


TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA
Sezione Fallimentare**R.F. 46/2016**Fallimento **G.d.F. Dott. Andrea Balba****Curatore Dott. Domenico Sardano**

Relazione di stima relativamente il box e posto auto
siti in Comune di Genova Bolzaneto - Salita Murta
civ. 51-53 e posti auto siti in Salita Murta s.n.c.

Indice

1) Operazioni svolte	pag. 3
2) Elencazione degli immobili	pag. 4
3) Atti Edilizio Urbanistici	pag. 6
4) Caratteristiche dei beni	pag. 8
4.1) box n. 1 - civico 51	pag. 9
4.2) posto auto n. 20 - civico 53	pag. 14
4.3) posto auto n. 2 - s.n.c.	pag. 20
4.4) posto auto n. 6 - s.n.c.	pag. 23
4.5) posto auto n. 11 - s.n.c.	pag. 26
4.6) posto auto n. 12 - s.n.c.	pag. 29
4.7) posto auto n. 13 - s.n.c.	pag. 32
4.8) posto auto n. 14 - s.n.c.	pag. 35
4.9) posto auto n. 15 - s.n.c.	pag. 38



4.10) posto auto n. 16 - s.n.c.	pag. 41
4.11) posto auto n. 17 - s.n.c.	pag. 44
4.12) posto auto n. 18 - s.n.c.	pag. 47
4.13) terreno particella 1530 , fg. 15	pag. 50
4.14) terreno particella 1532 , fg. 15	pag. 62
4.15) terreno particella 1581 sub. 61, fg. 15	pag. 74
5) Criteri di stima	pag. 77
6) Valore dei beni	pag. 81
6.1) box n. 1 - civ. 51	pag. 81
6.2) posto auto n. 20 - civ. 53	pag. 81
6.3) posto auto n. 2 - s.n.c.	pag. 82
6.4) posto auto n. 6 - s.n.c.	pag. 82
6.5) posto auto n. 11 - s.n.c.	pag. 82
6.6) posto auto n. 12 - s.n.c.	pag. 83
6.7) posto auto n. 13 - s.n.c.	pag. 83
6.8) posto auto n. 14 - s.n.c.	pag. 83
6.9) posto auto n. 15 - s.n.c.	pag. 84
6.10) posto auto n. 16 - s.n.c.	pag. 84
6.11) posto auto n. 17 - s.n.c.	pag. 84
6.12) posto auto n. 18 - s.n.c.	pag. 85
6.13) terreno particella 1530 , fg. 15	pag. 85
6.14) terreno particella 1532 , fg. 15	pag. 86
6.15) terreno particella 1581, sub. 61, fg. 15	pag. 86
Elenco allegati	pag. 87



RELAZIONE DEL PERITO

Con ordinanza emessa dall' Illustrissimo Signor Giudice del Fallimento del Tribunale di Genova il sottoscritto Geometra Pier Emilio Copello, iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Genova, iscritto all'Albo dei Periti della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Genova, Consulente Tecnico della Corte d'Appello di Genova, con Studio in Chiavari (Ge), Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E , veniva nominato Perito Estimatore nel Fallimento in epigrafe.

1) Operazioni svolte

Le operazioni svolte dallo scrivente al fine di poter compiutamente adempiere al mandato incarico relativamente i beni oggetto della presente stima si sono articolate come segue:

§ 16/12/2016 : accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale – Territorio – Servivi Catastali – al fine di effettuare ricerche e reperire la documentazione catastale ivi depositata ;

§ 22/12/2016 : invio istanza al Dirigente Responsabile Sportello Unico dell'Edilizia – Ufficio Visura Progetti Comune di Genova al fine di visionare ed estrarre copia della documentazione progettuale agli atti del Comune;

§ 26/01/2017 : primo accesso agli immobili per sommaria presa visione degli stessi;

§ 06/03/2017 : prima richiesta all'Amministratore pro



tempore per situazione debitoria degli immobili.

§ 22/03/2017 : accesso con fabbro per sostituzione nottolino di chiusura del box;

§ 31/01/2017 : accesso all'Ufficio Visura Progetti Comune di Genova al fine di visionare ed estrarre copia della documentazione progettuale depositata agli atti del Comune ;

§ 12/04/2019 : nuova richiesta all'Amministratore pro tempore per avere corretta situazione debitoria degli immobili atteso l'avvenuto passaggio di consegne;

§ 12/08/2019 : secondo accesso all'Ufficio Visura Progetti Comune di Genova al fine di completare le ricerche in atti a seguito delle informazioni richieste, e ricevute dai progettisti interpellati, ed estrarre ulteriore documentazione depositata agli atti del Comune ;

§ 26/08/2019 : ultimo sopralluogo per verifica consistenza terreni e stato di possesso;

§ 05/09/2019 : deposito telematico perizia.

2) Elencazione degli immobili

I beni immobili ricadenti nel fallimento siti in Comune di Genova Bolzaneto, Salita Murta sono i seguenti :

2.1) posto auto contraddistinto col n. 20 del civico 53

2.2) box contraddistinto col n. 1 del civico 51.

Altri posti auto, con accesso indipendente, risultano collocati in un'area posta a monte del cancello carrabile di accesso al civ. 51.



In particolare :

- 2.3) posto auto contraddistinto col n. 2
- 2.4) posto auto contraddistinto col n. 6
- 2.5) posto auto contraddistinto col n. 11
- 2.6) posto auto contraddistinto col n. 12
- 2.7) posto auto contraddistinto col n. 13
- 2.8) posto auto contraddistinto col n. 14
- 2.9) posto auto contraddistinto col n. 15
- 2.10) posto auto contraddistinto col n. 16
- 2.11) posto auto contraddistinto col n. 17
- 2.12) posto auto contraddistinto col n. 18

La collocazione dei detti beni è evidenziata nella sottostante ortofoto



Ortofoto Google maps



3) Regolarità edilizio urbanistica dei beni

A seguito di preventiva richiesta inoltrata allo S.U.E. (Sportello Unico dell'Edilizia) del Comune di Genova lo scrivente effettuava le necessarie visure presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune stesso reperendo i seguenti atti.

3.1) Principali pratiche edilizio – urbanistiche

- 21 gennaio 2002 : con concessione edilizia n. 36 veniva rilasciata alla *G.A.L.A. Costruzioni s.r.l.* il provvedimento per la realizzazione di un insediamento residenziale ed opere di urbanizzazione consistenti nell'allargamento di alcuni tratti della strada pubblica di accesso a Murta, nonché il completamento di un tratto di viale privato in Salita Murta, località Bolzaneto ;

- 2 luglio 2002 : con provvedimento n. 619, la sopracitata Concessione edilizia n. 36 veniva volturata alla fallita [REDACTED]

- 27 febbraio 2003 : la fallita [REDACTED] presentava istanza al Comune al fine di ottenere l'autorizzazione per una variante in corso d'opera che prevedeva la realizzazione, ex novo, di un parcheggio a raso destinato ad uso non pertinenziale, modifiche alla consistenza ed alle caratteristiche dell'autorimessa interrata, modifiche all'ultimo tratto del viale privato, modifiche alle sistemazioni esterne;

- 27 luglio 2005 : veniva rilasciato alla fallita [REDACTED] con provvedimento n. 476, il *"Permesso a mantenere opere*



edilizie per la realizzazione di un parcheggio a raso nonché modifiche di autorimessa interrata, all'ultimo tratto del viale privato ed alle sistemazioni esterne, nell'ambito della realizzazione di insediamento residenziale di Salita Murta - Bolzaneto - Val Polcevera" realizzate in difformità dall'originaria Concessione edilizia n. 36 del 21/01/2002 rilasciata alla Soc. G.A.L.A. s.r.l. (vedasi Allegato 3);

- 15 gennaio 2009 : veniva rilasciato alla fallita XXXXXXXXXX con provvedimento n. 10, titolo edilizio a ".....mantenere le ulteriori opere già realizzate in difformità dall'originario permesso di costruire nonché a realizzare opere di adeguamento e completamento.

3.2) Agibilità

- 24/8/2015 : con Provvedimento n. 98, il Comune di Genova rilasciava il Certificato di Agibilità per l'edificio contraddistinto dai civici 51 - 53 - 55 e 57UNI (vedasi Allegato 4).

- 15/12/2015 : il Progettista redigeva dichiarazione di conformità ed agibilità rispetto ai progetti approvati e successive varianti (vedasi Allegato 5).



4) Caratteristiche dei beni

Per giungere alla determinazione del valore di stima dei beni in oggetto verranno indicati per ciascun immobile :

- l'identificazione numerica del civico o altri riferimenti toponomastici;
- i confini ;
- gli identificativi catastali ;
- una sommaria descrizione ;
- lo stato di possesso;
- i vincoli o gli oneri condominiali;
- la superficie utile ;
- lo stato di uso e di manutenzione ;
- la conformità edilizio – urbanistica ;
- la conformità catastale ;
- l'agibilità ;
- la destinazione urbanistica per i terreni .



4.1) Box n. 1 ricadente nel civ. 51 di Salita Murta

Identificativi del bene

Comune di Genova - Bolzaneto, Salita Murta .

L'immobile in oggetto è contraddistinto col n. 1 e ricade nel Condominio "Salita Murta civ. 51" denominato "I Mirti".

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario :
intercapedine condominiale, box n. 2, corsia di accesso ai boxes,
sopra con giardino in capo all'appartamento int. 1 del civ. 53,
sotto con il suolo.

Identificativi catastali

L'immobile è censito al Catasto Urbano del Comune di Genova, Sez. Urb. BOL, foglio 15, particella 1581, subalterno 1, zona censuaria 4, Salita Murta n. 51 piano S1 , interno 1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 20, rendita €. 113,41 intestato a:

████████████████████ con sede in Genova, proprietà 1/1.

La visura storica e relativa planimetria vengono qui di seguito prodotti come Allegato 6.

Sommatoria descrizione

Il box risulta collocato al piano seminterrato del sovrastante fabbricato contraddistinto dal civ. 53 di salita Murta (sempre Condominio "I Mirti").

Il box si trova sulla sinistra del varco di accesso ai box, appena oltrepassata la serranda automatizzata scorrevole posta a chiusura della parte di fabbricato dove si trovano tutti i boxes





FOTOGRAFIA N. 1

Il box in oggetto è ulteriormente chiuso da una serranda metallica basculante azionabile solo manualmente (vedasi fotografia sottostante)



FOTOGRAFIA N. 2



Il pavimento del box è rivestito in piastrelle di gres, le pareti realizzate in blocchetti di cemento a vista, non intonacate ma sommariamente tinteggiate, il soffitto è in c.a. a vista, anch'esso tinteggiato, trattandosi delle lastre di copertura realizzate in lastre prefabbricate portanti (vedasi fotografia sottostante)



FOTOGRAFIA N. 3

All'interno del box è presente una predisposizione per l'illuminazione a soffitto realizzata con canalette esterne.

Risulta altresì presente una condotta per l'adduzione di acqua potabile.

L'altezza utile interna è pari a mt. 2,55.

Stato di possesso

Al momento del primo sopralluogo l'immobile risultava chiuso. Non avendo potuto reperire la chiave di accesso, previo consenso del Curatore, lo scrivente provvedeva, con l'ausilio di

fabbro, a far sostituire il nottolino di chiusura .

Il box risulta libero ed è completamente sgombero così come evincibile dalla sovrastante fotografia n. 3.

Vincoli o oneri condominiali

Il box ricade nel Condominio “*Salita Murta civ. 51*” denominato “*I Mirti*” e concorre alle spese condominiali, secondo documentazione richiesta e così messa a disposizione dall’Amministrazione condominiale, come segue relativamente Tabelle:

Box : 6,53/163,64

Generali Ass.: 1/61

Generali - Tab. 1: 6,53/163,64

Generali - Tab. 6 : 5,98/957,01

Scale Ascensore – Tabella 4 “*civ. 53*” : 12,35/998,970

Per il detto immobile , in base all’estratto conto movimenti inviato dall’Amministratore risulta un debito pregresso, sino alla terza rata delle spese ordinarie relativamente l’esercizio 2019, scaduta il 10 agosto u.s., pari ad €. 588,76.

In data 10/11/2019 scadrà la quarta rata spese ordinarie, pari ad €. 15,55.

Superficie utile

La superficie netta, desunta dai rilevamenti piano altimetrici effettuati in loco dallo scrivente , risulta pari a mq. 17,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

L’immobile risulta in buono stato di manutenzione.



Conformità edilizio – urbanistica

Dalla comparazione tra quanto graficamente rappresentato nella documentazione depositata agli atti del Comune di Genova (vedasi Allegato 11bis) e le verifiche piano altimetriche effettuati in loco dallo scrivente risulta la conformità edilizio urbanistica del bene .

Conformità catastale

Dalla comparazione tra quanto graficamente rappresentato nella documentazione depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Genova (vedasi Allegato 6) e le verifiche piano altimetriche effettuate in loco dallo scrivente emerge la conformità catastale del bene.

Agibilità

Provvedimento n. 98/ 2015 del Comune di Genova (vedasi Allegato 4) e dichiarazione a firma del Progettista di conformità e agibilità rispetto ai progetti approvati e successive varianti del 15/12/2015 (vedasi Allegato 5).



**4.2) Posto auto contraddistinto dal n. 20 ricadente
nel civ. 53.**

Identificativi del bene

Comune di Genova Bolzaneto, Salita Murta.

L'immobile in oggetto è contraddistinto col n. 20 e ricade nel

Condominio "Salita Murta civ. 53" denominato "I Mirti"

(vedasi fotografia sottostante)



FOTOGRAFIA N. 4

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario :

posto auto n. 19, strada condominiale di accesso ai boxes del
civ. 51, aiuola condominiale, strada condominiale di accesso ai
posti auto, sopra col cielo , sotto col suolo.

Identificativi catastali

Catasto fabbricati del Comune di Genova, Sez. Urb. BOL, foglio 15, particella 1581, subalterno 59, zona censuaria 4, Salita Murta s.n.c. piano T , interno 20, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 14, rendita € 51,03 intestato a:

 con sede in Genova, proprietà 1/1.

La visura storica e relativa planimetria catastale sono qui di seguito prodotti come Allegato 7.

Sommara descrizione

Il posto auto risulta ben indentificato in loco essendo delimitato sul fronte da un muretto con sovrastante ringhiera, così come per la parte destra dello stesso.

Gli altri due lati sono perimetrati con strisce di pittura gialla applicate sulla pavimentazione costituita da elementi cementizi auto bloccanti.

L'accesso alla zona dove è sito il posto auto avviene per mezzo della strada interna al condominio che è chiusa da un cancello carrabile e pedonale al suo imbocco .

Al termine della strada , per accedere alla zona dedicata ai posti auto, si trova una sbarra che è risultata sempre aperta nel corso degli esperiti sopralluoghi.

Il posto auto in oggetto risulta collocato a destra appena oltrepassata la sbarra (vedasi fotografia sottostante)





FOTOGRAFIA N. 5

Stato di possesso

Il posto auto risulta libero e sgombero cose così come visionato nei sopralluoghi esperiti.

Vincoli o oneri condominiali

Lo scrivente ha provveduto ad interpellare il nuovo Amministratore pro tempore per richiedere spiegazioni in merito ai riparti inviati in quanto non risultava chiaro la corrispondenza con gli immobili in capo al fallimento e ricadenti nel Condominio (vedasi Allegato 8).

La risposta dell'Amministratore viene qui di seguito prodotta come Allegato 9 ed i relativi riparti prodotti come Allegato 10.



Da quanto si può evincere il posto auto in oggetto, ricadente nel "Condominio di Salita Murta civ. 53 - I Mirti", concorre alle spese condominiali come segue relativamente alle seguenti Tabelle:

Generali Ass.: 1/61

Generali - Tab. 6 : 2,18/957,01

Posti Auto Inferiori : 2,18/42,07

Per il detto immobile, in base all'estratto conto movimenti inviato dall'Amministratore, risulta un debito pregresso, sino alla terza rata relativamente le spese ordinarie dell'esercizio 2019, scaduta il 10 agosto u.s., pari ad €. 594,88.

In data 10/11/2019 scadrà la quarta rata spese ordinarie, pari ad €. 6,12.

Superficie utile

La superficie utile è stata calcolata in base alle verifiche dimensionali effettuate in loco dallo scrivente e risulta pari a mq. 11,50 circa.

Stato di uso e di manutenzione del bene

Risulta in buono stato di manutenzione.

Conformità edilizio - urbanistica

Dalla comparazione tra quanto graficamente rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Variante in corso d'opera del 25 giugno 2004 (vedasi estratto Allegato 11) ed i riscontri effettuati in loco dallo scrivente si può riferire che il posto auto



trova corrispondente collocazione nella zona progettualmente indicata.

Conformità catastale

Dalla comparazione tra quanto graficamente rappresentato nella documentazione depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Genova (vedasi Allegato 7) e le verifiche plano altimetriche effettuati in loco dallo scrivente emerge la conformità catastale del bene.

Agibilità

Provvedimento n. 98/2015 del Comune di Genova (vedasi Allegato 4) e dichiarazione a firma del progettista di conformità e agibilità rispetto ai progetti approvati e successive varianti del 15/12/2015 (vedasi Allegato 5).



Come già anticipato nel sujesteso testo, ricadono nel fallimento altri undici posti auto che risultano insistere su di un'area collocata a monte del cancello che da accesso ai beni sopradescritti (vedasi fotografia sottostante)



FOTOGRAFIA N. 6

L'area ha proprio accesso indipendente e risulta chiuso da una sbarra movimentata elettricamente



FOTOGRAFIA N. 7



4.3) Posto auto identificato col n. 2

Identificativi del bene

Comune di Genova, Via Salita Murta sprovvisto di numero civico ed identificato col n. 2 (vedasi Allegato 12).

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario : spazio di manovra, posto auto n. 1, muro di contenimento, posto auto n. 3, sopra con il cielo , sotto con il suolo.

Identificativi catastali del bene

C.F. del Comune di Genova, Sez. Urb. BOL, foglio 15, particella 1581, subalterno 68, zona censuaria 4, Salita Murta snc piano T , interno 2, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12, rendita €. 47,10 intestato a :

██████████ con sede in Genova, proprietà 1/1.

La visura storica e la relativa planimetria vengono qui di seguito prodotti come Allegato 14.

Sommara descrizione del bene

Lo stallo risulta perimetrato per tre lati da strisce tinteggiate in colore giallo apposte sulla pavimentazione realizzata in elementi cementizi autobloccanti.

Il quarto lato (frontale) è perimetrato da un muretto in c.a.

Nelle adiacenze del detto muretto trova collocazione una pianta (vedasi fotografia sottostante)





FOTOGRAFIA N. 8

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava libero .

Vincoli o oneri condominiali

Il posto auto, come quelli che verranno successivamente descritti, non ricade in alcun condominio.

Superficie dell'immobile

La superficie utile fruibile, secondo le misurazioni effettuate dallo scrivente con riferimento alla attuale tracciatura risulta pari a mq. 10,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione del bene

La pavimentazione risulta in buono stato di manutenzione.

Conformità edilizia – urbanistica

Lo stato ultimo depositato agli atti del Comune è riferito alla



Variante in corso d'opera del 25/6/2004 con riferimento al progetto n. 314/1991 cui seguì la Concessione Edilizia n. 36 del 21/01/2002 e successivo progetto n. 3450 autorizzato col n. 10 in data 15/1/2009.

Nella documentazione depositata agli atti del Comune (vedasi estratto Allegato 13) non vengono graficamente individuati i posti auto.

Agibilità

Provvedimento n. 98/2015 del Comune di Genova (vedasi Allegato 4) e dichiarazione a firma del Progettista di conformità e agibilità rispetto ai progetti approvati e successive varianti del 15/12/2015 (vedasi Allegato 5).



4.4) Posto auto identificato col n. 6

Identificazione del bene

Comune di Genova, Via Salita Murta sprovvisto di numero civico ed identificato col n. 6 (vedasi Allegato 12).

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con: spazio di manovra, posto auto n. 5, muro di contenimento, posto auto n. 7, sopra con il cielo, sotto con il suolo.

Identificativi catastali del bene

C.F. del Comune di Genova, Sez. Urb. BOL, foglio 15, particella 1581, subalterno 72, zona censuaria 4, Salita Murta snc, piano T, interno 6, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12, rendita €. 47,10 intestato a:

 con sede in Genova, proprietà 1/1.

La visura storica e la relativa planimetria vengono qui di seguito prodotti come Allegato 15.

Sommara descrizione del bene

Lo stallo risulta perimetrato per tre lati da strisce tinteggiate in colore giallo apposte sulla pavimentazione realizzata in elementi cementizi autobloccanti.

Il quarto lato (frontale) è perimetrato da un muretto in c.a.

Nelle adiacenze del detto muretto trova collocazione una pianta (vedasi fotografia sottostante)





FOTOGRAFIA N. 9

Stato di possesso

Al momento dei sopralluoghi il posto auto risultava libero .

Vincoli o oneri condominiali

Il posto auto non ricade in alcun condominio.

Superficie dell'immobile

La superficie utile fruibile, secondo le misurazioni effettuate dallo scrivente con riferimento alla attuale tracciatura risulta pari a 12,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione del bene

La pavimentazione risulta in buono stato di manutenzione.



Conformità edilizio – urbanistica

Lo stato ultimo depositato agli atti del Comune è riferito alla *Variante in corso d'opera* del 25/6/2004 con riferimento al progetto n. 314/1991 cui seguì la Concessione Edilizia n. 36 del 21/01/2002 e successivo progetto n. 3450 autorizzato col n. 10 in data 15/1/2009.

Nella documentazione depositata agli atti del Comune (vedasi estratto Allegato 13) non vengono graficamente individuati i posti auto.

Agibilità

Provvedimento n. 98/2015 del Comune di Genova (vedasi Allegato 4) e dichiarazione a firma del progettista di conformità e agibilità rispetto ai progetti approvati e successive varianti del 15/12/2015 (vedasi Allegato 5).



4.5) Posto auto identificato col n. 11Identificazione del bene

Comune di Genova, Via Salita Murta sprovvisto di numero civico ed identificato col n. 11 (vedasi Allegato 12).

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:
ringhiera in ferro su pilastri in c.a. , posto auto n. 12, spazio di manovra, posto auto n. 10, sopra con il cielo , sotto con il suolo.

Identificativi catastali del bene

C.F. del Comune di Genova, Sez. Urb. BOL, foglio 15, particella 1581, subalterno 76, zona censuaria 4, Salita Murta snc, piano T , interno 11, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12, rendita €. 47,10 intestato a:

██████████ con sede in Genova, proprietà 1/1.

La visura storica e la relativa planimetria vengono qui di seguito prodotti come Allegato 16.

Sommara descrizione del bene

Lo stallo risulta perimetrato per tre lati da strisce tinte in colore giallo apposte sulla pavimentazione realizzata in elementi cementizi autobloccanti.

Il quarto lato (frontale) è perimetrato da una ringhiera in ferro infissa su pilastri in c.a.



Nelle adiacenze della ringhiera trova collocazione una pianta
(vedasi fotografia sottostante)



FOTOGRAFIA N. 10

Stato di possesso

Al momento dei sopralluoghi il posto auto risultava libero .

Vincoli o oneri condominiali

Non ricade in alcun codominio.



Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 10,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione del bene

La pavimentazione risulta in buono stato di manutenzione.

Conformità edilizio – urbanistica

Lo stato ultimo depositato agli atti del Comune è riferito alla Variante in corso d'opera del 25/6/2004 con riferimento al progetto n. 314/1991 cui seguì la Concessione Edilizia n. 36 del 21/01/2002 e successivo progetto n. 3450 autorizzato col n. 10 in data 15/1/2009.

Nella documentazione depositata agli atti del Comune (vedasi estratto Allegato 13) non viene graficamente individuato il posto auto.

Agibilità

Provvedimento n. 98/ 2015 del Comune di Genova (vedasi Allegato 4) e dichiarazione a firma del progettista di conformità e agibilità rispetto ai progetti approvati e successive varianti del 15/12/2015 (vedasi Allegato 5).



4.6) Posto auto identificato col n. 12

Identificazione del bene

Comune di Genova, Via Salita Murta sprovvisto di numero civico ed identificato col n. 12 (vedasi Allegato 12).

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con: ringhiera in ferro su pilastri in c.a., posto auto n. 13, spazio di manovra, posto auto n. 11, sopra con il cielo, sotto con il suolo.

Identificativi catastali del bene

C.F. del Comune di Genova, Sez. Urb. BOL, foglio 15, particella 1581, subalterno 77, zona censuaria 4, Salita Murta snc, piano T, interno 12, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12, rendita €. 47,10, intestato a:

██████████ con sede in Genova, proprietà 1/1.

La visura storica e la relativa planimetria vengono qui di seguito prodotti come Allegato 17.

Sommara descrizione del bene

Lo stallo risulta perimetrato per tre lati da strisce tinte in colore giallo apposte sulla pavimentazione realizzata in elementi cementizi autobloccanti.

Il quarto lato (frontale) è perimetrato da una ringhiera in ferro su pilastri in c.a. (vedasi fotografia sottostante)





FOTOGRAFIA N. 11

Stato di possesso

L'immobile risulta attualmente occupato da una Panda di colore rosso in stato di abbandono dotata di targa ma di proprietà sconosciuta.

Vincoli o oneri condominiali

Il posto auto non ricade in alcun condominio.

Superficie dell'immobile

La superficie utile fruibile, secondo le misurazioni effettuate dallo scrivente con riferimento alla attuale tracciatura risulta pari a mq. 10,00 circa.



Stato di uso e di manutenzione del bene

La pavimentazione non risulta in buono stato di manutenzione.

Conformità edilizio – urbanistica

Lo stato ultimo depositato agli atti del Comune è riferito alla Variante in corso d'opera del 25/6/2004 con riferimento al progetto n. 314/1991 cui seguì la Concessione Edilizia n. 36 del 21/01/2002 e successivo progetto n. 3450 autorizzato col n. 10 in data 15/1/2009.

Nella documentazione depositata agli atti del Comune (vedasi estratto Allegato 13) non viene graficamente individuato il posto auto.

Agibilità

Provvedimento n. 98/ 2015 del Comune di Genova (vedasi Allegato 4) e dichiarazione a firma del progettista di conformità e agibilità rispetto ai progetti approvati e successive varianti del 15/12/2015 (vedasi Allegato 5).



4.7) Posto auto identificato col n. 13

Identificazione del bene

Comune di Genova, Via Salita Murta sprovvisto di numero civico ed identificato col n. 13 (vedasi Allegato 12).

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con: ringhiera in ferro su pilastri in c.a., posto auto n. 14, spazio di manovra, posto auto n. 12, sopra con il cielo, sotto con il suolo.

Identificativi catastali del bene

C.F. del Comune di Genova, Sez. Urb. BOL, foglio 15, particella 1581, subalterno 78, zona censuaria 4, Salita Murta snc, piano T, interno 13, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12, rendita €. 47,10 intestato a:

████████████████████ con sede in Genova, proprietà 1/1.

La visura storica e la relativa planimetria sono qui di seguito prodotti come Allegato 18.

Sommatoria descrizione del bene

Lo stallo risulta perimetrato per tre lati da strisce tinte in colore giallo apposte sulla pavimentazione realizzata in elementi cementizi autobloccanti.

Il quarto lato (frontale) è perimetrato da una ringhiera in ferro su pilastri in c.a.



Nelle adiacenze del pilastrino in c.a. trova collocazione una pianta (vedasi fotografia sottostante)



FOTOGRAFIA N. 12

Stato di possesso

Al momento dei sopralluoghi il posto auto risultava libero .



Vincoli o oneri condominiali

Il posto auto non ricade in alcun condominio.

Superficie dell'immobile

La superficie utile fruibile, secondo le misurazioni effettuate dallo scrivente con riferimento alla attuale tracciatura risulta pari a mq. 10,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione del bene

La pavimentazione risulta in buono stato di manutenzione ma interessata da erbacce.

Conformità edilizio – urbanistica

Lo stato ultimo depositato agli atti del Comune è riferito alla Variante in corso d'opera del 25/6/2004 con riferimento al progetto n. 314/1991 cui seguì la Concessione Edilizia n. 36 del 21/01/2002 e successivo progetto n. 3450 autorizzato col n. 10 in data 15/1/2009.

Nella documentazione depositata agli atti del Comune (vedasi estratto Allegato 13) non viene graficamente individuato il posto auto.

Agibilità

Provvedimento n. 98/ 2015 del Comune di Genova (vedasi Allegato 4) e dichiarazione a firma del progettista di conformità e agibilità rispetto ai progetti approvati e successive varianti del 15/12/2015 (vedasi Allegato 5).



4.8) Posto auto identificato col n. 14

Identificazione del bene

Comune di Genova, Via Salita Murta sprovvisto di numero civico ed identificato col n. 14 (vedasi Allegato 12) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:
muro di contenimento, posto auto n. 15, spazio di manovra, posto auto n. 13, sopra con il cielo , sotto con il suolo.

Identificativi catastali del bene

C.F. del Comune di Genova, Sez. Urb. BOL, foglio 15, particella 1581, subalterno 79, zona censuaria 4, Salita Murta snc, piano T , interno 14, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12, rendita €. 47,10 intestato a:

████████████████████ con sede in Genova, proprietà 1/1.

La visura storica e la relativa planimetria vengono qui di seguito prodotti come Allegato 19.

Sommara descrizione del bene

Lo stallo risulta perimetrato per tre lati da strisce tinte gialle in colore giallo apposte sulla pavimentazione realizzata in elementi cementizi autobloccanti.

Il quarto lato (frontale) è perimetrato da una ringhiera in ferro su pilastrini in c.a.

A confine col posto auto n.12 trova collocazione una pianta (vedasi fotografia sottostante)





FOTOGRAFIA N. 13

Stato di possesso

Al momento dei sopralluoghi il posto auto risultava libero .

Vincoli o oneri condominiali

Il posto auto non ricade in alcun condominio.



Superficie dell'immobile

La superficie utile fruibile, secondo le misurazioni effettuate dallo scrivente con riferimento alla attuale tracciatura risulta pari a mq. 10,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione del bene

La pavimentazione risulta in buono stato di manutenzione ma interessata da erbacce.

Conformità edilizio – urbanistica

Lo stato ultimo depositato agli atti del Comune è riferito alla Variante in corso d'opera del 25/6/2004 con riferimento al progetto n. 314/1991 cui seguì la Concessione Edilizia n. 36 del 21/01/2002 e successivo progetto n. 3450 autorizzato col n. 10 in data 15/1/2009.

Nella documentazione depositata agli atti del Comune (vedasi estratto Allegato 13) non viene graficamente individuato il posto auto.

Agibilità

Provvedimento n. 98/ 2015 del Comune di Genova (vedasi Allegato 4) e dichiarazione a firma del progettista di conformità e agibilità rispetto ai progetti approvati e successive varianti del 15/12/2015 (vedasi Allegato 5).



4.9) Posto auto identificato col n. 15Identificazione del bene

Comune di Genova, Via Salita Murta sprovvisto di numero civico ed identificato col n. 15 (vedasi Allegato 12) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con: ringhiera in ferro su pilastri in c.a., posto auto n. 16, spazio di manovra, posto auto n. 14, sopra con il cielo, sotto con il suolo.

Identificativi catastali del bene

C.F. del Comune di Genova, Sez. Urb. BOL, foglio 15, particella 1581, subalterno 80, zona censuaria 4, Salita Murta snc, piano T, interno 15, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12, rendita €. 47,10 intestato a:

██████████ con sede in Genova, proprietà 1/1.

La visura storica e la relativa planimetria vengono qui di seguito prodotti come Allegato 20.

Sommara descrizione del bene

Lo stallo risulta perimetrato per tre lati da strisce tinte in colore giallo apposte sulla pavimentazione realizzata in elementi cementizi autobloccanti.

Il quarto lato (frontale) è perimetrato da una ringhiera in ferro su pilastri in c.a. (vedasi fotografia sottostante)





FOTOGRAFIA N. 14

Stato di possesso

Al momento dei sopralluoghi il posto auto risultava libero .

Vincoli o oneri condominiali

Il posto auto non ricade in alcun condominio.



Superficie dell'immobile

La superficie utile fruibile, secondo le misurazioni effettuate dallo scrivente con riferimento alla attuale tracciatura risulta pari a mq. 10,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione del bene

La pavimentazione risulta in buono stato di manutenzione.

Conformità edilizio – urbanistica

Lo stato ultimo depositato agli atti del Comune è riferito alla Variante in corso d'opera del 25/6/2004 con riferimento al progetto n. 314/1991 cui seguì la Concessione Edilizia n. 36 del 21/01/2002 e successivo progetto n. 3450 autorizzato col n. 10 in data 15/1/2009.

Nella documentazione depositata agli atti del Comune (vedasi estratto Allegato 13) non viene graficamente individuato il posto auto.

Agibilità

Provvedimento n. 98/ 2015 del Comune di Genova (vedasi Allegato 4) e dichiarazione a firma del progettista di conformità e agibilità rispetto ai progetti approvati e successive varianti del 15/12/2015 (vedasi Allegato 5).



4.10) Posto auto identificato col n. 16

Identificazione del bene

Comune di Genova, Via Salita Murta sprovvisto di numero civico ed identificato col n. 16 (vedasi Allegato 12) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:
ringhiera in ferro su pilastri in c.a., posto auto n. 17, spazio di manovra, posto auto n. 15, sopra con il cielo , sotto con il suolo.

Identificativi catastali del bene

C.F. del Comune di Genova, Sez. Urb. BOL, foglio 15, particella 1581, subalterno 81, zona censuaria 4, Salita Murta snc, piano T , interno 16, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12, rendita €. 47,10 intestato a:

██████████ con sede in Genova, proprietà 1/1.

La visura storica e relativa planimetria vengono qui di seguito prodotti come Allegato 21.

Sommara descrizione del bene

Lo stallo risulta perimetrato per tre lati da strisce tinteggiate in colore giallo apposte sulla pavimentazione realizzata in elementi cementizi autobloccanti.

Il quarto lato (frontale) è perimetrato da una ringhiera in ferro su pilastri in c.a. (vedasi fotografia sottostante)



Stato di possesso

Al momento dei sopralluoghi il posto auto risultava libero .

Vincoli o oneri condominiali

Il posto auto non ricade in alcun condominio.

Superficie dell'immobile

La superficie utile fruibile, secondo le misurazioni effettuate dallo scrivente con riferimento alla attuale tracciatura risulta pari a mq. 10,00 circa.



Stato di uso e di manutenzione del bene

La pavimentazione risulta in buono stato di manutenzione.

Conformità edilizio – urbanistica

Lo stato ultimo depositato agli atti del Comune è riferito alla Variante in corso d'opera del 25/6/2004 con riferimento al progetto n. 314/1991 cui seguì la Concessione Edilizia n. 36 del 21/01/2002 e successivo progetto n. 3450 autorizzato col n. 10 in data 15/1/2009.

Nella documentazione depositata agli atti del Comune (vedasi estratto Allegato 13) non viene graficamente individuato il posto auto.

Agibilità

Provvedimento n. 98/ 2015 del Comune di Genova (vedasi Allegato 4) e dichiarazione a firma del progettista di conformità e agibilità rispetto ai progetti approvati e successive varianti del 15/12/2015 (vedasi Allegato 5).



4.11) Posto auto identificato col n. 17

Identificativi del bene

Comune di Genova, Via Salita Murta sprovvisto di numero civico ed identificato col n. 17 (vedasi Allegato 12) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:
ringhiera in ferro su pilastri in c.a., posto auto n. 18, spazio di manovra, posto auto n. 16, sopra con il cielo , sotto con il suolo.

Identificativi catastali del bene

C.F. del Comune di Genova, Sez. Urb. BOL, foglio 15, particella 1581, subalterno 82, zona censuaria 4, Salita Murta snc, piano T , interno 17, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12, rendita €. 47,10 intestato a:

[REDACTED], con sede in Genova, proprietà 1/1.

La visura storica e la relativa planimetria vengono qui di seguito prodotti come Allegato 22.

Sommara descrizione del bene

Lo stallo risulta perimetrato per tre lati da strisce tinteggiate in colore giallo apposte sulla pavimentazione realizzata in elementi cementizi autobloccanti.

Il quarto lato (frontale) è perimetrato da una ringhiera in ferro su pilastri in c.a.

Nelle adiacenze della ringhiera trova collocazione una pianta (vedasi fotografia sottostante)





FOTOGRAFIA N. 16

Stato di possesso

Al momento dei sopralluoghi il posto auto risultava libero .

Vincoli o oneri condominiali

Il posto auto non ricade in alcun condominio.

Superficie dell'immobile

La superficie utile fruibile, secondo le misurazioni effettuate dallo scrivente con riferimento alla attuale tracciatura risulta pari a mq. 10,00 circa.



Stato di uso e di manutenzione del bene

La pavimentazione risulta in buono stato di manutenzione.

Conformità edilizio – urbanistica

Lo stato ultimo depositato agli atti del Comune è riferito alla Variante in corso d'opera del 25/6/2004 con riferimento al progetto n. 314/1991 cui seguì la Concessione Edilizia n. 36 del 21/01/2002 e successivo progetto n. 3450 autorizzato col n. 10 in data 15/1/2009.

Nella documentazione depositata agli atti del Comune (vedasi estratto Allegato 13) non viene graficamente individuato il posto auto.

Agibilità

Provvedimento n. 98/ 2015 del Comune di Genova (vedasi Allegato 4) e dichiarazione a firma del progettista di conformità e agibilità rispetto ai progetti approvati e successive varianti del 15/12/2015 (vedasi Allegato 5).



4.12) Posto auto identificato col n. 18

Identificazione del bene

Comune di Genova, Via Salita Murta sprovvisto di numero civico ed identificato col n. 18 (vedasi Allegato 12) .

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:
ringhiera in ferro su pilastri in c.a. , spazio comune , posto auto n. 17, sopra con il cielo , sotto con il suolo.

Identificativi catastali del bene

C.F. del Comune di Genova, Sez. Urb. BOL, foglio 15, particella 1581, subalterno 83, zona censuaria 4, Salita Murta snc, piano T , interno 17, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12, rendita €. 47,10 intestato a:

████████████████████ con sede in Genova, proprietà 1/1.

La visura storica e la relativa planimetria vengono qui di seguito prodotti come Allegato 23.

Sommara descrizione del bene

Lo stallo risulta perimetrato per tre lati da strisce tinte in giallo apposte sulla pavimentazione realizzata in elementi cementizi autobloccanti.

Il quarto lato (frontale) è perimetrato da una ringhiera in ferro su pilastri in c.a.

Nelle adiacenze della ringhiera trova collocazione una pianta (vedasi fotografia sottostante)





Stato di possesso

Al momento dei sopralluoghi il posto auto risultava libero .

Vincoli o oneri condominiali

Il posto auto non ricade in alcun condominio.

Superficie dell'immobile

La superficie utile fruibile, secondo le misurazioni effettuate dallo scrivente con riferimento alla attuale tracciatura risulta pari a mq. 10,00 circa.



Stato di uso e di manutenzione del bene

La pavimentazione risulta in buono stato di manutenzione ma coperta da erbacce.

Conformità edilizio – urbanistica

Lo stato ultimo depositato agli atti del Comune è riferito alla Variante in corso d'opera del 25/6/2004 con riferimento al progetto n. 314/1991 cui seguì la Concessione Edilizia n. 36 del 21/01/2002 e successivo progetto n. 3450 autorizzato col n. 10 in data 15/1/2009.

Nella documentazione depositata agli atti del Comune (vedasi estratto Allegato 13) non viene graficamente individuato il posto auto.

Agibilità

Provvedimento n. 98/ 2015 del Comune di Genova (vedasi Allegato 4) e dichiarazione a firma del progettista di conformità e agibilità rispetto ai progetti approvati e successive varianti del 15/12/2015 (vedasi Allegato 5).



4.13) Appezamento di terreno censito al C.T. , Sez. 4 ,
fig. 15 all. D, particella 1530

Identificazione del bene

Catasto Terreni del Comune di Genova/D, sezione 4, foglio 15 all. D, particella 1530.

Il terreno in oggetto è identificato con colore giallo nella vax prodotta qui di seguito come Allegato 24.

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con: rior, particella 1529, particella 1532, via Pozzoni.

Identificativi catastali

C.T. del Comune di Genova/D, Sez. 4, foglio 15 all. D, particella 1530, prato arborato, classe 2, superficie mq. 470,

R.D. €. 1,82, R.A. €. 1,09 intestato a:

██████████ con sede in Genova, proprietà 1/1.

La visura storica viene qui di seguito prodotta come Allegato 25.

Sommara descrizione del bene

Il terreno in oggetto si articola, secondo la direttrice nord – sud, in aderenza alla strada pedonale (vedasi fotografie sottostanti)



Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)



FOTOGRAFIA N. 18



FOTOGRAFIA N. 19

Come evincibile anche dalla sovrastante fotografia sulla
particella insiste una servitù di elettrodotto attesa la presenza di



un palo dell'ENEL oltre ad una servitù costituita da un palo per la pubblica illuminazione .

Stato di possesso

Al momento dell'ultimo sopralluogo effettuato sull'appezzamento di terreno si trovavano parcheggiati due mezzi di cui uno abbandonato sprovvisto di targa (nella fotografia sottostante quello di colore rosso)



FOTOGRAFIA N. 20

Superficie dell'immobile

La superficie, rilevata dalla lettura della visura catastale, risulta pari a mq. 470,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione del bene

Il terreno al momento dei sopralluoghi risultava in stato di completo abbandono .



Destinazione urbanistica

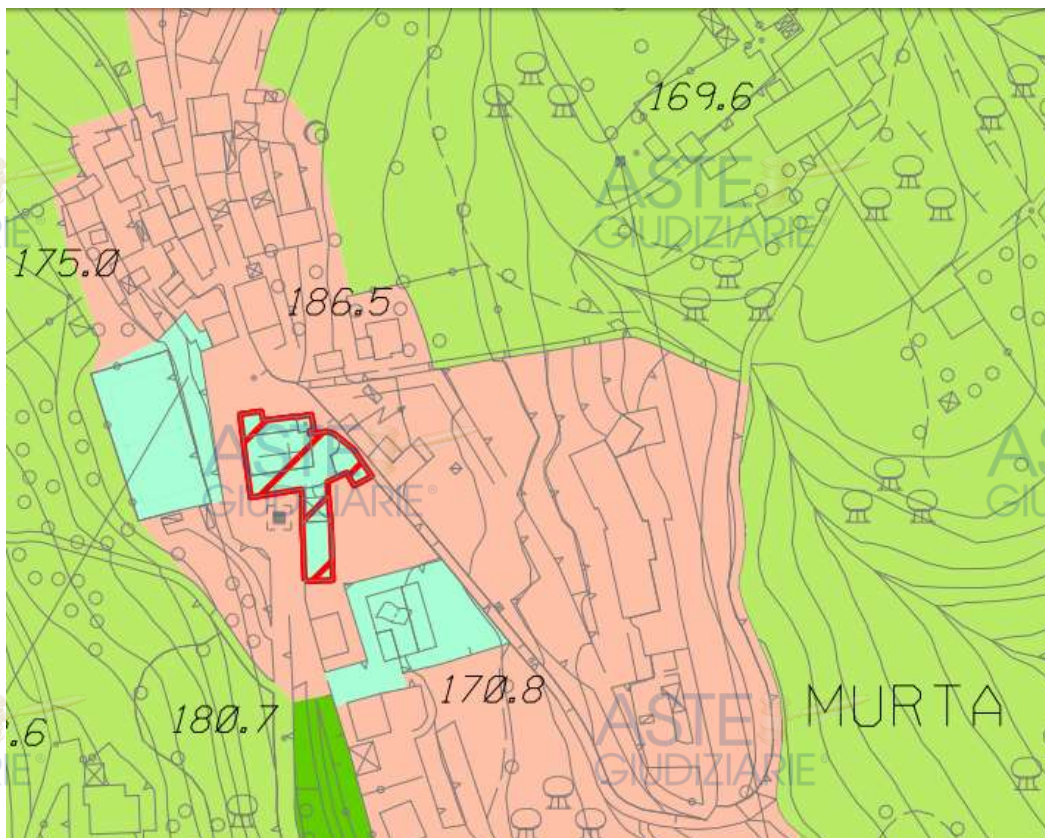
Secondo quanto è stato possibile estrarre dal portale telematico del Comune di Genova aggiornato al febbraio del 2019, e quindi senza valenza certificatoria che dovrà essere acquisita in sede di trasferimento del bene mediante richiesta di certificato di destinazione urbanistica, l'appezzamento di terreno ricade in

zona :

AR-PR (a) *AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DI PRESIDIO AMBIENTALE*

Le Norme di attuazione del P.U.C. prevedono:

(si veda estratto cartografico sottostante)



“AR-PR1 Disciplina delle destinazioni d’uso

Funzioni ammesse:

Principali: Residenza, artigianato minuto, agricoltura e allevamento, strutture ricettive alberghiere e all’aria aperta, agriturismo, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili nei limiti di seguito indicati.

Complementari: Esercizi di vicinato, connettivo urbano escluso le sale da gioco polivalenti e le sale scommesse, servizi privati, attività produttive e artigianali di cui all’art. 12, punto 7.3, lettera a) delle Norme Generali, ad esclusione della logistica.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali nella misura massima del 35% della SA.

AR-PR2 Disciplina degli interventi edilizi

Interventi sul patrimonio edilizio esistente:

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.

Interventi di ricostruzione e nuova costruzione:

Sostituzione edilizia: Consentita salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto.

Nuova costruzione: I.U.I. differenziato in ragione delle funzioni ammesse:

- Residenza: 0,02 mq/mq, con lotto asservibile minimo di 2.500 mq contigui destinati all’edificazione; la S.A. massima per ogni singolo intervento di edificazione per la funzione residenziale non può essere superiore a 200 mq;

- Artigianato minuto, strutture ricettive alberghiere e all’aria aperta, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili: 0,03 mq/mq, con lotto asservibile minimo di 2.500 mq contigui destinati all’edificazione; all’interno dell’I.U.I.



massimo ammesso è consentita anche la funzione residenziale nel limite di 0.01 mq/mq e comunque con S.A. non superiore a 200 mq. Le funzioni complementari sono insediabili associate a quelle principali con I.U.I. aggiuntivo complessivo di 0,01 mq/mq fermi restando il lotto asservibile minimo e contiguo delle funzioni principali. Le funzioni complementari singolarmente ammesse possono anche essere insediate separatamente dalle funzioni principali, con I.U.I. di 0,01 mq/mq e lotto asservibile minimo di 2.500 mq contigui destinati all'edificazione; gli asservimenti sono riferiti alle singole funzioni complementari, essendo ammessa la composizione di più funzioni complementari da realizzare sullo stesso lotto di edificazione, ma con asservimenti separati di almeno 2.500 mq per ciascuna funzione complementare. Le porzioni di terreno asservito non contigue, possono essere poste ad una distanza lineare non superiore a 500 m dal lotto di edificazione. La S.A. massima per ogni intervento edificatorio non può essere superiore a 800 mq. In aggiunta alla edificazione derivante dall'applicazione degli I.U.I. sopra indicati, al fine di favorire anche l'insediamento di aziende agricole connesse alle altre funzioni ammesse, è consentita la realizzazione delle dotazioni minime funzionali obbligatorie dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento limitatamente a quelle della 1° fascia, delle Tabelle A e B per le diverse tipologie colturali e di allevamento, di cui alle norme relative all'Ambito di Riqualficazione delle aree di produzione agricola AR-PA. La nuova costruzione è consentita inoltre in applicazione della disciplina dell'AMBITO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PUNTUALE AR-UP.

Per l'insediamento di aziende agricole o il consolidamento di attività agricole esistenti è ammesso l'ampliamento, la ricostruzione e la costruzione di serre, che non costituiscono S.A., per assicurare l'effettiva produzione agricola delle colture



protette ed è consentita la demolizione e ricostruzione dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento con l'incremento necessario per raggiungere le dotazioni minime funzionali prescritte per la nuova costruzione, ove gli edifici esistenti siano di dimensione inferiore. I parcheggi pertinenziali potranno essere realizzati esclusivamente a raso

Cessione di aree per standard urbanistici:

Spazi pubblici, per le sole funzioni non residenziali, nella misura minima stabilita dall'art. 7 delle Norme generali in relazione alle funzioni insediate, fatto salvo il possibile ricorso alla monetizzazione.

Modalità di attuazione

Permesso di costruire diretto per gli interventi di nuova costruzione, corredato di Atto d'Obbligo.

Flessibilità: Nessuna.

Interventi di sistemazione degli spazi liberi

Sistemazione superficiale delle aree:

La realizzazione di nuova viabilità veicolare è consentita esclusivamente per raccordi finalizzati al collegamento di nuclei o edifici esistenti, viabilità antincendio, viabilità per il riassetto idrogeologico, viabilità funzionale all'insediamento delle funzioni ammesse. La viabilità deve avere i caratteri della strada forestale, larghezza media di circa 2.50, fondo naturale o in terra stabilizzata. La realizzazione di parcheggi privati all'aperto, esclusivamente pertinenziali ad edifici esistenti, è ammessa con una superficie non superiore a 100 mq, con pavimentazione drenante e arredata con verde naturale piantumato.

Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori:



Sono sempre consentiti interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di slarghi per la sosta in fregio alla strada.

Servizi pubblici : Nuovi edifici e aree di sosta o ricreative devono essere di contenute dimensioni e strettamente funzionali alla fruizione pubblica del territorio per l'attività escursionistica, sportiva, naturalistica e per il tempo libero.

AR-PR-3 Disciplina delle distanze

I nuovi edifici destinati alle funzioni ammesse devono rispettare le seguenti distanze:

- m. 5,0 dai confini di proprietà;
- m. 10,0 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- m. 5,0 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.

AR-PR-4 Norme progettuali di Livello puntuale del P.U.C.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dei manufatti rurali, preservando le modalità costruttive antiche, e devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali e storici, ripristinando caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate (per esempio attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.);
- laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzino



l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio

energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;

- le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni;

- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione.

Gli interventi di costruzione di nuovi edifici devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- gli edifici diversi dai manufatti tecnici per l'agricoltura e l'allevamento devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali

congruenti con il contesto circostante; è fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;

- i manufatti tecnici per l'agricoltura e l'allevamento, ferme restando le specifiche disposizioni tecniche in materia igienico sanitaria, devono essere realizzati con caratteristiche di essenzialità e inserirsi armonicamente nel paesaggio rurale;

- l'ampliamento, la ricostruzione e la costruzione di serre, che non costituiscono

S.A., per assicurare l'effettiva produzione agricola delle colture protette deve avvenire secondo i seguenti requisiti costruttivi:

- pareti e copertura realizzati in vetro sostenuto da semplici profilati metallici;

- se richiesti dalla tipologia di coltivazione possono essere montati teli oscuranti



in colore verdone scuro montati su fili tesati; - obbligo di realizzare le opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi è consentita la rimodellazione dei versanti con obbligo di ripristino di terrazzamenti e di cigli inerbiti, purché sia assicurata la continuità con le aree contermini non interessate dall'intervento. In caso di aree terrazzate, l'altezza dei muri di contenimento dei terrazzamenti di nuova modellazione o in rifacimento deve essere limitata e la sistemazione del terreno soprastante deve essere in lieve pendenza. Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere d'ingegneria naturalistica.

Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso a condizione che il muro sia rivestito con pietra possibilmente locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento.

Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti.

Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere piantate nel fondo. Le opere di riassetto idrogeologico e antincendio devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali.

Gli elementi tipici della strutturazione agricola tradizionale, presenti nelle aree di pertinenza come, a titolo esemplificativo, crose, pergole, lavatoi, devono essere mantenuti e riqualificati rispettandone i caratteri tradizionali. I sostegni delle



recinzioni devono essere realizzati in legno o metallo infissi nel terreno senza fondazioni continue e cordoli a vista, sono consentite reti metalliche di colore verde scuro. I servizi pubblici funzionali alla fruizione del territorio devono essere realizzati con caratteristiche di essenzialità e massima efficienza funzionale ed energetica ed inserirsi armonicamente nel paesaggio rurale; le aree di sosta o ricreative devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali, realizzati facendo ricorso a prati armati, eventuali interventi di pavimentazione possono essere realizzati con posa di elementi lapidei in pietra naturale a spacco con giunti inerbiti.

Gli interventi di realizzazione di nuova viabilità a servizio di attività agricole produttive devono essere realizzati con il primario obiettivo della riduzione dell'impatto ambientale, progettati aderendo alla morfologia del suolo con possibilità di limitati scostamenti, con larghezza massima della carreggiata di m. 2,50, salvi casi di comprovata necessità per motivi di sicurezza.

Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere d'ingegneria naturalistica. Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso a condizione che il muro sia rivestito con pietra possibilmente locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento. Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti. La pavimentazione delle strade agricole deve essere a fondo naturale o stabilizzato; possono essere asfaltate solo le strade pubbliche o di uso pubblico, con l'eccezione dei percorsi di interesse storico la cui pavimentazione deve essere mantenuta o ripristinata. È consentita la



realizzazione di impianti meccanizzati leggeri di trasporto, aderenti all'andamento dei versanti. I parcheggi a raso devono essere posti in fregio alle strade, di piccole dimensioni, con pavimentazione permeabile e adeguatamente dotati di piante in sintonia con le presenze vegetali della zona. I percorsi di 'interesse storico devono essere recuperati conservando i caratteri originari. Gli interventi di modifica o integrazione dei percorsi storici devono essere progettati unitariamente, prevedere il restauro e il recupero delle parti degradate, con tecniche e materiali tradizionali e garantire il corretto smaltimento delle acque piovane con interventi a basso impatto."

L'appezzamento di terreno inoltre :

- ricade in zona ID – MA per quanto attiene l'Assetto Insediativo del P.T.C.P. - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico;
- non risulta percorso dal fuoco ;
- non è presente nei Vincoli del Piano di Rischio;
- ricade in zona Pg3 Carta suscettività al dissesto del Piano di Bacino;
- ricade in Zona C3s/t - acclività maggiore di 15°;
- ricade in zona di frana quiescente.



**4.14) Appezamento di terreno censito al C.T. , Sez. 4 ,
fig. 15 all. D, part. 1532**

Identificazione del bene

Catasto Terreni del Comune di Genova/D, sezione 4, foglio 15 all. D, particella 1532.

Il terreno in oggetto è identificato nella vax prodotta come Allegato 24 in colore arancione.

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:
particella 1530, particella 1531, rio, Via Pozzoni.

Identificativi catastali del bene

C.T. del Comune di Genova/D, Sez. 4, foglio 15 all. D, particella 1532, seminativo arborato, classe 2, superficie mq. 272, R.D. €. 2,39, R.A. €. 2,39 intestato a:

████████████████████ con sede in Genova, proprietà 1/1.

La visura storica viene qui di seguito prodotta come Allegato 26.

Sommara descrizione del bene

Il terreno si articola, secondo la direttrice nord – sud, in aderenza alla carrabile Via Pozzoni che lo perimetra per il lato ovest (vedasi fotografie sottostanti)





FOTOGRAFIA N. 21



FOTOGRAFIA N. 22



Poco sotto la ringhiera di protezione che identifica il sedime della strada verso valle insite, per tutta la lunghezza del lato est del mappale, una recinzione fissata su pali di castagno (vedasi fotografia sottostante).



FOTOGRAFIA N. 23

La vegetazione che insiste sulla particella è di tipo boschivo alto fusto misto latifoglie .

Stato di possesso

L'immobile risulta attualmente libero .

Non è stato possibile accertare chi abbia apposto la recinzione di cui si è detto .

Superficie dell'immobile

La superficie , così come desunto dalla lettura della visura catastale qui di seguito prodotta come Allegato 26, risulta pari a

mq. 272,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione del bene

Il terreno al momento degli esperiti sopralluoghi risultava in stato di abbandono .

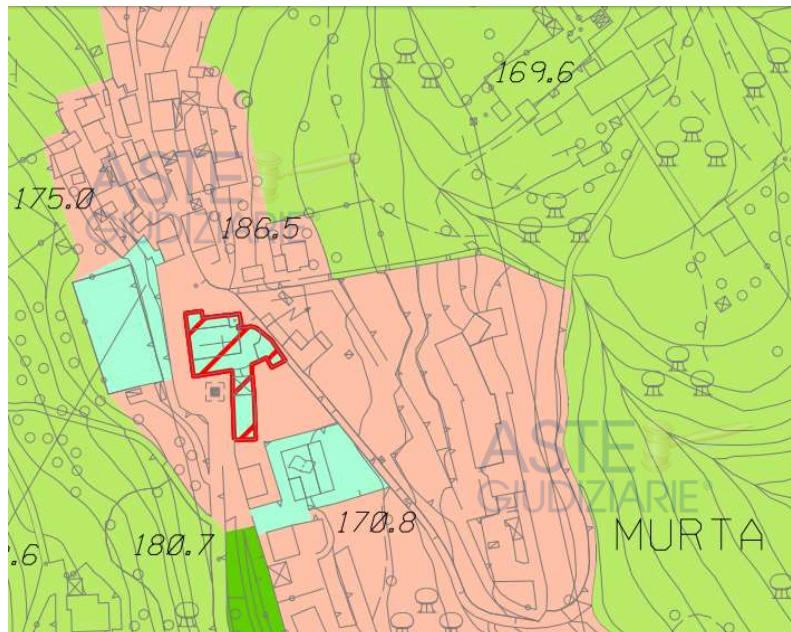
Destinazione urbanistica

Secondo quanto è stato possibile estrarre dal portale telematico del Comune di Genova aggiornato al febbraio del 2019, e quindi senza valenza certificatoria che dovrà essere acquisita in sede di trasferimento del bene mediante richiesta di certificato di destinazione urbanistica, l'appezzamento di terreno ricade in zona :

AR-PR (a) *AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DI PRESIDIO AMBIENTALE*

Frana quiescente - Zona C3s/t - acclività maggiore di 15°

Le Norme di attuazione del P.U.C. prevedono (si veda estratto cartografico sottostante):



“AR-PR1 Disciplina delle destinazioni d’uso

Funzioni ammesse:

Principali: Residenza, artigianato minuto, agricoltura e allevamento, strutture ricettive alberghiere e all’aria aperta, agriturismo, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili nei limiti di seguito indicati.

Complementari: Esercizi di vicinato, connettivo urbano escluso le sale da gioco polivalenti e le sale scommesse, servizi privati, attività produttive e artigianali di cui all’art. 12, punto 7.3, lettera a) delle Norme Generali, ad esclusione della logistica.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali nella misura massima del 35% della SA.

AR-PR2 Disciplina degli interventi edilizi

Interventi sul patrimonio edilizio esistente:

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.

Interventi di ricostruzione e nuova costruzione:

Sostituzione edilizia: Consentita salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto.

Nuova costruzione: I.U.I. differenziato in ragione delle funzioni ammesse:

- Residenza: 0,02 mq/mq, con lotto asservibile minimo di 2.500 mq contigui destinati all’edificazione; la S.A. massima per ogni singolo intervento di edificazione per la funzione residenziale non può essere superiore a 200 mq;
- Artigianato minuto, strutture ricettive alberghiere e all’aria aperta, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili: 0,03 mq/mq, con lotto asservibile



minimo di 2.500 mq contigui destinati all'edificazione; all'interno dell'I.U.I. massimo ammesso è consentita anche la funzione residenziale nel limite di 0.01 mq/mq e comunque con S.A. non superiore a 200 mq. Le funzioni complementari sono insediabili associate a quelle principali con I.U.I. aggiuntivo complessivo di 0,01 mq/mq fermi restando il lotto asservibile minimo e contiguo delle funzioni principali. Le funzioni complementari singolarmente ammesse possono anche essere insediate separatamente dalle funzioni principali, con I.U.I. di 0,01 mq/mq e lotto asservibile minimo di 2.500 mq contigui destinati all'edificazione; gli asservimenti sono riferiti alle singole funzioni complementari, essendo ammessa la composizione di più funzioni complementari da realizzare sullo stesso lotto di edificazione, ma con asservimenti separati di almeno 2.500 mq per ciascuna funzione complementare. Le porzioni di terreno asservito non contigue, possono essere poste ad una distanza lineare non superiore a 500 m dal lotto di edificazione. La S.A. massima per ogni intervento edificatorio non può essere superiore a 800 mq. In aggiunta alla edificazione derivante dall'applicazione degli I.U.I. sopra indicati, al fine di favorire anche l'insediamento di aziende agricole connesse alle altre funzioni ammesse, è consentita la realizzazione delle dotazioni minime funzionali obbligatorie dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento limitatamente a quelle della 1° fascia, delle Tabelle A e B per le diverse tipologie colturali e di allevamento, di cui alle norme relative all'Ambito di Riqualficazione delle aree di produzione agricola AR-PA. La nuova costruzione è consentita inoltre in applicazione della disciplina dell'AMBITO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PUNTUALE AR-UP.

Per l'insediamento di aziende agricole o il consolidamento di attività agricole esistenti è ammesso l'ampliamento, la ricostruzione e la costruzione di serre, che



non costituiscono S.A., per assicurare l'effettiva produzione agricola delle colture protette ed è consentita la demolizione e ricostruzione dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento con l'incremento necessario per raggiungere le dotazioni minime funzionali prescritte per la nuova costruzione, ove gli edifici esistenti siano di dimensione inferiore. I parcheggi pertinenziali potranno essere realizzati esclusivamente a raso

Cessione di aree per standard urbanistici:

Spazi pubblici, per le sole funzioni non residenziali, nella misura minima stabilita dall'art. 7 delle Norme generali in relazione alle funzioni insediate, fatto salvo il possibile ricorso alla monetizzazione.

Modalità di attuazione

Permesso di costruire diretto per gli interventi di nuova costruzione, corredato di Atto d'Obbligo.

Flessibilità: Nessuna.

Interventi di sistemazione degli spazi liberi

Sistemazione superficiale delle aree:

La realizzazione di nuova viabilità veicolare è consentita esclusivamente per raccordi finalizzati al collegamento di nuclei o edifici esistenti, viabilità antincendio, viabilità per il riassetto idrogeologico, viabilità funzionale all'insediamento delle funzioni ammesse. La viabilità deve avere i caratteri della strada forestale, larghezza media di circa 2.50, fondo naturale o in terra stabilizzata. La realizzazione di parcheggi privati all'aperto, esclusivamente pertinenziali ad edifici esistenti, è ammessa con una superficie non superiore a 100 mq, con pavimentazione drenante e arredata con verde naturale piantumato.

Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori :



Sono sempre consentiti interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di slarghi per la sosta in fregio alla strada.

Servizi pubblici : Nuovi edifici e aree di sosta o ricreative devono essere di contenute dimensioni e strettamente funzionali alla fruizione pubblica del territorio per l'attività escursionistica, sportiva, naturalistica e per il tempo libero.

AR-PR-3 Disciplina delle distanze

I nuovi edifici destinati alle funzioni ammesse devono rispettare le seguenti distanze:

- m. 5,0 dai confini di proprietà;
- m. 10,0 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- m. 5,0 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.

AR-PR-4 Norme progettuali di Livello puntuale del P.U.C.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dei manufatti rurali, preservando le modalità costruttive antiche, e devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali e storici, ripristinando caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate (per esempio attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.);
- laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla



ricostruzione devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;

- le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni;

- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione.

Gli interventi di costruzione di nuovi edifici devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- gli edifici diversi dai manufatti tecnici per l'agricoltura e l'allevamento devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali congruenti con il contesto circostante; è fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;

- i manufatti tecnici per l'agricoltura e l'allevamento, ferme restando le specifiche disposizioni tecniche in materia igienico sanitaria, devono essere realizzati con caratteristiche di essenzialità e inserirsi armonicamente nel paesaggio rurale;

- l'ampliamento, la ricostruzione e la costruzione di serre, che non costituiscono S.A., per assicurare l'effettiva produzione agricola delle colture protette deve avvenire secondo i seguenti requisiti costruttivi:

- pareti e copertura realizzati in vetro sostenuto da semplici profilati metallici;

- se richiesti dalla tipologia di coltivazione possono essere montati teli oscuranti



in colore verdone scuro montati su fili tesati; - obbligo di realizzare le opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi è consentita la rimodellazione dei versanti con obbligo di ripristino di terrazzamenti e di cigli inerbiti, purché sia assicurata la continuità con le aree contermini non interessate dall'intervento. In caso di aree terrazzate, l'altezza dei muri di contenimento dei terrazzamenti di nuova modellazione o in rifacimento deve essere limitata e la sistemazione del terreno soprastante deve essere in lieve pendenza. Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere d'ingegneria naturalistica.

Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso a condizione che il muro sia rivestito con pietra possibilmente locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento.

Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti.

Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere piantate nel fondo. Le opere di riassetto idrogeologico e antincendio devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali.

Gli elementi tipici della strutturazione agricola tradizionale, presenti nelle aree di pertinenza come, a titolo esemplificativo, crose, pergole, lavatoi, devono essere mantenuti e riqualificati rispettandone i caratteri tradizionali. I sostegni delle



recinzioni devono essere realizzati in legno o metallo infissi nel terreno senza fondazioni continue e cordoli a vista, sono consentite reti metalliche di colore verde scuro. I servizi pubblici funzionali alla fruizione del territorio devono essere realizzati con caratteristiche di essenzialità e massima efficienza funzionale ed energetica ed inserirsi armonicamente nel paesaggio rurale; le aree di sosta o ricreative devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali, realizzati facendo ricorso a prati armati, eventuali interventi di pavimentazione possono essere realizzati con posa di elementi lapidei in pietra naturale a spacco con giunti inerbiti.

Gli interventi di realizzazione di nuova viabilità a servizio di attività agricole produttive devono essere realizzati con il primario obiettivo della riduzione dell'impatto ambientale, progettati aderendo alla morfologia del suolo con possibilità di limitati scostamenti, con larghezza massima della carreggiata di m. 2,50, salvi casi di comprovata necessità per motivi di sicurezza.

Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere d'ingegneria naturalistica. Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso a condizione che il muro sia rivestito con pietra possibilmente locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento. Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti. La pavimentazione delle strade agricole deve essere a fondo naturale o stabilizzato; possono essere asfaltate solo le strade pubbliche o di uso pubblico, con l'eccezione dei percorsi di interesse storico la cui pavimentazione deve essere mantenuta o ripristinata. È consentita la



realizzazione di impianti meccanizzati leggeri di trasporto, aderenti all'andamento dei versanti. I parcheggi a raso devono essere posti in fregio alle strade, di piccole dimensioni, con pavimentazione permeabile e adeguatamente dotati di piante in sintonia con le presenze vegetali della zona. I percorsi di interesse storico devono essere recuperati conservando i caratteri originari. Gli interventi di modifica o integrazione dei percorsi storici devono essere progettati unitariamente, prevedere il restauro e il recupero delle parti degradate, con tecniche e materiali tradizionali e garantire il corretto smaltimento delle acque piovane con interventi a basso impatto."

L'appezzamento di terreno inoltre :

- ricade in zona ID – MA per quanto attiene l'Assetto Insediativo del P.T.C.P. - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico;
- non risulta percorso dal fuoco ;
- non ricade nei Vincoli del Piano di Rischio;
- ricade in zona Pg3 identificata nella Carta di suscettività al dissesto del Piano di Bacino;
- ricade in Zona C3s/t - acclività maggiore di 15°;
- ricade in zona di frana quiescente.



**4.15) Area urbana censita al C.F. , Sez. BOL , fg. 15 all.D,
part. 1581, subalterno 61**

Identificazione del bene

Comune di Genova – Sampierdarena, Via Salita Murta area urbana ricadente entro il Condominio “ *I Mirti*”, contraddistinto dal subalterno 61 della particella 1581 del foglio 15 all. D.

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:

strada privata facente capo al Condominio “*I Mirti*” civ. 53 di Salita Murta , terreno in capo al Condominio di Salita Murta 53, strada pedonale Salita Murta, mappale 1453.

Identificativi catastali del bene

C.F. del Comune di Genova, Sez. BOL, foglio 15 all. D, particella 1581, area urbana, superficie mq. 465, intestato a:

████████████████████ con sede in Genova, proprietà 1/1.

La visura storica viene qui di seguito prodotta come Allegato 27.

Sommara descrizione del bene

Trattasi di appezzamento di terreno di circa mq. 465,00 collocato all'interno del comparto identificato col civico 53 di salita Murta, catastalmente censito come area urbana.

Collocato in leggero declivio secondo la direttrice sud-nord nella sua parte più a sud , risulta in questa parte interessato da alberature di medio fusto (vedasi fotografia sottostante)





FOTOGRAFIA N. 24

mentre nella parte nord si presenta interessato da opere di contenimento del terreno realizzate con la tecnica delle c.d. terre armate (vedasi fotografia sottostante)



FOTOGRAFIA N. 25



Stato di possesso

L'immobile risulta libero .

Occorre segnalare che un condomino , così come riscontrato *de visu* nel corso del recente sopralluogo esperito in data 12 giugno 2019, stava provvedendo al taglio dell'erba (vedasi fotografia sottostante)



FOTOGRAFIA N. 26

Dopo precisazioni fornite a cura dello scrivente in merito alla proprietà del terreno lo Stesso rinunciava volontariamente dal proseguire giustificando la propria azione a seguito di errate indicazioni fornite da altri Condomini .

Superficie dell'immobile

La superficie , così come desunto dalla lettura della visura catastale qui di seguito prodotta come Allegato 27, risulta pari a mq. 465,00 circa.



5) Criteria di stima

5.1) Box e posti auto

Ai fini dell'indicazione del più probabile prezzo di vendita lo scrivente adotterà il metodo della stima comparativa basato, secondo le correnti metodologie di stima, sulla ricerca di prezzi di mercato riferiti ad immobili c.d. *comparabili* dai quali si forma il prezzo degli immobili c.d. *soggetto*, ovvero quelli ricadenti nella corrente procedura.

Quali comparabili sono stati assunti Atti di compravendita reperiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei RR.II.).

La ricerca è stata incentrata su Atti pubblici temporalmente rogati nei recenti anni e relativi a boxes e posti auto ricadenti nello stesso comparto immobiliare.

§ Per quanto attiene i “*comparabili*” reperiti, dopo ampie ricerche svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei RR.II.), lo scrivente farà riferimento a :

1) Atto di compravendita a firma del Notaio Ansaldo Edmondo, rogato in data 04/06/2012 rep. 60547/24323 , trascritto in data 26/06/2012 al n. particolare 14508, relativo la compravendita di due posti auto (subalterno 71 e subalterno 73) posti nello stesso comparto ove sono siti i posti auto ricadenti nel Fallimento, con consistenza catastale pari a mq.



12,00, prezzo dichiarato in atto €. 10.000,00 - venditore: [REDACTED]

[REDACTED]
(atto n. 67 visure per soggetto - atto consultato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Pubblicità Immobiliare)

2) Atto di compravendita a firma del Notaio Ansaldo Edmondo, rogato in data 22/10/2012 rep. 61032/24662, trascritto in data 30/10/2012 al n. particolare 23788, relativo la compravendita di un posto auto (subalterno 67) posto nello stesso comparto ove sono siti i posti auto ricadenti nel Fallimento, con consistenza catastale pari a mq. 12,00, prezzo dichiarato in atto €. 9.000,00 + IVA (10%) - venditore:

[REDACTED]
(atto n. 77 visure per soggetto - atto consultato)

3) Atto di compravendita a firma del Notaio Ansaldo Edmondo, rogato in data 22/10/2012 rep. 61032/24662, trascritto in data 30/10/2012 al n. particolare 23789, relativo la compravendita di un posto auto (subalterno 74) posto nello stesso comparto ove sono siti i posti auto ricadenti nel Fallimento, con consistenza catastale pari a mq. 12,00, prezzo dichiarato in atto €. 9.000,00 + IVA (10%) - venditore:

[REDACTED]
(atto n. 78 visure per soggetto - atto consultato)

4) Atto di compravendita a firma del Notaio Ansaldo Edmondo, rogato in data 22/10/2012 rep. 61032/24662, trascritto in data 30/10/2012 al n. particolare 23790, relativo la compravendita di un posto auto (subalterno 75)



posto nello stesso comparto ove sono siti i posti auto ricadenti nel Fallimento, con consistenza catastale pari a mq. 12,00, prezzo dichiarato in atto €. 8.000,00 + IVA (10%) - venditore:

██████████

(atto n. 79 visure per soggetto - atto consultato)

5) Atto di compravendita a firma del Notaio Ansaldo Edmondo, rogato in data 22/10/2012 rep. 61032/24662, trascritto in data 30/10/2012 al n. particolare 23791, relativo la compravendita di un posto auto (subalterno 84) posto nello stesso comparto ove sono siti i posti auto ricadenti nel Fallimento, con consistenza catastale pari a mq. 12,00, prezzo dichiarato in atto €. 7.000,00 + IVA (10%) - venditore:

██████████

(atto n. 80 visure per soggetto - atto consultato)

Per completezza di indagine lo scrivente riporta le consultazioni effettuate sulla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Genova – Territorio, con riferimento ai dati forniti dall' O.M.I. (vedasi l'Allegato 28).

Relativamente la zona ove ricadono i beni in oggetto e con riferimento al primo semestre 2019 si riporta quanto segue :

Provincia: Genova - Comune: Genova

Fascia/zona: Periferica/Murta AAB.A. (V. Mazzini - v. Doge di

Murta)

Codice di zona D27— Microzona catastale 25

Tipologia prevalente : abitazioni civili

Destinazione: residenziale



Box : da un min. di €. 1.200,00/mq. ad un max di €. 1.700,00/mq.;

posti auto scoperti : da un min. di €. 950,00/mq. ad un max di €. 1.4000,00/mq.

§ Lo scrivente terrà in oltre, in debita considerazione la perdurante crisi del mercato immobiliare che ha colpito e colpisce tutt'ora anche il territorio del Comune di Genova.

5.2) Appezziamenti di terreno

Per offrire una valutazione degli appezzamenti di terreno, attese le caratteristiche sopra descritte, si ritiene opportuno applicare gli ultimi indicatori disponibili, riferiti all'anno 2014 ma ancora attuali, relativamente i Valori Agricoli Medi della Provincia di Genova (vedasi Allegato 29) riferiti alla Regione Agraria n. 6 come segue :

- per il seminativo arborato : €. 31.326,00 ad ettaro ;
- per il prato arborato : €. 7.982,00 ad ettaro .



6) Valore dei beni

6.1) Box n. 1

Per la valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed in relazione a quanto tutto quanto sopra riportato viene indicato, quale più probabile valore di mercato del bene, un valore, a corpo, pari ad €. 23.000,00.

A tale valore devono essere decurtate le spese condominiali già scadute che verranno poste a carico dell'acquirente, pari ad €.588,76.

Per tanto il valore dell'immobile viene indicato in €. 22.411,24 (euro ventiduemilaquattrocentoundici/24).

6.2) Posto auto n. 20 - civ. 53

Per la valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed in relazione a quanto tutto quanto sopra riportato viene indicato, quale più probabile valore di mercato del bene, un valore, a corpo, pari ad €. 6.000,00.

A tale valore devono essere decurtate le spese condominiali già scadute che verranno poste a carico dell'acquirente, pari ad €. 594,88.

Per tanto il valore dell'immobile viene indicato in €. 5.405,12 (euro cinquemilaquattrocentocinque/12).



6.3) Posto auto n. 2 - s.n.c.

Per la valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed in relazione a quanto tutto quanto sopra riportato viene indicato, quale più probabile valore di mercato del bene, un valore, a corpo, pari ad €. 6.000,00 (euro seimila/00).

6.4) Posto auto n. 6 - s.n.c.

Per la valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed in relazione a quanto tutto quanto sopra riportato viene indicato, quale più probabile valore di mercato del bene, un valore, a corpo, pari ad €. 6.000,00 (euro seimila/00).

6.5) Posto auto n. 11 - s.n.c.

Per la valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed in relazione a quanto tutto quanto sopra riportato viene indicato, quale più probabile valore di mercato del bene, un valore, a corpo, pari ad €. 6.000,00 (euro seimila/00).



6.6) Posto auto n. 12 - s.n.c.

Per la valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e quindi attualmente occupato da una autovettura che seppur targata è di ignota proprietà viene indicato, quale più probabile valore di mercato del bene, un valore, a corpo, pari ad €. 6.000,00 (euro seimila/00).

Si precisa che qualora il proprietario dell'auto ivi posteggiata non provvedesse allo spostamento della stessa sarà cura del futuro acquirente provvedere in merito con i relativi costi a proprio carico.

6.7) Posto auto n. 13 - s.n.c.

Per la valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed in relazione a quanto tutto quanto sovra riportato viene indicato, quale più probabile valore di mercato del bene, un valore, a corpo, pari ad €. 6.000,00 (euro seimila/00).

6.8) Posto auto n. 14 - s.n.c.

Per la valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed in relazione a quanto tutto quanto sovra riportato viene indicato, quale più probabile valore di mercato del bene, un valore, a corpo, pari ad €. 6.000,00 (euro seimila/00).



6.9) Posto auto n. 15 - s.n.c.

Per la valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed in relazione a quanto tutto quanto sopra riportato viene indicato, quale più probabile valore di mercato del bene, un valore, a corpo, pari ad €. 6.000,00 (euro seimila/00).

6.10) Posto auto n. 16 - s.n.c.

Per la valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed in relazione a quanto tutto quanto sopra riportato viene indicato, quale più probabile valore di mercato del bene, un valore, a corpo, pari ad €. 6.000,00 (euro seimila/00).

6.11) Posto auto n. 17- s.n.c.

Per la valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed in relazione a quanto tutto quanto sopra riportato viene indicato, quale più probabile valore di mercato del bene, un valore, a corpo, pari ad €. 6.000,00 (euro seimila/00).



6.12) Posto auto n. 18- s.n.c.

Per la valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed in relazione a quanto tutto quanto sopra riportato viene indicato, quale più probabile valore di mercato del bene, un valore, a corpo, pari ad €. 6.000,00 (euro seimila/00).

6.13) terreno particella 1530 , fg. 15 (prato arborato)

Per la valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed in relazione a quanto tutto quanto sopra riportato il più probabile valore di mercato del bene viene così indicato:

mq. 470,00 ad €. 0,80/mq. = €. 376,00
(euro trecentosettantasei/00).

Atteso il ridotto valore di cui sopra si precisa che il valore sovraindicato deve essere considerato già al netto della detrazione considerata dallo scrivente relativa l'onere economico per procedere all'allontanamento e smaltimento dell'automezzo abbandonato insistente sul detto terreno.



6.14) terreno particella 1532 , fg. 15 (seminativo arb.)

Per la valutazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed in relazione a quanto tutto quanto sopra riportato il più probabile valore di mercato del bene viene così indicato:

mq. 272,00 ad €. 3,31/mq. = €. 900,32
(euro novecento/32).

6.15) terreno particella 1581, sub. 61, fg. 15 (area urbana)

mq. 465,00 ad €. 3,31/mq. = €. 1.539,15
(euro millecinquecentotrentanove/15).

Lo scrivente, rassegnando la suestesa relazione e ritenendo di aver così assolto all'incarico ricevuto, rimane, comunque, a completa disposizione della Signoria Vostra Illustrissima per ogni eventuale chiarimento e/o precisazione in merito che si rendesse necessaria.

Con ossequi.

Chiavari, 05 settembre 2019

Il Perito

Geom. Pier Emilio Copello



Elenco Allegati:

- All. 1 : prima richiesta di accesso ai documenti amministrativi del Comune di Genova;
- All. 2 : seconda richiesta di accesso ai documenti amministrativi del Comune di Genova;
- All. 3: provvedimento n. 476/2005 del Comune di Genova;
- All. 4: certificato di Agibilità;
- All. 5: dichiarazione di conformità e agibilità rispetto ai progetti approvati e successive varianti redatta dal Progettista;
- All. 6 : visura catastale e planimetria box n. 1 - (sub 1);
- All. 7 : visura catastale e planimetria posto auto 20 - (sub 59);
- All. 8 : richieste all'Amm.re pro tempore ;
- All. 9 : risposta dell'Amm.re pro tempore ;
- All. 10 : conteggi inviati dall'Amm.re pro tempore ;
- All. 11 : tavola 11 - sistemazioni esterne - estratto variante a firma dell'arch. De Masi;
- All. 11bis : tavola 12 – planimetria box – estratto variante a firma dell'arch. De Masi;
- All. 12 : elaborato planimetrico ;
- All. 13 : tavola 20 - estratto variante sistemazioni esterne a firma dell'arch. De Masi;
- All. 14 : visura catastale e planimetria posto auto 2 (sub 68);
- All. 15 : visura catastale e planimetria posto auto 6 (sub 72);
- All. 16 : visura catastale e planimetria posto auto 11 (sub 76);
- All. 17 : visura catastale e planimetria posto auto 12 (sub 77);
- All. 18 : visura catastale e planimetria posto auto 13 (sub 78);



- All. 19 : visura catastale e planimetria posto auto 14 (sub 79);
- All. 20 : visura catastale e planimetria posto auto 15 (sub 80);
- All. 21 : visura catastale e planimetria posto auto 16 (sub 81);
- All. 22 : visura catastale e planimetria posto auto 17 (sub 82);
- All. 23 : visura catastale e planimetria posto auto 18 (sub 83);
- All. 24 : vax catastale;
- All. 25 : visura catastale appezzamento di terreno - C.T. , Sez. 4 ,
fg. 15 particella 1530;
- All. 26 : visura catastale appezzamento di terreno - C.T. , Sez. 4 ,
fg. 15 particella 1532;
- All. 27 : visura catastale e planimetria appezzamento di terreno-
C.F. , Sez. BOL , fg. 15 particella 1581, sub. 61;
- All. 28: dati O.M.I. (*Osservatorio Mercato Immobiliare*);
- All. 29: Tabella Valori Agricoli Medi della Provincia di Genova
Regione Agraria 6.
- All. 30: comunicazione del Comune di Genova del 11/10/2012
per escussione fideiussione.

