHIA

BOSCO MISTO

DI CUI AL PUNTO A

bosco misto a FOLLO, frazione Sorbolo, quartiere Località Sarecchia, della superficie commerciale di **5.880,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 5880, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 1,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - foglio 10 mappale 29 est - foglio 10 mappale 28 sud - foglio 10 mappale 105 ovest - foglio 9 mappali 11 e 12 salvo se altri

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

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 dista a circa 15 km). Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante circa 2,00 km dall'abitato di Sorbolo	scarso	
autostrada distante circa 15 km da La Spezia	scarso	
ferrovia distante circa 15 km da La Spezia	scarso	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	molto scarso	
panoramicità:	molto scarso	
stato di manutenzione generale:	molto scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al corpo A è costituito da un modesto appezzamento di terreno collinare boschivo, caratterizzato da alberi ad alto fusto, cedui ed essenze arbustive; ha forma irregolare e un' orografia aspra; non è raggiungibile direttamente da strada carrabile; l'accesso avviene attraverso strada vicinale denominata "Bregazzino" attualmente in parte non più leggibile poichè nascosta da vegetazione spontanea. Sviluppa una superficie di 5.880,00 mq

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie boscata	5.880,00	x	100 %	=	5.880,00
Totale:	5.880,00				5.880,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stati reperiti dati recenti relativi a compravendite di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, il perito ha ritenuto di prendere in considerazione il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 (sono i dati più recenti ad oggi disponibili). Per i terreni a coltura "Bosco Misto" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 0,59/mq. Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del terreno di cui al presente corpo, con particolare riferimento alla sua conformazione, localizzazione, distanza dalle strade carrabili e difficoltà di raggiungimento dell'immobile anche attraverso percorsi pedonali, il perito ritiene congruo apportare una riduzione del 30% sul valore agricolo stabilito dall'Agenzia delle Entrate, quindi ritiene di applicare un valore pari a €. 0,41

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.880,00 x 0,41 = **2.410,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.410,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.410,80**

BENI IN FOLLO, FRAZIONE SORBOLO, QUARTIERE LOCALITÀ SARECCHIA

BOSCO MISTO

DI CUI AL PUNTO B

bosco misto a FOLLO, frazione Sorbolo, quartiere Località Sarecchia, della superficie commerciale di **54.540,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 105 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 54540, reddito agrario 2,82 €, reddito dominicale 14,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - foglio 10 mappali 30 e 48 est - foglio 10 mappali 104, 103 e 108 sud - foglio 10 mappale 144 ovest - foglio 9 mappali 11, 12 e 17 all'interno dell'appezzamento di terreno vi sono i mappali 106 e 107 salvo se altri

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

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 dista a circa 15 km). Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante circa 2,00 km dall'abitato di Sorbolo	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante circa 15 km da La Spezia	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante circa 15 km da La Spezia	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

molto scarso



panoramicità:

molto scarso



stato di manutenzione generale:

molto scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al corpo B è costituito da un ampio appezzamento di terreno collinare boschivo, caratterizzato da alberi ad alto fusto, cedui ed essenze arbustive; ha forma irregolare e un'orografia aspra; non è raggiungibile direttamente da strada carrabile; l'accesso avviene attraverso strada vicinale denominata "di Bregazzino" attualmente in parte non più leggibile poiché nascosta da vegetazione spontanea. Sviluppa una superficie di 54.540,00 mq

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie boscata	54.540,00	x	100 %	=	54.540,00
Totale:	54.540,00				54.540,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stati reperiti dati recenti relativi a compravendite di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, il perito ha ritenuto di prendere in considerazione il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 (sono i dati più recenti ad oggi disponibili). Per i terreni a coltura "Bosco Misto" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 0,59/mq. Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del terreno di cui al presente corpo, con particolare riferimento alla sua conformazione, localizzazione, distanza dalle strade carrabili e difficoltà di raggiungimento dell'immobile anche attraverso percorsi pedonali, il perito ritiene congruo apportare una riduzione del 30% sul valore agricolo stabilito dall'Agenzia delle Entrate, quindi ritiene di applicare un valore pari a €. 0,41

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54.540,00 x 0,41 = **22.361,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 22.361,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.361,40**

BENI IN FOLLO, FRAZIONE SORBOLO, QUARTIERE LOCALITÀ SARECCHIA

BOSCO MISTO

DI CUI AL PUNTO C

bosco misto a FOLLO, frazione Sorbolo, quartiere Località Sarecchia, della superficie commerciale di **121.590,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 144 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 2, superficie 121590, reddito agrario 12,56 €, reddito dominicale 62,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - foglio 10 mappali 129, 131 e 135 nord-ovest - foglio 10 mappale 105 sud - foglio 12 mappali 69 e 70 ovest - foglio 9 mappali 17 e 18 salvo se altri

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

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 dista a circa 15 km). Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante circa 2,00 km dall'abitato di Sorbolo	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante circa 15 km da La Spezia	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante circa 15 km da La Spezia	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al corpo C è costituito da un ampio appezzamento di terreno collinare boschivo, caratterizzato da alberi ad alto fusto, cedui ed essenze arbustive; ha forma irregolare e un' orografia aspra; non è raggiungibile direttamente da strada carrabile; l'accesso avviene attraverso strada vicinale denominata "di Bregazzino" attualmente a tratti non più leggibile poichè nascosta da vegetazione spontanea. Sviluppa una superficie di 121.590,00 mq

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie boscata	121.590,00	x	100 %	=	121.590,00
Totale:	121.590,00				121.590,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stati reperiti dati recenti relativi a compravendite di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, il perito ha ritenuto di prendere in considerazione il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 (sono i dati più recenti ad oggi disponibili). Per i terreni a coltura "Bosco Misto" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 0,59/mq. Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del terreno di cui al presente corpo, con particolare riferimento alla sua conformazione, localizzazione, distanza dalle strade carrabili e difficoltà di raggiungimento dell'immobile anche attraverso percorsi pedonali, il perito ritiene congruo apportare una riduzione del 30% sul valore agricolo stabilito dall'Agenzia delle Entrate, quindi ritiene di applicare un valore pari a €. 0,41

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	121.590,00	x	0,41	=	49.851,90
-------------------------------	------------	---	------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 49.851,90
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 49.851,90
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il perito, verificate ed analizzate attentamente le caratteristiche intrinseche dei luoghi, ha ritenuto di applicare il più probabile valore di mercato tenendo conto di tutte le peculiarità (esposizione, conformazione, sfruttamento agricolo, etc) che li caratterizzano e che possono essere determinanti al fine della formulazione del prezzo di compravendita. In assenza di valori di compravendita recenti o di contratti di locazione in essere, il probabile valore di mercato viene stabilito facendo riferimento ai valori medi di compravendita ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e dai Valori Agricoli Medi della provincia della Spezia dell'anno 2016, da altri osservatori ritenuti attendibili per immobili aventi le medesime caratteristiche di quello da stimare, adeguando quindi la stima tenendo conto delle peculiarità e delle caratteristiche precise dell'immobile in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Comune di Follo, agenzie: Comune di Follo, Beverino, Bolano e La Spezia, osservatori del mercato immobiliare OMI e Valori Agricoli Medi relativi alla provincia della Spezia dell'anno 2016

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	bosco misto	5.880,00	0,00	2.410,80	2.410,80
B	bosco misto	54.540,00	0,00	22.361,40	22.361,40
C	bosco misto	121.590,00	0,00	49.851,90	49.851,90
				74.624,10 €	74.624,10 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non necessario in quanto viene venduto l'intero

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.624,10****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**Riduzione per arrotondamento: **€. 0,10****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.624,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 170/2014

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Edificio rurale** a FOLLO Via 28 Luglio 1944 snc, frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) di piccole dimensioni disposto su due livelli e coperto da tetto a capanna: Allo stato attuale parzialmente crollato

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 392 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: via 28 Luglio 1944 Sorbolo, piano: Terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 03/12/2016 protocollo n. SP0095306 e s.m.
Coerenze: da ogni lato con foglio 12 mappale 396 Comune di Follo
Nel Pignoramento e negli atti precedenti il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 208. In data 03/12/2016 è stata presentata pratica DOCFA per Dichiarazione Fabbicato Urbano protocollo n. SP00095306 e successiva rettifica in data 05/12/2016 protocollo n. SP0094038/16 (associato al Tipo mappale del 04/11/2016 protocollo n. SP0086393)

B **bosco misto** a FOLLO Via 28 Luglio 1944 snc, frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **11.540,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 213 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 1, superficie 11540, reddito agrario 2,38 €, reddito dominicale 7,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - mappale 396 foglio 12 est - mappale 396 foglio 12 sud - mappale 220 foglio 12 e mappale 1 foglio 16 ovest - mappale 186 foglio 12 mappale 16 foglio 15

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

C **porzione di edificio rurale/deposito in corso di c** a FOLLO Via 28 Luglio 1944 snc, frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **71,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampliamento di fabbricato rurale ancora in corso di costruzione

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 397 sub. 2 (catasto fabbricati), consistenza 60 mq, indirizzo catastale: via 28 Luglio 1944 Sorbolo SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione DOCFA
Coerenze: sopra aria sotto sub. 1 tutto in torno aria su mappale 396
Nel Pignoramento e negli atti precedenti il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 312 In data 03/12/2016 è stata presentata pratica DOCFA per Dichiarazione Fabbicato Urbano protocollo n. SP0095309 e successiva rettifica in data 05/12/2016 protocollo n.SP0091783/16 (associato al Tipo mappale del 10/11/2016 protocollo n. 88018.

D **porzione di edificio rurale ad uso magazzino** a FOLLO Via 28 Luglio 1944 snc, frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO

***)

Composto da un'unica stanza posta al piano terra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 397 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 25,82 Euro, indirizzo catastale: Via 28 Luglio 1944 s.n.c., piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da nuova pratica DOCFA
Coerenze: sopra - sub. 2 sotto - terra est e sud-est - sub. 2 e mappale 396
Nel Pignoramento e negli atti precedenti il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 312 In data 03/12/2016 è stata presentata pratica DOCFA per Dichiarazione Fabbicato Urbano protocollo n. SP0095309 e successiva rettifica in data 05/12/2016 protocollo n.SP0091783/16 (associato al Tipo mappale del 10/11/2016 protocollo n. 88018)

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito in parte antecedentemente al 1942.

E

bosco misto a FOLLO Via 28 Luglio 1944 snc, frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **52.652,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 396 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 52652, reddito agrario 2,72 €, reddito dominicale 13,60 €, indirizzo catastale: Sorbolo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 10/11/2016 protocollo n. SP0088018
Coerenze: nord - strada comunale, mappali 367, 371, 370, 320 e 310 del foglio 12
Nel Pignoramento e negli atti precedenti il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 214 In data 10/11/2016 protocollo n. SP0088018 è stato presentato un tipo mappale che ne ha modificato la consistenza e nome in mappale 396

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

F

bosco misto a FOLLO Via 28 Luglio 1944 snc, frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **9.350,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 220 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 9350, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 2,41 €, indirizzo catastale: Sorbolo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - mappali 396 e 213 del foglio 12 est - mappali 221 e 222 del foglio 12 sud - mappale 226 del foglio 16 ovest - mappali 1, 9 e 10 del foglio 16

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

G

pascolo a FOLLO Via 28 Luglio 1944 snc, frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **2.590,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo - arbustivo

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 221 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespugliato U, superficie 2590, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,94 €, indirizzo catastale: Sorbolo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord - mappale 396 foglio 12 est - mappale 220 foglio 12 sud - mappale 222 foglio 12 ovest - 220 foglio 12

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna



seminativo irriguo a FOLLO Via 28 Luglio 1944 snc, frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **1.710,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo- cespugliato

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 222 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 3, superficie 1710, deduzione A2, reddito agrario 10,16 €, reddito dominicale 10,16 €, indirizzo catastale: Sorbolo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - mappale 221 foglio 12 est - mappale 220 foglio 12 sud - mappale 220 foglio 12 ovest - mappale 220 foglio 12

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77.974,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.025,68
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.845,00
Data della valutazione:	03/07/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/08/2005 a firma di Notaio Fiammetta Chiarandini in La Spezia ai nn. 47496/18750 di repertorio, iscritta il 30/08/2005 a La Spezia (SP) ai nn. 7971/1656, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 332.000,00.

Importo capitale: 166.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a su tutti i beni.

Si precisa che nell'atto di Pignoramento e negli atti precedenti i seguenti beni erano così identificati: CORPO A - N.C.T. al foglio 12 mappale 208. In data 03/12/2016 è stata presentata pratica DOCFA per Dichiarazione Fabbricato Urbano protocollo n. SP00095306 e successiva rettifica in data 05/12/2016 protocollo n. SP0094038/16 (associato al Tipo mappale del 04/11/2016 protocollo n. SP0086393) CORPO C e CORPO D - N.C.T. al foglio 12 mappale 312 In data 03/12/2016 è stata presentata pratica DOCFA per Dichiarazione Fabbricato Urbano protocollo n. SP0095309 e successiva rettifica in data 05/12/2016 protocollo n.SP0091783/16 (associato al Tipo mappale del 10/11/2016 protocollo n. 88018). CORPO E - N.C.T. al foglio 12 mappale 214 In data 10/11/2016 protocollo n. SP0088018 è stato presentato un tipo mappale che ne ha modificato la consistenza e nome in mappale 396

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/09/2014 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. Rep. 2914 di repertorio, trascritta il 27/11/2014 a La Spezia (SP) ai nn. 7907/6148, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Precetto.

La formalità è riferita solamente a a tutti i beni.

Si precisa che nell'atto di Pignoramento e negli atti precedenti i seguenti beni erano così identificati: CORPO A - N.C.T. al foglio 12 mappale 208. In data 03/12/2016 è stata presentata pratica DOCFA per Dichiarazione Fabbricato Urbano protocollo n. SP00095306 e successiva rettifica in data 05/12/2016 protocollo n. SP0094038/16 (associato al Tipo mappale del 04/11/2016 protocollo n. SP0086393) CORPO C e CORPO D - N.C.T. al foglio 12 mappale 312 In data 03/12/2016 è stata presentata pratica DOCFA per Dichiarazione Fabbricato Urbano protocollo n. SP0095309 e successiva rettifica in data 05/12/2016 protocollo n.SP0091783/16 (associato al Tipo mappale del 10/11/2016 protocollo n. 88018). CORPO E - N.C.T. al foglio 12 mappale 214 In data 10/11/2016 protocollo n. SP0088018 è stato presentato un tipo mappale che ne ha modificato la consistenza e nome in mappale 396

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
---	----------------

Ulteriori avvertenze:

Sull'area grava il vincolo di elettrodotto secondo l'art. 5 del DPCM 23/04/1992 ed in parte il vincolo ambientale in base al DLgs n. 42 del 22/01/04 art. 142

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Cessione di Diritti Reali a titolo gratuito (dal 11/09/2000), con atto stipulato il 11/09/2000 a firma di Notaio Alessandra Bianchi in Massa (MS) ai nn. 39690/3693 di repertorio, registrato il 27/09/2000 a Massa (MS) ai nn. 1255, trascritto il 19/09/2000 a La Spezia (SP) ai nn. 6508/4703, in forza di Atto di Cessione di Diritti Reali a titolo gratuito.

Il titolo è riferito solamente a tutti gli immobili.

Si precisa che nell'atto di Pignoramento e negli atti precedenti i seguenti beni erano così identificati: CORPO A - N.C.T. al foglio 12 mappale 208. In data 03/12/2016 è stata presentata pratica DOCFA per Dichiarazione Fabbricato Urbano protocollo n. SP00095306 e successiva rettifica in data 05/12/2016 protocollo n. SP0094038/16 (associato al Tipo mappale del 04/11/2016 protocollo n. SP0086393 CORPO C e CORPO D - N.C.T. al foglio 12 mappale 312 In data 03/12/2016 è stata presentata pratica DOCFA per Dichiarazione Fabbricato Urbano protocollo n. SP0095309 e successiva rettifica in data 05/12/2016 protocollo n.SP0091783/16 (associato al Tipo mappale del 10/11/2016 protocollo n. 88018. CORPO E - N.C.T. al foglio 12 mappale 214 In data 10/11/2016 protocollo n. SP0088018 è stato presentato un tipo mappale che ne ha modificato la consistenza e nome in mappale 396

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 29/04/1992 fino al 11/09/2000), con atto stipulato il 29/04/1992 a firma di Notaio Concetta Priore in La Spezia (SP) ai nn. 61659/4893 di repertorio, trascritto il 26/05/1992 a La Spezia (SP) ai nn. 3383/2585, in forza di Atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a tutti i beni.

Si precisa che nell'atto di Pignoramento e negli atti precedenti i seguenti beni erano così identificati: CORPO A - N.C.T. al foglio 12 mappale 208. In data 03/12/2016 è stata presentata pratica DOCFA per Dichiarazione Fabbricato Urbano protocollo n. SP00095306 e successiva rettifica in data 05/12/2016 protocollo n. SP0094038/16 (associato al Tipo mappale del 04/11/2016 protocollo n. SP0086393) CORPO C e CORPO D - N.C.T. al foglio 12 mappale 312 In data 03/12/2016 è stata presentata pratica DOCFA per Dichiarazione Fabbricato Urbano protocollo n. SP0095309 e successiva rettifica in data 05/12/2016 protocollo n.SP0091783/16 (associato al Tipo mappale del 10/11/2016 protocollo n. 88018). CORPO E - N.C.T. al foglio 12 mappale 214 In data 10/11/2016 protocollo n. SP0088018 è stato presentato un tipo mappale che ne ha modificato la consistenza e nome in mappale 396

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**Note aggiuntive per ogni singolo corpo****CORPO A -**

insiste interamente in zona Cont-Presidio Rurale di Collina: Ambito di presidio rurale di collina, disciplinato dall'art. 34 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C.; Insiste totalmente in zona Vincolo Elettrodotto: Fascia di rispetto dagli elettrodotti, disciplinata dall'art. 40 delle NTA del PUC

insiste interamente in zona ZCMF: Carta Geologica: Zona caratterizzata da m : cimenti franosi intermittenti;

CORPO B -

Insiste parzialmente in zona Cont-Presidio Ambientale di Collina: Ambito di presidio ambientale di collina, disciplinato dall'art. 35 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. (73,9 mq) (0,644 %) Insiste completamente in zona Cont-Terr Non Insed Coll: Ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. (11402,1 mq)

Insiste parzialmente in zona Vincolo Idrogeologico: (9,2 mq) (0,08 %)

Insiste completamente in zona Vincolo Galasso: Zona del bacino del Galasso, disciplinata dall'art.40 delle NTA del PUC (11476 mq)

Insiste completamente in zona ZCMF: Carta Geologica: Zona caratterizzata da movimenti franosi intermittenti (11476 mq)

Insiste parzialmente in zona Pg3: Area a pericolosità geomorfologica elevata, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra (20,6 mq) (0,18 %)

Insiste parzialmente in zona Rg2: Area a rischio geomorfologico medio, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra (20,6 mq) (0,18 %)

CORPI C e D -

insiste interamente in zona Cont-Presidio Rurale di Collina: Ambito di presidio rurale di collina, disciplinato dall'art. 34 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C.; Insiste totalmente in zona Vincolo Elettrodotto: Fascia di rispetto dagli elettrodotti, disciplinata dall'art. 40 delle NTA del PUC

insiste parzialmente in zona ZPF: Carta Geologica: Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana;

insiste parzialmente in zona ZCR: Carta Geologica: Zona di crescita rocciosa;

CORPO E -

Insiste parzialmente in zona Amb_Sat: Ambiti saturi, disciplinati dall'art. 20 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. (908,9 mq) (1,738 %)

Insiste parzialmente in zona S_R: SERVIZI: Culto e/o Religiosi, disciplinati dall'art. 39 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. (102,6 mq) (0,196 %)

Insiste parzialmente in zona Viab_prog: Viabilità a progetto, disciplinata dalla Disciplina Viaria del P.U.C. (186 mq) (0,356 %)

Insiste parzialmente in zona Cont-Presidio Ambientale di Collina: Ambito di presidio ambientale di collina, disciplinato dall'art. 35 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. (37680,9 mq) (72,068 %)

Insiste parzialmente in zona Cont-Presidio Rurale di Collina: Ambito di presidio rurale di collina, disciplinato dall'art. 34 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. (10207,3 mq) (19,522 %)

Insiste parzialmente in zona Cont-Terr Non Insed Coll: Ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. (3128,1 mq) (5,983 %)

Insiste parzialmente in zona Vincolo Idrogeologico: (398,2 mq) (0,762 %)

Insiste parzialmente in zona Vincolo Galasso: Zona del bacino del Galasso, disciplinata dall'art.40 delle NTA del PUC (30773,3 mq) (58,857 %)

Insiste parzialmente in zona Vincolo Elettrodotto: Fascia di rispetto dagli elettrodotti, disciplinata dall'art. 40 delle NTA del PUC (18644,5 mq) (35,659 %)

Insiste parzialmente in zona ZFD: Carta Geologica: Zona di falda di detrito e cono di deiezione (1157,3 mq) (2,213 %)

Insiste parzialmente in zona ZCMF: Carta Geologica: Zona caratterizzata da movimenti franosi intermittenti (46837,8 mq) (89,582 %)

Insiste parzialmente in zona ZPF: Carta Geologica: Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana (2118,5 mq) (4,052 %)

Insiste parzialmente in zona ZCR: Carta Geologica: Zona di crescita rocciosa (2171,3 mq) (4,153 %)

CORPO F -

Insiste parzialmente in zona Cont-Presidio Ambientale di Collina: Ambito di presidio ambientale di collina, disciplinato dall'art. 35 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. (5114 mq) (54,924 %)

Insiste parzialmente in zona Cont-Terr Non Insed Coll: Ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. (4197,1 mq) (45,076 %)

Insiste completamente in zona Vincolo Galasso: Zona del bacino del Galasso, disciplinata dall'art.40 delle NTA del PUC (9311 mq)

Insiste parzialmente in zona Vincolo Elettrodotto: Fascia di rispetto dagli elettrodotti, disciplinata dall'art. 40 delle NTA del PUC (1627 mq) (17,474 %)

Insiste completamente in zona ZCMF: Carta Geologica: Zona caratterizzata da movimenti franosi intermittenti (9311 mq)

Insiste parzialmente in zona Pg3: Area a pericolosità geomorfologica elevata, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra (464,4 mq) (4,987 %)

Insiste parzialmente in zona Rg3: Area a rischio geomorfologico elevato, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra (464,4 mq) (4,987 %)

CORPO G -

Insiste parzialmente in zona Cont-Presidio Ambientale di Collina: Ambito di presidio ambientale di collina, disciplinato dall'art. 35 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. (2030,7 mq) (78,965 %)

Insiste parzialmente in zona Cont-Terr Non Insed Coll: Ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del

P.U.C. (541 mq) (21,035 %)

Insiste completamente in zona Vincolo Galasso: Zona del bacino del Galasso, disciplinata dall'art.40 delle NTA del PUC (2571,7 mq)

Insiste parzialmente in zona Vincolo Elettrodoto: Fascia di rispetto dagli elettrodotti, disciplinata dall'art. 40 delle NTA del PUC (1769,1 mq) (68,79 %)

Insiste completamente in zona ZCMF: Carta Geologica: Zona caratterizzata da movimenti franosi intermittenti (2571,7 mq)

CORPO H -

Insiste parzialmente in zona Cont-Presidio Ambientale di Collina: Ambito di presidio ambientale di collina, disciplinato dall'art. 35 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. (204,9 mq) (11,949 %)

Insiste parzialmente in zona Cont-Terr Non Insed Coll: Ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. (1509,7 mq) (88,051 %)

Insiste completamente in zona Vincolo Galasso: Zona del bacino del Galasso, disciplinata dall'art.40 delle NTA del PUC (1714,6 mq)

Insiste parzialmente in zona Vincolo Elettrodoto: Fascia di rispetto dagli elettrodotti, disciplinata dall'art. 40 delle NTA del PUC (579,7 mq) (33,808 %)

Insiste completamente in zona ZCMF: Carta Geologica: Zona caratterizzata da movimenti franosi intermittenti (1714,6 mq)

Si riportano per esteso gli articoli del P.U.C. sopracitati del Comune di Follo

Art. 20 - Ambiti saturi

Queste sottozone corrispondono a quelle parti del territorio caratterizzate da insediamenti di recente formazione pressochè saturi o per i quali si conferma il carico urbanistico esistente, fatti salvi alcuni casi, formati da un tessuto edilizio di diversa epoca storica e di differenti caratteristiche tipologiche ed

architettoniche. Per questi insediamenti il PUC prevede prioritariamente il principio del mantenimento e della riqualificazione da ottenersi tramite interventi di recupero del PEE anche attraverso limitati interventi di ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici ad un solo piano fuori terra.

L'assetto urbanistico proposto deve, comunque, prevedere se necessario la riorganizzazione della viabilità e degli spazi aperti e l'adeguamento e la sistemazione delle opere di urbanizzazione.

Interventi ammessi:

- recupero del PEE attraverso gli interventi di: manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

- riqualificazione degli assetti urbanistici attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definita dal T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, se non inserite in aree di pregio perimetrate negli elaborati grafici che compongono il PUC;

- ampliamenti una tantum fino al 20% della S.A. esistente, non riconducibili alla ristrutturazione edilizia, ad esaurimento di uno dei seguenti parametri edilizi:

- a) altezza massima: 12.50 ml non superiore alle altezze degli edifici esistenti;

- b) rapporto di copertura: 40%;

- completamento tipologico, tramite la realizzazione di un secondo piano degli edifici residenziali ad un solo piano fuori terra. La sopraelevazione è ammessa purchè venga mantenuta la tipologia architettonica del fabbricato originario. Detta sopraelevazione riguarda esclusivamente il

fabbricato principale di ogni proprietà e dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo. Non si potrà superare l'altezza massima di 7,50 ml;

- ampliamenti per la bioedilizia (art. 7).

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni devono considerarsi come soluzioni in alternativa e non possono quindi essere cumulati.

Per gli interventi di completamento tipologico sopra definiti, la sopraelevazione del corpo principale è ammessa nel rispetto delle norme sulle distanze previste dal codice civile e di quelle in materia di distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui al DM 1444/68.

L'attuazione potrà avvenire mediante intervento diretto corredato dal S.O.I. 1.

Per gli interventi consentiti, di cui sopra, è previsto un margine di flessibilità dell'ordine del 5%.

Interventi ricadenti in area ID-MA Loc. Piè di Costa

Tutti gli interventi ricadenti in tale area dovranno essere sottoposti a rigida valutazione di incidenza in fase esecutiva e dovrà essere prevista una fascia vegetazionale lungo le sponde del torrente Gorda

Art. 34 – Ambito di presidio rurale di collina

Vi rientra la Tipologia di paesaggio “Mosaico agricolo di collina” entro le Unità di Paesaggio “Aree rurali di collina”. Si tratta di aree attualmente o nel passato recente interessate dall'attività agricola e dotate di una infrastrutturazione adeguata, sia per quanto attiene la viabilità, che per quanto attiene l'insediabilità sul territorio limitrofo. Per la descrizione degli elementi costitutivi si rimanda al capitolo “Le Unità di Paesaggio” della Descrizione Fondativa.

Aree di effettiva presidio ambientale ex LUR (art.36)

Zone omogenee E ai sensi del D.M. n°1444 del 2/4/1968 – Sottozona E4

Limitatamente alle aree dotate di forte connessione ed interdipendenza con i centri abitati di carattere residenziale (Pian di Follo, Piana Battolla) e le infrastrutture esistenti:

Territorio rurale periurbano ex PTC Provincia della Spezia

Limitatamente alle aree dotate di infrastrutture di servizio all'attività agricola ed agli insediamenti presenti, nelle quali le funzioni agricole risultano ancora predominanti sull'inurbamento o comunque la

matrice del territorio;

Territorio rurale della produzione agricola ex PTC Provincia della Spezia.

Disciplina paesistica di livello puntuale

Gli obiettivi da perseguire per la conservazione e riqualificazione di questo ambito territoriale sono rappresentati da:

- il mantenimento dell'attività agricola secondo i procedimenti colturali tradizionali, oltre che quelli innovativi, purché tesi a garantire la funzionalità di difesa idrogeologica, ecologica, oltre che produttiva, dell'ambito territoriale;
- il mantenimento, la manutenzione e la realizzazione degli interventi di carattere fondiario che garantiscano una migliore efficienza idrogeologica, con particolare riferimento agli interventi di ripristino delle murature a secco o la realizzazione di soluzioni alternative, da attuarsi comunque secondo metodologie di minimo impatto e con tecniche di ingegneria naturalistica, garantendo pertanto una funzionalità ambientale degli stessi interventi ed un corretto inserimento nel paesaggio agricolo;
- il mantenimento delle superfici agricole esistenti, ovvero la loro razionale conversione verso altre forme di coltura, anche forestale, purché attuata secondo programmi e piani di settore che garantiscano la non riduzione della biodiversità nell'ambito territoriale ed il persistere di una efficiente funzione di difesa idrogeologica ;
- il mantenimento, il miglioramento delle persistenze naturali rappresentate dalle specie arboree, arbustive ed erbacee di pregio, con particolare riferimento ai nuclei ed ai filari di piante di alto fusto ed alle specie ruderali legate ai muretti a secco;
- il miglioramento delle formazioni forestali esistenti per quanto attiene composizione e struttura (incremento della mescolanza, reintroduzione di specie autoctone compatibili, ma rare o scomparse) ed il contenimento della proliferazione delle specie infestanti (Robinia pseudoacacia, Ailantus altissima, Rubus sp.) con tecniche e metodologie di minimo impatto ambientale;

- il mantenimento dei livelli e delle tipologie degli insediamenti rurali esistenti, la riqualificazione funzionale ed estetica degli edifici tecnici e residenziali, il recupero per finalità turistico-ricreative degli stessi;
- il mantenimento della viabilità, anche pedonale, con funzioni di servizio all'attività agrosilvo-pastorale, oltre che turistico-ricreativa;
- la realizzazione di nuova viabilità, anche pedonale, con funzioni di servizio all'attività agrosilvo-pastorale, oltre che turistico-ricreativa, secondo metodologie tese a garantire la massima funzionalità ed il minimo impatto ambientale.

Funzioni compatibili

Come precisato al precedente Capo 1, nella disciplina paesistica di livello puntuale e come di seguito descritto, conformemente alle disposizioni di cui all'art. 36 della LUR, il PUC indica e regola gli interventi ammissibili per garantire forme di presidio corrispondenti alle finalità di cui ai commi 2 e segg. del citato art. 36 della L.R. 36/1997.

Nell'area in esame sono ammissibili attività agro-silvo pastorali ed attività turistico-ricreative nel rispetto della disciplina paesistica e delle altre norme sovraordinate.

Le attività turistico-ricettive sono ammesse solo entro strutture già esistenti o con modalità non richiedenti nuova edificazione.

La residenza, ammessa unicamente nel caso risulti necessaria alla conduzione dei fondi agricoli, è consentita limitatamente alle porzioni infrastrutturate, ovvero servite da viabilità con fondo migliorato e

regimazione idrica delle acque meteoriche.

Parametri urbanistici e tecnici

In riferimento alle Norme urbanistiche e tecniche generali, risultano nel caso specifico i seguenti interventi ammissibili, con le eventuali specificazioni riportate:

- Edifici residenziali: come da norme generali. I nuovi interventi saranno concessi per lotti minimi di 10.000,00 mq e contigui alla viabilità di accesso, la quale dovrà essere dotata di fondo migliorato opere di regimazione delle acque meteoriche;
- Annessi agricoli: come da norme generali;
- Serre e Tunnel temporanei: come da norme generali;
- Manufatti tecnici: come da norme generali;
- Viabilità podereale ed interpodereale: come da norme generali;
- Murature a secco - Ciglioni: come da norme generali;
- Recinzioni e murature di confine: come da norme generali;
- Siepi e filari: come da norme generali;
- Linee aeree: come da norme generali;
- Corsi d'acqua e fossi: come da norme generali;
- Modalità di intervento: come da norme generali.

Si potranno accorpare, al fine del raggiungimento della superficie minima di 10.000,00 mq, sino a 5 lotti non contigui ricompresi nel raggio di 500,00 ml dal lotto su cui avverrà l'edificazione del nuovo fabbricato. Per lotto non si intende la singola particella ma anche gruppi di particelle tra loro confinanti.

In detti ambiti sono inoltre consentiti accorpamenti o rifusione di tre fabbricati insistenti sullo stesso mappale o su mappali contigui a condizione che la superficie utile totale non superi i mq 120 e che l'accorpamento rispetti le distanze minime e le altezze massime previste.

E' inoltre consentita la demolizione e ricostruzione anche di un unico fabbricato esistente e la sua ricostruzione

in modo diverso dal preesistente solo se la superficie esistente non supera i 150 mq e sempreché l'esistente

abbia una superficie non inferiore a 35 mq. È possibile, in tali casi, ampliare il predetto immobile in ragione del

15%. L'immobile dovrà comunque rispettare le distanze minime e le altezze massime previste. Tale norma si

applica anche quando l'intervento comporti cambio di destinazione d'uso da agricolo ad abitazione, in

quest'ultimo caso il fondo agricolo non dovrà avere una superficie inferiore a mq. 2.500 e dovrà essere stipulato

atto d'obbligo come precisato nelle norme generali.

Interventi ricadenti in area ID-MA Loc. Piè di Costa

Tutti gli interventi ricadenti in tale area dovranno essere sottoposti a rigida valutazione di incidenza in fase esecutiva e dovrà essere prevista una fascia vegetazionale lungo le sponde del torrente Gorda

Per quanto riguarda la zona oggetto di variante al PTCP(Madonna del Carmine (da ANI-Ma a IS-MA) non potrà essere consentita la destinazione turistico ricettiva e la SA massima realizzabile non potrà superare i 120 mq. Per azienda agricola e l'attuazione di tali previsioni comporta la saturazione della densità ammissibile in regime IS-MA per l'intero ambito.-

Art. 35 – Ambito di presidio ambientale di collina

Vi rientra la Tipologia di paesaggio “Aree collinari a dinamica post-culturale”. Si tratta di aree interessate in passato da attività agricola ed attualmente in uno stato più o meno evoluto di riaffermazione di dinamiche post-culturali e quindi potenzialmente instabili, soprattutto se messe in relazione con le parti circostanti del territorio insediato e coltivato. Per la descrizione degli elementi costitutivi si rimanda al capitolo “Le Unità di Paesaggio” della Fondativa.

Territorio di presidio ambientale ex LUR (art.36)

Zone omogenee E ai sensi del D.M. n°1444 del 2/4/1968 – Sottozona E5

Limitatamente alle aree dotate di forte connessione ed interdipendenza con i centri abitati di carattere residenziale (Pian di Follo, Piana Battola) e le infrastrutture esistenti:

Territorio rurale periurbano ex PTC Provincia della Spezia.

Limitatamente alle aree dotate di infrastrutture di servizio all'attività agricola ed agli insediamenti presenti, nelle quali le funzioni agricole risultano ancora predominanti sull'inurbamento o comunque la

matrice del territorio;

Territorio rurale della produzione agricola ex PTC Provincia della Spezia.

Disciplina paesistica di livello puntuale

Gli obiettivi da perseguire per la conservazione e riqualificazione di questo ambito territoriale sono rappresentati da:

- il mantenimento dell'attività agricola, nei terreni dove questa sia ancora praticata, seppur in modo residuale, secondo i procedimenti culturali tradizionali, oltre che quelli innovativi, purché tesi a garantire la funzionalità di difesa idrogeologica, ecologica, paesaggistica, oltre che produttiva, dell'ambito territoriale;

- ove possibile, il recupero all'attività agricola dei terreni attualmente abbandonati, purché ciò avvenga con gli opportuni accorgimenti tesi a garantire la tutela dal rischio idrogeologico e la riduzione dell'instabilità del territorio e della copertura vegetale, così come ai sensi della L.R. n°18/1996 e L.R. n° 4/1999;

- l'introduzione di forme di gestione ed utilizzazione innovative, anche di carattere non agricolo, tali da garantire la funzionalità di difesa idrogeologica, ecologica, paesaggistica del terreno;

- il mantenimento, la manutenzione e la realizzazione degli interventi di carattere fondiario che garantiscano una migliore efficienza idrogeologica, con particolare riferimento agli interventi di ripristino delle murature a secco o la realizzazione di soluzioni alternative, da attuarsi comunque secondo metodologie di minimo impatto e con tecniche di ingegneria naturalistica, garantendo pertanto una funzionalità ambientale degli stessi interventi ed un corretto inserimento nel paesaggio agricolo;

- la razionale gestione delle dinamiche vegetazionali in atto, tese a garantire la non riduzione della biodiversità nell'ambito territoriale, il persistere di una efficiente funzione di difesa idrogeologica

e la riduzione del rischio di incendi o altri processi di degrado;

- il miglioramento delle formazioni forestali esistenti per quanto attiene composizione e struttura (incremento della mescolanza, reintroduzione di specie autoctone compatibili, ma rare o scomparse) ed il contenimento della proliferazione delle specie infestanti (Robinia pseudoacacia, Ailantus altissima, Rubus sp.) con tecniche e metodologie di minimo impatto ambientale;

- il mantenimento dei livelli e delle tipologie degli insediamenti rurali esistenti, la riqualificazione funzionale ed estetica degli edifici tecnici e residenziali, il recupero per finalità turistico-ricreative degli stessi;

- il mantenimento della viabilità, anche pedonale, con funzioni di servizio all'attività agrosilvo-pastorale, oltre che turistico-ricreativa;
- la realizzazione di nuova viabilità, anche pedonale, con funzioni di servizio all'attività agrosilvo-pastorale, oltre che turistico-ricreativa, secondo metodologie tese a garantire la massima funzionalità ed il minimo impatto ambientale.

Funzioni compatibili

Nell'area in esame sono ammissibili attività agro-silvo-pastorali ed attività turistico-ricreative nel rispetto della disciplina paesistica e delle altre norme sovraordinate.

Le attività turistico-ricettive sono ammesse solo entro strutture già esistenti o con modalità non richiedenti nuova edificazione.

La residenza, ammessa unicamente nel caso risulti necessaria alla conduzione dei fondi agricoli, è consentita limitatamente alle porzioni infrastrutturate, ovvero servite da viabilità con fondo migliorato e

regimazione idrica delle acque meteoriche.

Parametri urbanistici e tecnici

Come precisato al precedente Capo 1, nella disciplina paesistica di livello puntuale e come di seguito descritto, conformemente alle disposizioni di cui all'art. 36 della LUR, il PUC indica e regola gli interventi ammissibili per garantire forme di presidio corrispondenti alle finalità di cui ai commi 2 e segg. del citato art. 36 della L.R. 36/1997.

In riferimento alle Norme urbanistiche e tecniche generali, risultano nel caso specifico i seguenti interventi ammissibili, con le eventuali specificazioni riportate:

- Edifici residenziali: come da norme generali, ma le nuove realizzazioni sono consentite esclusivamente se nell'ambito di cui si tratta non sono esistenti edifici recuperabili ad uso residenziale

o se tali edifici risultano destinati ad altro uso (documentato dal PMAA);

- nuova realizzazione su lotto minimo di 7500 mq 10.000 mq e contiguo a viabilità di accesso dotata di fondo migliorato ed opere di regimazione delle acque meteoriche;

- Annessi agricoli: come da norme generali;

- Serre e Tunnel temporanei: come da norme generali;

- Manufatti tecnici: come da norme generali;

- Viabilità podereale ed interpodereale: come da norme generali;

- Murature a secco - Ciglioni: come da norme generali;

- Recinzioni e murature di confine: come da norme generali;

- Siepi e filari: come da norme generali;

- Linee aeree: come da norme generali;

- Corsi d'acqua e fossi: come da norme generali;

- Modalità di intervento: come da norme generali per i punti A), B), il Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA) deve essere integrato dal Piano di Presidio Ambientale (PPA);

- la nuova edificazione richiede un lotto minimo di proprietà di 7500 mq 10.000,00 mq;

- Almeno il 50% delle superfici che andranno ad essere computate per l'asservimento (al netto dell'incremento del punto successivo) devono ricadere nel sub ambito Presidio di Collina e risultare dal PPA da apposita perizia agronomica quali terreni ex agricoli (abbandono protratto per almeno 3 anni) per i quali si provvederà al recupero agricolo;

- le superfici di cui al punto precedente, ricadenti quindi entro il sub ambito "Presidio di collina", tenuto conto delle maggiori difficoltà colturali e di sistemazione dei terreni, contribuiranno al computo delle superfici colturali minime richieste incrementate forfetariamente del 25%.

Ciascuno degli interventi suddetti, esclusi Linee aeree, Corsi d'acqua e fossi, è subordinato alla presentazione di

un Piano di Presidio Ambientale (PPA).

Si potranno accorpare, al fine del raggiungimento della superficie minima di 10.000,00 mq, sino a 5 lotti non contigui ricompresi nel raggio di 500,00 ml dal lotto su cui avverrà l'edificazione del nuovo fabbricato. Per lotto non si intende la singola particella ma anche gruppi di particelle tra loro confinanti.

In detti ambiti sono inoltre consentiti accorpamenti o rifusione di massimo 3 fabbricati insistenti sullo stesso mappale o su mappali contigui a condizione che la superficie utile totale non superi i mq 120 e che l'accorpamento rispetti le distanze minime e le altezze massime previste. E' inoltre consentita la

demolizione e ricostruzione anche di un unico fabbricato esistente e la PUO ricostruzione in modo diverso dal preesistente solo se la superficie esistente non supera i 150 mq e semprechè l'esistente abbia una superficie non inferiore a 35 mq. È possibile, in tali casi, ampliare il predetto immobile in ragione del 15%. L'immobile dovrà comunque rispettare le distanze minime e le altezze massime previste. Tale norma si applica anche quando l'intervento comporti cambio di destinazione d'uso da agricolo ad abitazione, in quest'ultimo caso il fondo agricolo non dovrà avere una superficie inferiore a mq. 2.500 e dovrà essere stipulato atto d'obbligo come alle norme generali.

Art. 38 – Ambito non insediabile di collina

Vi rientra la Tipologia di paesaggio “*Aree boschive collinari*” Si tratta di aree dove le dinamiche forestali interagiscono fortemente con le attività antropiche. Per la descrizione degli elementi costitutivi si rimanda al capitolo “Le Unità di Paesaggio” della Fondativa.

Territorio di presidio ambientale ex LUR (art.36)

Territorio rurale seminaturale dei boschi e delle foreste ex PTC Provincia della Spezia

Zone omogenee E ai sensi del D.M. n°1444 del 2/4/1968 – Sottozona E6.

Disciplina paesistica di livello puntuale

Gli obiettivi da perseguire per la conservazione e riqualificazione di questo ambito territoriale sono rappresentati da:

- la promozione di una gestione coerente della più ampia superficie forestale possibile, anche tramite la promozione di forme associate di conduzione tra proprietari, finalizzate alla redazione di piani gestionali di settore ed alla loro effettiva applicazione;
- il mantenimento della copertura forestale e la razionale gestione delle dinamiche vegetazionali in atto, al fine di garantire la piena e duratura funzionalità di difesa idrogeologica, ecologica, paesaggistica e produttiva, oltre che la riduzione del rischio di incendi o altri processi di degrado della stessa;
- il miglioramento delle formazioni forestali esistenti per quanto attiene composizione e struttura (incremento della mescolanza, reintroduzione di specie autoctone compatibili, ma rare o scomparse) ed il contenimento della proliferazione delle specie infestanti (*Robinia pseudoacacia*, *Ailantus altissima*, *Rubus* sp.) e dei parassiti (*Matsococcus* f, *Taumatopaea* p, etc) con tecniche e metodologie di minimo impatto ambientale;
- il recupero delle produzioni forestali tradizionali, quali la castanicoltura e le altre colture forestali da frutto e una migliore e piena integrazione con le attività agricole nei terreni contigui;
- la valorizzazione della fruizione turistico-ricreativa relativamente alle formazioni forestali suscettibili di tale destinazione, con particolare riferimento a quelle in fregio ai percorsi escursionistici ed alle strutture turistico-ricettive, alla viabilità di accesso;
- il mantenimento e la realizzazione delle infrastrutture di servizio alla gestione agro-silvopastorale, da attuarsi comunque secondo metodologie di minimo impatto e con tecniche di ingegneria naturalistica, garantendo pertanto una funzionalità ambientale degli stessi interventi ed un corretto inserimento nel paesaggio forestale, oltre che una funzionalità turistico-ricreativa;
- il mantenimento dei livelli e delle tipologie degli insediamenti rurali esistenti, la riqualificazione funzionale ed estetica degli edifici tecnici, il recupero per finalità turistico-ricreative degli stessi.

Funzioni compatibili

Nell'area in esame sono ammissibili *attività agro-silvo pastorali* ed *attività turistico-ricreative* nel rispetto della disciplina paesistica e delle altre norme sovraordinate.

Le *attività turistico-ricettive* sono ammesse solo entro strutture già esistenti o con modalità non richiedenti nuova edificazione.

La *residenza*, ammessa unicamente nel caso risulti necessaria alla gestione dei territori forestali, è consentita limitatamente alle porzioni infrastrutturate, ovvero servite da viabilità con fondo migliorato e

regimazione idrica delle acque meteoriche all'interno di ambiti già parzialmente antropizzati.

Parametri urbanistici e tecnici

In riferimento alle Norme urbanistiche e tecniche generali, risultano nel caso specifico i seguenti interventi ammissibili, con le eventuali specificazioni riportate:

- Edifici residenziali: come da norme generali, ma non è consentita la nuova edificazione;
- Annessi agricoli: come da norme generali;
- Serre e Tunnel temporanei: non ammissibili;
- Manufatti tecnici: come da norme generali;
- Viabilità podereale ed interpodereale: come da norme generali;
- Murature a secco - Ciglioni: come da norme generali;
- Recinzioni e murature di confine: come da norme generali;
- Siepi e filari: come da norme generali;
- Linee aeree: come da norme generali;
- Corsi d'acqua e fossi: come da norme generali;
- Modalità di intervento: come per il sub ambito Presidio di Collina, ma il PMAA si configura almeno parzialmente (minimo 5 ha) come Piano di Assestamento Forestale, con l'obbligo di dar corso agli interventi colturali previsti nel decennio.

Art. 39 – Infrastrutture e servizi pubblici

Al fine di determinare le parti del territorio interessate dalla presente disciplina, si individuano in conformità coi dettami dell'art. 2, lett. F) del D.M. 1444/68, quegli ambiti comprendenti tutte le aree destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale e quelle per attrezzature e servizi pubblici di quartiere. Tali aree sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti.

Le attrezzature di cui al comma primo possono essere attuate da privati purché in regime di convenzione con il Comune che garantisca la fruizione pubblica.

Nell'attuazione degli interventi dovrà essere salvaguardata la esistente dotazione di alberature. Dovrà essere prevista la piantumazione di alberi e cespugli, di essenze compatibili con l'ambiente locale. Costituisce elemento di flessibilità ai sensi art. 27 della L.R 36/97, il passaggio tra le diverse tipologie di standard come pure modeste modifiche/completamenti di tracciati viari secondari. Le destinazioni d'uso previste per le attrezzature di tipo F urbano territoriale sono:

A) SOTTOZONA F1

- ~~tali aree, individuate con apposita lettera nella tavola del Puc, comprendono le attrezzature pubbliche di interesse urbano – territoriale. Gli interventi edilizi previsti saranno commisurati alle effettive esigenze, tenendo conto delle Leggi Statali e Regionali in materia, fatte salve le prescrizioni previste per le specifiche destinazioni d'uso, come di seguito elencate:~~
- **PARCO URBANO E SERVIZI AL PARCO (SP):**

sono destinate all'uso del tempo libero in aree verdi moderatamente attrezzate. In esse si applicano

fino all'approvazione del piano particolareggiato di esecuzione le seguenti limitazioni: a) è vietata la costruzione di:

- viabilità veicolare non prevista espressamente nelle tavole di P.R.G., esclusa quella riservata ai mezzi di soccorso ed antincendio;
- qualunque prelievo di terra, ghiaia, sabbia e materiali inerti, che non siano necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale;
- qualunque piantumazione che sia in contrasto con i caratteri ambientali e con le indicazioni dell'assetto vegetazionale del P.T.C.P.;
- edifici residenziali;

b) per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.U.C. sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il piano particolareggiato potrà consentire la realizzazione di chioschi e depositi dei materiali e degli attrezzi necessari alla manutenzione dei parchi, attrezzature per la sosta ed il ristoro, aree per il campeggio con relativi servizi, attrezzature per il gioco e lo sport, attrezzature per la ginnastica all'aperto, viabilità pedonale e ciclabile e solo marginale al parco la viabilità motorizzata.

Per la realizzazione e la gestione di tali impianti od attrezzature è ammessa la proprietà pubblica e privata.

Per quest'ultima l'intervento dovrà essere regolamentato attraverso apposita convenzione che stabilisca gli oneri e gli obblighi gravanti sul privato e le modalità di gestione del relativo servizio.

Indici e parametri:

- indice di utilizzazione territoriale: $U_t = 0,002 \text{ mq/mq}$;
- Altezza massima: $H = 4,00 \text{ ml}$;
- Parcheggi: $1/10 \text{ mq/1mq di Sf}$;

Gli interventi previsti ricadenti all'interno dell'area pSIC dovranno essere soggetti ad una specifica valutazione d'incidenza, ai sensi della DGR328/06 e del DPR 357/97 e s.m.i.;

Parco urbano e Servizi al Parco- Misure di Compensazione e Mitigazione

Sono di seguito indicate le indicazioni progettuali e tecniche ritenute opportune al fine della tutela delle componenti naturali per le quali è stato istituito il SIC e da applicarsi qualora l'intervento ricada in area SIC:

Si fanno valere le indicazioni fornite per l'ambito extraurbano e nello specifico per il territorio non insediabile di pianura, in particolare con riferimento alle indicazioni tecniche per:

- **Annessi agricoli: assimilando a questi le eventuali nuove strutture (anche temporanee) funzionali alle attività previste.**
- **Manufatti tecnici.**
- **Viabilità podereale ed interpodereale. - Recinzioni e murature di confine.**

In queste aree risulta poi estremamente importante che la sistemazione a verde sia rispondente alle esigenze di tutela degli habitat fluviali ed espliciti anche una funzione di filtro tra le aree antropizzate ed il fiume stesso. A tal riguardo le indicazioni tecniche e progettuali ritenute opportune sono le seguenti:

la realizzazione di nuove strutture (anche l'ampliamento delle esistenti oltre il 10% della superficie occupata) che determinino l'impermeabilizzazione del terreno devono prevedere la contestuale realizzazione, preferibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica, di aree umide (staghi, vasche di raccolta) a cui devono essere convogliate le acque bianche della struttura, di superficie pari almeno al 50% della superficie della struttura e/o impermeabilizzazione stessa.

la realizzazione di interventi tesi alla fruizione di queste aree ed alla relativa infrastrutturazione deve prevedere che almeno il 30% della loro superficie (da individuarsi nella fascia a ridosso

dell'alveo fluviale e di spessore minimo di 30 m) sia interessata dalla costituzione di fasce verdi tampone, realizzate con specie arboree ed arbustive autoctone e tipiche di tali formazioni.

entro le fasce verdi tampone sono ammessi esclusivamente percorsi ciclopeditoni e non sono ammesse attività che possano arrecare disturbo alla fauna (impiego di mezzi meccanici motorizzati, attività ludiche con musica).

lungo la viabilità carrabile, a ridosso delle strutture sportive e delle aree in Riconversione a margine dovranno essere realizzati filari con specie arboree autoctone.

Viene espressamente richiesta una Relazione di Incidenza dei singoli progetti di intervento, ai sensi della DGR 328/06 e del DPR 357/97 e s.m.e.i..

- IMPIANTI SPORTIVI (S):

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde il quale dovrà occupare almeno il 50% dell'intera area.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

a) Indice di utilizzazione fondiaria:

per gli impianti coperti: $U_f = 0,25 \text{ mq}/1\text{mq di Sf}$; per gli impianti scoperti: $U_f = 0,50\text{mq}/1\text{mq di Sf}$; b) **Parcheggi:** $15\text{mq}/100\text{mq di Sf}$;

c) Strutture di servizio (Ricettive-Ristorative-Ricreative) $0.03\text{mq}/1\text{mq di Sf}$.

Le coperture pressostatiche a carattere stagionale non rientrano nella categoria degli impianti coperti.

~~- ZONE PER LA PROTEZIONE CIVILE E L'ORDINE PUBBLICO:~~

~~Sono destinate alle attrezzature militari per la protezione civile e l'ordine pubblico del Corpo dei Carabinieri, della Pubblica Sicurezza, della Guardia di Finanza, dei Vigili del Fuoco, ecc.~~

~~Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:~~

- ~~• Indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 1\text{mq}/1\text{mq di Sf}$;~~
- ~~• Altezza massima: $H = 10,50 \text{ ml}$;~~
- ~~• Parcheggi: $40\text{mq}/100\text{mq di Superficie utile}$.~~

- IMPIANTI TECNICI E TECNOLOGICI (T):

Sono destinate alle attrezzature ed impianti di servizio e di manutenzione pubblici, comprensivi di uffici e di alloggio di servizio inerente la gestione dei medesimi.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria: in funzione del tipo di opera da realizzare;
- Parcheggi: la quantità può variare secondo il tipo di opera da realizzare e comunque non inferiore a $1\text{mq}/10\text{mq di Sf}$.

- IMPIANTI PER TELERADIOCOMUNICAZIONE

La posa sul territorio del Comune di Follo di impianti per teleradiocomunicazione irradianti onde elettromagnetiche, e delle loro pertinenze è regolata come segue, oltre a quanto previsto all'art. 2.7 delle Norme di P.T.C.:

1. distanza minima dalle costruzioni esistenti e dai terreni individuati dal PUC come zona residenziale ml 250,00;
2. distanza minima dal confine di proprietà e dalle strade ml 20,00;
3. l'installazione degli impianti suddetti potrà essere realizzata, nel rispetto di quanto sopra,

su tutto il territorio Comunale indipendentemente dalla destinazione urbanistica dell'area, escluse le zone residenziali. Le pertinenze per l'alloggiamento delle apparecchiature non dovranno avere superficie utile superiore a mq 9,00 ed H max superiore a ml 3,00. Tali manufatti dovranno essere

costituiti da elementi prefabbricati semplicemente appoggiati al suolo mentre il palo di sostegno delle antenne dovrà essere costituito da palo rastremato avente altezza massima di ml. 12.00.

L'installazione dovrà essere recintata e posti in essere in modo visibile cartelli segnaletici indicanti la pericolosità dell'esposizione umana ai campi elettromagnetici prodotti;

1. Per il rilascio del permesso di costruire dovrà essere richiesto il parere alla Commissione Comunale Edilizia Integrata.

Oltre al parere della C.E.C.I. il rilascio del permesso di costruire edilizio è subordinato al parere favorevole espresso dall'autorità sanitaria competente.

Per tutto quanto non espressamente richiamato si fa riferimento alla L.R. 21 giugno 1999, n. 18, alla Circolare Regione Liguria 14 marzo 2001, n. 1, alla D.G.R. 20 febbraio 2002, n. 152 e alle norme vigenti in materia.

Poiché il Comune di Follo ha aderito con gli altri comuni facenti parte della Comunità Montana Media e Bassa Val di Vara alla redazione di un piano sovracomunale delle teleradiocomunicazione si stabilisce che ad esecutività di tale atto le norme in esso contenuto prevarranno su quanto sopra.

~~**CASERME, ATTREZZATURE MILITARI:**~~

~~sono realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia, in funzione delle esigenze tecniche.~~

B) SOTTOZONA F2-INFRASTRUTTURE

Sono destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico, per gli impianti di risalita.

Esse indicano, ove possibile e necessario, l'intera zona nella quale sarà ricavata la viabilità e nei rimanenti casi soltanto la sede viaria; nel primo caso il tracciato viario riportato sulle tavole del P.U.C. ha valore esclusivamente indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante al P.U.C.

Nelle zone per la viabilità, oltre alle opere stradali per i mezzi meccanici ed i pedoni e relativi servizi funzionali, quali illuminazione, semafori, ecc., potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, ecc.) aree di parcheggio e relative stazioni di rifornimento carburante **per le quali vigono le disposizioni di cui ai DD.LLq. 32/1998 e 346/1999.**

Le aree appartenenti alle zone per la viabilità non utilizzate dal progetto esecutivo completo, sia per le sedi stradali che per le altre destinazioni sopra elencate, che non saranno necessariamente acquisite, saranno trasferite ad opera collaudata alla destinazione di zona immediatamente limitrofa.

Nell'ambito delle zone per la viabilità le sedi stradali ed i relativi nidi sono così suddivisi:

- viabilità primaria, con almeno tre corsie e spazio per la sosta di emergenza od i marciapiedi, realizza collegamenti sopracomunali o comunali di notevole rilievo;
- viabilità secondaria, con almeno due corsie e spazio per la sosta di emergenza od i marciapiedi, realizza collegamenti fra gli insediamenti. È accessibile attraverso normali immissioni, agevola la fluidità del traffico meccanico e lo stanziamento, disimpegna il movimento dei pedoni da quello di automezzi;
- viabilità di distribuzione, con almeno due corsie, realizza la penetrazione capillare negli insediamenti. È accessibile attraverso normali immissioni.

Le strade di iniziativa privata, non previste dal P.U.C. e necessarie per l'allacciamento alla viabilità ordinaria di edifici o gruppi di edifici, potranno essere assentite a condizione di avere una carreggiata di larghezza non inferiore a mt 3 ed una pendenza non superiore al 20%.

Il relativo progetto dovrà essere studiato eventualmente in correlazione al P.U.C. e la PUO realizzazione dovrà rispettare le condizioni dettate dal Comune.

È vietata l'apertura di strade a fondo cieco senza adeguato allargamento terminale.

Gli edifici che dovessero sorgere lungo le strade di iniziativa privata, saranno soggetti alle disposizioni vigenti come se prospettassero su spazi pubblici.

Le strade private dovranno essere mantenute in perfetta efficienza a cura e spese dei proprietari.

Nelle zone agricole potrà essere assentita la costruzione di strade interpoderali con la funzione esclusiva di servizio ai fondi agricoli e per la protezione degli incendi. Tali strade non potranno avere carreggiata maggiore di mt 2,50. Il transito nei due sensi di marcia sarà agevolato dalla predisposizione ad intervalli regolari di appositi spazi di manovra. La larghezza complessiva della sede stradale e dello spazio di manovra non potrà superare i 5,00 mt. La realizzazione delle strade interpoderali e forestali è condizionata alla esauriente dimostrazione della loro necessità ai fini agricoli e di protezione.

Inoltre le stesse dovranno avere caratteristiche tecnico-costruttive come definite per le strade interpoderali di cui all'art. 2 all. B, L.R. 16/85 e s.m.

Prescrizioni particolari

La realizzazione delle nuove sedi viarie in previsione in Loc. Piano di Follo e Piana Battolla deve essere propedeutica all'inserimento delle stesse in uno specifico PUT ed inoltre deve essere garantita:

-preventiva declassificazione dell'attuale viabilità provinciale, tramite specifica progettazione, in base ai seguenti criteri:

- assunzione del valore di tale viabilità con ruolo a livello urbano a servizio di quartiere;
- incremento degli spazi pedonali in termini di continuità, con integrazione delle soste, garantendo le connessioni con ulteriori percorrenze pedonali, sia esistenti che di progetto, soprattutto in funzione di collegamento tra le diverse strutture e plessi pubblici (scuole, centri sportivi, parco, ecc.);
- funzione di decongestionamento dell'attuale flusso stradale, concentrato tutto sull'attuale percorrenza, con la creazione di viabilità di servizio in funzione del centro abitato.

La nuova viabilità è da intendersi come svincolo veicolare soprattutto per i mezzi pesanti e non come infrastruttura di nuovo impianto insediativo, pertanto escludendosi eventuali ed ulteriori possibilità espansionistiche su tale asse;

• ~~SOTTOZONA F3~~ ZONE CIMITERIALI

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse fanno parte le relative zone di rispetto per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Per gli edifici esistenti ricadenti nei limiti del vincolo cimiteriale saranno consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Nelle zone cimiteriali o negli ampliamenti si applicano i seguenti indici e parametri: a) Parcheggi:

1mq/10mq di Superficie fondiaria.

~~Le destinazioni d'uso previste per le attrezzature di tipo G destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici di quartiere sono:~~

• ~~SOTTOZONA G1~~

~~Comprende le aree destinate ad attrezzature pubbliche e a verde di quartiere. Gli interventi edilizi previsti per la realizzazione di tali attrezzature saranno commisurati alle effettive esigenze, tenendo conto delle Leggi Statali e Regionali in materia, fatte salve le prescrizioni previste per le specifiche destinazioni d'uso, come di seguito elencate:~~

~~- AREE A VERDE ATTREZZATO (VA):~~

~~Sono destinate a parchi naturali e ad aree attrezzate, per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti.~~

~~Possono essere realizzate unicamente piccole costruzioni per la migliore utilizzazione dell'area (chioschi per il ristoro e per la rivendita dei giornali e giocattoli, piccoli depositi per materiale ed attrezzi per la manutenzione, servizi igienici).~~

Si applicano i seguenti indici e parametri: a) Indice di utilizzazione fondiaria:

per gli impianti coperti: $U_f = 0,25 \text{mq}/1 \text{mq}$ di Sf; per gli impianti scoperti: $U_f = 0,50 \text{mq}/1 \text{mq}$ di Sf;

b) Parcheggi: $15 \text{mq}/100 \text{mq}$ di Sf.

Le coperture pressostatiche a carattere stagionale non rientrano nella categoria degli impianti coperti;

- **istruzione:**

Comprende gli asili (**IA**), le scuole materne (**IM**), elementari (**IE**) e medie (**ID**), per le quali si applicano le norme nazionali in materia di edilizia scolastica.

Nelle aree libere sono ammessi sistemazioni a verde attrezzato e parcheggi pertinenziale;

- **SERVIZI DI INTERESSE COMUNE (C):**

Sono destinate alle seguenti attrezzature:

partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri: a) Indice di utilizzazione fondiaria:

$U_f = 0,75 \text{mq}/1 \text{mq}$ di Superficie fondiaria;

- Altezza massima:

$H = 10,50 \text{ ml}$;

- Parcheggi:

$85 \text{mq}/100 \text{mq}$ di Sf;

Servizi di interesse comune - Misure di Compensazione e Mitigazione

Qualora le previsioni di intervento ricadano entro area SIC vigono le stesse indicazioni progettuali e tecniche definite per le aree classificate come Parco urbano e Servizi al Parco (SP)

- ATTREZZATURE RELIGIOSE (R):

Sono destinate alle attrezzature religiose (chiese e luoghi per il culto, centri ricreativi, attrezzature per l'assistenza ed altre ad esse associabili).

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,60 \text{mq}/1 \text{mq}$ di Superficie fondiaria;
- Altezza massima: $H = 10,50 \text{ ml}$ (ad eccezione dei campanili che potranno avere altezza maggiore);
- Parcheggi: $85 \text{mq}/100 \text{mq}$ di Sf;

E) - SOTTOZONA G2

Comprende le aree destinate a parcheggi pubblici (**P**) i quali dovranno essere realizzati ponendo particolare attenzione alla sistemazione vegetazionale e alle superfici calpestabili. Ove possibile le superfici destinate alla manovra e alla sosta dei veicoli dovranno avere la superficie filtrante del terreno non inferiore al 50%.

I parcheggi saranno realizzati al livello stradale, come pure a più piani sopra e sotto il livello stradale. Le caratteristiche dei parcheggi multipiani saranno determinate dal Comune in relazione ai fabbisogni ed alla situazione urbanistica e conformemente alle normative vigenti.

La realizzazione di tali servizi spetta alla pubblica Amministrazione od a Cooperative, enti e privati convenzionati con essa.

In caso di terreni posti a raso della viabilità il privato potrà realizzare un piano interrato sempre

adibito a parcheggio e con la cessione dell'uso a parcheggio pubblico della soletta sovrastante, Il tutto da regolamentarsi con apposita convenzione

La convenzione dovrà comunque garantire l'effettivo assolvimento della funzione pubblica dell'impianto avuto quindi particolare riguardo alla determinazione delle tariffe di ammissione al godimento del servizio.

F) - SOTTOZONA G3

- ~~comprende le aree destinate ad impianti sportivi o ricreativi di carattere privato, coi relativi servizi per gli utenti e per il pubblico. Sono esclusi impianti per l'esercizio di sport ed ogni altro tipo di attività che possa produrre inquinamento acustico ed atmosferico. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto salvo diversa prescrizione grafica con i seguenti indici;~~
- ~~$U_f = 0,2$ mq/mq calcolato sull'area dell'insediamento;~~
- ~~distanza minima dai confini = ml.5,00;~~
- ~~ai fini del calcolo della SU non sono computate coperture di impianti sportivi aventi caratteristiche di mobilità e facile rimozione quali palloni pressostatici e strutture geodetiche e similari, soggette a permesso di costruire oneroso;~~
- ~~nei parcheggi le superfici destinate alla manovra e alla sosta dei veicoli dovranno avere una superficie filtrante del terreno non inferiore al 50%;~~
- ~~il progetto dovrà prevedere la sistemazione a verde alberato di tutte le aree libere da impianti fissi con un minimo pari al 20% dell'area di intervento;~~
- ~~sono consentiti pubblici esercizi, attività ricreative con superficie utile non superiore a mq. 50;~~

ZONE PER I CORSI D'ACQUA (CA):

Sono quelle occupate dai corsi d'acqua indicati nelle tavole di P.R.G.

~~In tali zone è consentita l'attività agricola.~~

~~È vietata qualunque modificazione che non si renda necessaria per la regolazione del regime idrico; gli eventuali interventi saranno compiuti dalla pubblica amministrazione.~~

Art. 40 – Vincoli

Le zone di vincolo sono quelle derivanti da specifiche leggi nazionali e quelle previste dal PUC per le quali sono ammessi, per tipologia di vincolo, i seguenti tipi di intervento:

a) fascia di rispetto dalla sede autostradale

- le zone di rispetto della sede autostradale, sono inedificabili. In tali zone si applica la vigente normativa a tutela delle strade;

b) fascia di rispetto stradale

- le fasce di rispetto stradali, indipendentemente dall'individuazione grafica nelle tavole di PUC, sono dimensionate nel rispetto del D.M. n. 1404 dell'1/4/1968 al di fuori dei centri edificati e pianificati di PUC e del nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione delle strade urbane ed extraurbane. Per le strade comunali, precedentemente classificate come vicinali di bonifica e/o private, **che** hanno funzione di collegamento locale a servizio dei soli residenti, la distanza minima prevista dal citato D.M. (anche in relazione alla circolare del Ministero LL.PP. n. 5980/70) può essere ridotta a ml 10,00, previo parere dell'Ufficio Comunale competente;

- le fasce rispetto stradali sono espropriabili al fine di permettere la costruzione e/o ristrutturazione delle sedi stradali, previa redazione di progetto dell'opera e/o di P.U.E. pubblico; se ricadenti all'interno di P.U.E. privati sono disciplinate dalle norme di convenzione;

- le fasce di rispetto sono un vincolo di tutela e di distanza, pertanto non costituiscono specifica destinazione di zona omogenea;
- le fasce di rispetto confinanti con zone omogenee di servizio (F e G) sono espropriabili nell'ambito di un progetto di sistemazione di tali aree pubbliche e destinabili ai medesimi usi. Per tali fasce fino ad avvenuto esproprio, sono consentiti gli usi agricoli, verde e parcheggio privato e/o di uso pubblico. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In particolare tali fasce potranno essere destinate a verde di filtro pubblico e privato;
- nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita soltanto l'edificazione precaria di recinzioni, parcheggi, di strutture ed impianti a servizio della viabilità;
- nelle fasce di rispetto sono altresì ammessi impianti tecnologici purché aventi finalità pubbliche o di interesse generale ed in quanto non al servizio di singoli edifici e comunque rispettando una distanza minima dal ciglio stradale di ml 6,00;
- ***lungo la rete di viabilità di interesse provinciale individuata dal P.T.C. è posta una fascia della estensione di 15,00 ml per lato a partire dal confine stradale, entro la quale possono essere realizzati, in aggiunta alle precedenti disposizioni, gli interventi di ristrutturazione, potenziamento o nuovo impianto della viabilità, nonché manufatti di servizio e impianti tecnici per la manutenzione della stessa viabilità.***

All'interno della rete della viabilità di interesse provinciale vigono le disposizioni di cui all'art. 9.4 del PTC, a cui si rimanda;

c) fasce di rispetto di elettrodotti

nelle planimetrie di PUC sono indicate con apposita simbologia i tracciati degli elettrodotti, per i quali è applicata una fascia di rispetto ai sensi del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23/04/92, art. 5. Le linee con potenze inferiori a 132 kV risulteranno assoggettate alle disposizioni del D.M.LL.PP. del 19/01/91;

- per tali fasce di rispetto valgono le prescrizioni di cui alla terza alinea e seguenti della precedente lettera a). Per gli edifici esistenti ricadenti in tali fasce sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. È inoltre consentita per le abitazioni civili esistenti al 31.12.93 ricadenti in tali fasce di rispetto, purché non soggette a vincoli di conservazione ai sensi delle presenti

norme, la ricostruzione con preventiva demolizione, nei limiti della superficie utile preesistente, purché

a distanza non inferiore a quelle prescritte dalla precedente prima alinea, anche in deroga alle specifiche norme di zona;

- la presenza degli elettrodotti impone altresì il rispetto dei valori limite di induzione magnetica fissati dalla legislazione vigente;

d) la tutela dei corpi idrici

- ai sensi delle disposizioni regionali e nazionali in materia, sino all'approvazione dei Piani di bacino, non possono essere autorizzate, nei corsi d'acqua pubblici, le opere od attività contemplate all'art. 26 della L.R 9/93 e art. 96 del R.D 523/1904. Nelle tavole del P.U.C risultano individuati i corsi d'acqua pubblici ricompresi nei centri urbani e al di fuori degli stessi con indicazione grafica della

distanza (rispettivamente di ml 20,00 e 40,00), da rispettare per la nuova edificazione. Eventuali deroghe possono essere autorizzate dall'Autorità competente in materia di polizia idraulica;

e) canali e corsi d'acqua

- comprendono elementi territoriali interessati dalle dinamiche dei corpi idrici;
- sono ammessi interventi previsti dalle vigenti leggi in materia previo parere favorevole dell'Ente o ufficio preposto alla tutela idrica;
- nella zona pedecollinare e di pianura il PUC individua una fascia di protezione con funzione ecologica dei canali e dei corsi d'acqua all'interno della quale sono ammessi interventi di sistemazione ambientale, recinzioni, percorsi pedonali, ciclabili e per la mobilità equestre, allargamenti della viabilità pubblica, parcheggi pubblici e privati purché sia garantita la fruibilità del percorso;

- é vietata qualunque modificazione che non si renda necessaria per la regolazione del regime idrico; gli eventuali interventi saranno compiuti dalla pubblica amministrazione.

f) aree ricadenti all'interno del Parco fluviale della Magra

- in dette aree vige la normativa specifica così come da D.C.R.N. del 14/12/1988;

g) acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano

- affinché vengano mantenute e migliorate le caratteristiche qualitative delle acque superficiali e sotterranee (pozzi, ecc.) destinate al consumo umano, eventualmente presenti nel territorio comunale, vengono assunte come aree di salvaguardia le zone di protezione definite e normate all'art. 94 del Dlgs 152/2006;

h) fascia di rispetto cimiteriale

- nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali, così come individuate dalle leggi vigenti in materia, è vietato qualsiasi tipo di costruzione salvo parcheggi, verde e servizi di carattere precario e di facile rimozione. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Oltre alle disposizioni di cui sopra volte alla tutela delle risorse idriche, di cui alle precedenti lett. d), e), f), vigono le prescrizioni di cui all'art. 2.4 del PTC e all'art. 73 e segg. del Dlgs

3/4/2006, n. 152.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 12/92 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di servizi igienici, presentata il 24/01/1992, rilasciata il 20/02/1992, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a CORPI C e D

Concessione Edilizia per varianti in corso d'opera N. 164/92, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti in corso d'opera per l'ampliamento di fabbricato agricolo, rilasciata il 24/11/1992, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a CORPI C e D

Concessione Edilizia N. 64/95, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al fabbricato di pertinenza del centro agricolo Egidio Bullesi, presentata il 08/04/1995, rilasciata il 03/06/1995, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a CORPO C e D.

I lavori concessionati non sono mai stati ultimati. Una parte del fabbricato indicato al corpo C è stata infatti accatastata come in corso di costruzione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. Piano Urbanistico Comunale vigente, in forza di delibera Provinciale del 04/10/2007 prot. 7598 e successiva variante del 14/03/2013, l'immobile ricade in zona vedi i singoli corpi. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi i singoli corpi

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che nell'atto di Pignoramento e negli atti precedenti i seguenti beni erano così identificati:

CORPO A - N.C.T. al foglio 12 mappale 208. In data 03/12/2016 è stata presentata pratica DOCFA per Dichiarazione Fabbricato Urbano protocollo n. SP00095306 e successiva rettifica in data 05/12/2016 protocollo n. SP0094038/16 (associato al Tipo mappale del 04/11/2016 protocollo n. SP0086393

CORPO C e CORPO D - N.C.T. al foglio 12 mappale 312 In data 03/12/2016 è stata presentata pratica DOCFA per Dichiarazione Fabbricato Urbano protocollo n. SP0095309 e successiva rettifica in data 05/12/2016 protocollo n.SP0091783/16 (associato al Tipo mappale del 10/11/2016 protocollo n. 88018.

CORPO E - N.C.T. al foglio 12 mappale 214 In data 10/11/2016 protocollo n. SP0088018 è stato presentato un tipo mappale che ne ha modificato la consistenza e nome in mappale 396

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: P.U.C. Comune di Follo)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: P.U.C. Comune di Follo)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono stati variati alcuni identificativi catastali di alcuni immobili

Le difformità sono regolarizzabili mediante: negli atti di trasferimento dovrà essere specificato il cambio dell'identificativo catastale degli immobili

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

Questa situazione è riferita solamente a CORPI A - C - D ed E.

CORPO A - era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 208 ora è identificato al NCEU foglio 12 particella 392 categoria unità collabenti CORPO C e CORPO D - erano identificati al N.C.T. al foglio 12 mappale 312 ora è identificato al NCEU foglio 12 particella 397 sub. 1 (D) e sub. 2 (C) CORPO E - era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 214 ora è identificato al NCT foglio 12 particella 396

BENI IN FOLLO VIA 28 LUGLIO 1944 SNC, FRAZIONE SORBOLO

EDIFICIO RURALE

DI CUI AL PUNTO A

Edificio rurale a FOLLO Via 28 Luglio 1944 snc, frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) di piccole dimensioni disposto su due livelli e coperto da tetto a capanna: Allo stato attuale parzialmente crollato

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 392 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: via 28 Luglio 1944 Sorbolo, piano: Terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 03/12/2016 protocollo n. SP0095306 e s.m.
Coerenze: da ogni lato con foglio 12 mappale 396 Comune di Follo
Nel Pignoramento e negli atti precedenti il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 208. In data 03/12/2016 è stata presentata pratica DOCFA per Dichiarazione Fabbricato Urbano protocollo n. SP00095306 e successiva rettifica in data 05/12/2016 protocollo n. SP0094038/16 (associato al Tipo mappale del 04/11/2016 protocollo n. SP0086393)

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

mediocre



autostrada distante circa 15 km da La Spezia

al di sotto della media



ferrovia distante circa 15 km da La Spezia

al di sotto della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre



esposizione:

mediocre



luminosità:

scarso



panoramicità:

mediocre



stato di manutenzione generale:

molto scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un piccolo fabbricato rurale realizzato con muratura portante in parte in pietrame squadrato, pietrame di fiume ed in parte in mattoni. Disposto su due piani è coperto da tetto a capanna, oggi in parte crollato, con struttura portante lignea e manto di copertura composto solo da tegole in laterizio tipo marsigliese; il solaio intermedio, in parte crollato, è realizzato in putrelle e tavelloni in cotto. L'aspetto è quello tipico dell'edificio destinato a ricovero attrezzi e animali nella parte inferiore ed a fienile nella porzione superiore come lo dimostra la tipica apertura a grigliato. Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono molto scarse: oltre ad essere crollata parte della

copertura e del solaio intermedio, sono visibili vistose lesioni nella muratura perimetrale. L'immobile è ubicato poco distante dalla strada Comunale che da Sorbolo porta a Tivegna ma al momento è difficile raggiungerlo perchè tutto il terreno circostante è incolto e non mantenuto: un tempo esisteva un percorso pedonale ad oggi non più leggibile.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole marsigliesi con coibentazione in nessuna

molto scarso 

pareti esterne: costruite in pietra e mattoni con coibentazione in nessuna, il rivestimento è realizzato in nessuno

scarso 

Delle Strutture:

solai: putrelle e tavelloni

scarso 

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
Superficie totale piano terra e primo	32,00	x	100 %	=	32,00
Totale:	32,00				32,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il perito nel formulare la valutazione dell'immobile ha tenuto in considerazione la posizione geografica del manufatto e lo stato di manutenzione in cui versa attualmente; ha altresì considerato la possibilità di ristrutturazione del medesimo e quindi di un suo ipotetico riutilizzo che in questo caso non potrà essere altro che un deposito/cantina data l'impossibilità del cambio d'uso sia per ragioni urbanistiche che per il vincolo di elettrodotto in cui ricade. Considerato quanto sopra esposto il perito ha ritenuto opportuno applicare una valutazione a corpo dell'immobile

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.000,00**

BENI IN FOLLO VIA 28 LUGLIO 1944 SNC, FRAZIONE SORBOLLO

BOSCO MISTO**DI CUI AL PUNTO B**

bosco misto a FOLLO Via 28 Luglio 1944 snc, frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **11.540,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 213 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 1, superficie 11540, reddito agrario 2,38 €, reddito dominicale 7,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - mappale 396 foglio 12 est - mappale 396 foglio 12 sud - mappale 220 foglio 12 e mappale 1 foglio 16 ovest - mappale 186 foglio 12 mappale 16 foglio 15

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

mediocre 

autostrada distante circa 15 km da La Spezia

al di sotto della media 

ferrovia distante circa 15 km da La Spezia

al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

molto scarso 

panoramicità:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al corpo B è costituito da un appezzamento di terreno collinare boschivo, caratterizzato da alberi a medio fusto ed essenze arbustive; di forma irregolare con orografia aspra, alterna aree boscate con aree a prato; non è raggiungibile direttamente da strada carrabile ma la strada comunale passa a poca distanza; l'accesso avviene attraverso strada vicinale denominata "Rossoli" attualmente non più leggibile poichè nascosta da vegetazione spontanea. Sviluppa una superficie di 11.540,00 mq

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area boscata	11.540,00	x	100 %	=	11.540,00
Totale:	11.540,00				11.540,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stati reperiti dati recenti relativi a compravendite di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, il perito ha ritenuto di prendere in considerazione il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 (sono i dati più recenti ad oggi disponibili). Per i terreni a coltura "Bosco Misto" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 0,59/mq. Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del terreno di cui al presente corpo, con particolare riferimento alla sua conformazione, localizzazione, distanza dalle strade carrabili e difficoltà di raggiungimento dell'immobile anche attraverso percorsi pedonali, il perito ritiene congruo apportare una riduzione del 20% sul valore agricolo stabilito dall'Agenzia delle Entrate, quindi ritiene di applicare un valore pari a €. 0,47

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	11.540,00	x	0,47	=	5.423,80
-------------------------------	-----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 5.423,80
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 5.423,80
---	--------------------

BENI IN FOLLO VIA 28 LUGLIO 1944 SNC, FRAZIONE SORBOLO

**PORZIONE DI EDIFICIO RURALE/DEPOSITO IN
CORSO DI C**

DI CUI AL PUNTO C

porzione di edificio rurale/deposito in corso di c a FOLLO Via 28 Luglio 1944 snc, frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **71,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampliamento di fabbricato rurale ancora in corso di costruzione

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 397 sub. 2 (catasto fabbricati), consistenza 60 mq, indirizzo catastale: via 28 Luglio 1944 Sorbolo SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione DOCFA
Coerenze: sopra aria sotto sub. 1 tutto in torno aria su mappale 396
Nel Pignoramento e negli atti precedenti il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 312 In data 03/12/2016 è stata presentata pratica DOCFA per Dichiarazione Fabbricato Urbano protocollo n. SP0095309 e successiva rettifica in data 05/12/2016 protocollo n.SP0091783/16 (associato al Tipo mappale del 10/11/2016 protocollo n. 88018.

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i

parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

mediocre 

autostrada distante circa 15 km da La Spezia

al di sotto della media 

ferrovia distante circa 15 km da La Spezia

al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

mediocre 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di una porzione di fabbricato rurale in fase di ampliamento. Il corpo in oggetto riguarda esclusivamente l'ampliamento, completato solo in parte, del fabbricato originario, al fine di creare dei locali igienici a servizio dell'attività agricola. Al piano terra è collocata una stanza la cui destinazione d'uso dovrebbe essere a servizi igienici mentre al piano primo sono presenti due stanze ad uso ricovero prodotti agricoli. Al piano terra l'ampliamento consiste in un ambiente avente un'ampiezza di circa 2,30 m per tutta la lunghezza del fabbricato esistente; la parte superiore in corso di costruzione copre completamente la porzione esistente e quella ampliata del piano terra anche se di fatto la parte superiore del corpo esistente è stata modificata sostanzialmente solo nell'altezza e nella copertura. Lungo il fronte sud-est è stato realizzato un portico con soprastante terrazza. Allo stato attuale la struttura in ampliamento è priva di copertura, di impianti e di ogni tipo di finitura. E' visibile parte della struttura portante realizzata in muratura portante in laterizio con travi di bordo in calcestruzzo armato. Della copertura non esiste neppure la struttura.

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
piano terra	16,50	x	100 %	=	16,50
piano primo	47,00	x	100 %	=	47,00
portico	14,00	x	30 %	=	4,20
terrazza	14,00	x	30 %	=	4,20
Totale:	91,50				71,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare l'immobile il perito ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la sua posizione in relazione all'ambiente circostante, la distanza dalle strade carrabili e la condizione di manutenzione generale. Ha considerato il fatto che il fabbricato deve ancora essere ultimato, a detta dell'Ufficio Tecnico del Comune di Follo questo può essere ultimato, in quanto edificio esistente, anche se ricade completamente sotto il vincolo di elettrodotto; ha tenuto conto della destinazione d'uso possibile dell'immobile che è a cantina /deposito. Ha inoltre considerato le spese tecniche per ottenere i titoli per ultimare il fabbricato ed i costi relativi alle opere ancora da realizzare. Considerando tutto quanto premesso il perito ha deciso di applicare un prezzo pari a €.100/mq per la parte in corso di costruzione

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	71,90	x	100,00	=	7.190,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 7.190,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 7.190,00
---	-------------------

BENI IN FOLLO VIA 28 LUGLIO 1944 SNC, FRAZIONE SORBOLO

PORZIONE DI EDIFICIO RURALE AD USO MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO D

porzione di edificio rurale ad uso magazzino a FOLLO Via 28 Luglio 1944 snc, frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Composto da un'unica stanza posta al piano terra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 397 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 25,82 Euro, indirizzo catastale: Via 28 Luglio 1944 s.n.c., piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da nuova pratica DOCFA
Coerenze: sopra - sub. 2 sotto - terra est e sud-est - sub. 2 e mappale 396
Nel Pignoramento e negli atti precedenti il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 312 In data 03/12/2016 è stata presentata pratica DOCFA per Dichiarazione Fabbricato Urbano protocollo n. SP0095309 e successiva rettifica in data 05/12/2016 protocollo n.SP0091783/16 (associato al Tippo mappale del 10/11/2016 protocollo n. 88018)

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito in parte antecedentemente al 1942.

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

mediocre 

autostrada distante circa 15 km da La Spezia

al di sotto della media 

ferrovia distante circa 15 km da La Spezia

al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso 

esposizione:

scarso 

luminosità:

scarso 

panoramicità:

scarso 

stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di una porzione di fabbricato rurale destinato al ricovero di mezzi agricoli. Composto da un unico ambiente è dotato di una porta d'ingresso posta sul lato nord-ovest dell'edificio e di due finestre poste sul fronte sud-ovest. Realizzato in muratura portante, risulta intonacato sia internamente che esternamente; le condizioni di abbandono in cui giace l'immobile da molti anni ha causato il degrado dello stesso. All'interno vi è un pavimento in battuto di cemento. L'immobile è privo completamente di impianti. La mancanza del tetto al piano superiore in ampliamento ha causato anche danni per infiltrazioni di piogge che possono aver compromesso il solaio soprastante.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito	29,00	x	100 %	=	29,00
Totale:	29,00				29,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare l'immobile il perito ha considerato la sua ubicazione, la sua posizione in relazione all'ambiente circostante, la distanza dalle strade carrabili e la condizione di manutenzione generale. Ha considerato il fatto che il fabbricato ha bisogno di opere di manutenzione sostanziali e che parte del fabbricato (vedi corpo c) non è ancora stato ultimato; ha tenuto conto della destinazione d'uso possibile dell'immobile che è a cantina /deposito. Ha inoltre considerato le spese tecniche per ottenere i titoli per ultimare la porzione di fabbricato ancora in costruzione e soprattutto del tetto. Considerando tutto quanto premesso il perito ha deciso di applicare un prezzo pari a €100/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 29,00 x 100,00 = **2.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.900,00

BENI IN FOLLO VIA 28 LUGLIO 1944 SNC, FRAZIONE SORBOLLO

BOSCO MISTO

DI CUI AL PUNTO E

bosco misto a FOLLO Via 28 Luglio 1944 snc, frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **52.652,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 396 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 52652, reddito agrario 2,72 €, reddito dominicale 13,60 €, indirizzo catastale: Sorbolo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 10/11/2016 protocollo n. SP0088018 Coerenze: nord - strada comunale, mappali 367, 371, 370, 320 e 310 del foglio 12 Nel Pignoramento e negli atti precedenti il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 214 In data 10/11/2016 protocollo n. SP0088018 è stato presentato un tipo mappale che ne ha modificato la consistenza e nome in mappale 396

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

mediocre 

autostrada distante circa 15 km da La Spezia

al di sotto della media 

ferrovia distante circa 15 km da La Spezia

al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

scarso 

panoramicità:

scarso 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al corpo E è costituito da un appezzamento di terreno collinare boschivo, caratterizzato da alberi di medio fusto ed essenze arbustive; di forma irregolare con orografia aspra, alterna aree

boscate con aree più aperte e prive di alberi importanti; è raggiungibile direttamente da strada carrabile dal lato nord ma non è facilmente accessibile data la pendenza del terreno; un altro accesso avviene attraverso strada vicinale denominata "rossoli" che ne costeggia il lato ovest attualmente non più leggibile poichè nascosta da vegetazione spontanea. Sviluppa una superficie di 52.652,00 mq

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno a bosco misto	52.652,00	x	100 %	=	52.652,00
Totale:	52.652,00				52.652,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il perito nel formulare il prezzo a mq del terreno ha tenuto in considerazione la sua posizione geografica, la sua esposizione, la vicinanza alla strada carrabile, l'orografia del terreno e le sue possibilità di sfruttamento ed utilizzo. Il perito ha considerato quanto previsto dal PUC per l'area in oggetto, verificando la possibilità edificatoria del terreno che risulta essere molto ridotta. Ha considerato che la possibilità di nuova edificazione è legata alla conduzione di fondi agricoli e che la residenza è ammessa solo nel caso risulti necessaria alla conduzione dei fondi agricoli; ha considerato la presenza del vincolo di elettrodotto che attraversa l'intero lotto entro la cui fascia (18.644 mq) vige l'inedificabilità assoluta; ha considerato la presenza del vincolo idrogeologico e del vincolo della Galasso; ha considerato le porzioni, seppur piccole con destinazione speciale quale culto religioso e parcheggio. Tenendo in considerazione tutto quanto sopra descritto il perito non avendo reperito dati essenziali di compravendita di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, ha ritenuto di prendere in considerazione come valore di base il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 (sono i dati più recenti ad oggi disponibili). Per i terreni a coltura "Bosco Misto" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 0,59/mq. Dopo tutto quanto sopra esplicitato il perito ritiene congruo il prezzo a mq proposto dall'agenzia delle entrate da applicare mediamente sull'intera superficie del lotto

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52.652,00 x 0,59 = **31.064,68**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 31.064,68**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 31.064,68**

BENI IN FOLLO VIA 28 LUGLIO 1944 SNC, FRAZIONE SORBOLO

BOSCO MISTO

DI CUI AL PUNTO F

bosco misto a FOLLO Via 28 Luglio 1944 snc, frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **9.350,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 220 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 9350, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 2,41 €, indirizzo catastale: Sorbolo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - mappali 396 e 213 del foglio 12 est - mappali 221 e 222 del foglio 12 sud - mappali 226 del foglio 16 ovest - mappali 1, 9 e 10 del foglio 16

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

mediocre 

autostrada distante circa 15 km da La Spezia

al di sotto della media 

ferrovia distante circa 15 km da La Spezia

al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

scarso 

panoramicità:

scarso 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al corpo F è costituito da un appezzamento di terreno collinare semi boschivo, caratterizzato da alberi a fusto medio ed essenze arbustive; di forma irregolare con orografia molto aspra, alterna aree alberate ad più aperte; non è raggiungibile direttamente da strada carrabile sebbene questa non sia molto distante; l'accesso avviene attraverso strada vicinale denominata "Rossoli" attualmente non più leggibile poichè nascosta da vegetazione spontanea. Sviluppa una superficie di 9.350,00 mq

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie a bosco misto	9.350,00	x	100 %	=	9.350,00
Totale:	9.350,00				9.350,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stati reperiti dati recenti relativi a compravendite di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, il perito ha ritenuto di prendere in considerazione il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 (sono i dati più recenti ad oggi disponibili). Per i terreni a coltura "Bosco Misto" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 0,59/mq. Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del terreno di cui al presente corpo, con particolare riferimento alla sua conformazione, localizzazione, distanza dalle strade carrabili e difficoltà di raggiungimento dell'immobile anche attraverso percorsi pedonali, tenuto conto dei numerosi vincoli presenti tra cui quello di elettrodotto, considerando la scarsissima possibilità edificatoria legata al solo servizio di conduzione di fondo agricolo, il perito ritiene congruo applicare il valore agricolo suggerito dall'agenzia delle entrate

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	9.350,00	x	0,59	=	5.516,50
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 5.516,50
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 5.516,50
---	-------------------

BENI IN FOLLO VIA 28 LUGLIO 1944 SNC, FRAZIONE SORBOLLO

PASCOLO

DI CUI AL PUNTO G

pascolo a FOLLO Via 28 Luglio 1944 snc, frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **2.590,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo - arbustivo

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 221 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespugliato U, superficie 2590, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,94 €, indirizzo catastale: Sorbolo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - mappale 396 foglio 12 est - mappale 220 foglio 12 sud - mappale 222 foglio 12 ovest - 220 foglio 12

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i

parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m	mediocre	
autostrada distante circa 15 km da La Spezia	al di sotto della media	
ferrovia distante circa 15 km da La Spezia	al di sotto della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	scarso	
panoramicità:	scarso	
stato di manutenzione generale:	molto scarso	
servizi:	molto scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al corpo G è costituito da un modesto appezzamento di terreno collinare semi boschivo, caratterizzato da alberi a medio fusto ed essenze arbustive; di forma irregolare con orografia molto aspra, alterna aree alberate con aree cespugliate; non è raggiungibile direttamente da strada carrabile; l'accesso avviene solo attraverso altri mappali appartenenti al presente lotto. Sviluppa una superficie di 2.590,00 mq

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie pascolo cespugliato	2.590,00	x	100 %	=	2.590,00
Totale:	2.590,00				2.590,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stati reperiti dati recenti relativi a compravendite di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, il perito ha ritenuto di prendere in considerazione il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 (sono i dati più recenti ad oggi disponibili). Per i terreni a coltura "Pascolo cespugliato" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 0,25/mq. Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del terreno di cui al presente corpo, con particolare riferimento alla sua conformazione, localizzazione, distanza dalle strade carrabili e difficoltà di raggiungimento dell'immobile anche attraverso percorsi pedonali, tenuto conto dei numerosi vincoli presenti tra cui quello di elettrodotto, considerando la scarsissima possibilità edificatoria legata al solo servizio di conduzione di fondo agricolo, il perito ritiene congruo applicare il valore agricolo suggerito dall'agenzia delle entrate

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.590,00 x 0,25 = **647,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 647,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 647,50**

BENI IN FOLLO VIA 28 LUGLIO 1944 SNC, FRAZIONE SORBOLLO

SEMINATIVO IRRIGUO

DI CUI AL PUNTO H

seminativo irriguo a FOLLO Via 28 Luglio 1944 snc, frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **1.710,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezzamento di terreno collinare boschivo- cespugliato

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 222 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 3, superficie 1710, deduzione A2, reddito agrario 10,16 €, reddito dominicale 10,16 €, indirizzo catastale: Sorbolo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - mappale 221 foglio 12 est - mappale 220 foglio 12 sud - mappale 220 foglio 12 ovest - mappale 220 foglio 12

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

mediocre 

autostrada distante circa 15 km da La Spezia

al di sotto della media 

ferrovia distante circa 15 km da La Spezia

al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

scarso 

panoramicità:

scarso 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al corpo H è costituito da un appezzamento di terreno collinare in parte coperto da vegetazione spontanea ed alberi a medio fusto con porzioni più aperte con presenza di prato; ha forma irregolare e un' orografia aspra; non è raggiungibile direttamente da strada carrabile; l'accesso avviene solo attraverso mappali appartenenti al presente lotto. Sviluppa una superficie di 1.710,00 mq

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie terreno	1.710,00	x	100 %	=	1.710,00
Totale:	1.710,00				1.710,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stati reperiti dati recenti relativi a compravendite di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, il perito ha ritenuto di prendere in considerazione il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 (sono i dati più recenti ad oggi disponibili). Per i terreni a coltura "seminativo irriguo" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 2,40/mq. Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del terreno di cui al presente corpo, con particolare riferimento alla sua conformazione, localizzazione, distanza dalle strade carrabili e difficoltà di raggiungimento dell'immobile anche attraverso percorsi pedonali, tenuto conto dei numerosi vincoli presenti tra cui quello di elettrodotto, considerando la scarsissima possibilità edificatoria legata al solo servizio di conduzione di fondo agricolo, il perito ritiene congruo applicare il valore agricolo suggerito dall'agenzia delle entrate con una riduzione del 20% quindi pari a 1,92 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.710,00 x 1,92 = **3.283,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.283,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.283,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il perito, verificate ed analizzate attentamente le caratteristiche intrinseche dei luoghi, ha ritenuto di applicare il più probabile valore di mercato tenendo conto di tutte le peculiarità (esposizione, conformazione, sfruttamento agricolo, possibilità edificatoria etc) che li caratterizzano e che possono essere determinanti al fine della formulazione del prezzo di compravendita. In assenza di valori di compravendita recenti o di contratti di locazione in essere, il probabile valore di mercato viene stabilito facendo riferimento ai valori medi di compravendita ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e dai Valori Agricoli Medi della provincia della Spezia dell'anno 2016, da altri osservatori ritenuti attendibili per immobili aventi le medesime caratteristiche

di quello da stimare, adeguando quindi la stima tenendo conto delle peculiarità e delle caratteristiche precise dell'immobile in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Comune di Follo, agenzie: Comune di Follo, Beverino, Bolano e La Spezia, osservatori del mercato immobiliare OMI e valori agricoli medi per la provincia della Spezia nell'anno 2016

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	Edificio rurale	32,00	0,00	3.000,00	3.000,00
B	bosco misto	11.540,00	0,00	5.423,80	5.423,80
C	porzione di edificio rurale/deposito in corso di c	71,90	0,00	7.190,00	7.190,00
D	porzione di edificio rurale ad uso magazzino	29,00	0,00	2.900,00	2.900,00
E	bosco misto	52.652,00	0,00	31.064,68	31.064,68
F	bosco misto	9.350,00	0,00	5.516,50	5.516,50
G	pascolo	2.590,00	0,00	647,50	647,50
H	seminativo irriguo	1.710,00	0,00	3.283,20	3.283,20
				59.025,68 €	59.025,68 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non necessario in quanto viene venduto l'intero

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**59.025,68**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €.**1.180,51**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €.**0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €.**0,00**

Riduzione per arrotondamento: €.**0,17**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**57.845,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 170/2014

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno boscato destinato a zona specialistica a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **13.239,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo in parte a destinazione "Zona specialistica a carattere sociale"

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 2, superficie 16970, reddito agrario 1,75 €, reddito dominicale 8,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico
Coerenze: nord - strada comunale, mappali 299, 264, 309, 297, 298 del foglio 12 est - Strada vicinale Bregazzino e mappale 399 foglio 12 sud - Strada vicinale Bregazzino e mappali 399, 74, 394, 393, 71 del foglio 12 ovest - mappale 70 foglio 121

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

B

terreno boscato a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **61.850,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 2, superficie 61850, reddito agrario 6,39 €, reddito dominicale 31,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico
Coerenze: nord - strada vicinale di Bregazzino, mappale 144 foglio 10 est - mappale 71 foglio 12 sud - strada vicinale di Bragaita ovest - mappale 18 foglio 9

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

C

terreno boscato destinato a zona specialistica a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **17.280,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo ricadente in zona specialistica a carattere sociale

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 17280, reddito agrario 0,89 €, reddito dominicale 4,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico
Coerenze: nord - strada vicinale Bregazzino, mappale 69 foglio 12 est - mappali 393, 401 foglio 12 sud - mappali 70, 401 foglio 12 ovest - mappale 70 foglio 12

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

D

terreno boscato destinato a zona specialistica a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **3.832,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare destinato a zona specialistica a carattere sociale

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 393 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato -3, superficie 3832, reddito agrario 16,82 €, reddito dominicale 20,78 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tipo mappale del 10/11/2016 protocollo n. SP0088018
Coerenze: nord - strada vicinale Bregazzino, mappale 394 foglio 12 est - mappali 74 e 73 foglio 12 sud - mappali 76 e 401 foglio 12 ovest - mappale 71 foglio 12
Nel Pignoramento e negli atti precedenti il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 72 In data 10/11/2016 è stato presentato un nuovo tipo mappale con protocollo n. SP0088018 poichè sul terreno è stato inserito in mappa un nuovo edificio non ancora censito

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

E

ricovero animali a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

composto da un'unica stanza di forma rettangolare avente superficie di circa 44,00 mq realizzato con elementi lignei. Dovrà essere demolito perchè abusivo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di max 2,60m min 2,20m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 394 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 44 mq, rendita 45,45 Euro, indirizzo catastale: via 2 Giugno s.n.c. , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 03/01/2017 protocollo n. SP0000360
Coerenze: nord - strada vicinale di Bregazzino mappali 395 e 69 foglio 12 est - mappale 393 foglio 12 sud - mappale 393 foglio 12 ovest - mappale 393 foglio 12
Nel Pignoramento e negli atti precedenti il seguente immobile faceva parte del terreno identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 72 L'edificio è stato messo in mappa con Tipo mappale del 10/11/2016 protocollo n. SP 0088018 e conseguentemente è stato costituito con pratica DOCFA in data 03/01/2017 protocollo n. SP0000360

L'intero edificio sviluppa uno piani, uno piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1111.

F

terreno destinato a zona specialistica a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **3,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di piccola porzione di terreno alle spalle dell'edificio destinato a ricovero animali derivante dal frazionamento del terreno originario (ex mappale 72) in seguito alla messa in mappa del fabbricato per il ricovero degli animali di cui al corpo E

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 395 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 3, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tipo mappale del 10/11/2016 protocollo n. SP0088018
Coerenze: nord - strada vicinale di Bregazzino, mappale 69 foglio 12 est - strada vicinale di Bregazzino, mappale 69 foglio 12 sud ed ovest - mappale 393 foglio 12

Nel Pignoramento e negli atti precedenti il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 72 A seguito della messa in mappa di un edificio ancora non censito è stato presentato il Tipo Mappale protocollo n. SP0088018 in data 10/11/2016

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio

G

terreno destinato a zona specialistica a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **540,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di terreno collinare a destinazione specialistica

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 73 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 540, reddito agrario 2,37 €, reddito dominicale 2,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico
Coerenze: nord - mappale 74 foglio 12 est - mappale 74 foglio 12 sud - mappale 75 foglio 12 ovest - mappale 393 foglio 12

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

H

terreno boscato destinato a zona specialistica a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **1.680,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di terreno collinare a destinazione specialistica a carattere sociale

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 1680, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico
Coerenze: nord - strada vicinale di Bregazzino, mappale 69 foglio 12 est - mappale 398 foglio 12 sud - mappali 77 e 75 del foglio 12 ovest - mappali 73 e 393 del foglio 12

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

I

terreno boscato destinato a zona specialistica a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **410,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di terreno collinare a destinazione zona specialistica a carattere sociale

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 75 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 410, reddito agrario 1,80 €, reddito dominicale 2,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico
Coerenze: nord - mappali 74 e 75 del foglio 12 est - mappali 74 e 77 del foglio 12 sud - mappale 76 foglio 12 ovest - mappale 76 foglio 12

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

J

porzione di terreno collinare a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **1.430,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di terreno collinare destinato a zona specialistica a carattere sociale

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 76 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 1430, reddito agrario 6,28 €, reddito dominicale 7,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da strumento atto pubblico in atti dal 1978
Coerenze: nord - mappali 75, 73, 393 foglio 12 ovest - mappale 77 foglio 12 sud - mappale 78 foglio 12 ovest - mappali 401 e 393 foglio 12

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

K

terreno boscato destinato a zona specialistica a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **250,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di terreno collinare destinato a zona specialistica a carattere sociale

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 77 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 250, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da strumento atto pubblico in atti dal 1978
Coerenze: nord - mappali 74 e 75 foglio 12 Est - mappale 403 foglio 12 sud - mappale 79 foglio 12 ovest - mappale 78 foglio 12

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

L

porzione di terreno collinare a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **820,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di terreno collinare boschivo destinato a zona specialistica a carattere sociale

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 78 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 820, reddito agrario 3,60 €, reddito dominicale 4,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico
Coerenze: nord - mappale 76 foglio 12 est - mappale 79 foglio 12 sud - mappale 80 foglio 12 ovest - mappale 401 foglio 12

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: nessuna

M

terreno boscato destinato a zona specialistica a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **310,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di terreno collinare destinato a zona specialistica a carattere sociale

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 310, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico
Coerenze: nord - mappale 77 foglio 12 est - mappale 403 foglio 12 sud - mappale 81 foglio 12 ovest - mappale 78 foglio 12

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti

sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: nessuna

N

terreno boscato destinato a zona specialistica a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **770,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di terreno collinare destinato a zona specialistica a carattere sociale

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 80 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 770, reddito agrario 3,38 €, reddito dominicale 4,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico
Coerenze: nord - mappale 78 foglio 12 est - mappale 81 foglio 12 sud ed ovest - mappale 401 foglio 12

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

O

terreno boscato destinato a zona specialistica a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **310,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di terreno collinare destinato a zona specialistica a carattere sociale

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 81 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 310, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico
Coerenze: nord - mappale 79 foglio 12 est - mappale 403 foglio 12 sud - mappale 403 foglio 12 ovest - mappali 80 e 401 foglio 12

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

P

Fabbricato ad uso stalla e deposito a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **48,73** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
composto da due fabbricati distinti uno adibito a stalla per cavalli ed uno adibito a ricovero attrezzi. Una parte della stalla dovrà essere demolita

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di max 3,30 m min. 2,90 m e 2,30 m .Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 399 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 104 mq, rendita 107,42 Euro, indirizzo catastale: Via 2 Giugno s.n.c., piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 03/01/2017 protocollo n. SP0000361
Coerenze: su tutti i lati con il mappale 399 del foglio 12
Nel Pignoramento e negli atti precedenti il seguente immobile non era stato ancora messo in mappa e quindi risultava parte del mappale identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 82. Per mettere in mappa il fabbricato esistente è stato eseguito un tipo mappale in data 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 a cui ha fatto seguito una pratica DOCFA di costituzione in data 03/01/2017 protocollo n. SP0000361

L'intero edificio sviluppa uno piani, uno piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

Q

terreno boscato destinato a zona specialistica a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **11.244,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di terreno collinare boschiva destinato a zona specialistica a carattere sociale

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 398 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 2, superficie 11244, reddito agrario 1,16 €, reddito dominicale 5,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579
Coerenze: nord - Strada vicinale di Bregazzino, mappali 69, 296 del foglio 12 e strada comunale est - strada comunale sud - strada comunale e mappali 403 e 405 del foglio 12 ovest - mappale 74 foglio 12
Nel Pignoramento ed in tutti gli atti precedenti il seguente immobile era identificato al N.C.T. foglio 12 mappale 82. In data 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 è stato depositato un nuovo tipo mappale che ne ha modificato nome e consistenza

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

R

terreno destinato a zona specialistica a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **14.262,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di terreno collinare in parte boscato destinato a zona specialistica a carattere sociale

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 401 (catasto terreni), qualita/classe uliveto vigneto 3, superficie 14262, reddito agrario 36,83 €, reddito dominicale 33,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579
Coerenze: nord - mappali 71,393, 76, 78, 80 foglio 12 est - mappali 81 e 403 foglio 12 sud - strada comunale ovest - mappale 71 foglio 12
Nel Pignoramento e negli atti precedenti il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 83 A seguito del tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 è diventato 401

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

S deposito a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **115,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di due locali ad uso deposito trasformati in appartamento senza titolo concessorio. Una delle due stanze risulta essere stata edificata senza autorizzazione edilizia e per tanto dovrà essere demolita poichè non sanabile. Posto al piano primo di un edificio composto da due piani fuori terra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, scala esterna, ha un'altezza interna di max 3,15 m min 2,60 e 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 402 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: via 2 giugno s.n.c., piano: terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 10/01/2017 protocollo n. SP0001322
Coerenze: sopra - tetto sotto - sub. 2 la corte esterna confina con: a nord mappali 401e 403 foglio 12; est - mappali 403e 405 foglio 12; sud - strada comunale; ovest - mappali 401 e 403 foglio 12
L'immobile è stato inserito in mappa con tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 e successiva pratica di costituzione del 10/01/2017 protocollo SP0001322 - Precedentemente l'immobile era compreso nella consistenza del mappale 83 foglio 12 Si precisa che l'accatastamento è stato effettuato con l'uso attuale del fabbricato sebbene questo risulti autorizzato urbanisticamente ad uso deposito; il perito ha dovuto inoltre accatastare anche la porzione realizzata senza titolo concessorio

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito

nel 1988.

T deposito a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Composto da due stanze poste al piano terra di edificio disposto su due livelli

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70 m e 2,55 m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 402 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 47 mq, rendita 48,55 Euro, indirizzo catastale: via 2 Giugno s.n.c., piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 10/01/2017 protocollo n. SP0001322
Coerenze: sopra - sub. 1 sotto - il suolo tutto intorno corte di cui al sub. 1
L'immobile è stato inserito in mappa con tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 e successiva pratica di costituzione del 10/01/2017 protocollo SP0001322 - Precedentemente l'immobile era compreso nella consistenza del mappale 83 foglio 12

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

U deposito a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **18,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una piccola stanza posta al piano primo di un fabbricato disposto su due livelli

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di max 2,20 m min. 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 402 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 13,43 Euro, indirizzo catastale: via 2 Giugno s.n.c., piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 10/01/2017 protocollo n. SP0001322
Coerenze: sopra - tetto sotto - sub. 4 intorno - aria su sub. 1
L'immobile è stato inserito in mappa con tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 e successiva pratica di costituzione del 10/01/2017 protocollo SP0001322 - Precedentemente l'immobile era compreso nella consistenza del mappale 83 foglio 12

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 42 ristrutturato nel 1988.

V deposito a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **18,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Composto da una stanza posta al piano terra, da due servizi igienici realizzati senza titolo edilizio e da un corpo aggiuntivo in legno anch'esso edificato senza titolo abilitativo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,35m - 1,95 m - 3,30m max 3,10min. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 402 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 36 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: via 2 giugno s.n.c., piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 10/01/2017 protocollo n. SP0001322
Coerenze: sopra - sub. 3 sotto - il suolo intorno - corte sub. 1
L'immobile è stato inserito in mappa con tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 e successiva pratica di costituzione del 10/01/2017 protocollo SP0001322 - Precedentemente l'immobile era compreso nella consistenza del mappale 83 foglio 12

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 1988.

W terreno destinato a zona specialistica a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **3.270,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di terreno collinare destinato a zona specialistica a carattere sociale

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 403 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 3270, reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 2,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord - mappale 398 foglio 12 est - mappale 405 foglio 12 sud - mappali 405, 401 sub. 1 ovest - mappale 401 sub. 1

Nel Pignoramento e negli atti precedenti il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 85 A seguito della presentazione del tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 l'immobile è allo stato attuale identificato come mappale 403

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: nessuna

X deposito a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **69,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di piccolo fabbricato composto da due stanze una a piano terra ed una a piano primo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2,40 m P.T e 2,00 m max e 1,30 m min P.P. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 406 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 47 mq, rendita 48,55 Euro, indirizzo catastale: via 2 giugno snc, piano: terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 03/12/2016 protocollo n. SP0095310 e successiva rettifica del 05/12/2016 protocollo n. SP0091781

Coerenze: sopra - aria sotto - il suolo tutto intorno mappale 405 foglio 12

Nel Pignoramento e negli atti precedenti il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 86 . In data 03/12/2016 è stata presentata pratica DOCFA per variazione protocollo n. SP0095310 e successiva rettifica in data 05/12/2016 protocollo n. SP0091781 (associato al Tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579)

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 1988.

Y

terreno destinato a zona specialistica a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **9.114,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di terreno collinare destinato a zona specialistica a carattere sociale

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 405 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 9114, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 2,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579

Coerenze: nord - mappale 398 foglio 12 est - mappale 398 foglio 12 e strada comunale sud - strada provinciale ovest - mappali 398, 403 e 401 sub.1

Nel Pignoramento e negli atti precedenti il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 87 A seguito della presentazione in data 17/11/2016 del Tipo Mappale protocollo n. SP0090579 si è modificato in 405

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: nessuna

Z

terreno boscato destinato in parte a zona servizi a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **11.040,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno collinare semi boscato con aree a varia destinazione urbanistica

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 185 (catasto terreni), qualita/classe uliveto vigneto 3, superficie 11040, reddito agrario 28,51 €, reddito dominicale 25,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico

Coerenze: nord - strada comunale, mappale 295 foglio 12 est - strada vicinale Rossoli, mappale 396 foglio 12 sud ed ovest - mappale 186 foglio 12

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti

sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: nessuna

ZA

terreno boscato destinato a zona servizi a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **15.600,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno collinare semi boscato con aree a varia destinazione urbanistica

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 186 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 2, superficie 15600, reddito agrario 1,61 €, reddito dominicale 8,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico
Coerenze: nord - mappale 185 foglio 12 est - strada vicinale Rossoli, mappale 213 foglio 12 sud - strada vicinale Rossoli, mappale 65 foglio 15 ovest - strada comunale

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna, di selvicoltura: nessuna

ZB

terreno boscato destinato a zona servizi a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **680,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una piccola porzione di terreno in parte boscato posta a ridosso della strada carrabile comunale, in parte a destinazione servizi

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 295 (catasto terreni), qualita/classe uliveto vigneto 3, superficie 680, reddito agrario 1,76 €, reddito dominicale 1,58 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico
Coerenze: nord ed ovest - strada comunale sud ed est - strada vicinale, mappale 185 foglio 12

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: nessuna

ZC

bosco misto a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **28.610,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno collinare boscato

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 2, superficie 28610, reddito agrario 2,96 €, reddito dominicale 14,78 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 05/04/1986 n. 13086
Coerenze: nord - strada vicinale di bargaglia, mappale 5 foglio 15 est - strada vicinale di bargaglia, mappale 451 foglio 15 sud - mappali 491, 497, 15, 10 foglio 15 ovest - mappale 6 foglio 15

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: nessuna

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

196.919,54 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 656.290,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 636.600,00
Data della valutazione:	03/07/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Alcuni beni presenti in questo lotto hanno cambiato identificativo catastale rispetto a quello riportati negli atti e precisamente:

CORPO D - (N.C.T. F12/393) era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 72. In data 10/11/2016 è stato presentato un nuovo tipo mappale con protocollo n. SP0088018 poichè sul terreno è stato inserito in mappa un nuovo edificio non ancora censito

CORPO E - (N.C.E.U. F12/394) l'immobile faceva parte del terreno identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 72

L'edificio è stato messo in mappa con Tipo mappale del 10/11/2016 protocollo n. SP 0088018 e conseguentemente è stato costituito con pratica DOCFA in data 03/01/2017 protocollo n. SP0000360

CORPO F - (N.C.T. F12/395) - il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 72

A seguito della messa in mappa di un edificio ancora non censito è stato presentato il Tipo Mappale protocollo n. SP0088018 in data 10/11/2016

CORPO P - (N.C.E.U. F12/399) il seguente immobile non era stato ancora messo in mappa e quindi risultava parte del mappale identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 82. Per mettere in mappa il fabbricato esistente è stato eseguito un tipo mappale in data 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 a cui ha fatto seguito una pratica DOCFA di costituzione in data 03/01/2017 protocollo n. SP0000361

CORPO Q - (N.C.T. F.12/398) il seguente immobile era identificato al N.C.T. foglio 12 mappale 82. In data 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 è stato depositato un nuovo tipo mappale che ne ha modificato nome e consistenza

CORPO R - (N.C.T. F.12 / 401) il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 83 A seguito del tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 è diventato 401

CORPO S (N.C.E.U. F.12/402/1) - L'immobile è stato inserito in mappa con tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 e successiva pratica di costituzione del 10/01/2017 protocollo SP0001322 - Precedentemente l'immobile era compreso nella consistenza del mappale 83 e 85 foglio 12

CORPO T - (N.C.E.U. F.12/402/2) L'immobile è stato inserito in mappa con tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 e successiva pratica di costituzione del 10/01/2017 protocollo SP0001322 - Precedentemente l'immobile era compreso nella consistenza del mappale 85 foglio 12

CORPO U - (N.C.E.U. F. 12/402/3) L'immobile è stato inserito in mappa con tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 e successiva pratica di costituzione del 10/01/2017 protocollo SP0001322 - Precedentemente l'immobile era compreso nella consistenza del mappale 84 foglio 12

CORPO V -(N.C.E.U. F. 12/402/4) L'immobile è stato inserito in mappa con tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 e successiva pratica di costituzione del 10/01/2017 protocollo SP0001322 - Precedentemente l'immobile era compreso nella consistenza del mappale 84 foglio 12

CORPO W - (N.C.T. F.12/403) il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 85 A seguito della presentazione del tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 l'immobile è allo stato attuale identificato come mappale 403

CORPO X - (N.C.E.U. F. 12/406) il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale

86 . In data 03/12/2016 è stata presentata pratica DOCFA per variazione protocollo n. SP0095310 e successiva rettifica in data 05/12/2016 protocollo n. SP0091781 (associato al Tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579.

CORPO Y - (N.C.T. F.12/405) il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 87
A seguito della presentazione in data 17/11/2016 del Tipo Mappale protocollo n. SP0090579 si è modificato in 405

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/08/2005 a firma di Notaio Fiammetta Chiarandini in La Spezia ai nn. 47496/18750 di repertorio, iscritta il 30/08/2005 a La Spezia (SP) ai nn. 7971/1656, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 332.000,00.

Importo capitale: 166.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a su tutti i beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/09/2014 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. Rep. 2914 di repertorio, trascritta il 27/11/2014 a La Spezia (SP) ai nn. 7907/6148, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Precetto.

La formalità è riferita solamente a a tutti i beni

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto Unilaterale , stipulata il 01/03/1996 a firma di Notaio Francesco Calabrese De Feo in La Spezia (SP) ai nn. 34335 di repertorio, trascritta il 20/05/1996 a La Spezia (SP) ai nn. 1474/1078, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a immobili identificati al NCT Comune di Follo Foglio 12 mappali 69 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 72.

Il presente atto è di fatto decaduto inquanto non sono state rispettate le condizioni nei tempi e nei modi pattuiti. Il perito lo riporta a titolo informativo in quanto basilare per comprendere l'attuale destinazione urbanistica dei su citati mappali. L'intervento ammesso su tali mappali dovrà essere soggetto ad un altro atto Unilaterale d'obbligo simile e/o uguale a questo (vedi nelle note aggiuntive la variazione di identificazione catastale di alcuni immobili)

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 insolite alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che: quasi la totalità dei corpi componenti questo lotto ricadono nell'area di P.U.C. ZONA SPECIALISTICA A CARATTERE SOCIALE destinata ad attrezzature per gli anziani e che la disciplina d'intervento è quella introdotta con la variante al P.d.F approvata con Decreto del presidente della Giunta Regionale Ligure con n. 852 del 29/06/1990. (il testo è riportato nel paragrafo 7) **NON E' AMMESSA NESSUNA ALTRA DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA**

Ogni intervento sarà soggetto ad atto di sottomissione con il Comune simile o uguale a quello già redatto il 01/03/1996 ad oggi decaduto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alcuni beni presenti in questo lotto hanno cambiato identificativo catastale rispetto a quello riportati negli atti e precisamente:

CORPO D - (N.C.T. F12/393) era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 72. In data 10/11/2016 è stato presentato un nuovo tipo mappale con protocollo n. SP0088018 poichè sul terreno è stato inserito in mappa un nuovo edificio non ancora censito

CORPO E - (N.C.E.U.F12/394) l'immobile faceva parte del terreno identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 72

L'edificio è stato messo in mappa con Tipo mappale del 10/11/2016 protocollo n. SP 0088018 e conseguentemente è stato costituito con pratica DOCFA in data 03/01/2017 protocollo n. SP0000360

CORPO F - (N.C.T.F12/395) - il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 72

A seguito della messa in mappa di un edificio ancora non censito è stato presentato il Tipo Mappale protocollo n. SP0088018 in data 10/11/2016

CORPO P - (N.C.E.U. F12/399) il seguente immobile non era stato ancora messo in mappa e quindi risultava parte del mappale identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 82. Per mettere in mappa il fabbricato esistente è stato eseguito un tipo mappale in data 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 a cui ha fatto seguito una pratica DOCFA di costituzione in data 03/01/2017 protocollo n. SP0000361

CORPO Q - (N.C.T. F.12/398) il seguente immobile era identificato al N.C.T. foglio 12 mappale 82. In data 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 è stato depositato un nuovo tipo mappale che ne ha modificato nome e consistenza

CORPO R - (N.C.T. F.12 / 401) il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 83 A seguito del tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 è diventato 401

CORPO S (N.C.E.U. F.12/402/1) - L'immobile è stato inserito in mappa con tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 e successiva pratica di costituzione del 10/01/2017 protocollo SP0001322 - Precedentemente l'immobile era compreso nella consistenza del mappale 83 e 85 foglio 12

CORPO T - (N.C.E.U. F.12/402/2) L'immobile è stato inserito in mappa con tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 e successiva pratica di costituzione del 10/01/2017 protocollo SP0001322 - Precedentemente l'immobile era compreso nella consistenza del mappale 85 foglio 12

CORPO U - (N.C.E.U. F. 12/402/3) L'immobile è stato inserito in mappa con tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 e successiva pratica di costituzione del 10/01/2017 protocollo SP0001322 - Precedentemente l'immobile era compreso nella consistenza del mappale 84 foglio 12

CORPO V -(N.C.E.U. F. 12/402/4) L'immobile è stato inserito in mappa con tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 e successiva pratica di costituzione del 10/01/2017 protocollo SP0001322 - Precedentemente l'immobile era compreso nella consistenza del mappale 84 foglio 12

CORPO W - (N.C.T. F.12/403) il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 85

A seguito della presentazione del tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 l'immobile è allo stato attuale identificato come mappale 403

CORPO X - (N.C.E.U. F. 12/406) il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 86 . In data 03/12/2016 è stata presentata pratica DOCFA per variazione protocollo n. SP0095310 e successiva rettifica in data 05/12/2016 protocollo n. SP0091781 (associato al Tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579.

CORPO Y - (N.C.T. F.12/405) il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 87
A seguito della presentazione in data 17/11/2016 del Tipo Mappale protocollo n. SP0090579 si è modificato in 405

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Cessione di Diritti Reali a titolo gratuito (dal 11/09/2000), con atto stipulato il 11/09/2000 a firma di Notaio Alessandra Bianchi in Massa (MS) ai nn. 39690/3693 di repertorio, registrato il 27/09/2000 a Massa (MS) ai nn. 1255, trascritto il 19/09/2000 a La Spezia (SP) ai nn. 6508/4703, in forza di Atto di Cessione di Diritti Reali a titolo gratuito.

Il titolo è riferito solamente a tutti gli immobili

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/03/1983 fino al 11/09/2000), con atto stipulato il 18/03/1983 a firma di Notaio gherardo Federici in La Spezia ai nn. 1713 di repertorio, trascritto il 14/04/1983 a La Spezia (SP) ai nn. 2137/1738, in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a i seguenti corpi: A - C - G - H - I - J - K - L - M - N - O - P - Q - R - S - T - U - V - W - X - Y

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento (dal 12/05/1990 fino al 11/09/2000), con atto stipulato il 12/05/1990 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 4420 di repertorio, trascritto il 24/07/1990 a La Spezia (SP) ai nn. 4413/3346, in forza di Decreto di trasferimento.

Il titolo è riferito solamente a Immobili identificati ai corpi: D - E - F

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 29/04/1992 fino al 11/09/2000), con atto stipulato il 29/04/1992 a firma di Notaio Concetta Priore in La Spezia (SP) ai nn. 61659/4893 di repertorio, trascritto il 26/05/1992 a La Spezia (SP) ai nn. 3383/2585, in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a beni di cui ai corpi: B - Z - ZA - ZB - ZC -

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Note aggiuntive per ogni singolo corpo

CORPO A -

Tale area è destinata parzialmente ad attrezzature per gli anziani. La disciplina di intervento è quella introdotta con la variante al P.d.F. approvata con Decreto del presidente della Giunta Regionale Ligure con n. 852 del 29/06/1990, a cui si rimanda; (12.870 mq)

Insiste completamente in zona Vincolo Idrogeologico: (17069,3 mq)

Insiste parzialmente in zona Vincolo Elettrodotto: Fascia di rispetto dagli elettrodotti, disciplinata dall'art. 40 delle NTA del PUC (2170 mq) (12,713 %)

Insiste parzialmente in zona ZDFL: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività <50%, zona con depositi fluvio-lacustri ben cementati (518,6 mq) (3,038 %)

Insiste parzialmente in zona ZCMF: Carta Geologica: Zona caratterizzata da movimenti franosi intermittenti (2002 mq) (11,729 %)

Insiste parzialmente in zona ZPA: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività >50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m (14548,8 mq) (85,233 %)

Insiste parzialmente in zona Pg2: Area a pericolosità geomorfologica media, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra (7249,9 mq) (42,473 %)

Insiste parzialmente in zona Rg1: Area a rischio geomorfologico basso, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra (7249,9 mq) (42,473 %)

CORPO B -

insiste parzialmente in zona Cont-Presidio Ambientale di Collina: Ambito di presidio ambientale di collina, disciplinato dall'art. 35 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C.;(1511,2 mq)

insiste parzialmente in zona Cont-Terr Non Insed Coll: Ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C.;

insiste parzialmente in zona APF 6: Area boschiva degradata e percorsa dal fuoco ;

insiste parzialmente in zona Vincolo Idrogeologico;

insiste parzialmente in zona Vincolo Galasso: Zona del bacino del Galasso, disciplinata dall'art.40 delle NTA del PUC;

insiste parzialmente in zona ZPF: Carta Geologica: Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana;

insiste parzialmente in zona ZCMF: Carta Geologica: Zona caratterizzata da movimenti franosi intermittenti;

insiste parzialmente in zona ZCR: Carta Geologica: Zona di crescita rocciosa; insiste parzialmente in zona ZPA: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività >50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m;

insiste parzialmente in zona Pg2: Area a pericolosità geomorfologica media, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra;

insiste parzialmente in zona RgO: Area a rischio geomorfologico molto basso, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra;

CORPO C -

ZONA SPECIALISTICA A CARATTERE SOCIALE: Tale area è destinata ad attrezzature per gli anziani. La disciplina di intervento è quella introdotta con la variante al P.d.F. approvata con Decreto del presidente della Giunta Regionale Ligure con n. 852 del 29/06/1990, a cui si rimanda;

Insiste completamente in zona Vincolo Idrogeologico: (17215,9 mq)

Insiste parzialmente in zona Vincolo Galasso: Zona del bacino del Galasso, disciplinata dall'art.40 delle NTA del PUC (3005,9 mq) (17,46 %)

Insiste parzialmente in zona ZCMF: Carta Geologica: Zona caratterizzata da movimenti franosi intermittenti (458 mq) (2,66 %)

Insiste parzialmente in zona ZDFL: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività <50%, zona con depositi fluvio-lacustri ben cementati (4465,7 mq) (25,939 %)

Insiste parzialmente in zona ZPA: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività >50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m (12292,2 mq) (71,4 %)

CORPO D -

ZONA SPECIALISTICA A CARATTERE SOCIALE: Tale area è destinata ad attrezzature per gli anziani. La disciplina di intervento è quella introdotta con la variante al P.d.F. approvata con Decreto del presidente della Giunta Regionale Ligure con n. 852 del 29/06/1990, a cui si rimanda;

Insiste completamente in zona Vincolo Idrogeologico: (3837,6 mq)

Insiste parzialmente in zona ZFD: Carta Geologica: Zona di falda di detrito e cono di deiezione (63,9 mq) (1,666 %)

Insiste parzialmente in zona ZDFL: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività <50%, zona con depositi fluvio-lacustri ben cementati (1882,9 mq) (49,065 %)

Insiste parzialmente in zona ZCR: Carta Geologica: Zona di crescita rocciosa (393,6 mq) (10,258 %)

Insiste parzialmente in zona ZPA: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività >50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m (1497,1 mq) (39,012 %)

CORPO E -

ZONA SPECIALISTICA A CARATTERE SOCIALE: Tale area è destinata ad attrezzature per gli anziani. La disciplina di intervento è quella introdotta con la variante al P.d.F. approvata con Decreto del presidente della Giunta Regionale Ligure con n. 852 del 29/06/1990, a cui si rimanda;

Insiste completamente in zona Vincolo Idrogeologico:

Insiste parzialmente in zona ZFD: Carta Geologica: Zona di falda di detrito e cono di deiezione

Insiste parzialmente in zona ZDFL: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività <50%, zona con depositi fluvio-lacustri ben cementati

Insiste parzialmente in zona ZCR: Carta Geologica: Zona di crescita rocciosa

Insiste parzialmente in zona ZPA: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività >50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m

CORPO F -

ZONA SPECIALISTICA A CARATTERE SOCIALE: Tale area è destinata ad attrezzature per gli anziani. La disciplina di intervento è quella introdotta con la variante al P.d.F. approvata con Decreto del presidente della Giunta Regionale Ligure con n. 852 del 29/06/1990, a cui si rimanda;

Insiste completamente in zona Vincolo Idrogeologico: (541,2 mq)

Insiste parzialmente in zona ZCR: Carta Geologica: Zona di crescita rocciosa (129,8 mq) (23,991 %)

Insiste parzialmente in zona ZPA: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività >50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m (411,4 mq) (76,009 %)

CORPO G -

ZONA SPECIALISTICA A CARATTERE SOCIALE: Tale area è destinata ad attrezzature per gli anziani. La disciplina di intervento è quella introdotta con la variante al P.d.F. approvata con Decreto del presidente della Giunta Regionale Ligure con n. 852 del 29/06/1990, a cui si rimanda;

Insiste completamente in zona Vincolo Idrogeologico: (541,2 mq)

Insiste parzialmente in zona ZCR: Carta Geologica: Zona di crescita rocciosa (129,8 mq) (23,991 %)

Insiste parzialmente in zona ZPA: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività >50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m (411,4 mq) (76,009 %)

CORPO H -

ZONA SPECIALISTICA A CARATTERE SOCIALE: Tale area è destinata ad attrezzature per gli anziani. La disciplina di intervento è quella introdotta con la variante al P.d.F. approvata con Decreto del presidente della Giunta Regionale Ligure con n. 852 del 29/06/1990, a cui si rimanda;

Insiste completamente in zona Vincolo Idrogeologico: (1670,4 mq)

Insiste parzialmente in zona Vincolo Elettrodotti: Fascia di rispetto dagli elettrodotti, disciplinata dall'art. 40 delle NTA del PUC (1067,3 mq) (63,894 %)

Insiste parzialmente in zona ZCR: Carta Geologica: Zona di crescita rocciosa (205,5 mq) (12,302 %)

Insiste parzialmente in zona ZPA: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività >50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m (1464,9 mq) (87,698 %)

CORPO I -

ZONA SPECIALISTICA A CARATTERE SOCIALE: Tale area è destinata ad attrezzature per gli anziani. La disciplina di intervento è quella introdotta con la variante al P.d.F. approvata con Decreto del presidente della Giunta Regionale Ligure con n. 852 del 29/06/1990, a cui si rimanda;

Insiste completamente in zona Vincolo Idrogeologico: (428,9 mq)

Insiste parzialmente in zona ZCR: Carta Geologica: Zona di crescita rocciosa (270,8 mq) (63,142 %)

Insiste parzialmente in zona ZPA: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività >50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m (158,1 mq) (36,858 %)

CORPO J -

ZONA SPECIALISTICA A CARATTERE SOCIALE: Tale area è destinata ad attrezzature per gli anziani. La disciplina di intervento è quella introdotta con la variante al P.d.F. approvata con Decreto del presidente della Giunta Regionale Ligure con n. 852 del 29/06/1990, a cui si rimanda;

Insiste completamente in zona Vincolo Idrogeologico: (1431,2 mq)

Insiste parzialmente in zona ZFD: Carta Geologica: Zona di falda di detrito e cono di deiezione (613,9 mq) (42,894 %)

Insiste parzialmente in zona ZCR: Carta Geologica: Zona di crescita rocciosa (816,4 mq) (57,045 %)

CORPO K -

ZONA SPECIALISTICA A CARATTERE SOCIALE: Tale area è destinata ad attrezzature per gli anziani. La disciplina di intervento è quella introdotta con la variante al P.d.F. approvata con Decreto del presidente della Giunta Regionale Ligure con n. 852 del 29/06/1990, a cui si rimanda;

Insiste completamente in zona Vincolo Idrogeologico: (252,2 mq)

Insiste parzialmente in zona Vincolo Elettrodotto: Fascia di rispetto dagli elettrodotti, disciplinata dall'art. 40 delle NTA del PUC (147,3 mq) (58,393 %)

Insiste completamente in zona ZCR: Carta Geologica: Zona di crescita rocciosa (252,2 mq)

CORPO L -

ZONA SPECIALISTICA A CARATTERE SOCIALE: Tale area è destinata ad attrezzature per gli anziani. La disciplina di intervento è quella introdotta con la variante al P.d.F. approvata con Decreto del presidente della Giunta Regionale Ligure con n. 852 del 29/06/1990, a cui si rimanda;

Insiste completamente in zona Vincolo Idrogeologico: (824,9 mq)

Insiste parzialmente in zona ZFD: Carta Geologica: Zona di falda di detrito e cono di deiezione (715,5 mq) (86,74 %)

Insiste parzialmente in zona ZCR: Carta Geologica: Zona di crescita rocciosa (109,4 mq) (13,26 %)

CORPO M -

ZONA SPECIALISTICA A CARATTERE SOCIALE: Tale area è destinata ad attrezzature per gli anziani. La disciplina di intervento è quella introdotta con la variante al P.d.F. approvata con Decreto del presidente della Giunta Regionale Ligure con n. 852 del 29/06/1990, a cui si rimanda;

Insiste completamente in zona Vincolo Idrogeologico: (312,9 mq)

Insiste parzialmente in zona Vincolo Elettrodotto: Fascia di rispetto dagli elettrodotti, disciplinata dall'art. 40 delle NTA del PUC (150,2 mq) (48,004 %)

Insiste parzialmente in zona ZFD: Carta Geologica: Zona di falda di detrito e cono di deiezione (66,3 mq) (21,19 %)

Insiste parzialmente in zona ZCR: Carta Geologica: Zona di crescita rocciosa (246,6 mq) (78,81 %)

CORPO N -

ZONA SPECIALISTICA A CARATTERE SOCIALE: Tale area è destinata ad attrezzature per gli anziani. La disciplina di intervento è quella introdotta con la variante al P.d.F. approvata con Decreto del presidente della Giunta Regionale Ligure con n. 852 del 29/06/1990, a cui si rimanda;

Insiste completamente in zona Vincolo Idrogeologico: (794,4 mq)

Insiste completamente in zona ZFD: Carta Geologica: Zona di falda di detrito e cono di deiezione (794,4 mq)

CORPO O -

ZONA SPECIALISTICA A CARATTERE SOCIALE: Tale area è destinata ad attrezzature per gli anziani. La disciplina di intervento è quella introdotta con la variante al P.d.F. approvata con Decreto del presidente della Giunta Regionale Ligure con n. 852 del 29/06/1990, a cui si rimanda;

Insiste completamente in zona Vincolo Idrogeologico: (315,9 mq)

Insiste parzialmente in zona Vincolo Elettrodotto: Fascia di rispetto dagli elettrodotti, disciplinata dall'art. 40 delle NTA del PUC (78,4 mq) (24,832 %)

Insiste parzialmente in zona ZFD: Carta Geologica: Zona di falda di detrito e cono di deiezione (286,4 mq) (90,672 %)

Insiste parzialmente in zona ZCR: Carta Geologica: Zona di crescita rocciosa (29,5 mq) (9,328 %)

CORPO P -

ZONA SPECIALISTICA A CARATTERE SOCIALE: Tale area è destinata ad attrezzature per gli anziani. La disciplina di intervento è quella introdotta con la variante al P.d.F. approvata con Decreto del presidente della Giunta Regionale Ligure con n. 852 del 29/06/1990, a cui si rimanda;

Insiste completamente in zona Vincolo Idrogeologico:

Insiste parzialmente in zona Vincolo Elettrodotto: Fascia di rispetto dagli elettrodotti, disciplinata dall'art. 40 delle NTA del PUC

Insiste parzialmente in zona ZFD: Carta Geologica: Zona di falda di detrito e cono di deiezione

Insiste parzialmente in zona ZDFL: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività <50%, zona con depositi fluvio-lacustri ben cementati

Insiste parzialmente in zona ZCMF: Carta Geologica: Zona caratterizzata da movimenti franosi intermittenti

Insiste parzialmente in zona ZCR: Carta Geologica: Zona di crescita rocciosa

Insiste parzialmente in zona ZPA: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività >50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m

CORPO Q -

ZONA SPECIALISTICA A CARATTERE SOCIALE: Tale area è destinata ad attrezzature per gli anziani. La disciplina di intervento è quella introdotta con la variante al P.d.F. approvata con Decreto del presidente della Giunta Regionale Ligure con n. 852 del 29/06/1990, a cui si rimanda;

Insiste completamente in zona Vincolo Idrogeologico: (10876,1 mq)

Insiste parzialmente in zona Vincolo Elettrodotto: Fascia di rispetto dagli elettrodotti, disciplinata dall'art. 40 delle NTA del PUC (1727,5 mq) (15,935 %)

Insiste parzialmente in zona ZFD: Carta Geologica: Zona di falda di detrito e cono di deiezione (369,7 mq) (3,41 %)

Insiste parzialmente in zona ZDFL: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività <50%, zona con depositi fluvio-lacustri ben cementati (3898,5 mq) (35,961 %)

Insiste parzialmente in zona ZCMF: Carta Geologica: Zona caratterizzata da movimenti franosi intermittenti (1347,5 mq) (12,43 %)

Insiste parzialmente in zona ZCR: Carta Geologica: Zona di crescita rocciosa (2544,4 mq) (23,47 %)

Insiste parzialmente in zona ZPA: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività >50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m (2681 mq) (24,73 %)

CORPO R -

ZONA SPECIALISTICA A CARATTERE SOCIALE: Tale area è destinata ad attrezzature per gli anziani. La disciplina di intervento è quella introdotta con la variante al P.d.F. approvata con Decreto del presidente della Giunta Regionale Ligure con n. 852 del 29/06/1990, a cui si rimanda;

Insiste parzialmente in zona Cont-Presidio Ambientale di Collina: Ambito di presidio ambientale di collina, disciplinato dall'art. 35 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. (167,6 mq) (1,175 %)

Insiste parzialmente in zona APF 6: Area boschiva degradata e percorsa dal fuoco il (13,8 mq) (0,097 %)

Insiste parzialmente in zona APF 7: Area boschiva degradata e percorsa dal fuoco il (1442,5 mq) (10,111 %)

Insiste completamente in zona Vincolo Idrogeologico: (14265,7 mq)

Insiste parzialmente in zona Vincolo Galasso: Zona del bacino del Galasso, disciplinata dall'art.40 delle NTA del PUC (6014,7 mq) (42,162 %)

Insiste parzialmente in zona ZFD: Carta Geologica: Zona di falda di detrito e cono di deiezione (2766,1

mq) (19,39 %)

Insiste parzialmente in zona ZCMF: Carta Geologica: Zona caratterizzata da movimenti franosi intermittenti (9806,4 mq) (68,741 %)

Insiste parzialmente in zona ZDFL: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività <50%, zona con depositi fluvio-lacustri ben cementati (781,7 mq) (5,48 %)

Insiste parzialmente in zona ZPA: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività >50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m (911,4 mq) (6,389 %)

CORPO S -

ZONA SPECIALISTICA A CARATTERE SOCIALE: Tale area è destinata ad attrezzature per gli anziani. La disciplina di intervento è quella introdotta con la variante al P.d.F. approvata con Decreto del presidente della Giunta Regionale Ligure con n. 852 del 29/06/1990, a cui si rimanda;

CORPO T -

ZONA SPECIALISTICA A CARATTERE SOCIALE: Tale area è destinata ad attrezzature per gli anziani. La disciplina di intervento è quella introdotta con la variante al P.d.F. approvata con Decreto del presidente della Giunta Regionale Ligure con n. 852 del 29/06/1990, a cui si rimanda;

CORPO U -

ZONA SPECIALISTICA A CARATTERE SOCIALE: Tale area è destinata ad attrezzature per gli anziani. La disciplina di intervento è quella introdotta con la variante al P.d.F. approvata con Decreto del presidente della Giunta Regionale Ligure con n. 852 del 29/06/1990, a cui si rimanda;

CORPO V -

ZONA SPECIALISTICA A CARATTERE SOCIALE: Tale area è destinata ad attrezzature per gli anziani. La disciplina di intervento è quella introdotta con la variante al P.d.F. approvata con Decreto del presidente della Giunta Regionale Ligure con n. 852 del 29/06/1990, a cui si rimanda;

CORPO W -

ZONA SPECIALISTICA A CARATTERE SOCIALE: Tale area è destinata ad attrezzature per gli anziani. La disciplina di intervento è quella introdotta con la variante al P.d.F. approvata con Decreto del presidente della Giunta Regionale Ligure con n. 852 del 29/06/1990, a cui si rimanda;

Insiste completamente in zona Vincolo Idrogeologico: (3203,5 mq)

Insiste parzialmente in zona Vincolo Elettrodotto: Fascia di rispetto dagli elettrodotti, disciplinata dall'art. 40 delle NTA del PUC (2112,3 mq) (65,938 %)

Insiste parzialmente in zona ZFD: Carta Geologica: Zona di falda di detrito e cono di deiezione (2712,4 mq) (84,669 %)

Insiste parzialmente in zona ZCR: Carta Geologica: Zona di crescita rocciosa (491,1 mq) (15,331 %)

CORPO X -

ZONA SPECIALISTICA A CARATTERE SOCIALE: Tale area è destinata ad attrezzature per gli anziani. La disciplina di intervento è quella introdotta con la variante al P.d.F. approvata con Decreto del presidente della Giunta Regionale Ligure con n. 852 del 29/06/1990, a cui si rimanda;

CORPO Y -

ZONA SPECIALISTICA A CARATTERE SOCIALE: Tale area è destinata ad attrezzature per gli anziani. La disciplina di intervento è quella introdotta con la variante al P.d.F. approvata con Decreto del presidente della Giunta Regionale Ligure con n. 852 del 29/06/1990, a cui si rimanda;

Insiste completamente in zona Vincolo Idrogeologico: (9034,2 mq)

Insiste parzialmente in zona Vincolo Elettrodotto: Fascia di rispetto dagli elettrodotti, disciplinata dall'art. 40 delle NTA del PUC (2314 mq) (25,563 %)

Insiste parzialmente in zona ZFD: Carta Geologica: Zona di falda di detrito e cono di deiezione (6179,2 mq) (68,262 %)

Insiste parzialmente in zona ZDFL: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata

con acclività <50%, zona con depositi fluvio-lacustri ben cementati (173,4 mq) (1,916 %)
Insiste parzialmente in zona ZCMF: Carta Geologica: Zona caratterizzata da movimenti franosi intermittenti (238,5 mq) (2,635 %)
Insiste parzialmente in zona ZCR: Carta Geologica: Zona di crescita rocciosa (2461 mq) (27,187 %)

CORPO Z -

Insiste parzialmente in zona S_VA: SERVIZI: Verde Attrezzato, disciplinati dall'art. 39 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. (4415,4 mq) (40,075 %)
Insiste parzialmente in zona Cont-Presidio Ambientale di Collina: Ambito di presidio ambientale di collina, disciplinato dall'art. 35 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. (5584,6 mq) (50,688 %)
Insiste parzialmente in zona Cont-Presidio Rurale di Collina: Ambito di presidio rurale di collina, disciplinato dall'art. 34 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. (367 mq) (3,331 %)
Insiste parzialmente in zona Cont-Terr Non Insed Coll: Ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. (580,2 mq) (5,266 %)
Insiste parzialmente in zona Vincolo Idrogeologico: (10832,8 mq) (98,321 %)
Insiste parzialmente in zona Vincolo Galasso: Zona del bacino del Galasso, disciplinata dall'art.40 delle NTA del PUC (10673,8 mq) (96,878 %)
Insiste parzialmente in zona ZFD: Carta Geologica: Zona di falda di detrito e cono di deiezione (178 mq) (1,616 %)
Insiste parzialmente in zona ZCMF: Carta Geologica: Zona caratterizzata da movimenti franosi intermittenti (10839,8 mq) (98,384 %)

CORPO ZA -

Insiste parzialmente in zona S_S: SERVIZI: Sportivi, disciplinati dall'art. 39 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. (625,6 mq) (4,058 %)
Insiste parzialmente in zona S_VA: SERVIZI: Verde Attrezzato, disciplinati dall'art. 39 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. (1066,5 mq) (6,918 %)
Insiste parzialmente in zona Cont-Presidio Ambientale di Collina: Ambito di presidio ambientale di collina, disciplinato dall'art. 35 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. (2353,4 mq) (15,265 %)
Insiste parzialmente in zona Cont-Terr Non Insed Coll: Ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. (11184,2 mq) (72,547 %)
Insiste parzialmente in zona Vincolo Idrogeologico: (14889 mq) (96,578 %)
Insiste completamente in zona Vincolo Galasso: Zona del bacino del Galasso, disciplinata dall'art.40 delle NTA del PUC (15416,6 mq)
Insiste completamente in zona ZCMF: Carta Geologica: Zona caratterizzata da movimenti franosi intermittenti (15416,6 mq)
Insiste parzialmente in zona Pg3: Area a pericolosità geomorfologica elevata, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra (259,4 mq) (1,683 %)
Insiste parzialmente in zona Rg2: Area a rischio geomorfologico medio, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra (259,4 mq) (1,683 %)

CORPO ZB -

Insiste parzialmente in zona S_Z: SERVIZI: Normative speciali, disciplinati dall'art. 39 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. (27,8 mq) (4,457 %)
Insiste parzialmente in zona S_VA: SERVIZI: Verde Attrezzato, disciplinati dall'art. 39 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. (327 mq) (52,326 %)
Insiste completamente in zona Vincolo Idrogeologico: (624,9 mq)
Insiste completamente in zona Vincolo Galasso: Zona del bacino del Galasso, disciplinata dall'art.40 delle NTA del PUC (624,9 mq)
Insiste parzialmente in zona ZFD: Carta Geologica: Zona di falda di detrito e cono di deiezione (7,3 mq) (1,166 %)
Insiste completamente in zona ZCMF: Carta Geologica: Zona caratterizzata da movimenti franosi intermittenti (617,6 mq)

CORPO ZC -

Insiste parzialmente in zona Cont-Presidio Rurale di Collina: Ambito di presidio rurale di collina, disciplinato dall'art. 34 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. (95,7 mq) (0,338 %)

Insiste completamente in zona Cont-Terr Non Insed Coll: Ambito non insediabile di collina, disciplinato dall'art. 38 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. (28249,5 mq)

Insiste completamente in zona Vincolo Idrogeologico: (28345,2 mq)

Insiste parzialmente in zona Vincolo Galasso: Zona del bacino del Galasso, disciplinata dall'art.40 delle NTA del PUC (25028,7 mq) (88,299 %)

Insiste parzialmente in zona ZCMF: Carta Geologica: Zona caratterizzata da movimenti franosi intermittenti (12301,2 mq) (43,398 %)

Insiste parzialmente in zona ZPA: Carta Geologica: Zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività >50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zona di pianura alluvionale con depositi eterogenei H>10m (16044 mq) (56,602 %)

Insiste parzialmente in zona Pg2: Area a pericolosità geomorfologica media, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra (6862,8 mq) (24,211 %)

Insiste parzialmente in zona Pg3: Area a pericolosità geomorfologica elevata, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra (12510,2 mq) (44,135 %)

Insiste parzialmente in zona Rg0: Area a rischio geomorfologico molto basso, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra (6862,8 mq) (24,211 %)

Insiste parzialmente in zona Rg2: Area a rischio geomorfologico medio, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. del Fiume Magra (12510,2 mq) (44,135 %)

Si riportano per esteso gli articoli del P.U.C. sopracitati del Comune di Follo

Art. 34 – Ambito di presidio rurale di collina

Vi rientra la Tipologia di paesaggio “*Mosaico agricolo di collina*” entro le Unità di Paesaggio “*Aree rurali di collina*”. Si tratta di aree attualmente o nel passato recente interessate dall’attività agricola e dotate di una infrastrutturazione adeguata, sia per quanto attiene la viabilità, che per quanto attiene l’insediabilità sul territorio limitrofo. Per la descrizione degli elementi costitutivi si rimanda al capitolo “*Le Unità di Paesaggio*” della Descrizione Fondativa.

Aree di effettiva presidio ambientale ex LUR (art.36)

Zone omogenee E ai sensi del D.M. n°1444 del 2/4/1968 – Sottozona E4

Limitatamente alle aree dotate di forte connessione ed interdipendenza con i centri abitati di carattere residenziale (Pian di Follo, Piana Battolla) e le infrastrutture esistenti:

Territorio rurale periurbano ex PTC Provincia della Spezia

Limitatamente alle aree dotate di infrastrutture di servizio all’attività agricola ed agli insediamenti presenti, nelle quali le funzioni agricole risultano ancora predominanti sull’inurbamento o comunque la matrice del territorio;

Territorio rurale della produzione agricola ex PTC Provincia della Spezia.

Disciplina paesistica di livello puntuale

Gli obiettivi da perseguire per la conservazione e riqualificazione di questo ambito territoriale sono rappresentati da:

- il mantenimento dell’attività agricola secondo i procedimenti colturali tradizionali, oltre che quelli innovativi, purché tesi a garantire la funzionalità di difesa idrogeologica, ecologica, oltre che produttiva, dell’ambito territoriale;
- il mantenimento, la manutenzione e la realizzazione degli interventi di carattere fondiario che garantiscano una migliore efficienza idrogeologica, con particolare riferimento agli interventi di ripristino delle murature a secco o la realizzazione di soluzioni alternative, da attuarsi comunque secondo metodologie di minimo impatto e con tecniche di ingegneria naturalistica, garantendo pertanto una funzionalità ambientale degli stessi interventi ed un corretto inserimento nel paesaggio agricolo;
- il mantenimento delle superfici agricole esistenti, ovvero la loro razionale conversione verso altre forme di coltura, anche forestale, purché attuata secondo programmi e piani di settore che garantiscano la non riduzione della biodiversità nell’ambito territoriale ed il persistere di

una efficiente funzione di difesa idrogeologica ;

- il mantenimento, il miglioramento delle persistenze naturali rappresentate dalle specie arboree, arbustive ed erbacee di pregio, con particolare riferimento ai nuclei ed ai filari di piante di alto fusto ed alle specie ruderali legate ai muretti a secco;
- il miglioramento delle formazioni forestali esistenti per quanto attiene composizione e struttura (incremento della mescolanza, reintroduzione di specie autoctone compatibili, ma rare o scomparse) ed il contenimento della proliferazione delle specie infestanti (*Robinia pseudoacacia*, *Ailantus altissima*, *Rubus sp.*) con tecniche e metodologie di minimo impatto ambientale;
- il mantenimento dei livelli e delle tipologie degli insediamenti rurali esistenti, la riqualificazione funzionale ed estetica degli edifici tecnici e residenziali, il recupero per finalità turistico-ricreative degli stessi;
- il mantenimento della viabilità, anche pedonale, con funzioni di servizio all'attività agro-silvo-pastorale, oltre che turistico-ricreativa;
- la realizzazione di nuova viabilità, anche pedonale, con funzioni di servizio all'attività agro-silvo-pastorale, oltre che turistico-ricreativa, secondo metodologie tese a garantire la massima funzionalità ed il minimo impatto ambientale.

Funzioni compatibili

Come precisato al precedente Capo 1, nella disciplina paesistica di livello puntuale e come di seguito descritto, conformemente alle disposizioni di cui all'art. 36 della LUR, il PUC indica e regola gli interventi ammissibili per garantire forme di presidio corrispondenti alle finalità di cui ai commi 2 e segg. del citato art. 36 della L.R. 36/1997.

Nell'area in esame sono ammissibili *attività agro-silvo pastorali* ed *attività turistico-ricreative* nel rispetto della disciplina paesistica e delle altre norme sovraordinate.

Le *attività turistico-ricettive* sono ammesse solo entro strutture già esistenti o con modalità non richiedenti nuova edificazione.

La *residenza*, ammessa unicamente nel caso risulti necessaria alla conduzione dei fondi agricoli, è consentita limitatamente alle porzioni infrastrutturate, ovvero servite da viabilità con fondo migliorato e regimazione idrica delle acque meteoriche.

Parametri urbanistici e tecnici

In riferimento alle Norme urbanistiche e tecniche generali, risultano nel caso specifico i seguenti interventi ammissibili, con le eventuali specificazioni riportate:

- Edifici residenziali: come da norme generali. **I nuovi interventi saranno concessi per lotti minimi di 10.000,00 mq e contigui alla viabilità di accesso, la quale dovrà essere dotata di fondo migliorato opere di regimazione delle acque meteoriche;**
- Annessi agricoli: come da norme generali;
- Serre e Tunnel temporanei: come da norme generali;
- Manufatti tecnici: come da norme generali;
- Viabilità podereale ed interpodereale: come da norme generali;
- Murature a secco - Ciglioni: come da norme generali;
- Recinzioni e murature di confine: come da norme generali;
- Siepi e filari: come da norme generali;
- Linee aeree: come da norme generali;
- Corsi d'acqua e fossi: come da norme generali;
- Modalità di intervento: come da norme generali.

Si potranno accorpate, al fine del raggiungimento della superficie minima di 10.000,00 mq, sino a 5 lotti non contigui ricompresi nel raggio di 500,00 ml dal lotto su cui avverrà l'edificazione del nuovo fabbricato. Per lotto non si intende la singola particella ma anche gruppi di particelle tra loro confinanti.

In detti ambiti sono inoltre consentiti accorpamenti o rifusione di tre fabbricati insistenti sullo stesso mappale o su mappali contigui a condizione che la superficie utile totale non superi i mq 120 e che l'accorpamento rispetti le distanze minime e le altezze massime previste.

E' inoltre consentita la demolizione e ricostruzione anche di un unico fabbricato esistente e la sua ricostruzione in modo diverso dal preesistente solo se la superficie esistente non supera i 150 mq e sempreché l'esistente abbia una superficie non inferiore a 35 mq. È possibile, in tali casi, ampliare il predetto immobile in ragione del 15%. L'immobile dovrà comunque rispettare le distanze minime e le altezze massime previste. Tale norma si applica anche quando l'intervento comporti cambio di destinazione d'uso da agricolo ad abitazione, in quest'ultimo caso il fondo agricolo non dovrà avere una superficie inferiore a mq. 2.500 e dovrà essere stipulato atto d'obbligo come precisato nelle norme generali.

Interventi ricadenti in area ID-MA Loc. Piè di Costa

Tutti gli interventi ricadenti in tale area dovranno essere sottoposti a rigida valutazione di incidenza in fase esecutiva e dovrà essere prevista una fascia vegetazionale lungo le sponde del torrente Gorda.

Per quanto riguarda la zona oggetto di variante al PTCP (Madonna del Carmine (da ANI-MA a IS-MA) non potrà essere consentita la destinazione turistico ricettiva e la SA massimarealizzabile non potrà superare i 120 mq. Per azienda agricola e l'attuazione di tali previsioni comporta la saturazione della densità ammissibile in regime IS-MA per l'intero ambito.

Art. 35 – Ambito di presidio ambientale di collina

Vi rientra la Tipologia di paesaggio “Aree collinari a dinamica post-culturale”. Si tratta di aree interessate in passato da attività agricola ed attualmente in uno stato più o meno evoluto di riaffermazione di dinamiche post-colturali e quindi potenzialmente instabili, soprattutto se messe in relazione con le parti circostanti del territorio insediato e coltivato. Per la descrizione degli elementi costitutivi si rimanda al capitolo “Le Unità di Paesaggio” della Fondativa.

Territorio di presidio ambientale ex LUR (art.36)

Zone omogenee E ai sensi del D.M. n°1444 del 2/4/1968 – Sottozona E5

Limitatamente alle aree dotate di forte connessione ed interdipendenza con i centri abitati di carattere residenziale (Pian di Follo, Piana Battola) e le infrastrutture esistenti:

Territorio rurale periurbano ex PTC Provincia della Spezia.

Limitatamente alle aree dotate di infrastrutture di servizio all'attività agricola ed agli insediamenti presenti, nelle quali le funzioni agricole risultano ancora predominanti sull'inurbamento o comunque la matrice del territorio;

Territorio rurale della produzione agricola ex PTC Provincia della Spezia.

Disciplina paesistica di livello puntuale

Gli obiettivi da perseguire per la conservazione e riqualificazione di questo ambito territoriale sono rappresentati da:

- il mantenimento dell'attività agricola, nei terreni dove questa sia ancora praticata, seppur in modo residuale, secondo i procedimenti colturali tradizionali, oltre che quelli innovativi, purché tesi a garantire la funzionalità di difesa idrogeologica, ecologica, paesaggistica, oltre che produttiva, dell'ambito territoriale;
- ove possibile, il recupero all'attività agricola dei terreni attualmente abbandonati, purché ciò avvenga con gli opportuni accorgimenti tesi a garantire la tutela dal rischio idrogeologico e la riduzione dell'instabilità del territorio e della copertura vegetale, così come ai sensi della L.R. n°18/1996 e L.R. n° 4/1999;
- l'introduzione di forme di gestione ed utilizzazione innovative, anche di carattere non

agricolo, tali da garantire la funzionalità di difesa idrogeologica, ecologica, paesaggistica del terreno;

- il mantenimento, la manutenzione e la realizzazione degli interventi di carattere fondiario che garantiscano una migliore efficienza idrogeologica, con particolare riferimento agli interventi di ripristino delle murature a secco o la realizzazione di soluzioni alternative, da attuarsi comunque secondo metodologie di minimo impatto e con tecniche di ingegneria naturalistica, garantendo pertanto una funzionalità ambientale degli stessi interventi ed un corretto inserimento nel paesaggio agricolo;
- la razionale gestione delle dinamiche vegetazionali in atto, tese a garantire la non riduzione della biodiversità nell'ambito territoriale, il persistere di una efficiente funzione di difesa idrogeologica e la riduzione del rischio di incendi o altri processi di degrado;
- il miglioramento delle formazioni forestali esistenti per quanto attiene composizione e struttura (incremento della mescolanza, reintroduzione di specie autoctone compatibili, ma rare o scomparse) ed il contenimento della proliferazione delle specie infestanti (*Robinia pseudoacacia*, *Ailantus altissima*, *Rubus* sp.) con tecniche e metodologie di minimo impatto ambientale;
- il mantenimento dei livelli e delle tipologie degli insediamenti rurali esistenti, la riqualificazione funzionale ed estetica degli edifici tecnici e residenziali, il recupero per finalità turistico-ricreative degli stessi;
- il mantenimento della viabilità, anche pedonale, con funzioni di servizio all'attività agro-silvo-pastorale, oltre che turistico-ricreativa;
- la realizzazione di nuova viabilità, anche pedonale, con funzioni di servizio all'attività agro-silvo-pastorale, oltre che turistico-ricreativa, secondo metodologie tese a garantire la massima funzionalità ed il minimo impatto ambientale.

Funzioni compatibili

Nell'area in esame sono ammissibili *attività agro-silvo-pastorali* ed *attività turistico-ricreative* nel rispetto della disciplina paesistica e delle altre norme sovraordinate.

Le *attività turistico-ricettive* sono ammesse solo entro strutture già esistenti o con modalità non richiedenti nuova edificazione.

La *residenza*, ammessa unicamente nel caso risulti necessaria alla conduzione dei fondi agricoli, è consentita limitatamente alle porzioni infrastrutturate, ovvero servite da viabilità con fondo migliorato e regimazione idrica delle acque meteoriche.

Parametri urbanistici e tecnici

Come precisato al precedente Capo 1, nella disciplina paesistica di livello puntuale e come di seguito descritto, conformemente alle disposizioni di cui all'art. 36 della LUR, il PUC indica e regola gli interventi ammissibili per garantire forme di presidio corrispondenti alle finalità di cui ai commi 2 e segg. del citato art. 36 della L.R. 36/1997.

In riferimento alle Norme urbanistiche e tecniche generali, risultano nel caso specifico i seguenti interventi ammissibili, con le eventuali specificazioni riportate:

- Edifici residenziali: come da norme generali, ma le nuove realizzazioni sono consentite esclusivamente se nell'ambito di cui si tratta non sono esistenti edifici recuperabili ad uso residenziale o se tali edifici risultano destinati ad altro uso (documentato dal PMAA);
- nuova realizzazione su lotto minimo di ~~7500 mq~~ **10.000 mq** e contiguo a viabilità di accesso dotata di fondo migliorato ed opere di regimazione delle acque meteoriche;
- Annessi agricoli: come da norme generali;
- Serre e Tunnel temporanei: come da norme generali;

- Manufatti tecnici: come da norme generali;
- Viabilità podereale ed interpodereale: come da norme generali;
- Murature a secco - Ciglioni: come da norme generali;
- Recinzioni e murature di confine: come da norme generali;
- Siepi e filari: come da norme generali;
- Linee aeree: come da norme generali;
- Corsi d'acqua e fossi: come da norme generali;
- Modalità di intervento: come da norme generali per i punti A), B), ~~il Piano di Miglioramento~~

~~Agricolo Ambientale (PMAA) deve essere integrato dal Piano di Presidio Ambientale (PPA);~~

- la nuova edificazione richiede un lotto minimo di proprietà di ~~7500 mq~~ **10.000,00 mq;**
- Almeno il 50% delle superfici che andranno ad essere computate per l'asservimento (al netto dell'incremento del punto successivo) devono ricadere nel sub ambito Presidio di Collina e

risultare ~~dal PPA~~ **da apposita perizia agronomica** quali terreni ex agricoli (abbandono protratto per almeno 3 anni) per i quali si provvederà al recupero agricolo;

- le superfici di cui al punto precedente, ricadenti quindi entro il sub ambito "Presidio di collina", tenuto conto delle maggiori difficoltà colturali e di sistemazione dei terreni, contribuiranno al computo delle superfici colturali minime richieste incrementate forfetariamente del 25%.

~~Ciascuno degli interventi suddetti, esclusi Linee aeree, Corsi d'acqua e fossi, è subordinato alla presentazione di un Piano di Presidio Ambientale (PPA);~~

Si potranno accorpare, al fine del raggiungimento della superficie minima di 10.000,00 mq, sino a 5 lotti non contigui ricompresi nel raggio di 500,00 ml dal lotto su cui avverrà l'edificazione del nuovo fabbricato. Per lotto non si intende la singola particella ma anche gruppi di particelle tra loro confinanti.

In detti ambiti sono inoltre consentiti accorpamenti o rifusione di massimo 3 fabbricati insistenti sullo stesso mappale o su mappali contigui a condizione che la superficie utile totale non superi i mq 120 e che l'accorpamento rispetti le distanze minime e le altezze massime previste. E' inoltre consentita la demolizione e ricostruzione anche di un unico fabbricato esistente e la PUO ricostruzione in modo diverso dal preesistente solo se la superficie esistente non supera i 150 mq e semprechè l'esistente abbia una superficie non inferiore a 35 mq. È possibile, in tali casi, ampliare il predetto immobile in ragione del 15%. L'immobile dovrà comunque rispettare le distanze minime e le altezze massime previste. Tale norma si applica anche quando l'intervento comporti cambio di destinazione d'uso da agricolo ad abitazione, in quest'ultimo caso il fondo agricolo non dovrà avere una superficie inferiore a mq. 2.500 e dovrà essere stipulato atto d'obbligo come alle norme generali.

Art. 38 – Ambito non insediabile di collina

Vi rientra la Tipologia di paesaggio "Aree boschive collinari" Si tratta di aree dove le dinamiche forestali interagiscono fortemente con le attività antropiche. Per la descrizione degli elementi costitutivi si rimanda al capitolo "Le Unità di Paesaggio" della Fondativa.

Territorio di presidio ambientale ex LUR (art.36)

Territorio rurale seminaturale dei boschi e delle foreste ex PTC Provincia della Spezia

Zone omogenee E ai sensi del D.M. n°1444 del 2/4/1968 – Sottozona E6.

Disciplina paesistica di livello puntuale

Gli obiettivi da perseguire per la conservazione e riqualificazione di questo ambito territoriale sono

rappresentati da:

- la promozione di una gestione coerente della più ampia superficie forestale possibile, anche tramite la promozione di forme associate di conduzione tra proprietari, finalizzate alla redazione di piani gestionali di settore ed alla loro effettiva applicazione;
- il mantenimento della copertura forestale e la razionale gestione delle dinamiche vegetazionali in atto, al fine di garantire la piena e duratura funzionalità di difesa idrogeologica, ecologica, paesaggistica e produttiva, oltre che la riduzione del rischio di incendi o altri processi di degrado della stessa;
- il miglioramento delle formazioni forestali esistenti per quanto attiene composizione e struttura (incremento della mescolanza, reintroduzione di specie autoctone compatibili, ma rare o scomparse) ed il contenimento della proliferazione delle specie infestanti (*Robinia pseudoacacia*, *Ailantus altissima*, *Rubus* sp.) e dei parassiti (*Matsucoccus* f, *Taumatopaea* p, etc) con tecniche e metodologie di minimo impatto ambientale;
- il recupero delle produzioni forestali tradizionali, quali la castanicoltura e le altre colture forestali da frutto e una migliore e piena integrazione con le attività agricole nei terreni contigui;
- la valorizzazione della fruizione turistico-ricreativa relativamente alle formazioni forestali suscettibili di tale destinazione, con particolare riferimento a quelle in fregio ai percorsi escursionistici ed alle strutture turistico-ricettive, alla viabilità di accesso;
- il mantenimento e la realizzazione delle infrastrutture di servizio alla gestione agro-silvopastorale, da attuarsi comunque secondo metodologie di minimo impatto e con tecniche di ingegneria naturalistica, garantendo pertanto una funzionalità ambientale degli stessi interventi ed un corretto inserimento nel paesaggio forestale, oltre che una funzionalità turistico-ricreativa;
- il mantenimento dei livelli e delle tipologie degli insediamenti rurali esistenti, la riqualificazione funzionale ed estetica degli edifici tecnici, il recupero per finalità turistico-ricreative degli stessi.

Funzioni compatibili

Nell'area in esame sono ammissibili *attività agro-silvo pastorali* ed *attività turistico-ricreative* nel rispetto della disciplina paesistica e delle altre norme sovraordinate.

Le *attività turistico-ricettive* sono ammesse solo entro strutture già esistenti o con modalità non richiedenti nuova edificazione.

La *residenza*, ammessa unicamente nel caso risulti necessaria alla gestione dei territori forestali, è consentita limitatamente alle porzioni infrastrutturate, ovvero servite da viabilità con fondo migliorato e

regimazione idrica delle acque meteoriche all'interno di ambiti già parzialmente antropizzati.

Parametri urbanistici e tecnici

In riferimento alle Norme urbanistiche e tecniche generali, risultano nel caso specifico i seguenti interventi ammissibili, con le eventuali specificazioni riportate:

- Edifici residenziali: come da norme generali, ma non è consentita la nuova edificazione;
- Annessi agricoli: come da norme generali;
- Serre e Tunnel temporanei: non ammissibili;
- Manufatti tecnici: come da norme generali;
- Viabilità podereale ed interpodereale: come da norme generali;

- Murature a secco - Ciglioni: come da norme generali;
- Recinzioni e murature di confine: come da norme generali;
- Siepi e filari: come da norme generali;
- Linee aeree: come da norme generali;
- Corsi d'acqua e fossi: come da norme generali;
- Modalità di intervento: come per il sub ambito Presidio di Collina, ma il PMAA si configura almeno parzialmente (minimo 5 ha) come Piano di Assestamento Forestale, con l'obbligo di dar corso agli interventi colturali previsti nel decennio.

Art. 39 – Infrastrutture e servizi pubblici

Al fine di determinare le parti del territorio interessate dalla presente disciplina, si individuano in conformità coi dettami dell'art. 2, lett. F) del D.M. 1444/68, quegli ambiti comprendenti tutte le aree destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale e quelle per attrezzature e servizi pubblici di quartiere. Tali aree sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti.

Le attrezzature di cui al comma primo possono essere attuate da privati purché in regime di convenzione con il Comune che garantisca la fruizione pubblica.

Nell'attuazione degli interventi dovrà essere salvaguardata la esistente dotazione di alberature. Dovrà essere prevista la piantumazione di alberi e cespugli, di essenze compatibili con l'ambiente locale. Costituisce elemento di flessibilità ai sensi art. 27 della L.R 36/97, il passaggio tra le diverse tipologie di standard come pure modeste modifiche/completamenti di tracciati viari secondari. Le destinazioni d'uso previste per le attrezzature di tipo F urbano territoriale sono:

A) SOTTOZONA F1

- ~~tali aree, individuate con apposita lettera nella tavola del Puc, comprendono le attrezzature pubbliche di interesse urbano – territoriale. Gli interventi edilizi previsti saranno commisurati alle effettive esigenze, tenendo conto delle Leggi Statali e Regionali in materia, fatte salve le prescrizioni previste per le specifiche destinazioni d'uso, come di seguito elencate:~~
- **PARCO URBANO E SERVIZI AL PARCO (SP):**

sono destinate all'uso del tempo libero in aree verdi moderatamente attrezzate. In esse si applicano fino all'approvazione del piano particolareggiato di esecuzione le seguenti limitazioni: a) è vietata la costruzione di:

- viabilità veicolare non prevista espressamente nelle tavole di P.R.G., esclusa quella riservata ai mezzi di soccorso ed antincendio;
- qualunque prelievo di terra, ghiaia, sabbia e materiali inerti, che non siano necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale;
- qualunque piantumazione che sia in contrasto con i caratteri ambientali e con le indicazioni dell'assetto vegetazionale del P.T.C.P.;
- edifici residenziali;

b) per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.U.C. sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il piano particolareggiato potrà consentire la realizzazione di chioschi e depositi dei materiali e degli attrezzi necessari alla manutenzione dei parchi, attrezzature per la sosta ed il ristoro, aree per il campeggio con relativi servizi, attrezzature per il gioco e lo sport, attrezzature per la ginnastica all'aperto, viabilità pedonale e ciclabile e solo marginale al parco la viabilità motorizzata.

Per la realizzazione e la gestione di tali impianti od attrezzature è ammessa la proprietà pubblica e privata.

Per quest'ultima l'intervento dovrà essere regolamentato attraverso apposita convenzione che stabilisca gli oneri e gli obblighi gravanti sul privato e le modalità di gestione del relativo servizio.

Indici e parametri:

- indice di utilizzazione territoriale: $U_t = 0,002 \text{ mq/mq}$;
- Altezza massima: $H = 4,00 \text{ ml}$;
- Parcheggi: $1/10 \text{ mq/1mq di Sf}$;

Gli interventi previsti ricadenti all'interno dell'area pSIC dovranno essere soggetti ad una specifica valutazione d'incidenza, ai sensi della DGR328/06 e del DPR 357/97 e s.m.i.;

Parco urbano e Servizi al Parco- Misure di Compensazione e Mitigazione

Sono di seguito indicate le indicazioni progettuali e tecniche ritenute opportune al fine della tutela delle componenti naturali per le quali è stato istituito il SIC e da applicarsi qualora l'intervento ricada in area SIC:

Si fanno valere le indicazioni fornite per l'ambito extraurbano e nello specifico per il territorio non insediabile di pianura, in particolare con riferimento alle indicazioni tecniche per:

- Annessi agricoli: assimilando a questi le eventuali nuove strutture (anche temporanee) funzionali alle attività previste.
- Manufatti tecnici.
- Viabilità podereale ed interpodereale. - Recinzioni e murature di confine.

In queste aree risulta poi estremamente importante che la sistemazione a verde sia rispondente alle esigenze di tutela degli habitat fluviali ed espliciti anche una funzione di filtro tra le aree antropizzate ed il fiume stesso. A tal riguardo le indicazioni tecniche e progettuali ritenute opportune sono le seguenti:

la realizzazione di nuove strutture (anche l'ampliamento delle esistenti oltre il 10% della superfici occupata) che determinino l'impermeabilizzazione del terreno devono prevedere la contestuale realizzazione, preferibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica, di aree umide (staghi, vasche di raccolta) a cui devono essere convogliate le acque bianche della struttura, di superficie pari almeno al 50% della superficie della struttura e/o impermeabilizzazione stessa.

la realizzazione di interventi tesi alla fruizione di queste aree ed alla relativa infrastrutturazione deve prevedere che almeno il 30% della loro superficie (da individuarsi nella fascia a ridosso dell'alveo fluviale e di spessore minimo di 30 m) sia interessata dalla costituzione di fasce verdi tampone, realizzate con specie arboree ed arbustive autoctone e tipiche di tali formazioni.

entro le fasce verdi tampone sono ammessi esclusivamente percorsi ciclopedonali e non sono ammesse attività che possano arrecare disturbo alla fauna (impiego di mezzi meccanici motorizzati, attività ludiche con musica).

lungo la viabilità carrabile, a ridosso delle strutture sportive e delle aree in Riconversione a margine dovranno essere realizzati filari con specie arboree autoctone.

Viene espressamente richiesta una Relazione di Incidenza dei singoli progetti di intervento, ai sensi della DGR 328/06 e del DPR 357/97 e s.m.e.i..

- IMPIANTI SPORTIVI (S):

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde il quale dovrà occupare almeno il 50% dell'intera area.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

a) Indice di utilizzazione fondiaria:

per gli impianti coperti: $U_f = 0,25 \text{ mq/1mq di Sf}$; per gli impianti scoperti: $U_f = 0,50 \text{ mq/1mq di Sf}$; b) **Parcheggi:** $15 \text{ mq/100mq di Sf}$;

c) Strutture di servizio (Ricettive-Ristorative-Ricreative) $0.03 \text{ mq/1mq di Sf}$.

Le coperture pressostatiche a carattere stagionale non rientrano nella categoria degli impianti coperti.

~~-ZONE PER LA PROTEZIONE CIVILE E L'ORDINE PUBBLICO-~~

~~Sono destinate alle attrezzature militari per la protezione civile e l'ordine pubblico del Corpo dei Carabinieri, della Pubblica Sicurezza, della Guardia di Finanza, dei Vigili del Fuoco, ecc.~~

~~Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:~~

- ~~• Indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 1mq/1mq$ di Sf;~~
- ~~• Altezza massima: $H = 10,50$ ml;~~
- ~~• Parcheggi: $40mq/100mq$ di Superficie utile.~~

- IMPIANTI TECNICI E TECNOLOGICI (T):

Sono destinate alle attrezzature ed impianti di servizio e di manutenzione pubblici, comprensivi di uffici e di alloggio di servizio inerente la gestione dei medesimi.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria: in funzione del tipo di opera da realizzare;
- Parcheggi: la quantità può variare secondo il tipo di opera da realizzare e comunque non inferiore a $1mq/10mq$ di Sf.

-IMPIANTI PER TELERADIOCOMUNICAZIONE

La posa sul territorio del Comune di Follo di impianti per teleradiocomunicazione irradianti onde elettromagnetiche, e delle loro pertinenze è regolata come segue, **oltre a quanto previsto all'art. 2.7 delle Norme di P.T.C.:**

1. distanza minima dalla costruzioni esistenti e dai terreni individuati dal PUC come zona residenziale ml 250,00;
2. distanza minima dal confine di proprietà e dalle strade ml 20,00;
3. l'installazione degli impianti suddetti potrà essere realizzata, nel rispetto di quanto sopra,

su tutto il territorio Comunale indipendentemente dalla destinazione urbanistica dell'area, escluse le zone residenziali. Le pertinenze per l'alloggiamento delle apparecchiature non dovranno avere superficie utile superiore a mq 9,00 ed H max superiore a ml 3,00. Tali manufatti dovranno essere costituiti da elementi prefabbricati semplicemente appoggiati al suolo mentre il palo di sostegno delle antenne dovrà essere costituito da palo rastremato avente altezza massima di ml. 12.00.

L'installazione dovrà essere recintata e posti in essere in modo visibile cartelli segnaletici indicanti la pericolosità dell'esposizione umana ai campi elettromagnetici prodotti;

1. Per il rilascio del permesso di costruire dovrà essere richiesto il parere alla Commissione Comunale Edilizia Integrata.

Oltre al parere della C.E.C.I. il rilascio del permesso di costruire edilizio è subordinato al parere favorevole espresso dall'autorità sanitaria competente.

Per tutto quanto non espressamente richiamato si fa riferimento alla L.R. 21 giugno 1999, n. 18, alla Circolare Regione Liguria 14 marzo 2001, n. 1, alla D.G.R. 20 febbraio 2002, n. 152 e alle norme vigenti in materia.

Poiché il Comune di Follo ha aderito con gli altri comuni facenti parte della Comunità Montana Media e Bassa Val di Vara alla redazione di un piano sovracomunale delle teleradiocomunicazione si stabilisce che ad esecutività di tale atto le norme in esso contenuto prevarranno su quanto sopra.

~~-CASERME, ATTREZZATURE MILITARI-~~

~~sono realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia, in funzione delle esigenze tecniche.~~

B) SOTTOZONA F2-INFRASTRUTTURE

Sono destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico, per gli impianti di risalita.

Esse indicano, ove possibile e necessario, l'intera zona nella quale sarà ricavata la viabilità e nei rimanenti casi soltanto la sede viaria; nel primo caso il tracciato viario riportato sulle tavole del P.U.C. ha valore esclusivamente indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante al P.U.C.

Nelle zone per la viabilità, oltre alle opere stradali per i mezzi meccanici ed i pedoni e relativi servizi funzionali, quali illuminazione, semafori, ecc., potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, ecc.) aree di parcheggio e relative stazioni di rifornimento carburante **per le quali vigono le disposizioni di cui ai DD.LLg. 32/1998 e 346/1999.**

Le aree appartenenti alle zone per la viabilità non utilizzate dal progetto esecutivo completo, sia per le sedi stradali che per le altre destinazioni sopra elencate, che non saranno necessariamente acquisite, saranno trasferite ad opera collaudata alla destinazione di zona immediatamente limitrofa.

Nell'ambito delle zone per la viabilità le sedi stradali ed i relativi nidi sono così suddivisi:

- viabilità primaria, con almeno tre corsie e spazio per la sosta di emergenza od i marciapiedi, realizza collegamenti sopracomunali o comunali di notevole rilievo;
- viabilità secondaria, con almeno due corsie e spazio per la sosta di emergenza od i marciapiedi, realizza collegamenti fra gli insediamenti. È accessibile attraverso normali immissioni, agevola la fluidità del traffico meccanico e lo stanziamento, disimpegna il movimento dei pedoni da quello di automezzi;
- viabilità di distribuzione, con almeno due corsie, realizza la penetrazione capillare negli insediamenti. È accessibile attraverso normali immissioni.

Le strade di iniziativa privata, non previste dal P.U.C. e necessarie per l'allacciamento alla viabilità ordinaria di edifici o gruppi di edifici, potranno essere assentite a condizione di avere una carreggiata di larghezza non inferiore a mt 3 ed una pendenza non superiore al 20%.

Il relativo progetto dovrà essere studiato eventualmente in correlazione al P.U.C. e la PUO realizzazione dovrà rispettare le condizioni dettate dal Comune.

È vietata l'apertura di strade a fondo cieco senza adeguato allargamento terminale.

Gli edifici che dovessero sorgere lungo le strade di iniziativa privata, saranno soggetti alle disposizioni vigenti come se prospettassero su spazi pubblici.

Le strade private dovranno essere mantenute in perfetta efficienza a cura e spese dei proprietari.

Nelle zone agricole potrà essere assentita la costruzione di strade interpoderali con la funzione esclusiva di servizio ai fondi agricoli e per la protezione degli incendi. Tali strade non potranno avere carreggiata maggiore di mt 2,50. Il transito nei due sensi di marcia sarà agevolato dalla predisposizione ad intervalli regolari di appositi spazi di manovra. La larghezza complessiva della sede stradale e dello spazio di manovra non potrà superare i 5,00 mt. La realizzazione delle strade interpoderali e forestali è condizionata alla esauriente dimostrazione della loro necessità ai fini agricoli e di protezione.

Inoltre le stesse dovranno avere caratteristiche tecnico-costruttive come definite per le strade interpoderali di cui all'art. 2 all. B, L.R. 16/85 e s.m.

Prescrizioni particolari

La realizzazione delle nuove sedi viarie in previsione in Loc. Piano di Follo e Piana Battolla deve essere propedeutica all'inserimento delle stesse in uno specifico PUT ed inoltre deve essere garantita:

-preventiva declassificazione dell'attuale viabilità provinciale, tramite specifica progettazione, in base ai seguenti criteri:

- assunzione del valore di tale viabilità con ruolo a livello urbano a servizio di quartiere;
- incremento degli spazi pedonali in termini di continuità, con integrazione delle soste,

garantendo le connessioni con ulteriori percorrenze pedonali, sia esistenti che di progetto, soprattutto in funzione di collegamento tra le diverse strutture e plessi pubblici (scuole, centri sportivi, parco, ecc.);

- funzione di decongestionamento dell'attuale flusso stradale, concentrato tutto sull'attuale percorrenza, con la creazione di viabilità di servizio in funzione del centro abitato.

La nuova viabilità è da intendersi come svincolo veicolare soprattutto per i mezzi pesanti e non come infrastruttura di nuovo impianto insediativo, pertanto escludendosi eventuali ed ulteriori possibilità espansionistiche su tale asse;

- **SOTTOZONA F3-ZONE CIMITERIALI**

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse fanno parte le relative zone di rispetto per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Per gli edifici esistenti ricadenti nei limiti del vincolo cimiteriale saranno consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Nelle zone cimiteriali o negli ampliamenti si applicano i seguenti indici e parametri: a) Parcheggi:

1mq/10mq di Superficie fondiaria.

~~Le destinazioni d'uso previste per le attrezzature di tipo G destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici di quartiere sono:~~

- **~~SOTTOZONA G1~~**

~~Comprende le aree destinate ad attrezzature pubbliche e a verde di quartiere. Gli interventi edilizi previsti per la realizzazione di tali attrezzature saranno commisurati alle effettive esigenze, tenendo conto delle Leggi Statali e Regionali in materia, fatte salve le prescrizioni previste per le specifiche destinazioni d'uso, come di seguito elencate:~~

~~- AREE A VERDE ATTREZZATO (VA):~~

~~Sono destinate a parchi naturali e ad aree attrezzate, per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti.~~

~~Possono essere realizzate unicamente piccole costruzioni per la migliore utilizzazione dell'area (chiostri per il ristoro e per la rivendita dei giornali e giocattoli, piccoli depositi per materiale ed attrezzi per la manutenzione, servizi igienici).~~

~~Si applicano i seguenti indici e parametri: a) Indice di utilizzazione fondiaria:~~

~~per gli impianti coperti: $U_f = 0,25\text{mq}/1\text{mq}$ di Sf; per gli impianti scoperti: $U_f = 0,50\text{mq}/1\text{mq}$ di Sf;~~

~~b) Parcheggi : $15\text{mq}/100\text{mq}$ di Sf.~~

~~Le coperture pressostatiche a carattere stagionale non rientrano nella categoria degli impianti coperti;~~

- ***ISTRUZIONE:***

Comprende gli asili (**IA**), le scuole materne (**IM**), elementari (**IE**) e medie (**ID**), per le quali si applicano le norme nazionali in materia di edilizia scolastica.

Nelle aree libere sono ammessi sistemazioni a verde attrezzato e parcheggi pertinenziale;

- ***SERVIZI DI INTERESSE COMUNE (C):***

Sono destinate alle seguenti attrezzature:

partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri: a) Indice di utilizzazione fondiaria:

$U_f = 0,75 \text{ mq}/1\text{mq}$ di Superficie fondiaria;

- Altezza massima:

H = 10,50 ml;

- Parcheggi:

85mq/100mq di Sf;

Servizi di interesse comune - Misure di Compensazione e Mitigazione

Qualora le previsioni di intervento ricadano entro area SIC vigono le stesse indicazioni progettuali e tecniche definite per le aree classificate come Parco urbano e Servizi al Parco (SP)

- ATTREZZATURE RELIGIOSE (R):

Sono destinate alle attrezzature religiose (chiese e luoghi per il culto, centri ricreativi, attrezzature per l'assistenza ed altre ad esse associabili).

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,60$ mq/1mq di Superficie fondiaria;
- Altezza massima: $H = 10,50$ ml (ad eccezione dei campanili che potranno avere altezza maggiore);
- Parcheggi: 85 mq/100mq di Sf;

E) - SOTTOZONA G2

Comprende le aree destinate a parcheggi pubblici (**P**) i quali dovranno essere realizzati ponendo particolare attenzione alla sistemazione vegetazionale e alle superfici calpestabili. Ove possibile le superfici destinate alla manovra e alla sosta dei veicoli dovranno avere la superficie filtrante del terreno non inferiore al 50%.

I parcheggi saranno realizzati al livello stradale, come pure a più piani sopra e sotto il livello stradale. Le caratteristiche dei parcheggi multipiani saranno determinate dal Comune in relazione ai fabbisogni ed alla situazione urbanistica e conformemente alle normative vigenti.

La realizzazione di tali servizi spetta alla pubblica Amministrazione od a Cooperative, enti e privati convenzionati con essa.

In caso di terreni posti a raso della viabilità il privato potrà realizzare un piano interrato sempre adibito a parcheggio e con la cessione dell'uso a parcheggio pubblico della soletta sovrastante, Il tutto da regolamentarsi con apposita convenzione

La convenzione dovrà comunque garantire l'effettivo assolvimento della funzione pubblica dell'impianto avuto quindi particolare riguardo alla determinazione delle tariffe di ammissione al godimento del servizio.

F) - SOTTOZONA G3

- ~~comprende le aree destinate ad impianti sportivi o ricreativi di carattere privato, coi relativi servizi per gli utenti e per il pubblico. Sono esclusi impianti per l'esercizio di sport ed ogni altro tipo di attività che possa produrre inquinamento acustico ed atmosferico. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto salvo diversa prescrizione grafica con i seguenti indici:~~
- ~~$U_f = 0,2$ mq/mq calcolato sull'area dell'insediamento;~~
- ~~distanza minima dai confini = ml.5,00;~~
- ~~ai fini del calcolo della SU non sono computate coperture di impianti sportivi aventi caratteristiche di mobilità e facile rimozione quali palloni pressostatici e strutture geodetiche e similari, soggette a permesso di costruire oneroso;~~
- ~~nei parcheggi le superfici destinate alla manovra e alla sosta dei veicoli dovranno avere una superficie filtrante del terreno non inferiore al 50%;~~
- ~~il progetto dovrà prevedere la sistemazione a verde alberato di tutte le aree libere da impianti fissi con un minimo pari al 20% dell'area di intervento;~~
- ~~sono consentiti pubblici esercizi, attività ricreative con superficie utile non superiore a mq. 50;~~

~~ZONE PER I CORSI D'ACQUA (CA):~~

~~Sono quelle occupate dai corsi d'acqua indicati nelle tavole di P.R.G.~~

~~In tali zone è consentita l'attività agricola.~~

~~È vietata qualunque modificazione che non si renda necessaria per la regolazione del regime idrico; gli eventuali interventi saranno compiuti dalla pubblica amministrazione.~~

Art. 40 – Vincoli

Le zone di vincolo sono quelle derivanti da specifiche leggi nazionali e quelle previste dal PUC per le quali sono ammessi, per tipologia di vincolo, i seguenti tipi di intervento:

a) fascia di rispetto dalla sede autostradale

- le zone di rispetto della sede autostradale, sono inedificabili. In tali zone si applica la vigente normativa a tutela delle strade;

b) fascia di rispetto stradale

- le fasce di rispetto stradali, indipendentemente dall'individuazione grafica nelle tavole di PUC, sono dimensionate nel rispetto del D.M. n. 1404 dell'1/4/1968 al di fuori dei centri edificati e pianificati di PUC e del nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione delle strade urbane ed extraurbane. Per le strade comunali, precedentemente classificate come vicinali di bonifica e/o private, **che** hanno funzione di collegamento locale a servizio dei soli residenti, la distanza minima prevista dal citato D.M. (anche in relazione alla circolare del Ministero LL.PP. n. 5980/70) può essere ridotta a ml 10,00, previo parere dell'Ufficio Comunale competente;

- le fasce rispetto stradali sono espropriabili al fine di permettere la costruzione e/o ristrutturazione delle sedi stradali, previa redazione di progetto dell'opera e/o di P.U.E. pubblico; se ricadenti all'interno di P.U.E. privati sono disciplinate dalle norme di convenzione;

- le fasce di rispetto sono un vincolo di tutela e di distanza, pertanto non costituiscono specifica destinazione di zona omogenea;

- le fasce di rispetto confinanti con zone omogenee di servizio (F e G) sono espropriabili nell'ambito di un progetto di sistemazione di tali aree pubbliche e destinabili ai medesimi usi. Per tali fasce fino ad avvenuto esproprio, sono consentiti gli usi agricoli, verde e parcheggio privato e/o di uso pubblico. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In

particolare tali fasce potranno essere destinate a verde di filtro pubblico e privato;

- nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita soltanto l'edificazione precaria di recinzioni, parcheggi, di strutture ed impianti a servizio della viabilità;

- nelle fasce di rispetto sono altresì ammessi impianti tecnologici purché aventi finalità pubbliche o di interesse generale ed in quanto non al servizio di singoli edifici e comunque rispettando una distanza minima dal ciglio stradale di ml 6,00;

- lungo la rete di viabilità di interesse provinciale individuata dal P.T.C. è posta una fascia della estensione di 15,00 ml per lato a partire dal confine stradale, entro la quale possono essere realizzati, in aggiunta alle precedenti disposizioni, gli interventi di ristrutturazione, potenziamento o nuovo impianto della viabilità, nonché manufatti di servizio e impianti tecnici per la manutenzione

della stessa viabilità.

All'interno della rete della viabilità di interesse provinciale vigono le disposizioni di cui all'art. 9.4 del PTC, a cui si rimanda;

c) fasce di rispetto di elettrodotti

nelle planimetrie di PUC sono indicate con apposita simbologia i tracciati degli elettrodotti, per i quali è applicata una fascia di rispetto ai sensi del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23/04/92, art. 5. Le linee con potenze inferiori a 132 kV risulteranno assoggettate alle disposizioni del D.M.LL.PP. del 19/01/91;

- per tali fasce di rispetto valgono le prescrizioni di cui alla terza alinea e seguenti della precedente lettera a). Per gli edifici esistenti ricadenti in tali fasce sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. È inoltre consentita per le abitazioni civili esistenti al 31.12.93 ricadenti in tali fasce di rispetto, purché non soggette a vincoli di conservazione ai sensi delle presenti

norme, la ricostruzione con preventiva demolizione, nei limiti della superficie utile preesistente, purché

a distanza non inferiore a quelle prescritte dalla precedente prima alinea, anche in deroga alle specifiche norme di zona;

- la presenza degli elettrodotti impone altresì il rispetto dei valori limite di induzione magnetica fissati dalla legislazione vigente;

d) la tutela dei corpi idrici

- ai sensi delle disposizioni regionali e nazionali in materia, sino all'approvazione dei Piani di bacino, non possono essere autorizzate, nei corsi d'acqua pubblici, le opere od attività contemplate all'art. 26 della L.R 9/93 e art. 96 del R.D 523/1904. Nelle tavole del P.U.C risultano individuati i corsi d'acqua pubblici ricompresi nei centri urbani e al di fuori degli stessi con indicazione grafica della distanza (rispettivamente di ml 20,00 e 40,00), da rispettare per la nuova edificazione. Eventuali deroghe possono essere autorizzate dall'Autorità competente in materia di polizia idraulica;

e) canali e corsi d'acqua

- comprendono elementi territoriali interessati dalle dinamiche dei corpi idrici;

- sono ammessi interventi previsti dalle vigenti leggi in materia previo parere favorevole dell'Ente o ufficio preposto alla tutela idrica;

- nella zona pedecollinare e di pianura il PUC individua una fascia di protezione con funzione ecologica dei canali e dei corsi d'acqua all'interno della quale sono ammessi interventi di sistemazione ambientale, recinzioni, percorsi pedonali, ciclabili e per la mobilità equestre, allargamenti della viabilità pubblica, parcheggi pubblici e privati purché sia garantita la fruibilità del percorso;

- è vietata qualunque modificazione che non si renda necessaria per la regolazione del regime idrico; gli eventuali interventi saranno compiuti dalla pubblica amministrazione.

f) aree ricadenti all'interno del Parco fluviale della Magra

- in dette aree vige la normativa specifica così come da D.C.R.N. del 14/12/1988;

g) acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano

- affinché vengano mantenute e migliorate le caratteristiche qualitative delle acque superficiali e sotterranee (pozzi, ecc.) destinate al consumo umano, eventualmente presenti nel territorio comunale, vengono assunte come aree di salvaguardia le zone di protezione definite e

normate all'art. 94 del Dlgs 152/2006;

h) fascia di rispetto cimiteriale

- nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali, così come individuate dalle leggi vigenti in materia, è vietato qualsiasi tipo di costruzione salvo parcheggi, verde e servizi di carattere precario e di facile rimozione. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Oltre alle disposizioni di cui sopra volte alla tutela delle risorse idriche, di cui alle

precedenti lett. d), e), f), vigono le prescrizioni di cui all'art. 2.4 del PTC e all'art. 73 e segg. del Dlgs

3/4/2006, n. 152.

Si riporta inoltre il Decreto del presidente della Giunta Regionale Ligure n. 852 del 29/06/1990 con cui è stata approvata la variante al Piano di Fabbricazione che determina ancora oggi la destinazione di parte del compendio a "Zona Specialistica a Carattere Sociale"

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA

852 Prot. N. 58051

OGGETTO: Comune di FOLLO (SP) Approvazione di variante al vigente Programma di Fabbricazione annesso al Regolamento Edilizio concernente il cambio di destinazione d'uso di un area in località Bregazzino, frazione di Sorbolo, per 1a realizzazione di un villaggio per anziani.

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

Vista la Legge Urbanistica 17 . 8.1942 n.1150 e successive modificazioni;

Visto il Decreto del Presidente della Repubblica 15.1.1972 n. 8 con il quale sono state trasferite alle Regioni a statuto ordinario le funzioni amministrative statali in materia urbanistica;

Visto l'art. 4, lett. c), della legge regionale 24.5. 1972 n. 8 contenente norme per l'esercizio delle funzioni amministrative attribuite alla Regione nella suddetta materia, così come modificato dall' art. 6 della legge regionale 17.1. 1980 n. 9;

Visto l'art. 1 , lett. g) e 5, 1 0 comma, lett. b) della legge regionale 24.3. 1983 n. 9, come modificata dalla legge regionale 16. 12. 1986 n. 34, contenente norme in merito alle competenze del Comitato Tecnico

Urbanistico e delle relative Sezioni ;

Vista la legge regionale 2.5.1985 n. 29 emanata in applicazione dell'art. 24 della Legge 28.2.1985 n. 47, contenente norme in materia di snellimento delle procedure di formazione degli strumenti urbanistici attuativi;

Premesso che il Comune di Follo, in provincia di La Spezia, è dotato di Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 439 in data

14.2. 1977 e, pertanto, soggetto a revisione ai sensi dell'art. 1 della legge regionale 6.2. 1974 n. 7;

Che la Civica Amministrazione, con deliberazione consiliare n. 42 del 10.7.1987, ha adottato una variante allo strumento urbanistico generale concernente il cambio di destinazione d'uso di un' area in località Bregazzino, frazione di Sorbolo, per la realizzazione di un villaggio per anziani , qui trasmettendo i relativi atti per l'approvazione in data

28.9.1987;

Considerato che tale variante interessa un' area , di proprietà

dell' 'Associazione Egidio Bullesi “ , di circa 84.950 mq . , in località Bregazzino, vicino alla stazione di Sorbolo, e consiste nel mutamento della destinazione d'uso di tale area da agricola “E” ad "area specialistica a carattere sociale" allo scopo di promuovere e gestire iniziative sociali a favore degli

anziani;

Che tale variante , in particolare , è volta a consentire la realizzazione di diversi interventi edilizi, con possibilità di partecipazione alle iniziative culturali e di utilizzazione delle strutture previste anche da parte degli abitanti dei centri limitrofi;

Che tale zona - cui viene attribuito un **indice di fabbricabilità pari a O , 5 mc/mq** e dettagliatamente normata mediante integrazione dell' art. 4 delle Norme di Attuazione del vigente Programma di Fabbricazione, il quale la assoggetta ad unico strumento urbanistico attuativo convenzionato, come da schema allegato agli atti della variante stessa;

Vista la riserva espressa dal competente Servizio Assistenza Sociale con nota n. 413 del 16.5.1989 in ordine al fatto che, qualora nel prosieguo dell' attuazione del progetto in parola venissero individuate all' interno di esso strutture specifiche di cui all' art. 54 della legge regionale 6.6.1988 n. 21) queste ultime dovranno seguire gli standard ed essere sottoposte all' autorizzazione prevista dal piano triennale dei servizi sociali; Visto il Voto n. 357 bis in data 19.5.1989 — allegato al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale con il quale il Comitato Tecnico Urbanistico, preso atto della riserva di cui sopra, ha espresso parere favorevole all' approvazione della variante di che trattasi , subordinatamente peraltro alla modifica del progetto di Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico adottato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 6292 in data 30.12.1986 allora in itinere, nel senso di mutare il regime normativo dell'area di che trattasi da ANI —MA (Aree non insediate da mantenere) in (Aree non insediate trasformabili in insediamenti diffusi);

Preso atto che il Consiglio Regionale , con sua deliberazione n. 6 in data 26.2.1990, debitamente esecutiva, ha nel frattempo definitivamente approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, facendo tra l' altro proprio il citato Voto del Comitato Tecnico Urbanistico n. 357 bis/ 1989 ed apportando conseguentemente all' originario progetto paesistico la modifica sopra richiamata come da proposta della Giunta Regionale n. 80 in data 20.7. 1989, di talchè la variante in esame risulta in oggi conforme al ridetto strumento urbanistico sovracomunale;

Ritenuto che sono da condividere anche tutte le altre valutazioni come sopra espresse dal Comitato Tecnico Urbanistico per cui la variante in esame è meritevole di approvazione con la riserva sopra cennata;

Dato atto che l' approvazione della presente variante, per il grado di approfondimento progettuale della stessa e della disciplina urbanistica dell'area di intervento, non comporta la necessità di procedere, ai sensi della citata legge regionale n. 29/1985, ad una modifica in parte della deliberazione del Consiglio Regionale n. 48 in data 25.3.1985 assunta in applicazione dell' art. 24 della Legge n. 47/1985, di talchè resta attribuita esclusivamente alla Civica Amministrazione la competenza ad approvare lo strumento urbanistico attuativo delle relative previsioni ;

Su conforme parere n. 17 espresso dalla Giunta Regionale nella seduta del 19.4.1990;

Su proposta dell' Assessore all' Urbanistica;

DECRETA

1) E' approvata, con la riserva in premessa richiamata, la variante al

Programma di Fabbricazione annesso al Regolamento Edilizio del Comune di

Follo, concernente il cambio di destinazione d'uso di un' area in località Bregazzino, frazione di Sorbolo, per la realizzazione di un villaggio per anziani (da zona agricola "E" a zona specialistica a carattere sociale) quale adottata con deliberazione consiliare n. 42 in data 10.7. 1987 ;

1. Gli elaborati della variante come sopra approvata che , debitamente visti dall' Assessore proponente, vengono depositati in atti presso il Servizio Affari Giuridici e Vigilanza in materia Urbanistica in allegato al secondo originale del presente provvedimento, sono costituiti dalla Relazione tecnica illustrativa; Norme Tecniche di Attuazione; Perimetrazione dell'area specialistica a carattere sociale; Planimetria Programma di Fabbricazione dello stato variato scala 1:2.000 •
2. Il presente decreto sarà reso noto mediante pubblicazione per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria nonchè mediante affissione, con i relativi allegati ed elaborati , all

'Albo Pretorio del Comune di

Follo a norma dell' art. 62 del Testo Unico della Legge Comunale e Provinciale approvato con Regio Decreto 3.3.1934 n. 383 e successive modificazioni.

Genova, li 29 GIUGNO, 1990

- SI RIPORTANO INOLTRE LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RELATIVE ALLA ZONA SPECIALISTICA A CARATTERE SOCIALE (il testo integrale è allegato alla perizia)

OGGETTO: Integrazione all'art. 4 delle Norme di Programma di Fabbricazione approvato con Decreto del Presidente della GRL n° 439 del 14.2.1977

Si definisce AREA'SPECIALISTICA A CARATTERE

SOCIALE:

Indice di fabbricabilità: 0.5 mc/mq.

Altezza massima: 7.50 mt.

Rapporto di copertura: 25% della superficie fondiaria,

con esclusione delle superfici boscate nelle quantità risultanti dal rilievo dello stato di fatto

Destinazioni ammesse: area sottoposta a normativa

particolare, destinata a edilizia specialistica a carattere sociale e di servizio per la collettività. L'area è rappresentata con il perimetro tratteggiato ed evidenziata con un retino quadrettato. Il simbolo indica le diverse destinazioni:

-residenza , specializzata ed attrezzata

-ambienti per il lavoro artigianale ed agricolo -auditorium -locali per il culto -biblioteca

-direzione, uffici amministrativi

-Struttura clinica

-cucine e refettorio

-spazi per iniziative ricreative al

coperto ed all'aperto

-strade, parcheggi, spazi verdi

Rapporti percentuali superficie complessiva destinata

alla residenza specialistica: <60% della superficie totale

E' indicata come AREA SPECIALISTICA A CARATTERE SOCIALE l'area adiacente la strada provinciale Bastremoli-Tivegna, in località Bregazzino, vicino alla frazione di Sorbolo.

L'edificazione nella AREA SPECIALISTICA A CARATTERE SOCIALE è subordinata alle specifiche norme vigenti ed al rispetto dei valori ambientali, ed attuata attraverso uno strumento attuativo unico.

Su di essa è vietata qualsiasi nuova costruzione con destinazione diversa da quanto indicato dal PdF. Il Piano Attuativo deve essere esteso all'intera area.

E' ammessa l'attuazione delle previsioni di PdF da parte di privati (singoli o Enti) subordinatamente alla stipula di una convenzione con il Comune.

Il progetto deve confermare gli standards di cui all'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n°1444 ad eccezione degli spazi pubblici attrezzati a parco che sono incrementati, ai sensi dell'art. 4 del citato D.M., a 15 mq., considerando le particolari caratteristiche del territorio.

Le aree per i parcheggi devono essere computate nella quantità di mq. 2,50 per abitante (art. 3 del D.M. 1444/1958), e, in aggiunta, mq. 1 ogni 20 mc. di costruito (art. 18 della L.765/1967).

L'abbattimento delle essenze arboree deve essere limitato al massimo; i piazzali ed i parcheggi devono essere alberati con essenze non contrastanti con quelle esistenti.

In particolare saranno scelte quelle del gruppo latifoglie-termofile: lecci, roverelle, castagni, carpini,

noccioli e querce ed, in limitate quantità, pini marittimi.

I materiali, le rifiniture, le caratteristiche costruttive e le coloriture delle costruzioni devono conformarsi con quelle dell'ambiente circostante,

relativamente a quelle maggiormente rappresentative della tradizione edilizia locale.

Le murature esterne saranno eseguite con intonaco di cemento o rivestite con pietra locale e, per le soluzioni cromatiche, saranno usate tonalità chiare della gamma delle terre. Le coperture saranno del tipo piane (per realizzare piccole terrazze), oppure a doppia falda (tipo capanna) con manto in tegole laterizie di tipo tradizionale. I serramenti esterni saranno in legno: di colore naturale le porte e di colore verde le persiane. Le gronde, con pendenza identica a quella delle falde, saranno di tipo tradizionale con sporgenza non superiore a cm. 40. I canali di gronda ed i pluviali saranno realizzati in rame con sezione circolare. I muri perimetrali di recinzione saranno eseguiti con pietra locale a spacco del tipo a 'faccia-vista', con corsi orizzontali, senza stuccatura esterna dei giunti. Tutte le pavimentazioni esterne ai fabbricati saranno realizzate in pietra.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi del D.L. 495/96 art. 9 comma 5 **N. 74**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di stalla, magazzino e pollaio, presentata il 25/10/1996, rilasciata il 22/11/1996 con il n. 74 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a CORPO E e CORPO P.

I seguenti immobili non erano mai stati inseriti in mappa . Oggi sono identificati al NCEU foglio 12 mappale 394 e mappale 399 La concessione in sanatoria prevedeva la demolizione completa del fabbricato adibito a pollaio e la demolizione parziale dell'edificio adibito a stalla. Le demolizioni non sono mai state eseguite

Concessione Edilizia **N. 239**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di fabbricato rurale, presentata il 24/06/1985, rilasciata il 21/09/1985 con il n. 239 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a CORPI U-V.

L'edificio in questione era precedentemente identificato al NCT al foglio 12 particella 84 ora è identificato al NCEU al foglio 12 mappale 402 sub. 3 e sub. 4

Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia 687 del 23/06/1986 **N. 1-2/2**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera al progetto di costruzione di fabbricato ad uso deposito attrezzi, presentata il 26/08/1987, rilasciata il 23/03/1988 con il n. 1-2/2 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a CORPI S e T.

La Concessione edilizia originale n. 687/ 23.06.1986 non è stata reperita nell'archivio del Comune di Follo

Concessione Edilizia **N. 4 - 13/78**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di fabbricato rurale, presentata il 24/06/1985, rilasciata il 21/09/1985 con il n. 4-13/78 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a corpo U e corpo V

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. Piano Urbanistico Comunale vigente, in forza di delibera Provinciale del 04/10/2007 prot. 7598 e successiva variante del 14/03/2013, l'immobile ricade in zona vedi note singoli beni. Il titolo è riferito solamente al tutti i corpi

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

NOTA 1 - la stima dei costi prevista per ogni sanatoria è da considerarsi del tutto approssimativa

in quanto non essendo possibile ottenere dall'Ufficio Tecnico del Comune un parere preventivo non essendo stata istruita alcuna pratica. Si invitano pertanto a valutare quali indicazioni di massima gli importi indicati tenendo conto che gli stessi potrebbero variare anche sensibilmente.

E' inoltre fatto salvo quanto previsto dall'art. 43 L.R.16/2008 qualora l'attività istruttoria prevedesse la necessità di acquisire preventivamente la stima presso l'Agenzia della Entrate ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa.

Si tenga inoltre conto del fatto che la normativa sia nazionale che locale subisce continui mutamenti ed integrazioni e che quindi quanto scritto ha valore alla data di redazione della perizia.

La determinazione della conformità urbanistica degli immobili è riferita alle pratiche fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Follo in merito agli immobili ed ai terreni oggetto della presente procedura; non si può quindi escludere che siano state omesse al tecnico pratiche di cui quindi non è a conoscenza.

Si deve inoltre tener conto che il P.U.C. vigente ha determinato una destinazione molto particolare a ZONA SPECIALISTICA A CARATTERE SOCIALE e quindi qualora fosse possibile realizzare una sanatoria dovrebbe essere realizzata solo nell'ottica di questa destinazione particolare.

NOTA 2

Buona parte dell'intera superficie del lotto è ricoperta da bosco e da vegetazione spontanea di tipo arbustivo che la rende inaccessibile. Il perito non può quindi escludere che all'interno del lotto siano stati eseguiti altri abusi non rilevati durante i sopralluoghi effettuati.

NOTA 3

SI PRECISA QUANTO SEGUE

CORPO D - (N.C.T. F12/393) era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 72. In data 10/11/2016 è stato presentato un nuovo tipo mappale con protocollo n. SP0088018 poiché sul terreno è stato inserito in mappa un nuovo edificio non ancora censito

CORPO E - (N.C.E.U.F12/394) l'immobile faceva parte del terreno identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 72

L'edificio è stato messo in mappa con Tipo mappale del 10/11/2016 protocollo n. SP 0088018 e conseguentemente è stato costituito con pratica DOCFA in data 03/01/2017 protocollo n. SP0000360

CORPO F - (N.C.T.F12/395) - il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 72

A seguito della messa in mappa di un edificio ancora non censito è stato presentato il Tipo Mappale protocollo n. SP0088018 in data 10/11/2016

CORPO P - (N.C.E.U. F12/399) il seguente immobile non era stato ancora messo in mappa e quindi risultava parte del mappale identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 82. Per mettere in mappa il fabbricato esistente è stato eseguito un tipo mappale in data 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 a cui ha fatto seguito una pratica DOCFA di costituzione in data 03/01/2017 protocollo n. SP0000361

CORPO Q - (N.C.T. F.12/398) il seguente immobile era identificato al N.C.T. foglio 12 mappale 82. In data 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 è stato depositato un nuovo tipo mappale che ne ha modificato nome e consistenza

CORPO R - (N.C.T. F.12 / 401) il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 83 A seguito del tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 è diventato 401

CORPO S (N.C.E.U. F.12/402/1) - L'immobile è stato inserito in mappa con tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 e successiva pratica di costituzione del 10/01/2017 protocollo SP0001322 - Precedentemente l'immobile era compreso nella consistenza del mappale 83 e 85 foglio 12

CORPO T - (N.C.E.U. F.12/402/2) L'immobile è stato inserito in mappa con tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 e successiva pratica di costituzione del 10/01/2017 protocollo SP0001322 - Precedentemente l'immobile era compreso nella consistenza del mappale 85 foglio 12

CORPO U - (N.C.E.U. F. 12/402/3) L'immobile è stato inserito in mappa con tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 e successiva pratica di costituzione del 10/01/2017 protocollo SP0001322 - Precedentemente l'immobile era compreso nella consistenza del mappale 84 foglio 12

CORPO V -(N.C.E.U. F. 12/402/4) L'immobile è stato inserito in mappa con tipo mappale del

17/11/2016 protocollo n. SP0090579 e successiva pratica di costituzione del 10/01/2017 protocollo SP0001322 - Precedentemente l'immobile era compreso nella consistenza del mappale 84 foglio 12

CORPO W - (N.C.T. F.12/403) il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 85
A seguito della presentazione del tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 l'immobile è allo stato attuale identificato come mappale 403

CORPO X - (N.C.E.U. F. 12/406) il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 86 . In data 03/12/2016 è stata presentata pratica DOCFA per variazione protocollo n. SP0095310 e successiva rettifica in data 05/12/2016 protocollo n. SP0091781 (associato al Tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579.

CORPO Y - (N.C.T. F.12/405) il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 87
A seguito della presentazione in data 17/11/2016 del Tipo Mappale protocollo n. SP0090579 si è modificato in 405

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PUC)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a tutti i corpi ad eccezione di: P - R - S - T - U - V - X - Y

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a TUTTI I CORPI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PUC)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a tutti i corpi ad eccezione dei corpi E- P - R - S - T - U - V - X - Y

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il fabbricato ad uso stalla doveva essere demolito per buona parte del suo sviluppo, poichè la concessione in sanatoria permetteva solo la realizzazione di 150 mc (normativa di riferimento: Concessione Edilizia in sanatoria n. 74/96)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione porzione di fabbricato ad uso stalla: €3.000,00
- oneri e spese tecniche: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Questa situazione è riferita solamente a CORPO P stalla

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lungo il confine della proprietà con la strada comunale è stata realizzata una recinzione in parte costituita da muro di contenimento in calcestruzzo. Era stata presentata domanda per la realizzazione dell'opera presso in Comune di Follo ma tale pratica non ha poi avuto seguito autorizzativo. L'opera si ritiene allo stato attuale abusiva (normativa di riferimento: Stati Autorizzati dal Comune)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione della recinzione con muretto di contenimento in calcestruzzo: €8.000,00
- oneri e spese tecniche: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a CORPI R - S - Y

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) e' stata realizzata una porzione di piano non prevista dallo stato concessionato 2) nella porzione autorizzata è stata realizzata una tramezza non prevista 3) non è stata autorizzata in alcun modo la realizzazione della scala esterna che collega la corte al piano primo 4) non è stata autorizzata alcuna sistemazione esterna del fabbricato 5) la destinazione concessionata era per deposito attrezzi invece nella parte abusiva è stata ricavata una zona giorno con angolo cottura e la porzione autorizzata utilizzata come zona notte. (normativa di riferimento: stato autorizzato con concessione edilizia n. 687/1986 e successiva variante 1- 2/2 del 1988)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione di porzione di fabbricato e ripristino secondo concessione: €8.000,00
- oneri e spese tecniche: €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a CORPO S

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata aperta una porta di comunicazione tra le due stanze di piano terra (normativa di riferimento: stato autorizzato con concessione edilizia n. 687/1986 e successiva variante 1- 2/2 del 1988)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ripristino muratura: €600,00
- oneri e spese tecniche: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Questa situazione è riferita solamente a CORPO T

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) al piano terra è stata realizzata una porzione ipogea destinata a servizi igienici 2) al piano primo è stata realizzata una corte esterna che è la copertura della parte realizzata ipogea al piano terra 3) è stata realizzata una struttura in legno in aggiunta al fabbricato come deposito attrezzi (normativa di riferimento: concessione edilizia n. 4 - 13/78 del 1985)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rimozione superfetazione in legno: €2.000,00
- Demolizione della porzione ipogea abusiva e relativa corte superiore: €4.000,00
- oneri e spese tecniche: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi

Questa situazione è riferita solamente a CORPI U e V

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria senza alcuna autorizzazione da parte del Comune di Follo; intorno è stata creata una sistemazione esterna con scale e corte . La non conformità comunque non è provata in quanto non esistevano neppure planimetrie catastali dell'immobile che risulta esistere nella mappa d'impianto catastale degli anni '30. dall'ingombro della mappa d'impianto non risultava alcuna sistemazione esterna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Non avendo planimetrie di riferimento l'unica cosa

abusiva accertata è la sistemazione esterna che dovrebbe essere rimossa.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rimozione scale esterne: €2.000,00
- oneri e spese tecniche: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi

Questa situazione è riferita solamente a CORPO X

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'intero fabbricato doveva essere demolito in attuazione della Concessione Edilizia in sanatoria (normativa di riferimento: Concessione in sanatoria n. 74/96)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione della struttura adibita a ricovero animali: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due

Questa situazione è riferita solamente a CORPO E

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a tutti i corpi ad eccezione dei seguenti: D - E - F - P - Q - R - S - T - U - V - W - X - Y

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: ad alcuni immobili sono stati variati gli identificativi catastali

Le difformità sono regolarizzabili mediante: negli atti a seguire dovrà essere fatto notare il cambiamento di identificativo catastali di alcuni immobili rispetto agli atti di provenienza ed al Pignoramento

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: al momento della stesura di nuovi atti

Questa situazione è riferita solamente a CORPI D - E - F - P - Q - R - S - T - U - V - W - X - Y.

CORPO D - (N.C.T. F12/393) era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 72. In data 10/11/2016 è stato presentato un nuovo tipo mappale con protocollo n. SP0088018 poichè sul terreno è stato inserito in mappa un nuovo edificio non ancora censito CORPO E - (N.C.E.U.F12/394) l'immobile faceva parte del terreno identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 72 L'edificio è stato messo in mappa con Tipo mappale del 10/11/2016 protocollo n. SP 0088018 e conseguentemente è stato costituito con pratica DOCFA in data 03/01/2017 protocollo n. SP0000360 CORPO F - (N.C.T.F12/395) - il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 72 A seguito della messa in mappa di un edificio ancora non censito è stato presentato il Tipo Mappale protocollo n. SP0088018 in data 10/11/2016 CORPO P - (N.C.E.U. F12/399) il seguente immobile non era stato ancora messo in mappa e quindi risultava parte del mappale identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 82. Per mettere in mappa il fabbricato esistente è stato eseguito un tipo mappale in data 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 a cui ha fatto seguito una pratica DOCFA di costituzione in data 03/01/2017 protocollo n. SP0000361 CORPO Q - (N.C.T. F.12/398) il seguente immobile era identificato al N.C.T. foglio 12 mappale 82. In data 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 è stato depositato un nuovo tipo mappale che ne ha modificato nome e consistenza CORPO R - (N.C.T. F.12 / 401) il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 83 A seguito del tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 è diventato 401 CORPO S (N.C.E.U. F.12/402/1) - L'immobile è stato inserito in mappa con tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 e successiva pratica di costituzione del

10/01/2017 protocollo SP0001322 - Precedentemente l'immobile era compreso nella consistenza del mappale 83 e 85 foglio 12 CORPO T - (N.C.E.U. F.12/402/2) L'immobile è stato inserito in mappa con tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 e successiva pratica di costituzione del 10/01/2017 protocollo SP0001322 - Precedentemente l'immobile era compreso nella consistenza del mappale 85 foglio 12 CORPO U - (N.C.E.U. F. 12/402/3) L'immobile è stato inserito in mappa con tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 e successiva pratica di costituzione del 10/01/2017 protocollo SP0001322 - Precedentemente l'immobile era compreso nella consistenza del mappale 84 foglio 12 CORPO V -(N.C.E.U. F. 12/402/4) L'immobile è stato inserito in mappa con tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 e successiva pratica di costituzione del 10/01/2017 protocollo SP0001322 - Precedentemente l'immobile era compreso nella consistenza del mappale 84 foglio 12 CORPO W - (N.C.T. F.12/403) il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 85 A seguito della presentazione del tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 l'immobile è allo stato attuale identificato come mappale 403 CORPO X - (N.C.E.U. F. 12/406) il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 86 . In data 03/12/2016 è stata presentata pratica DOCFA per variazione protocollo n. SP0095310 e successiva rettifica in data 05/12/2016 protocollo n. SP0091781 (associato al Tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579. CORPO Y - (N.C.T. F.12/405) il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 87 A seguito della presentazione in data 17/11/2016 del Tipo Mappale protocollo n. SP0090579 si è modificato in 405

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono presenti impianti di vario genere elettrici, idrici e fognari ma nessuno a norma di legge

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a Tutti i corpi in cui compaiono impianti di vario genere

BENI IN FOLLO VIA 2 GIUGNO S.N.C., FRAZIONE SORBOLO

TERRENO BOSCATO DESTINATO A ZONA SPECIALISTICA

DI CUI AL PUNTO A

terreno boscato destinato a zona specialistica a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **13.239,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo in parte a destinazione "Zona specialistica a carattere sociale"

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 2, superficie 16970, reddito agrario 1,75 €, reddito dominicale 8,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico
Coerenze: nord - strada comunale, mappali 299, 264, 309, 297, 298 del foglio 12 est - Strada vicinale Bregazzino e mappale 399 foglio 12 sud - Strada vicinale Bregazzino e mappali 399, 74, 394, 393, 71 del foglio 12 ovest - mappale 70 foglio 121

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

mediocre 

autostrada distante 15 km accesso autostrada La Spezia

mediocre 

ferrovia distante 15 km da La Spezia e 15 km da Santo Stefano di Mag

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al corpo A è costituito da un appezzamento di terreno collinare boschivo, caratterizzato da alberi ad alto fusto, cedui ed essenze arbustive; di forma irregolare con orografia aspra, alterna aree boscate con aree più aperte caratterizzate dalla presenza di essenze arbustive; non è raggiungibile direttamente da strada carrabile ma tutto il lato nord costeggia la strada provinciale di Sorbolo sebbene da questa non vi siano accessi diretti; l'accesso avviene attraverso strada vicinale denominata "Bregazzino " attualmente non più leggibile poichè nascosta da vegetazione spontanea e da percorsi interni al presente lotto creati nel tempo . Sviluppa una superficie di 16.970,00 mq

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area boscata a speciale destinazione specialistica	12.870,00	x	100 %	=	12.870,00
area boscata non insediabile	4.100,00	x	9 %	=	369,00
Totale:	16.970,00				13.239,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Utilizzando un unico valore per entrambe le porzioni del terreno (sia quella ricadente in area

specialistica che quella ricadente in area boschiva) la superficie della porzione inedificabile è stata ridotta in percentuale al fine di ottenere il valore di mercato che avrebbe ottenuto applicando i valori agricoli medi proposti dell'Agenzia delle Entrate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13.239,00 x 7,00 = **92.673,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 92.673,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 92.673,00**

BENI IN FOLLO VIA 2 GIUGNO S.N.C., FRAZIONE SORBOLO

TERRENO BOSCATO

DI CUI AL PUNTO B

terreno boscato a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **61.850,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 2, superficie 61850, reddito agrario 6,39 €, reddito dominicale 31,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico
Coerenze: nord - strada vicinale di Bregazzino, mappale 144 foglio 10 est - mappale 71 foglio 12 sud - strada vicinale di Bragaita ovest - mappale 18 foglio 9

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

mediocre 

autostrada distante 15 km accesso autostrada La Spezia

mediocre 

ferrovia distante 15 km da La Spezia e 15 km da Santo Stefano di Mag

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al corpo B è costituito da un ampio appezzamento di terreno collinare boschivo, caratterizzato da alberi ad alto fusto, cedui ed essenze arbustive; ha forma irregolare con orografia aspra; non è raggiungibile direttamente da strada carrabile sebbene questa lambisca un lato a sud del terreno; l'accesso avviene attraverso la strada vicinale Bregazzino che costeggia la zona nord, attualmente non più leggibile poichè nascosta da vegetazione spontanea. Sviluppa una superficie di 61.850,00mq

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie boscata	61.850,00	x	100 %	=	61.850,00
Totale:	61.850,00				61.850,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stati reperiti dati recenti relativi a compravendite di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, il perito ha ritenuto di prendere in considerazione il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 (sono i dati più recenti ad oggi disponibili). Per i terreni a coltura "Bosco Misto" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 0,59/mq. Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del terreno di cui al presente corpo, con particolare riferimento alla sua conformazione, localizzazione, distanza dalle strade carrabili e possibilità di raggiungimento dell'immobile anche attraverso percorsi pedonali, il perito ritiene congruo apportare una riduzione del 20% sul valore agricolo stabilito dall'Agenzia delle Entrate, quindi ritiene di applicare un valore pari a €. 0,47

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 61.850,00 x 0,47 = **29.069,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 29.069,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 29.069,50**

BENI IN FOLLO VIA 2 GIUGNO S.N.C., FRAZIONE SORBOLO
**TERRENO BOSCATO DESTINATO A ZONA
 SPECIALISTICA**

DI CUI AL PUNTO C

terreno boscato destinato a zona specialistica a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **17.280,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare boschivo ricadente in zona specialistica a carattere sociale

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 17280, reddito agrario 0,89 €, reddito dominicale 4,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico
Coerenze: nord - strada vicinale Bregazzino, mappale 69 foglio 12 est - mappali 393, 401 foglio 12 sud - mappali 70, 401 foglio 12 ovest - mappale 70 foglio 12

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 15 km accesso autostrada La Spezia	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 15 km da La Spezia e 15 km da Santo Stefano di Mag	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al corpo C è costituito da un appezzamento di terreno collinare boschivo, caratterizzato da alberi ad alto fusto, cedui ed essenze arbustive; di forma irregolare con orografia aspra, alterna aree boscate con aree più aperte; non è raggiungibile direttamente da strada carrabile sebbene questa arrivi in prossimità del confine sud; l'accesso avviene attraverso strada vicinale denominata "Bregazzino " ,attualmente non più leggibile poichè nascosta da vegetazione spontanea, e da percorsi interni al presente lotto creati nel tempo . Sviluppa una superficie di 17.280,00 mq

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno boscato	17.280,00	x	100 %	=	17.280,00
Totale:	17.280,00				17.280,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17.280,00 x 7,00 = **120.960,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 120.960,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 120.960,00**

BENI IN FOLLO VIA 2 GIUGNO S.N.C., FRAZIONE SORBOLO

TERRENO BOSCATO DESTINATO A ZONA SPECIALISTICA

DI CUI AL PUNTO D

terreno boscato destinato a zona specialistica a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **3.832,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno collinare destinato a zona specialistica a carattere sociale

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 393 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato -3, superficie 3832, reddito agrario 16,82 €, reddito dominicale 20,78 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tipo mappale del 10/11/2016 protocollo n. SP0088018
Coerenze: nord - strada vicinale Bregazzino, mappale 394 foglio 12 est - mappali 74 e 73 foglio 12 sud - mappali 76 e 401 foglio 12 ovest - mappale 71 foglio 12
Nel Pignoramento e negli atti precedenti il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 72 In data 10/11/2016 è stato presentato un nuovo tipo mappale con protocollo n. SP0088018 poichè sul terreno è stato inserito in mappa un nuovo edificio non ancora censito

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle

Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

mediocre 

autostrada distante 15 km accesso autostrada La Spezia

mediocre 

ferrovia distante 15 km da La Spezia e 15 km da Santo Stefano di Mag

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al corpo D è costituito da un appezzamento di terreno collinare in parte boscato ed in parte con aree coperte da vegetazione spontanea; di forma irregolare con orografia aspra; non è raggiungibile direttamente da strada carrabile; l'accesso avviene attraverso strada vicinale denominata "Bregazzino" attualmente non più leggibile poichè nascosta da vegetazione spontanea ed in parte raggiungibile con percorsi pedonali interni al lotto. Sviluppa una superficie di 3.832,00 mq

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
terreno a destinazione specialistica	3.832,00	x 100 %	= 3.832,00
Totale:	3.832,00		3.832,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.832,00 x 7,00 = **26.824,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 26.824,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 26.824,00**

BENI IN FOLLO VIA 2 GIUGNO S.N.C., FRAZIONE SORBOLO

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO E

ricovero animali a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) composto da un'unica stanza di forma rettangolare avente superficie di circa 44,00 mq realizzato con elementi lignei. Dovrà essere demolito perché abusivo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di max 2,60m min 2,20m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 394 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 44 mq, rendita 45,45 Euro, indirizzo catastale: via 2 Giugno s.n.c. , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 03/01/2017 protocollo n. SP0000360
Coerenze: nord - strada vicinale di Bregazzino mappali 395 e 69 foglio 12 est - mappale 393 foglio 12 sud - mappale 393 foglio 12 ovest - mappale 393 foglio 12
Nel Pignoramento e negli atti precedenti il seguente immobile faceva parte del terreno identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 72 L'edificio è stato messo in mappa con Tipo mappale del 10/11/2016 protocollo n. SP 0088018 e conseguentemente è stato costituito con pratica DOCFA in data 03/01/2017 protocollo n. SP0000360

L'intero edificio sviluppa uno piani, uno piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1111.

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

mediocre 

autostrada distante 15 km accesso autostrada La Spezia

mediocre 

ferrovia distante 15 km da La Spezia e 15 km da Santo Stefano di Mag

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso 

esposizione:

molto scarso 

luminosità:

molto scarso 

panoramicità:

molto scarso 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

servizi:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di una struttura molto semplice realizzata con pali di legno come sostegni verticali, coperta

da tetto a due spioventi con struttura portante in legno e manto di copertura in onduline. Le chiusure laterali sono realizzate in parte in tavole lignee ed in parte in lamiera ondulata. La struttura è stata utilizzata per il ricovero degli animali. Allo stato attuale risulta infestata dalla vegetazione spontanea del bosco e molte parti sono completamente fatiscenti. La struttura dovrà essere demolita poichè previsto nella Concessione Edilizia in Sanatoria n. 74/96 del Comune di Follo

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
ricovero animali	44,00	x	100 %	=	44,00
Totale:	44,00				44,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il fabbricato essendo stato costruito abusivamente ed essendo stata disposta la sua demolizione ai fini della definizione della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 74/96, il perito ritiene di valutare solo l'area di sedime come il terreno a destinazione specialistica a carattere sociale quindi pari ad € 7,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 44,00 x 7,00 = **308,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 308,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 308,00**

BENI IN FOLLO VIA 2 GIUGNO S.N.C., FRAZIONE SORBOLO

TERRENO DESTINATO A ZONA SPECIALISTICA

DI CUI AL PUNTO F

terreno destinato a zona specialistica a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **3,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di piccola porzione di terreno alle spalle dell'edificio destinato a ricovero animali derivante dal frazionamento del terreno originario (ex mappale 72) in seguito alla messa in mappa del fabbricato per il ricovero degli animali di cui al corpo E

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 395 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 3, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,

derivante da tipo mappale del 10/11/2016 protocollo n. SP0088018

Coerenze: nord - strada vicinale di Bregazzino, mappale 69 foglio 12 est - strada vicinale di Bregazzino, mappale 69 foglio 12 sud ed ovest - mappale 393 foglio 12

Nel Pignoramento e negli atti precedenti il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 72 A seguito della messa in mappa di un edificio ancora non censito è stato presentato il Tipo Mappale protocollo n. SP0088018 in data 10/11/2016

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

mediocre 

autostrada distante 15 km accesso autostrada La Spezia

mediocre 

ferrovia distante 15 km da La Spezia e 15 km da Santo Stefano di Mag

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

molto scarso 

panoramicità:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui al corpo F è costituito da un piccolissimo appezzamento di terreno posto alle spalle dell'edificio destinato a ricovero animali di cui al punto E; l'accesso avviene attraverso strada vicinale denominata "Bregazzino" attualmente in parte non più leggibile poichè nascosta da vegetazione spontanea. Sviluppa una superficie di 3,00 mq

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	3,00	x	100 %	=	3,00
Totale:	3,00				3,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3,00 x 7,00 = 21,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 21,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 21,00

BENI IN FOLLO VIA 2 GIUGNO S.N.C., FRAZIONE SORBOLO

TERRENO DESTINATO A ZONA SPECIALISTICA

DI CUI AL PUNTO G

terreno destinato a zona specialistica a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **540,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di terreno collinare a destinazione specialistica

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 73 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 540, reddito agrario 2,37 €, reddito dominicale 2,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico
Coerenze: nord - mappale 74 foglio 12 est - mappale 74 foglio 12 sud - mappale 75 foglio 12 ovest - mappale 393 foglio 12

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

mediocre 

autostrada distante 15 km accesso autostrada La Spezia

mediocre 

ferrovia distante 15 km da La Spezia e 15 km da Santo Stefano di Mag

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

caratterizzato dalla presenza di piante ad alto fusto e vegetazione spontanea. Il terreno è in pendio ed è accessibile solo attraverso percorsi pedonali presenti all'interno del lotto spesso non più leggibili per totale mancanza di manutenzione

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	540,00	x	100 %	=	540,00
Totale:	540,00				540,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 540,00 x 7,00 = **3.780,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.780,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.780,00**

BENI IN FOLLO VIA 2 GIUGNO S.N.C., FRAZIONE SORBOLO

TERRENO BOSCATO DESTINATO A ZONA SPECIALISTICA

DI CUI AL PUNTO H

terreno boscato destinato a zona specialistica a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **1.680,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di terreno collinare a destinazione specialistica a carattere sociale

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 1680, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico
Coerenze: nord - strada vicinale di Bregazzino, mappale 69 foglio 12 est - mappale 398 foglio 12 sud - mappali 77 e 75 del foglio 12 ovest - mappali 73 e 393 del foglio 12

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,di

selvicoltura: nessuna

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

mediocre 

autostrada distante 15 km accesso autostrada La Spezia

mediocre 

ferrovia distante 15 km da La Spezia e 15 km da Santo Stefano di Mag

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

caratterizzato dalla presenza di piante ad alto fusto e vegetazione spontanea. Il terreno è in pendio ed è accessibile solo attraverso percorsi pedonali presenti all'interno del lotto, spesso non più leggibili per totale mancanza di manutenzione.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	1.680,00	x	100 %	=	1.680,00
Totale:	1.680,00				1.680,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.680,00 x 7,00 = **11.760,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.760,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 11.760,00**

BENI IN FOLLO VIA 2 GIUGNO S.N.C., FRAZIONE SORBOLO

TERRENO BOSCATO DESTINATO A ZONA SPECIALISTICA

DI CUI AL PUNTO I

terreno boscato destinato a zona specialistica a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **410,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di terreno collinare a destinazione zona specialistica a carattere sociale

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 75 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 410, reddito agrario 1,80 €, reddito dominicale 2,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico
Coerenze: nord - mappali 74 e 75 del foglio 12 est - mappali 74 e 77 del foglio 12 sud - mappale 76 foglio 12 ovest - mappale 76 foglio 12

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

mediocre 

autostrada distante 15 km accesso autostrada La Spezia

mediocre 

ferrovia distante 15 km da La Spezia e 15 km da Santo Stefano di Mag

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

caratterizzato dalla presenza di piante ad alto fusto e vegetazione spontanea. Il terreno è in pendio ed è accessibile solo attraverso percorsi pedonali presenti all'interno del lotto, spesso non più leggibili

per totale mancanza di manutenzione.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	410,00	x	100 %	=	410,00
Totale:	410,00				410,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 410,00 x 7,00 = **2.870,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.870,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.870,00**

BENI IN FOLLO VIA 2 GIUGNO S.N.C., FRAZIONE SORBOLO

PORZIONE DI TERRENO COLLINARE

DI CUI AL PUNTO J

porzione di terreno collinare a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **1.430,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di terreno collinare destinato a zona specialistica a carattere sociale

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 76 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 1430, reddito agrario 6,28 €, reddito dominicale 7,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da strumento atto pubblico in atti dal 1978
Coerenze: nord - mappali 75, 73, 393 foglio 12 ovest - mappale 77 foglio 12 sud - mappale 78 foglio 12 ovest - mappali 401 e 393 foglio 12

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle

Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

mediocre 

autostrada distante 15 km accesso autostrada La Spezia

mediocre 

ferrovia distante 15 km da La Spezia e 15 km da Santo Stefano di Mag

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

caratterizzato dalla presenza di piante ad alto fusto e vegetazione spontanea. Il terreno è in pendio ed è accessibile solo attraverso percorsi pedonali presenti all'interno del lotto, spesso non più leggibili per totale mancanza di manutenzione.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	1.430,00	x	100 %	=	1.430,00
Totale:	1.430,00				1.430,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.430,00 x 7,00 = **10.010,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.010,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.010,00**

BENI IN FOLLO VIA 2 GIUGNO S.N.C., FRAZIONE SORBOLO

TERRENO BOSCATO DESTINATO A ZONA

SPECIALISTICA

DI CUI AL PUNTO K

terreno boscato destinato a zona specialistica a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **250,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di terreno collinare destinato a zona specialistica a carattere sociale

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 77 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 250, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da istrumento atto pubblico in atti dal 1978
Coerenze: nord - mappali 74 e 75 foglio 12 Est - mappale 403 foglio 12 sud - mappale 79 foglio 12 ovest - mappale 78 foglio 12

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

mediocre 

autostrada distante 15 km accesso autostrada La Spezia

mediocre 

ferrovia distante 15 km da La Spezia e 15 km da Santo Stefano di Mag

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

caratterizzato dalla presenza di piante ad alto fusto e vegetazione spontanea. Il terreno è in pendio ed è accessibile solo attraverso percorsi pedonali presenti all'interno del lotto, spesso non più leggibili per totale mancanza di manutenzione.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	250,00	x	100 %	=	250,00
Totale:	250,00				250,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 250,00 x 7,00 = **1.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.750,00**

BENI IN FOLLO VIA 2 GIUGNO S.N.C., FRAZIONE SORBOLO

PORZIONE DI TERRENO COLLINARE

DI CUI AL PUNTO L

porzione di terreno collinare a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **820,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di terreno collinare boschivo destinato a zona specialistica a carattere sociale

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 78 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 820, reddito agrario 3,60 €, reddito dominicale 4,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico
Coerenze: nord - mappale 76 foglio 12 est - mappale 79 foglio 12 sud - mappale 80 foglio 12 ovest - mappale 401 foglio 12

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: nessuna

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

mediocre 

autostrada distante 15 km accesso autostrada La Spezia

mediocre 

- - - - -

ferrovia distante 15 km da La Spezia e 15 km da Santo Stefano di Mag

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

caratterizzato dalla presenza di piante ad alto fusto e vegetazione spontanea. Il terreno è in pendio ed è accessibile solo attraverso percorsi pedonali presenti all'interno del lotto, spesso non più leggibili per totale mancanza di manutenzione.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	820,00	x	100 %	=	820,00
Totale:	820,00				820,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 820,00 x 7,00 = **5.740,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.740,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.740,00**

BENI IN FOLLO VIA 2 GIUGNO S.N.C., FRAZIONE SORBOLO

TERRENO BOSCATO DESTINATO A ZONA SPECIALISTICA

DI CUI AL PUNTO M

terreno boscato destinato a zona specialistica a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **310,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di terreno collinare destinato a zona specialistica a carattere sociale

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 310, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico
Coerenze: nord - mappale 77 foglio 12 est - mappale 403 foglio 12 sud - mappale 81 foglio 12 ovest - mappale 78 foglio 12

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: nessuna

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

mediocre 

autostrada distante 15 km accesso autostrada La Spezia

mediocre 

ferrovia distante 15 km da La Spezia e 15 km da Santo Stefano di Mag

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

caratterizzato dalla presenza di piante ad alto fusto e vegetazione spontanea. Il terreno è in pendio ed è accessibile solo attraverso percorsi pedonali presenti all'interno del lotto, spesso non più leggibili per totale mancanza di manutenzione.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	310,00	x	100 %	=	310,00
Totale:	310,00				310,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 310,00 x 7,00 = **2.170,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.170,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.170,00**

BENI IN FOLLO VIA 2 GIUGNO S.N.C., FRAZIONE SORBOLO

TERRENO BOSCATO DESTINATO A ZONA SPECIALISTICA

DI CUI AL PUNTO N

terreno boscato destinato a zona specialistica a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **770,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di terreno collinare destinato a zona specialistica a carattere sociale

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 80 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 770, reddito agrario 3,38 €, reddito dominicale 4,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico
Coerenze: nord - mappale 78 foglio 12 est - mappale 81 foglio 12 sud ed ovest - mappale 401 foglio 12

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

mediocre 

autostrada distante 15 km accesso autostrada La Spezia

mediocre 

ferrovia distante 15 km da La Spezia e 15 km da Santo Stefano di Mag

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



esposizione:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

caratterizzato dalla presenza di piante ad alto fusto e vegetazione spontanea. Il terreno è in pendio ed è accessibile solo attraverso percorsi pedonali presenti all'interno del lotto, spesso non più leggibili per totale mancanza di manutenzione.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	770,00	x	100 %	=	770,00
Totale:	770,00				770,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 770,00 x 7,00 = **5.390,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.390,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.390,00**

BENI IN FOLLO VIA 2 GIUGNO S.N.C., FRAZIONE SORBOLO
**TERRENO BOSCATO DESTINATO A ZONA
 SPECIALISTICA**
 DI CUI AL PUNTO O

terreno boscato destinato a zona specialistica a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **310,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di terreno collinare destinato a zona specialistica a carattere sociale

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 81 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 310, reddito

agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico
 Coerenze: nord - mappale 79 foglio 12 est - mappale 403 foglio 12 sud - mappale 403 foglio 12 ovest - mappali 80 e 401 foglio 12

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

mediocre 

autostrada distante 15 km accesso autostrada La Spezia

mediocre 

ferrovia distante 15 km da La Spezia e 15 km da Santo Stefano di Mag

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

caratterizzato dalla presenza di piante ad alto fusto e vegetazione spontanea. Il terreno è in pendio ed è accessibile solo attraverso percorsi pedonali presenti all'interno del lotto, spesso non più leggibili per totale mancanza di manutenzione.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	310,00	x	100 %	=	310,00
Totale:	310,00				310,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 310,00 x 7,00 = **2.170,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.170,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.170,00**

BENI IN FOLLO VIA 2 GIUGNO S.N.C., FRAZIONE SORBOLO

FABBRICATO AD USO STALLA E DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO P

Fabbricato ad uso stalla e deposito a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **48,73** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) composto da due fabbricati distinti uno adibito a stalla per cavalli ed uno adibito a ricovero attrezzi. Una parte della stalla dovrà essere demolita

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di max 3,30 m min. 2,90 m e 2,30 m .Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 399 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 104 mq, rendita 107,42 Euro, indirizzo catastale: Via 2 Giugno s.n.c., piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 03/01/2017 protocollo n. SP0000361

Coerenze: su tutti i lati con il mappale 399 del foglio 12

Nel Pignoramento e negli atti precedenti il seguente immobile non era stato ancora messo in mappa e quindi risultava parte del mappale identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 82. Per mettere in mappa il fabbricato esistente è stato eseguito un tipo mappale in data 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 a cui ha fatto seguito una pratica DOCFA di costituzione in data 03/01/2017 protocollo n. SP0000361

L'intero edificio sviluppa uno piani, uno piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

mediocre 

autostrada distante 15 km accesso autostrada La Spezia

mediocre 

ferrovia distante 15 km da La Spezia e 15 km da Santo Stefano di Mag

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	molto scarso	
stato di manutenzione generale:	mediocre	
servizi:	molto scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di due fabbricati distinti uno destinato al ricovero dei cavalli ed uno a deposito. Il fabbricato destinato al ricovero dei cavalli sviluppa una superficie lorda di circa 91,00 mq mentre quello adibito a ricovero attrezzi ha una superficie lorda di circa 25,00mq. L'edificio destinato a stalla è realizzato con elementi portanti prefabbricati in acciaio e muratura in laterizio, sormontati da una copertura ad un'unica falda inclinata realizzata in ondolato metallico, I tamponamenti laterali sono realizzati sempre in muratura di laterizio. Al suo interno l'immobile è suddiviso in piccoli ambienti adibiti al ricovero dei singoli animali e l'accesso ad essi avviene dal fronte principale attraverso serramenti in legno. **Come stabilito nella Concessione Edilizia in Sanatoria n. 74/96 del Comune di Follo 3/4 del fabbricato dovrà essere demolito**

L'immobile adibito a magazzino è realizzato con struttura portante in muratura rivestita esternamente con perlinato di legno. La copertura è piana realizzata in latero-cemento con gronda sporgente sul fronte sud-est. L'interno è suddiviso in due locali di cui uno ad uso igienico. All'esterno sul fronte nord-est è collocato un piccolo porticato avente una struttura portante lignea coperto con semplici tegole tipo marsigliesi.

Entrambi i fabbricati abbisognano di opere di manutenzione straordinaria

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito e porzione di stalla da non demolire	44,00	x	100 %	=	44,00
porzione di stalla da demolire	67,50	x	7 %	=	4,72
Totale:	111,50				48,73

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare l'immobile il perito ha considerato la sua ubicazione, la sua posizione in relazione all'ambiente circostante, la distanza dalle strade carrabili e la condizione di manutenzione generale. Ha considerato il fatto che il fabbricato ha bisogno di opere di manutenzione e che parte del fabbricato ad uso stalla debba essere demolito; ha tenuto conto della destinazione d'uso possibile dell'immobile che è a cantina /deposito e che questa non potrà essere cambiata se non all'interno di un progetto generale relativo all'area con destinazione specialistica a carattere sociale. Per quanto riguarda la porzione d'immobile da demolire il perito ha deciso di valutare il suo sedime alla stregua del terreno a destinazione specialistica e quindi lo ha ridotto in percentuale per poter applicare un unico prezzo

complessivo. Considerando tutto quanto premesso il perito ha deciso di applicare un prezzo pari a €100/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 48,73 x 100,00 = **4.872,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.872,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.872,50**

BENI IN FOLLO VIA 2 GIUGNO S.N.C., FRAZIONE SORBOLLO

TERRENO BOSCATO DESTINATO A ZONA SPECIALISTICA

DI CUI AL PUNTO Q

terreno boscato destinato a zona specialistica a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **11.244,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di terreno collinare boschiva destinato a zona specialistica a carattere sociale

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 398 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 2, superficie 11244, reddito agrario 1,16 €, reddito dominicale 5,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579
Coerenze: nord - Strada vicinale di Bregazzino, mappali 69, 296 del foglio 12 e strada comunale est - strada comunale sud - strada comunale e mappali 403 e 405 del foglio 12 ovest - mappale 74 foglio 12
Nel Pignoramento ed in tutti gli atti precedenti il seguente immobile era identificato al N.C.T. foglio 12 mappale 82. In data 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 è stato depositato un nuovo tipo mappale che ne ha modificato nome e consistenza

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

mediocre 

autostrada distante 15 km accesso autostrada La Spezia

mediocre 

ferrovia distante 15 km da La Spezia e 15 km da Santo Stefano di Mag

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

caratterizzato dalla presenza di piante ad alto fusto e vegetazione spontanea; alterna aree boscate ad aree aperte a prato. Il terreno è in pendio ed è accessibile solo attraverso percorsi pedonali presenti all'interno del lotto: Dal presente mappale partiva la strada di penetrazione che prevedeva il ripristino del sentiero di Bregazzion cge collegava questa parte della proprietà fino alla parte più ad ovest di Case Tonelli. Attualmente è leggibile solo un breve tratto perchè la mancanza di manutenzione ha fatto sì che la vegetazione spontanea del bosco seppellisse completamente il tracciato in buona parte anche ricoperto da smottamenti di terreno.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	11.244,00	x	100 %	=	11.244,00
Totale:	11.244,00				11.244,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11.244,00 x 7,00 = **78.708,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 78.708,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 78.708,00**

BENI IN FOLLO VIA 2 GIUGNO S.N.C., FRAZIONE SORBOLO

TERRENO DESTINATO A ZONA SPECIALISTICA

DI CUI AL PUNTO R

terreno destinato a zona specialistica a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **14.262,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di terreno collinare in parte boscato destinato a zona specialistica a carattere sociale

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 401 (catasto terreni), qualita/classe uliveto vigneto 3, superficie 14262, reddito agrario 36,83 €, reddito dominicale 33,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579
Coerenze: nord - mappali 71,393, 76, 78, 80 foglio 12 est - mappali 81 e 403 foglio 12 sud - strada comunale ovest - mappale 71 foglio 12
Nel Pignoramento e negli atti precedenti il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 83 A seguito del tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 è diventato 401

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 15 km accesso autostrada La Spezia	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 15 km da La Spezia e 15 km da Santo Stefano di Mag	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

caratterizzato dalla presenza di piante ad alto fusto e vegetazione spontanea. Il terreno è in pendio ed è accessibile solo attraverso percorsi pedonali presenti all'interno del lotto. Alterna aree boscate ad aree più aperte

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	14.262,00	x	100 %	=	14.262,00
Totale:	14.262,00				14.262,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14.262,00 x 7,00 = **99.834,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 99.834,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 99.834,00**

BENI IN FOLLO VIA 2 GIUGNO S.N.C., FRAZIONE SORBOLO

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO S

deposito a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **115,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di due locali ad uso deposito trasformati in appartamento senza titolo concessorio. Una delle due stanze risulta essere stata edificata senza autorizzazione edilizia e per tanto dovrà essere demolita poichè non sanabile. Posto al piano primo di un edificio composto da due piani fuori terra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, scala esterna, ha un'altezza interna di max 3,15 m min 2,60 e 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 402 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: via 2 giugno s.n.c., piano: terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 10/01/2017 protocollo n. SP0001322

Coerenze: sopra - tetto sotto - sub. 2 la corte esterna confina con: a nord mappali 401e 403 foglio 12; est - mappali 403e 405 foglio 12; sud - strada comunale; ovest - mappali 401 e 403 foglio 12

L'immobile è stato inserito in mappa con tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 e successiva pratica di costituzione del 10/01/2017 protocollo SP0001322 - Precedentemente l'immobile era compreso nella consistenza del mappale 83 foglio 12 Si precisa che l'accatastamento è stato effettuato con l'uso attuale del fabbricato sebbene questo risulti autorizzato urbanisticamente ad uso deposito; il perito ha dovuto inoltre accatastare anche la porzione realizzata senza titolo concessorio

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 15 km accesso autostrada La Spezia	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 15 km da La Spezia e 15 km da Santo Stefano di Mag	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di due stanze impropriamente utilizzate a civile abitazione poste al piano primo di un fabbricato.

L'edificio è stato realizzato alla fine degli anni '80 costituito da un unico corpo di fabbrica disposto su due livelli: piano terra e piano primo. L'immobile è realizzato in muratura portante e coperto in parte da un tetto a falde inclinate ed in parte da una copertura piana. L'esterno è intonacato al civile e tinteggiato di colore giallo; parte del piano terra è rivestita in pietra a spacco. Una porzione del piano terra del fabbricato risulta costruita controterra. La porzione di fabbricato a nord-ovest posta al piano primo risulta essere stata realizzata senza alcun titolo concessorio: il progetto prevedeva la realizzazione su due livelli solo della porzione coperta da tetto a falde inclinate (porzione a sud-ovest) mentre la porzione a nord-ovest doveva essere realizzata solo ad un piano e coperta da lastrico solare. L'edificio è circondato da una corte esterna di ampia superficie pavimentata in parte con elementi autobloccanti in calcestruzzo facente parte del subalterno 1 realizzata anch'essa senza titolo. Al piano primo si accede attraverso una scala esterna realizzata in calcestruzzo armato che porta all'ingresso dell'immobile in oggetto. L'accesso avviene in un unico ambiente dove è stato ricavato un angolo cottura ed una zona giorno (porzione abusiva da demolire); dalla zona giorno si accede ad una piccola stanza usata come disimpegno da cui è possibile accedere ad un piccolo bagno e ad una seconda stanza adibita a camera da letto. Gli ambienti sono direttamente coperti dal solaio di copertura realizzati entrambi, sia quello piano che quello a falde inclinate, in laterocemento. Tutti gli ambienti risultano intonacati, tinteggiati e pavimentati. L'immobile è dotato di finestre realizzate a doppia anta in legno dotati di vetro semplice e protetti esternamente da persiane in legno di colore verde. L'immobile esternamente abbogona di opere di manutenzione ordinaria ma nel complesso non presenta grandi problematiche mentre l'immobile in oggetto al suo interno risulta in pessime condizioni. Sono presenti all'interno impianto elettrico ed idrico ma completamente non a norma ed in pessime condizioni di manutenzione.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito stanza autorizzata	39,10	x	100 %	=	39,10

deposito stanza abusiva (da demolire)	32,78	x	0 %	=	0,00
corte esterna	1.916,00	x	4 %	=	76,64
Totale:	1.987,88				115,74

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare l'immobile il perito ha considerato la sua ubicazione, la sua posizione in relazione all'ambiente circostante, la distanza dalle strade carrabili e la condizione di manutenzione generale. Ha considerato il fatto che il fabbricato ha bisogno di opere di manutenzione sostanziali e che parte del fabbricato è stato realizzato senza titolo quindi privo di alcun valore commerciale ; ha tenuto conto della destinazione d'uso possibile dell'immobile che è a cantina /deposito e che questa non potrà essere cambiata se non all'interno di un progetto generale relativo all'area con destinazione specialistica a carattere sociale. Per quanto riguarda la corte esterna, poichè è stata realizzata senza alcun titolo abilitativo e quindi dovrà essere demolita, questa verrà valutata in percentuale in modo che il suo valore sia pari a quello del terreno a destinazione specialistica. Considerando tutto quanto premesso il perito ha deciso di applicare un prezzo pari a €200/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 115,74 x 200,00 = **23.148,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 23.148,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 23.148,00**

BENI IN FOLLO VIA 2 GIUGNO S.N.C., FRAZIONE SORBOLO

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO T

deposito a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Composto da due stanze poste al piano terra di edificio disposto su due livelli

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70 m e 2,55 m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 402 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 47 mq, rendita 48,55 Euro, indirizzo catastale: via 2 Giugno s.n.c., piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 10/01/2017 protocollo n. SP0001322
Coerenze: sopra - sub. 1 sotto - il suolo tutto intorno corte di cui al sub. 1
L'immobile è stato inserito in mappa con tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 e successiva pratica di costituzione del 10/01/2017 protocollo SP0001322 - Precedentemente l'immobile era compreso nella consistenza del mappale 83 foglio 12

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 15 km accesso autostrada La Spezia	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 15 km da La Spezia e 15 km da Santo Stefano di Mag	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di due stanze ad uso deposito/magazzino poste al pianoterra di un fabbricato composto da due piani.

L'edificio è stato realizzato alla fine degli anni '80 costituito da un unico corpo di fabbrica disposto su due livelli: piano terra e piano primo. L'immobile è realizzato in muratura portante e coperto in parte da un tetto a falde inclinate ed in parte da una copertura piana. L'esterno è intonacato al civile e tinteggiato di colore giallo; parte del piano terra è rivestita in pietra a spacco. La stanza posta a nord-ovest del piano terra del fabbricato risulta costruita controterra. La porzione di fabbricato a nord-ovest posta al piano primo risulta essere stata realizzata senza alcun titolo concessorio: il progetto prevedeva la realizzazione su due livelli solo della porzione coperta da tetto a falde inclinate (porzione a sud-ovest) mentre la porzione a nord-ovest doveva essere realizzata solo ad un piano e coperta da lastrico solare. L'edificio è circondato da una corte esterna di ampia superficie pavimentata in parte con elementi autobloccanti in calcestruzzo (facente parte del subalterno 1). Si accede agli ambienti attraverso portoni in legno posti su tutti e tre i fronti fuoriterra. L'immobile è dotato inoltre di due finestre realizzate ad doppia anta lignea con vetro semplice. L'immobile al momento del sopralluogo era adibito ad ovile; i muri interni risultano intonacati e le stanze pavimentate con piastrelle in cotto; esistono anche degli impianti quali quello idrico e quello elettrico ma non più funzionanti. Le condizioni esterne dell'immobile nel suo insieme sono sufficienti malgrado l'edificio abbia bisogno di opere di manutenzione ordinaria in tutte le sue parti, l'interno è molto rovinato a causa delle infiltrazioni e allo stallo degli animali per diversi anni. E' stata aperta una porta di comunicazione tra le due stanze attigue in difformità al titolo edilizio: il perito prevede il ripristino della muratura.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale deposito	60,00	x	100 %	=	60,00
Totale:	60,00				60,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare l'immobile il perito ha considerato la sua ubicazione, la sua posizione in relazione all'ambiente circostante, la distanza dalle strade carrabili e la condizione di manutenzione generale. Ha considerato il fatto che il fabbricato ha bisogno di opere di manutenzione sostanziali e che parte del fabbricato è stato realizzato senza titolo e che quindi dovrà essere demolito (vedi corpoS); ha tenuto conto della destinazione d'uso possibile dell'immobile che è a cantina /deposito e che questa non potrà essere cambiata se non all'interno di un progetto generale relativo all'area con destinazione specialistica a carattere sociale. Considerando tutto quanto premesso il perito ha deciso di applicare un prezzo pari a €.200/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,00 x 200,00 = **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.000,00**

BENI IN FOLLO VIA 2 GIUGNO S.N.C., FRAZIONE SORBOLO

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO U

deposito a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **18,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una piccola stanza posta al piano primo di un fabbricato disposto su due livelli

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di max 2,20 m min. 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 402 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 13,43 Euro, indirizzo catastale: via 2 Giugno s.n.c., piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 10/01/2017 protocollo n. SP0001322
Coerenze: sopra - tetto sotto - sub. 4 intorno- aria su sub. 1
L'immobile è stato inserito in mappa con tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 e successiva pratica di costituzione del 10/01/2017 protocollo SP0001322 - Precedentemente

l'immobile era compreso nella consistenza del mappale 83 foglio 12

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 42 ristrutturato nel 1988.

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 15 km accesso autostrada La Spezia	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 15 km da La Spezia e 15 km da Santo Stefano di Mag	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di una piccola stanza posta al piano primo di un fabbricato disposto su due piani.

L'edificio esistente sin dall'impianto catastale è stato oggetto di ristrutturazione verso la metà degli anni ottanta. Realizzato con muratura portante e finito a pietra a vista, è coperto da un tetto a falde inclinate con struttura in laterocemento e manto di copertura in tegole marsigliesi. L'immobile in oggetto è collocato al piano primo e l'accesso avviene attraverso una piccola terrazza/corte. La stanza è dotata di due aperture: una rappresentata dal portone d'ingresso realizzato in legno di colore verde e da una piccola finestra dotata di infisso ad un anta con telaio ligneo e vetro semplice. All'interno le pareti risultano intonacate ed il solaio di calpestio piastrellato con elementi in ceramica. Non sono presenti impianti. La corte di accesso all'immobile è coperta da una parte di fabbrica posta al piano terra che è stata realizzata abusivamente per cui si dovrà procedere con la demolizione.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito	18,26	x	100 %	=	18,26
corte esterna	11,00	x	5 %	=	0,55

Totale:	29,26	18,81
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare l'immobile il perito ha considerato la sua ubicazione, la sua posizione in relazione all'ambiente circostante, la distanza dalle strade carrabili e la condizione di manutenzione generale. Ha considerato il fatto che il fabbricato ha bisogno di opere di manutenzione soprattutto in relazione alle finiture e che parte del fabbricato è stato realizzato senza titolo quindi privo di alcun valore commerciale ; ha tenuto conto della destinazione d'uso possibile dell'immobile che è a cantina /deposito e che questa non potrà essere cambiata se non all'interno di un progetto generale relativo all'area con destinazione specialistica a carattere sociale. Per quanto riguarda la corte esterna, poichè è stata realizzata senza alcun titolo abilitativo e se ne prevede la demolizione, questa verrà calcolata in percentuale in modo che il suo valore sia pari a quello del terreno con destinazione specialistica a carattere sociale. Considerando tutto quanto premesso il perito ha deciso di applicare un prezzo pari a €.150/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,81 x 150,00 = **2.821,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.821,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.821,50**

BENI IN FOLLO VIA 2 GIUGNO S.N.C., FRAZIONE SORBOLO

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO V

deposito a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **18,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Composto da una stanza posta al piano terra, da due servizi igienici realizzati senza titolo edilizio e da un corpo aggiuntivo in legno anch'esso edificato senza titolo abilitativo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,35m - 1,95m - 3,30m max 3,10m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 402 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 36 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: via 2 giugno s.n.c., piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 10/01/2017 protocollo n. SP0001322
Coerenze: sopra - sub. 3 sotto - il suolo intorno - corte sub. 1
L'immobile è stato inserito in mappa con tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579 e successiva pratica di costituzione del 10/01/2017 protocollo SP0001322 - Precedentemente l'immobile era compreso nella consistenza del mappale 83 foglio 12

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 1988.

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 15 km accesso autostrada La Spezia	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 15 km da La Spezia e 15 km da Santo Stefano di Mag	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di una piccola stanza posta al piano terra di un fabbricato disposto su due piani.

L'edificio esistente sin dall'impianto catastale è stato oggetto di ristrutturazione alla metà degli anni ottanta. Realizzato con muratura portante e finito a pietra a vista, è coperto da un tetto a falde inclinate con struttura in laterocemento e manto di copertura in tegole marsigliesi. L'immobile in oggetto è collocato al pianoterra ed è composto nel suo insieme da una stanza facente parte del fabbricato originario, da una porzione realizzata controterra in cui sono stati ricavati un piccolo disimpegno e due servizi igienici coperti da un tetto piano che costituisce la corte/terrazza dell'immobile di cui al CORPO U, e da una superfetazione realizzata completamente in legno. Sia il corpo aggiunto in legno che quello in cui sono stati ricavati i servizi igienici sono stati realizzati senza alcun titolo per cui se ne prevede la demolizione. L'accesso alla stanza del fabbricato principale avviene dalla corte comune identificata con il sub. 1. Attraverso una porta lignea si accede all'interno che risulta avere pareti intonacate e pavimenti in elementi di cotto. La stanza è dotata di una piccola finestra con telaio in legno e vetro semplice posta sul fronte sud-est e protetta da scuri in legno di colore verde. Sempre dalla corte si accede alla parte ricavata controterra dove sono ubicati i due servizi igienici privi allo stato attuale di qualsiasi tipo d'impianto. La superfetazione lignea è addossata al fronte nord-est del fabbricato ed è costituita da una struttura di legno composta da pilastri e tamponi laterali in perlinato, la copertura è anch'essa in listelli di legno con manto di copertura in onduline.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale deposito	18,26	x	100 %	=	18,26
servizi igienici abusivi	9,00	x	0 %	=	0,00
superfetazione in legno abusiva	12,70	x	2 %	=	0,25
Totale:	39,96				18,51

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare l'immobile il perito ha considerato la sua ubicazione, la sua posizione in relazione all'ambiente circostante, la distanza dalle strade carrabili e la condizione di manutenzione generale. Ha considerato il fatto che il fabbricato ha bisogno di opere di manutenzione soprattutto in relazione alle finiture e che parte del fabbricato è stato realizzato senza titolo quindi privo di alcun valore commerciale ; ha tenuto conto della destinazione d'uso possibile dell'immobile che è a cantina /deposito e che questa non potrà essere cambiata se non all'interno di un progetto generale relativo all'area con destinazione specialistica a carattere sociale. Per quanto riguarda la superfetazione lignea essa sarà valutata come il terreno a destinazione specialistica a carattere sociale. Considerando tutto quanto premesso il perito ha deciso di applicare un prezzo pari a €150/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,51 x 150,00 = **2.777,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.777,10**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.777,10**

BENI IN FOLLO VIA 2 GIUGNO S.N.C., FRAZIONE SORBOLO

TERRENO DESTINATO A ZONA SPECIALISTICA

DI CUI AL PUNTO W

terreno destinato a zona specialistica a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **3.270,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di terreno collinare destinato a zona specialistica a carattere sociale

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 403 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 3270, reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 2,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord - mappale 398 foglio 12 est - mappale 405 foglio 12 sud - mappali 405, 401 sub. 1 ovest - mappale 401 sub. 1
Nel Pignoramento e negli atti precedenti il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 85 A seguito della presentazione del tipo mappale del 17/11/2016 protocollo

n. SP0090579 l'immobile è allo stato attuale identificato come mappale 403

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: nessuna

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

mediocre 

autostrada distante 15 km accesso autostrada La Spezia

mediocre 

ferrovia distante 15 km da La Spezia e 15 km da Santo Stefano di Mag

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

caratterizzato dalla presenza di piante ad alto fusto e vegetazione spontanea. Il terreno è in pendio ed è accessibile solo attraverso percorsi pedonali presenti all'interno del lotto. Alterna aree boscate ad aree più aperte

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	3.270,00	x	100 %	=	3.270,00
Totale:	3.270,00				3.270,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.270,00 x 7,00 = **22.890,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 22.890,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 22.890,00

BENI IN FOLLO VIA 2 GIUGNO S.N.C., FRAZIONE SORBOLO

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO X

deposito a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **69,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di piccolo fabbricato composto da due stanze una a piano terra ed una a piano primo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2,40 m P.T e 2,00 m max e 1,30 m min P.P. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 406 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 47 mq, rendita 48,55 Euro, indirizzo catastale: via 2 giugno snc, piano: terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 03/12/2016 protocollo n. SP0095310 e successiva rettifica del 05/12/2016 protocollo n. SP0091781
Coerenze: sopra - aria sotto - il suolo tutto intorno mappale 405 foglio 12
Nel Pignoramento e negli atti precedenti il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 86 . In data 03/12/2016 è stata presentata pratica DOCFA per variazione protocollo n. SP0095310 e successiva rettifica in data 05/12/2016 protocollo n. SP0091781 (associato al Tpo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579)

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 1988.

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 15 km accesso autostrada La Spezia	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 15 km da La Spezia e 15 km da Santo Stefano di Mag	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tratasi di un piccolo fabbricato realizzato in muratura portante con finitura in pietra a vista coperto da tetto a falde inclinate con struttura portante in putrelle d'acciaio e tavelloni e con manto di copertura in laterizio. L'edificio, realizzato sicuramente antecedentemente al 1942, risulta ristrutturato e forse anche ampliato (l'ingombro risulta superiore a quello indicato nella mappa d'impianto catastale) senza alcun titolo abilitativo. L'immobile è composto da una stanza al piano terra a cui si accede attraverso una corte pertinenziale che circonda il fabbricato, e da una stanza al piano primo a cui si accede attraverso una scala esterna. Entrambe le stanze sono dotate di portone d'ingresso realizzato in legno di color verde e di piccola finestra con infisso in legno e vetro semplice protetta da scuri in legno anch'essi tinteggiati di colore verde. All'interno le pareti risultano intonacate e i pavimenti sono realizzati in battuto di cemento. Sia il piano terra che il piano primo sono serviti da una scala esterna realizzata in calcestruzzo e muratura e rivestita in pietra dotata di ringhiera metallica a disegno semplice. Risultano esternamente delle sistemazioni che sono state sicuramente realizzate senza titolo abilitativo quali la corte, i muri di contenimento realizzati in calcestruzzo e rivestiti in pietra a spacco nonché la scala esterna che unisce i due livelli del fabbricato. Allo stato attuale è presente un obsoleto impianto elettrico non funzionante

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito piano terra	33,00	x	100 %	=	33,00
deposito piano primo	33,00	x	100 %	=	33,00
corte esterna	75,00	x	5 %	=	3,75
Totale:	141,00				69,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare l'immobile il perito ha considerato la sua ubicazione, la sua posizione in relazione all'ambiente circostante, la distanza dalle strade carrabili e la condizione di manutenzione generale. Ha considerato il fatto che il fabbricato ha bisogno di opere di manutenzione soprattutto in relazione alle finiture e che la corte esterna è stata realizzata sicuramente senza titolo; ha tenuto conto della destinazione d'uso possibile dell'immobile che è a cantina /deposito e che questa non potrà essere cambiata se non all'interno di un progetto generale relativo all'area con destinazione specialistica a carattere sociale. Per quanto riguarda la superficie della corte sarà valutata come valore di terreno a carattere specialistico in quanto realizzata senza titolo abilitativo per cui se ne prevede la rimozione. Considerando tutto quanto premesso il perito ha deciso di applicare un prezzo pari a €150/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 69,75 x 150,00 = **10.462,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.462,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.462,50**

BENI IN FOLLO VIA 2 GIUGNO S.N.C., FRAZIONE SORBOLO

TERRENO DESTINATO A ZONA SPECIALISTICA

DI CUI AL PUNTO Y

terreno destinato a zona specialistica a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **9.114,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di terreno collinare destinato a zona specialistica a carattere sociale

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 405 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 9114, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 2,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tipo mappale del 17/11/2016 protocollo n. SP0090579

Coerenze: nord - mappale 398 foglio 12 est - mappale 398 foglio 12 e strada comunale sud - strada provinciale ovest - mappali 398, 403 e 401 sub.1

Nel Pignoramento e negli atti precedenti il seguente immobile era identificato al N.C.T. al foglio 12 mappale 87 A seguito della presentazione in data 17/11/2016 del Tipo Mappale protocollo n. SP0090579 si è modificato in 405

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: nessuna

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

mediocre 

autostrada distante 15 km accesso autostrada La Spezia

mediocre 

ferrovia distante 15 km da La Spezia e 15 km da Santo Stefano di Mag

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

caratterizzato dalla presenza di piante ad alto fusto e vegetazione spontanea; alterna aree boscate ad aree maggiormente ricoperte da arbusti. Il terreno è in pendio ed è accessibile solo attraverso percorsi pedonali presenti all'interno del lotto sebbene sia lambito in parte dalla strada carrabile comunale.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	9.114,00	x	100 %	=	9.114,00
Totale:	9.114,00				9.114,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9.114,00 x 7,00 = **63.798,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 63.798,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 63.798,00**

BENI IN FOLLO VIA 2 GIUGNO S.N.C., FRAZIONE SORBOLO

**TERRENO BOSCATO DESTINATO IN PARTE A ZONA
SERVIZI**

DI CUI AL PUNTO Z

terreno boscato destinato in parte a zona servizi a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **11.040,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno collinare semi boscato con aree a varia destinazione urbanistica

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 185 (catasto terreni), qualita/classe uliveto vigneto 3, superficie 11040, reddito agrario 28,51 €, reddito dominicale 25,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico
Coerenze: nord - strada comunale, mappale 295 foglio 12 est - strada vicinale Rossoli, mappale 396 foglio 12 sud ed ovest - mappale 186 foglio 12

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: nessuna

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

mediocre 

autostrada distante 15 km accesso autostrada La Spezia

mediocre 

ferrovia distante 15 km da La Spezia e 15 km da Santo Stefano di Mag

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

caratterizzato dalla presenza di piante ad alto fusto e vegetazione spontanea; alterna aree boscate ad aree aperte a prato e cespugli. L'accesso avviene dalla strada carrabile comunale attraverso la strada vicinale Rossoli al momento non più leggibile in quanto completamente ricoperta dalla vegetazione spontanea. Quasi l'intera porzione nord del terreno confina con la strada carrabile comunale.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno destinato a servizi verde attrezzato	4.415,00	x	100 %	=	4.415,00
terreno ricadente nell'art. 35 delle NTA	5.584,60	x	100 %	=	5.584,60
terreno ricadente nell'art. 34 delle NTA	367,00	x	100 %	=	367,00
terreno ricadente nell'art. 38 delle NTA	673,40	x	100 %	=	673,40
Totale:	11.040,00				11.040,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il perito nel formulare il prezzo a mq del terreno ha tenuto in considerazione la sua posizione geografica, la sua esposizione, la vicinanza alla strada carrabile, l'orografia del terreno e le sue possibilità di sfruttamento ed utilizzo. Il perito ha considerato quanto previsto dal PUC per l'area in oggetto, verificando la possibilità edificatoria del terreno che risulta essere molto ridotta.; ha considerato la presenza del vincolo idrogeologico e del vincolo della Galasso; ha considerato le porzioni, con destinazione speciale quali verde attrezzato e servizi. Tenendo in considerazione tutto quanto sopra descritto il perito non avendo reperito dati essenziali di compravendita di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, ha ritenuto di prendere in considerazione come valore di base il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 (sono i dati più recenti ad oggi disponibili). Per i terreni a coltura "Uliveto Vigneto" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 2,95/mq. Dopo tutto quanto sopra esplicitato il perito ritiene congruo il prezzo a mq proposto dall'agenzia delle entrate da applicare mediamente sull'intera superficie del lotto

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	11.040,00	x	2,95	=	32.568,00
-------------------------------	-----------	---	------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 32.568,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 32.568,00
---	---------------------

BENI IN FOLLO VIA 2 GIUGNO S.N.C., FRAZIONE SORBOLO

TERRENO BOSCATO DESTINATO A ZONA SERVIZI

DI CUI AL PUNTO ZA

terreno boscato destinato a zona servizi a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **15.600,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno collinare semi boscato con aree a varia destinazione urbanistica

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 186 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 2, superficie 15600, reddito agrario 1,61 €, reddito dominicale 8,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico
Coerenze: nord - mappale 185 foglio 12 est - strada vicinale Rossoli, mappale 213 foglio 12 sud - strada vicinale Rossoli, mappale 65 foglio 15 ovest - strada comunale

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

mediocre 

autostrada distante 15 km accesso autostrada La Spezia

mediocre 

ferrovia distante 15 km da La Spezia e 15 km da Santo Stefano di Mag

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

caratterizzato dalla presenza di piante ad alto fusto e vegetazione spontanea; alterna aree boscate ad aree aperte a prato e cespugli. L'accesso avviene dalla strada carrabile comunale attraverso la strada vicinale Rossoli al momento non più leggibile in quanto completamente ricoperta dalla vegetazione spontanea. Il lato ovest del terreno confina con la strada carrabile comunale

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno a destinazione servizi sportivi	625,60	x	100 %	=	625,60
terreno a destinazione verde attrezzato	1.066,50	x	100 %	=	1.066,50
terreno normato dall'art. 35 delle NTA	2.353,40	x	100 %	=	2.353,40
terreno normato dall'art. 38 delle NTA	11.554,50	x	100 %	=	11.554,50
Totale:	15.600,00				15.600,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il perito nel formulare il prezzo a mq del terreno ha tenuto in considerazione la sua posizione geografica, la sua esposizione, la vicinanza alla strada carrabile, l'orografia del terreno e le sue

possibilità di sfruttamento ed utilizzo. Il perito ha considerato quanto previsto dal PUC per l'area in oggetto, verificando la possibilità edificatoria del terreno che risulta essere molto ridotta.; ha considerato la presenza del vincolo idrogeologico e del vincolo della Galasso; ha considerato le porzioni, con destinazione speciale quali verde attrezzato e servizi sportivi . Tenendo in considerazione tutto quanto sopra descritto il perito non avendo reperito dati essenziali di compravendita di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, ha ritenuto di prendere in considerazione come valore di base il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 (sono i dati più recenti ad oggi disponibili). Per i terreni a coltura "Bosco Misto" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 0,59/mq. Dopo tutto quanto sopra esplicitato il perito ritiene congruo il prezzo a mq proposto dall'agenzia delle entrate da applicare mediamente sull'intera superficie del lotto

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15.600,00 x 0,59 = **9.204,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.204,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.204,00**

BENI IN FOLLO VIA 2 GIUGNO S.N.C., FRAZIONE SORBOLO

TERRENO BOSCATO DESTINATO A ZONA SERVIZI

DI CUI AL PUNTO ZB

terreno boscato destinato a zona servizi a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **680,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una piccola porzione di terreno in parte boscato posta a ridosso della strada carrabile comunale, in parte a destinazione servizi

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 295 (catasto terreni), qualita/classe uliveto vigneto 3, superficie 680, reddito agrario 1,76 €, reddito dominicale 1,58 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico
- Coerenze: nord ed ovest - strada comunale sud ed est - strada vicinale, mappale 185 foglio 12

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: nessuna

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

mediocre 

autostrada distante 15 km accesso autostrada La

mediocre 

Spezia

ferrovia distante 15 km da La Spezia e 15 km da Santo Stefano di Mag

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  al di sotto della media
 panoramicità:  mediocre
 impianti tecnici:  molto scarso
 stato di manutenzione generale:  molto scarso
 servizi:  molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

caratterizzato dalla presenza di vegetazione spontanea si sviluppa interamente a ridosso della strada carrabile comunale. L'accesso all'area non risulta semplice poichè ogni percorso pedonale esistente è stato nascosto dalla vegetazione e l'accesso dalla strada risulta difficoltoso.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno ricadente in zona S-Z					
servizi e S-VA servizi verde attrezzato	680,00	x	100 %	=	680,00
Totale:	680,00				680,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il perito nel formulare il prezzo a mq del terreno ha tenuto in considerazione la sua posizione geografica, la sua esposizione, la vicinanza alla strada carrabile, l'orografia del terreno e le sue possibilità di sfruttamento ed utilizzo. Il perito ha considerato quanto previsto dal PUC per l'area in oggetto, verificando la possibilità edificatoria del terreno che risulta essere molto ridotta.; ha considerato la presenza del vincolo idrogeologico e del vincolo della Galasso; ha considerato le porzioni, con destinazione speciale quali verde attrezzato e servizi . Tenendo in considerazione tutto quanto sopra descritto il perito non avendo reperito dati essenziali di compravendita di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, ha ritenuto di prendere in considerazione come valore di base il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 (sono i dati più recenti ad oggi disponibili). Per i terreni a coltura "Uliveto Vigneto" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 2,95/mq. Dopo tutto quanto sopra esplicitato il perito ritiene congruo il prezzo a mq proposto dall'agenzia delle entrate da applicare mediamente sull'intera superficie del lotto

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 680,00 x 2,95 = **2.006,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.006,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.006,00**

BENI IN FOLLO VIA 2 GIUGNO S.N.C., FRAZIONE SORBOLO

BOSCO MISTO

DI CUI AL PUNTO ZC

bosco misto a FOLLO Via 2 Giugno s.n.c., frazione Sorbolo, della superficie commerciale di **28.610,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno collinare boscato

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 2, superficie 28610, reddito agrario 2,96 €, reddito dominicale 14,78 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 05/04/1986 n. 13086
Coerenze: nord - strada vicinale di bargaglia, mappale 5 foglio 15 est - strada vicinale di bargaglia, mappale 451 foglio 15 sud - mappali 491, 497, 15, 10 foglio 15 ovest - mappale 6 foglio 15

Presenta una forma irregolare, un'orografia in pendio, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: nessuna

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 dista a circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni distano a circa 30 km da Portovenere e dal Parco Nazionale delle Cinque terre.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

mediocre 

autostrada distante 15 km accesso autostrada La Spezia

mediocre 

ferrovia distante 15 km da La Spezia e 15 km da Santo Stefano di Mag

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un ampio appezzamento di terreno caratterizzato dalla presenza di alberi ad alto fusto e da vegetazione spontanea arbustiva. Il terreno risulta in forte pendio e l'accesso ad esso attualmente risulta molto difficoltoso sebbene posto in prossimità della strada carrabile comunale.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	28.610,00	x	100 %	=	28.610,00
Totale:	28.610,00				28.610,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stati reperiti dati recenti relativi a compravendite di terreni simili siti nel Comune di Follo o in comuni limitrofi, il perito ha ritenuto di prendere in considerazione il Valore Agricolo Medio riportato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di La Spezia Regione Agraria 2 Medio Vara relativo all'anno 2016 (sono i dati più recenti ad oggi disponibili). Per i terreni a coltura "Bosco Misto" il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate è di €. 0,59/mq. Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del terreno di cui al presente corpo, con particolare riferimento alla sua conformazione, localizzazione, distanza dalle strade carrabili e difficoltà di raggiungimento dell'immobile anche attraverso percorsi pedonali, tenuto conto dei numerosi vincoli presenti, considerando l'impossibilità edificatoria per la quasi totalità della superficie, il perito ritiene congruo applicare una riduzione pari al 15% sul valore agricolo suggerito dall'agenzia delle entrate pari quindi a €. 0,50/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28.610,00 x 0,50 = **14.305,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.305,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.305,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattasi di un lotto di terreno edificabile con destinazione urbanistica a “Zona Specialistica a carattere sociale”.

La particolare destinazione d'uso deriva da un Decreto del Presidente della Giunta Regionale Ligure del 1990, che su istanza della committenza ha di fatto variato il Piano di Fabbricazione all'epoca in vigore, trasformando l'area da agricola ad edificabile a carattere sociale, allo scopo di promuovere e gestire iniziative sociali a favore degli anziani.

I terreni in oggetto hanno così assunto una possibilità edificatoria, ma di fatto legata ad un uso altamente specifico e sociale che sul mercato immobiliare ne ha determinato senz'altro anche un importante limite.

La scrivente infatti ritiene che non sia corretto stimare il bene immobile come un normale terreno edificabile, ad esempio con destinazione d'uso residenziale, commerciale o artigianale, utilizzando pertanto i valori ed i parametri riferiti a permuta e trasformazioni del bene o ancora capitalizzazioni di reddito, poiché la tipologia di struttura potenzialmente insediabile nel lotto in oggetto si ritiene non possa essere parametrizzata con i suddetti criteri.

Gli immobili a destinazione d'uso specialistica, sociale o sanitaria, vengono costruiti generalmente con interventi di finanziamento pubblico, così come spesso la loro redditività non è legata a logiche di mercato e di capitale ma più spesso a logiche sociali e assistenzialistiche.

Quanto sopra determina che né il costo di costruzione né gli eventuali ricavi di gestione possano essere utilizzati per determinare un valore di mercato dell'immobile stesso o dell'area su cui esso insiste.

Per tali motivazioni il perito ritiene di stimare il compendio immobiliare sulla base del valore di mercato dei terreni edificabili siti nel Comune di Follo, valutata seconda della destinazione urbanistica tra i 20 e 25 euro al metro quadrato, ma di fatto poi applicando una forte riduzione pari al 70%.

La riduzione del prezzo si determina, a parere della scrivente, oltre che per le ragioni di cui sopra, anche sulla base dell'analisi delle procedure amministrative necessarie nel caso di realizzazione dell'intervento di cui alla destinazione d'uso del terreno.

In particolare in riferimento alla necessità di convenzione con il Comune di Follo, che prevede oneri, obblighi ed impegni economicamente gravosi a carico della committenza che realizzerà quel tipo di intervento. Sarà infatti obbligo del soggetto attuatore tutto ciò che riguarda le urbanizzazioni primarie, opere stradali comprese, ed altri obblighi vincolanti anche relativamente all'utilizzo ed alla gestione della struttura stessa, il tutto come riportato nell'atto unilaterale di impegno che fu redatto nel 1996 tra Comune di Follo e soggetto attuatore.

Alla luce di quanto sopra si ritiene di stimare in **euro sette al metro quadrato** il terreno in oggetto.

Per i corpi facenti parte del presente lotto che hanno destinazione urbanistica differente sarà specificato il sistema di stima per singolo corpo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Comune di Follo, agenzie: La Spezia, Follo, Ceparana, osservatori del mercato immobiliare OMI

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
	terreno				

A	boscato destinato a zona specialistica	13.239,00	0,00	92.673,00	92.673,00
B	terreno boscato	61.850,00	0,00	29.069,50	29.069,50
C	terreno boscato destinato a zona specialistica	17.280,00	0,00	120.960,00	120.960,00
D	terreno boscato destinato a zona specialistica	3.832,00	0,00	26.824,00	26.824,00
E	ricovero animali	44,00	0,00	308,00	308,00
F	terreno destinato a zona specialistica	3,00	0,00	21,00	21,00
G	terreno destinato a zona specialistica	540,00	0,00	3.780,00	3.780,00
H	terreno boscato destinato a zona specialistica	1.680,00	0,00	11.760,00	11.760,00
I	terreno boscato destinato a zona specialistica	410,00	0,00	2.870,00	2.870,00
J	porzione di terreno collinare	1.430,00	0,00	10.010,00	10.010,00
K	terreno boscato destinato a	250,00	0,00	1.750,00	1.750,00

	zona specialistica				
L	porzione di terreno collinare	820,00	0,00	5.740,00	5.740,00
M	terreno boscato destinato a zona specialistica	310,00	0,00	2.170,00	2.170,00
N	terreno boscato destinato a zona specialistica	770,00	0,00	5.390,00	5.390,00
O	terreno boscato destinato a zona specialistica	310,00	0,00	2.170,00	2.170,00
P	Fabbricato ad uso stalla e deposito	48,73	0,00	4.872,50	4.872,50
Q	terreno boscato destinato a zona specialistica	11.244,00	0,00	78.708,00	78.708,00
R	terreno destinato a zona specialistica	14.262,00	0,00	99.834,00	99.834,00
S	deposito	115,74	0,00	23.148,00	23.148,00
T	deposito	60,00	0,00	12.000,00	12.000,00
U	deposito	18,81	0,00	2.821,50	2.821,50
V	deposito	18,51	0,00	2.777,10	2.777,10
W	terreno destinato a zona specialistica	3.270,00	0,00	22.890,00	22.890,00
X	deposito	69,75	0,00	10.462,50	10.462,50

Y	terreno destinato a zona specialistica	9.114,00	0,00	63.798,00	63.798,00
Z	terreno boscato destinato in parte a zona servizi	11.040,00	0,00	32.568,00	32.568,00
ZA	terreno boscato destinato a zona servizi	15.600,00	0,00	9.204,00	9.204,00
ZB	terreno boscato destinato a zona servizi	680,00	0,00	2.006,00	2.006,00
ZC	bosco misto	28.610,00	0,00	14.305,00	14.305,00
				694.890,10 €	694.890,10 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non necessario in quanto viene venduto l'intero

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 38.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 656.290,10**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3 %** 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: **€. 19.688,70**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 1,40**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 636.600,00**

data 03/07/2017

il tecnico incaricato
SIMONA ZANOTTO