

ORIGINALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

*Primo
Compito*

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CHIAVARI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Forzata
INTESA SAN PAOLO (AVV. FEDERICO MALLUCCI)
Contro
BRI LIGURIA SRL

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. Gen. Rep. 0002/13

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. ssa **ALESSIA SOLOMBRINO**

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

*Tecnico incaricato: Geom. Marcellino Monteverde
iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 1943
iscritto all'Albo del Tribunale di CHIAVARI
C.F. MNIMCL57A19C621F - P.Iva 1040280990*

ASTE
GIUDIZIARIE®

*con studio in Carasco Piazza Umberto I° 10/2
telefono: 0185350857*

*fax: 0185350857
email: studiomva@virgilio.it*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Heimdall Studio - www.hestudio.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Premesse

Il sottoscritto geom. Marcellino Monteverde nato a Chiavari il 19/01/1957 regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al nr. 1943 nonché a quello dei Consulenti tecnici presso il Tribunale di Chiavari, contitolare dello Studio Tecnico M. & V. di Monteverde e Valente con sede in Carasco Piazza Umberto I° 10/2, in data 16/07/2013 è stato nominato dall'Ill.mo G. di E. del Tribunale di Chiavari (ora Genova) dr.ssa Alessia Solombrino, "ESPERTO" nell'esecuzione citata in epigrafe, in forza del quale ha prestato il giuramento con formula di rito in data 18/07/2013 e ricevuto incarico di rispondere al quesito di cui all'allegato 1 della presente relazione.

Con nota del 26/08/2013, inviata con raccomandata A.R. alla parte eseguita e tramite posta elettronica al legale del creditore procedente e a quelli intervenuti, ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 13/09/2013 alle ore 9,00, presso gli immobili oggetto di pignoramento posti in Comune di Leivi.
La raccomandata A.R. spedita alla parte eseguita è tornata al mittente per compiuta giacenza.

Il giorno 13/09/2013 alle ore 9,00, presso gli immobili di cui sopra ha dato inizio alle operazioni peritali alla presenza del geom. Alberto Monteverde collaboratore di Studio e al Sig. De Marchi Angelo intervenuto nella procedura contro la "BRI LIGURIA SRL" e attualmente nel possesso degli immobili (vedi verbale dei sopralluoghi all. nr. 2). Nessuna persona era presente al sopralluogo per la società eseguita né è pervenuta alcuna comunicazione a riguardo allo scrivente.

Nel corso del sopralluogo sono stati ispezionati tutti i beni di cui alla nota di trascrizione in atti del 11/02/2013 nn. 1279/1021 ed in particolare sono state eseguite le misurazioni necessarie per determinare le metrature e per accertare le eventuali difformità urbanistiche e catastali inoltre sono state scattate varie fotografie.

In varie epoche presso:

- Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Chiavari Servizio di pubblicità immobiliare (in parte mediante procedura Geoweb),
 - Ufficio Tecnico del Comune di Leivi,
 - Agenzie immobiliari e colleghi operanti nelle zone,
- ha effettuato le necessarie visure e gli opportuni accertamenti.

Con riferimento al quesito posto e in particolare a quanto richiesto al punto 1) "esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno e più lotti per la vendita, identificando i confini", vista la nota di trascrizione in atti di cui sopra, ispezionati i beni oggetto di pignoramento, lo scrivente evidenzia quanto segue:

1. Nella nota di trascrizione in atti i beni oggetto di pignoramento sono costituiti da appezzamenti di terreno identificati al Catasto Terreni del Comune di Leivi coi dati foglio 6 mappali 1235, 695, 433, 400, 562. In realtà su una porzione dell'appezzamento di terreno foglio 6 mappale 695 è stato costruito un nuovo edificio per cui a seguito di variazioni catastali il terreno viene ora identificato al Catasto Terreni coi dati foglio 6 mappale 2002 e il fabbricato al Catasto Fabbricati coi dati foglio 6 mappale 2003. La stima riguarderà quindi sia il nuovo fabbricato costruito (CF. foglio 6 mappale 2003) che i terreni (foglio 6 mapp. 2002, 1235, 433, 400, 562). Sarà opportuno successivamente provvedere ad integrare la nota di trascrizione in atti coi nuovi identificativi catastali.
2. Non è possibile la formazione di più lotti per la vendita dei vari immobili in quanto con atto a firma di Not. Rivara Carlo di Chiavari in data 15/06/2010 ai nn. 170.979

registrato a Chiavari in data 08/07/2010 al nr. 561 trascritto a Chiavari in data 09/07/2010 ai nn. 6447/4698 è stato costituito vincolo pertinenziale inscindibile tra la costruzione oggetto di realizzazione sul mappale 695 del foglio 6 e tutto il fondo distinto coi mappali 400, 433, 562, 695 (ora 2002-2003), 1235 del foglio 6 per cui tali aree non potranno essere trasferite a terzi separatamente dal manufatto edilizio. Eventuali atti di cessione con frazionamento saranno nulli.

**Beni in Leivi loc Solaro -Genova- Via IV Novembre s.n.c.
Lotto UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

In Comune di Leivi in loc. Solaro Via IV Novembre senza numero civico, intero edificio ad uso abitativo, di tipo villino, su due livelli, con terreno circostante cortilizio e agricolo in cui è inserita area di parcheggio pertinenziale e altri terreni ad uso agricolo pertinentiali posti nelle adiacenze, il tutto così meglio identificato:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a:

- intero edificio composto da: - piano terra- Ampio locale ad uso cucina e soggiorno con bagno, camera e scale il tutto già autorizzato come locali accessori (cantina, scala, lavanderia e magazzino) e non regolarizzabili sotto il profilo urbanistico e quindi non utilizzabili ai fini abitativi (vedi successivo capitolo 4.3.1) - piano primo- vano scale, disimpegno, ripostiglio, studio, camera, bagno e terrazzo.
L'edificio sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 181,86¹.

- Terreno circostante l'edificio ad uso cortilizio e agricolo nel quale sono inserite l'area di parcheggio pertinenziale nella misura di circa mq. 45 e i camminamenti pedonali di accesso al fabbricato.
Il terreno sviluppa complessivamente una superficie di circa mq. 2090.

L'edificio è iscritto in Catasto Fabbricati in capo alla ditta "BRI LIGURIA S.R.L." con sede in Recco proprietaria per 1/1 cf. 01536050998 coi seguenti dati:

- foglio 6, mappale 2003 (porzione ex mappale 695), Via delle Mimose (indirizzo errato), categoria A/7, classe 1, vani catastali 5, Piano T-1, rendita: €. 606,84. Costituzione del 27/02/2008 nr. 945.1/2008 in atti dal 27/02/2008 (vedi visura catastale all. nr. 3),

L'edificio è altresì edificato al Catasto terreni coi seguenti dati:

- foglio 6, mappale 2003, qualità Ente Urbano, superficie catastale mq. 100. Dati derivati da Atto di aggiornamento catastale per tipo mappale del 02/01/2008 nr. 605.1/2008 in atti dal 02/01/2008 (prot. Nr. GE 0000605).

Il terreno annesso è identificato in Catasto Terreni in capo alla ditta "BRI LIGURIA S.R.L." con sede in Recco proprietaria per 1/1 cf. 01536050998 coi seguenti dati

- foglio 6, mappale 2002, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale mq 2090, RD. €. 8,10 R.A. €. 6,48. Dati derivati da atto di aggiornamento catastale per tipo mappale del 02/01/2008 nr. 605.1/2008 in atti dal 02/01/2008 prot. Nr. GE 0000605 (vedi visura catastale all. nr. 3),

Coerenze, da nord in senso orario: mappali 2281, 435 del foglio 6, strada vicinale la Ragno, mappali 1967, 1877 dello stesso foglio 6

- B. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a terreno agricolo uliveto adiacente e a valle dell'immobile di cui sopra.
Sviluppa una superficie complessiva di circa mq 1.230.

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



Identificato al Catasto Terreni in capo alla ditta "BRI LIGURIA S.R.L." con sede in Recco proprietaria per 1/1 cf. 01536050998 coi seguenti dati:

> foglio 6, mappale 433, qualità uliveto, classe 2, superficie mq. 1230, R.D. €. 4,76, R.A. €. 3,81(vedi visura catastale all. nr. 3).

Coerenze, da nord in senso orario: strada vicinale, mappale 465 del foglio 6, Fosso della Castagna, mappale 1969 dello stesso foglio 6

- C. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a terreno agricolo uliveto posto poco distante dagli immobili di cui sopra in fregio alla strada privata di accesso agli immobili.

Sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 509.

Identificato al Catasto Terreni in capo alla ditta "BRI LIGURIA S.R.L." con sede in Recco proprietaria per 1/1 cf. 01536050998 coi seguenti dati:

> foglio 6, mappale 1235, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale di mq. 509, R.D. €. 1,97, R.A. €. 1,58 (vedi visura catastale all. nr. 3).

Coerenze, da nord in senso orario: mappale 1476 del foglio 6, strada vicinale, mappali 1450 e 1452 del foglio 6.

- D. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a terreno agricolo già uliveto ora bosco incolto, distante circa mt. 200 dall'immobile di cui al punto A in prossimità della sede Comunale in fregio e a valle della Strada Provinciale nr. 32 del Bocco di Leivi
Sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 1130.

Identificato al Catasto Terreni in capo alla ditta "BRI LIGURIA S.R.L." con sede in Recco proprietaria per 1/1 cf. 01536050998 coi seguenti dati:

> foglio 6, mappale 400, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale mq 1130, R.D. €. 4,38, R.D. €. 3,50(vedi visura catastale all. nr. 3).

Coerenze, da nord in senso orario: strada Provinciale, mappali 1999, 562, 399 del foglio 6

- E. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a terreno agricolo già castagneto da frutto ora bosco incolto, distante circa mt. 200 dall'immobile di cui al punto A in prossimità della sede Comunale a valle e adiacente col terreno di cui sopra.
Sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 400.

Identificato al Catasto Terreni in capo alla ditta "BRI LIGURIA S.R.L." con sede in Recco proprietaria per 1/1 cf. 01536050998 coi seguenti dati:

> foglio 6, mappale 562, qualità castagneto da frutto, classe 1, superficie catastale mq. 400, R.D. €. 0,83, R.A. €. 0,23(vedi visura catastale all. nr. 3).

Coerenze, da nord in senso orario: mappale 400 del foglio 6, Valle del Pipotto, mappali 561, 399 dello stesso foglio 6.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Il Comune di Leivi si sviluppa a partire dalle prime balze collinari del Comune di Chiavari fino a raggiungere il crinale per poi discendere sul versante prospiciente la Valfontanabuona, fino a raggiungere il fondovalle (Torrente Lavagna).

In particolare gli immobili in questione sono ubicati sul versante sud-ovest del Comune ad una quota di circa mt. 150 sul livello del mare, con affaccio sulla valle interna di Chiavari del Torrente Rupinaro (Frazione di Maxena-San Terenziano) con modesta apertura verso mare (vedi foto nr. 14) Sono inseriti in prossimità di una frazione caratterizzata da insediamenti di tipo rurale-residenziale a carattere sparso, poco distante dalla sede Comunale di Leivi.

Per la vicinanza con la cittadina di Chiavari la località è appetibile sotto il profilo sia residenziale che turistico.

La zona è provvista di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'accesso veicolare è garantito da una ripida e poco agevole strada privata in diramazione dalla strada Provinciale nr. 32 del Bocco di Leivi (mt. 300).

In particolare il terreno edificato è servito solo nella parte alta da una stretta e ripida rampa carrabile che da l'accesso alla sola area di parcheggio per cui il fabbricato è accessibile solo mediante scalinate e camminamenti (vedi planimetria allegato nr. 7 e foto nr. 3-4).

La disponibilità nella zona di aree di parcheggio é scarsa.

L'edificio dista (Km): innesto strada Provinciale, autobus e Sede Comunale (0+300), Comune di Chiavari loc. Rostio (2+000), autostrada Chiavari (3+500), ferrovia, mare, porto turistico Chiavari centro (4+500), porto commerciale Genova (48+00), aeroporto Genova (50+00)

Servizi offerti dalla zona: farmacia, negozi di vario genere, banca, uffici, attività produttive (Chiavari loc Rostio buono), scuola materna e primaria (Leivi e Chiavari buono) scuola media, scuola media superiore, supermercato, carabinieri, pubblica assistenza cinema, ospedale, Polizia, Vigili del Fuoco, negozi, uffici, palestre, campi sportivi ecc. (Chiavari Lavagna, Buono), Tribunale, teatro, università (Genova scarso per la distanza).

3. STATO DI POSSESSO:

Tutti beni oggetto di perizia sono nel godimento del Sig. De Marchi Angelo il quale nel corso del sopralluogo ha dichiarato "di essere in possesso di tutti i beni in esame e di abitare la casa in forza della promessa di vendita da parte della BRI LIGURIA srl a seguito del versamento totale del valore dell'immobile". Il tutto senza titolo pubblico per cui l'immobile è da ritenere 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*

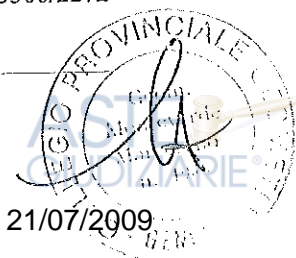
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Atto di Asservimento area a favore Comune di Leivi dei mappali 400, 433, 562, 695 (ora 2002-2003), 1235 foglio 6 del Catasto Terreni del Comune di Leivi per una superficie di 5459 a firma di Not. Rivara Carlo di Chiavari in data 15/06/2010 rep. nr. 170.979, registrato a Chiavari in data 08/07/2010 al nr. 561 trascritto a Chiavari in data 09/07/2010 ai nn. 6447/4698.

Con tale atto è stato sfruttato interamente l'indice edificatorio previsto dalle normative vigenti per i suddetti terreni inoltre viene costituito vincolo pertinenziale inscindibile tra la costruzione oggetto di realizzazione sul mappale 695 e tutto il fondo (mappali 400, 433, 562, 695 (ora 2002-2003), 1235 per cui tali aree non potranno essere trasferite a terzi separatamente dal manufatto edilizio. Eventuali atti di cessione con frazionamento saranno nulli.

Il citato atto è stato stipulato ad integrazione dell'atto a firma dello stesso not. Rivara in data 27/02/2006 rep. nr. 160.848, registrato a Chiavari in data 13/03/2006 al nr. 396 trascritto a Chiavari in data 27/03/2006 ai nn. 3300/2272 (vedi copia atto notarile all. nr. 11).



Atto di Asservimento area di parcheggio a favore del fabbricato in costruzione sul mappale 695 (ora 2002-2003) del foglio 6 del Comune di Leivi a firma di not. Rivara Carlo di Chiavari in data 27/02/2006 rep. nr. 160.848 registrato a Chiavari in data 13/03/2006 al nr. 396 trascritto a Chiavari in data 27/03/2006 ai nn. 3300/2272 - Con tale atto è stato previsto vincolo di parcheggio ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L. 765/1967 e art. 2 della L. 122/89, della superficie di mq. 44,17 su porzione del mappale 695 (ora 2002) a favore del costruendo edificio.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo concordato a favore di BANCA INTESA s.p.a. con sede in Milano contro BRI LIGURIA SRL.

X Atto a firma del Notaio Gessaga Rosetta di Genova in data 07/07/2006 rep. nr. 29911 trascritto a Chiavari in data 19/07/2006 ai nn. 8287/1501

Importo ipoteca €. 450.000,00

Importo capitale €. 300.000,00

Iscritto sui beni: Foglio 6 mappali 1235, 695 (ora 2002-2003), 433, 400, 562.

Spese di cancellazione €. 35,00 (diritti) oltre ad eventuali onorari per la cancellazione.

4.2.2. *Pignoramenti:*

X Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a seguito di verbale di pignoramento immobili a favore di contro BRI LIGURIA SRL.

Atto del Tribunale di Chiavari in data 21/04/2010 ai nn. 341/2010 trascritto a Chiavari in data 17/05/2010 ai nn. 4612/3338 - Pignoramento trascritto fino alla concorrenza di €. 4.668,95.

Iscritto sui beni: Foglio 6 mappale 2003 (C.F.)

Spese di cancellazione €. 262,00 (diritti) oltre ad eventuali onorari per la cancellazione.

X Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a seguito di ordinanza di sequestro conservativo di immobili a favore di contro BRI LIGURIA SRL.

Atto del Tribunale di Genova in data 20/05/2010 ai nn. 4400 trascritto a Chiavari in data 17/06/2010 ai nn. 5673/4122 - Sequestro conservativo fino alla concorrenza di €. 260.000,00 per capitale, interessi e spese.

Iscritto sui beni: foglio 6 mappali 2003 (C.F.), 2002, 400, 433, 562, 1235 (CT).

Spese di cancellazione €. 262,00 (diritti) oltre ad eventuali onorari per la cancellazione.

X Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a seguito di verbale di pignoramento immobili a favore di contro BRI LIGURIA SRL.

Atto del Tribunale di Genova in data 14/05/2011 ai nn. 3594/2011 trascritto a Chiavari in data 06/07/2011 ai nn. 5966/4465 - Pignoramento trascritto sino alla concorrenza di €. 30.675,76 oltre interessi e spese.

Iscritto sui beni: Foglio 6 mappali 2003 (C.F.) 1235, 2002, 433, 400, 562 (CT). Spese di cancellazione €. 262,00 (diritti) oltre ad eventuali onorari per la cancellazione.

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a seguito di verbale di pignoramento immobili a favore di INTESA SAN PAOLO SPA contro BRI LIGURIA SRL.

Atto del Tribunale di Chiavari in data 29/01/2013 al nr. 15 trascritto a Chiavari in data 11/02/2013 ai nn. 1279/1021 - Pignoramento trascritto fino alla somma €.284.324,42 oltre interessi dal 19/19/2012 al saldo e successive spese occorrente come da atto di precetto notificato il 5-15/11/2012 in forza del mutuo fondiario nr. 61218248 del 07/07/2006 Notaio Rosetta Gessaga di Genova rep. 29911/11103. Iscritto sui beni: foglio 6 mappali 1235, 695 (ora 2002-2003), 433, 400, 562. Spese di cancellazione €. 262,00 (diritti) oltre ad eventuali onorari per la cancellazione

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. **Difficoltà riscontrate:**

Da un esame comparato tra lo stato di fatto autorizzato allegato all'ultimo provvedimento abilitativo rilasciato (P. di C. nr. 5/2011) e lo stato di fatto redatto sulla scorta delle misurazioni effettuate in loco è emerso quanto segue:

- 1) nel terrapieno di contenimento dell'area di parcheggio è stato ricavato mediante sbancamento un locale ad uso cantina-deposito agricolo che ha determinato un aumento di volume,
- 2) le dimensioni planimetriche dell'edificio sono maggiori di quelle autorizzate di circa 8/12 cm. (aumento di volume),
- 3) il locale al piano terra ha una maggiore altezza di cm. 25 (aumento di volume) inoltre è stato effettuato il cambio di destinazione d'uso (da locali accessori a locali destinati ad uso abitativo),
- 4) la maggiorazione di altezza ha modificato lievemente la composizione dei prospetti e la sistemazione dell'area circostante l'edificio,
- 5) diversa distribuzione degli spazi interni,
- 6) non sono state rispettate le prescrizioni del permesso di costruire con riferimento al rivestimento con pietra di alcuni muri (muro contenimento parcheggio e muro intercapedine casa) e alla pavimentazione con pietra locale delle scale e dei camminamenti.

Dato atto che:

- l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo paesistico ambientale regolato dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 nr. 42 (Nuovo codice dei beni culturali e del Paesaggio).

- l'art. 167 del citato D.L., in caso di violazione urbanistiche, prevede che il trasgressore e/o proprietario e/o possessore e/o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile è sempre tenuto alla remissione in pristino salvo quanto previsto dal comma 4 “

a) lavori realizzati in assenza e/o difformità dell'autorizzazione paesaggistica che non abbiano determinato creazione di superficie utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati,

b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica,

c) per lavori comunque raffigurabili quali interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001”.

Sulla scorta delle norme paesistico ambientali dettate dal suddetto decreto legislativo, visto il Piano di Fabbricazione Comunale, lo scrivente ipotizza quanto segue:

Giudice Dr. ssa ALESSIA SOLOMBRINO
Perito: Geom. Marcellino Monteverde



a) gli ampliamenti di cui ai punti 1) 2) 3) non sono sanabili in quanto costituiscono aumento di superficie e/o volume in contrasto con quanto riguarda i dettami del suddetto D.lgs. 22/01/2004 nr. 42, per cui è necessaria la rimessa in pristino dell'immobile eseguendo le seguenti opere:

- per quanto elencato al punto 1) – chiusura della porta di accesso al locale.
- per quanto elencato al punto 2) – scrostamento dell'intonaco di tutte le facciate fino a raggiungere le dimensioni planimetriche autorizzate e rifacimento delle stesse con capotto isolante in modo da non creare nuove volumetrie (ai sensi dell'art. 67 comma 5 lettera a della Legge Regionale nr. 16/2008 *"con riferimento agli strumenti urbanistici vigenti, al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico non sono considerati nel computo per la determinazione dell'indice fondiario le strutture perimetrali e non superiori ai 30 cm. e fino ad un massimo di cm 25 per gli elementi verticali"*), regolarizzazione dei serramenti e delle piane,

- per quanto elencato al punto 3) - Smontaggio del servizio igienico e dell'angolo cottura, rialzamento della quota di imposta del piano terra di cm. 25 al fine raggiungere altezza interna autorizzata di mt. 2,50 mediante realizzazione di nuovo solaio da eseguirsi su quello esistente, adeguamento dimensionale di tutti i serramenti, rettifica dei vari impianti, creazione di angolo cottura con soggiorno al piano primo con eliminazione di un tratto di tramezza.

Per il ripristino dei luoghi è ipotizzabile una spesa complessiva di circa € 50.000,00 (Euro cinquantamila/00) comprensiva di Iva nella misura del 10%

b) il cambio di destinazione d'uso di cui al punto 3 non risulta regolarizzabile in quanto col ripristino dell'altezza interna netta di mt. 2,50 come sopra indicato non vengono più rispettate le norme igienico sanitarie con riferimento alle altezze minime interne previste per i locali abitabili (mt. 2,70). La difformità non richiede la realizzazione di ulteriori opere di ripristino oltre a quelle già indicate.

c) le modifiche ai prospetti e alla sistemazione dell'area circostante l'edificio di cui al punto 4 e le opere interne di cui al punto 5 appaiono sanabili sotto il profilo urbanistico ai sensi dell'art. 43 della Legge nr. 16/2008 e s.m.i. in quanto trattasi di opere che non costituiscono aumento di superficie e/o volume e quindi riconducibili tra gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001".

d) mancato rispetto delle prescrizione indicate nel permesso di costruire di cui al punto 6 Trattasi di opere non eseguite per cui dovranno essere realizzate. In particolare dovranno essere rivestiti con pietra i muri di contenimento dell'area di parcheggio e quello di intercapedine posto dietro la casa la pavimentazione con pietra locale delle scale e dei camminamenti esistenti.

Per il completamento di tali opere è ipotizzabile una spesa complessiva di circa € 30.000,00 (Euro trentamila/00) comprensiva di Iva nella misura del 10%

Sotto il profilo urbanistico per regolarizzare le difformità evidenziate, eseguire i lavori di ripristino e quelli di completamento è ipotizzabile una pratica per "accertamento di conformità di cui all'art. 43 c. 5 della L.R. nr. 16/2008 e congiunto permesso di costruire per l'esecuzione di lavori di ripristino e completamento previo accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi degl'art. 167/181 del D.lgs 42/2004".

Per tali pratiche è ipotizzabile una spesa complessiva di circa €. 7.500,00 comprensiva di diritti, sanzioni urbanistiche ed ambientali, spese tecniche.

Gli importi di spesa indicati sono suscettibili di variazione in quanto le sanzioni amministrative (minimo €. 1.033,00 massimo 10.329,00) e ambientale vengono determinate con valutazioni tecnico discrezionali da parte del responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia delle Entrate. Nel caso specifico, trattandosi di opere che non hanno determinato aumento di superficie si può ipotizzare una sanzione amministrativa e ambientale di circa €. 2.500,00.

E' da precisare altresì che le ipotesi di regolarizzazione urbanistica e paesistica ambientale sono state effettuate sulla base della conoscenza e dell'interpretazione personale delle normative vigenti in materia sentito il parere di massima dell'Ufficio Tecnico del Comunale ma che sono soggette a valutazioni "tecnico discrezionale" da parte del Comune stesso, dell'AREA 05 -Ufficio Tutela del Paesaggio- della Provincia di Genova e della Soprintendenza ai monumenti della Liguria per cui potrebbero essere soggette a diverse interpretazioni.

L'edificio è privo di permesso di agibilità: questo potrà essere ottenuto a completamento dei lavori di ripristino e di completamento come sopra evidenziati.

Per l'evasione della pratica è ipotizzabile una spesa complessiva di circa €. 1.000,00 (euro mille/00) comprensiva di diritti e spese tecniche.

4.3.2. Conformità catastale:

La Planimetria catastale depositata in atti non risulta conforme allo stato attuale dei luoghi per le difformità elencate al precedente capitolo. Per la regolarizzare è necessaria la presentazione di Denuncia di variazione catastale per "diversa distribuzione interna" mediante procedura "docfa",

Per la definizione della pratica è ipotizzabile una spesa complessiva di €. 500,00 (Euro Cinquecento/00) comprensiva di ogni onere.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Cause in corso: Non risultano trascritte cause in corso

I mappali 695 (ora 2002-2003) e 433 del foglio 6 del Catasto Terreni di Leivi godono di servitù di passo sui mappali 769 e 765 ora mappale 435 del foglio 6 del medesimo catasto terreni, come indicato nell'atto di acquisto a rogito Not. Rosetta Gessaga del 23/03/2006 rep. 29544 e meglio specificato nell'atto a rogito Not. Santo Galvagna del 09/10/1980 trascritto a Chiavari in data 30/10/1980 ai nr. 6486/5369 e nell'Atto a rogito Notaio Alberto Piaggio del 27/10/1975 Registrato a Chiavari il 27/10/1975 nr. 2915 col quale si evidenzia anche il diritto di passo pedonale e carrabile sulla strada privata che si diparte dalla strada Provinciale fino alla proprietà in oggetto.



Dalle informazioni assunte non risulta che il tracciato privato su cui vige il diritto di transito sia dotato di regolamento condominiale, né sono stati trovati atti o contratti regolarmente registrati e trascritti che descrivano la suddivisione delle spese di mantenimento.

Attualmente il tracciato si presenta completamente asfaltato e in sufficiente stato manutentivo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

BRI LIGURIA SRL Con sede in Recco (GE) proprietaria dal 23/06/2006 ad oggi per averlo acquistato dalla Sig.ra Pedini Anna con atto a firma di Notaio Rosetta Gessaga di Genova in data 23/06/2006 rep. nr. 29544 registrato a Genova in data 12/04/2006 ai nn. 3040 trascritto a Chiavari in data 14/04/2006 ai nn. 4106/2778 (copia atto notarile all. nr. 10)

Con tale atto è stata acquistata la proprietà dei terreni su parte dei quali (mappale 695 ora 2002-2003) la stessa Società ha quindi costruito l'edificio.

6.2 Precedenti proprietari

Pedini Anna nata a Cento (FE) il 24 novembre 1935 proprietaria dei terreni da data antecedente al ventennio al 23/06/2006.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire nr. 8/2006 del 16/03/2006 per lavori di costruzione di fabbricato ad uso abitativo con annesso magazzino agricolo intestato a Pedini Anna a seguito di autorizzazione paesistica ambientale della Provincia di Genova con Provvedimento Dirigenziale Atto nr. 4110 del 09/08/2005 (pratica 29/152). Inizio lavori 28/06/2006

Permesso di Costruire in sanatoria nr. 4 del 14/04/2011 prot. 1750 intestato alla BRI LIGURIA SRL per mantenimento di opere eseguite in difformità volumetriche dal permesso di costruire nr. 8/2006.

Permesso di Costruire in sanatoria nr. 5 del 14/04/2011 prot. 1748 avente effetto ai sensi dell'art. 43 c. 4 della L.R. 16/2008 e s.m.i. con contestuale rilascio di Accertamento di compatibilità Paesaggistica (Artt. 167 e 181 c.1 quater Codice dei beni Culturali e del paesaggio di cui al D. lgs nr. 42/04 intestato all BRI LIGURIA SRL per aver eseguito opere interne, modifiche ai prospetti, nonché alle sistemazioni esterne in difformità dal P di C. 8/2008 a "condizione che tutte le strutture di sostegno sia esistenti sanati che di nuova realizzazione siano rivestiti con paramento pietra faccia vista di tipo locale posta in opera a corsi orizzontali senza stuccature di giunti e che tutte le pavimentazioni esterne previste ivi comprese le pedate delle scale di fascia vengano realizzate in materiale lapideo tipico della zona" (vedi copia permesso di costruire nr. 5/2011 all. nr. 8).

Per l'edificio realizzato non risulta data la comunicazione di fine lavori né risulta richiesto il certificato di agibilità.

Descrizione **Intero edificio con terreno circostante pertinenziale** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a:

- intero edificio composto da: - piano terra- Ampio locale ad uso cucina e soggiorno con bagno, camera e scale il tutto già autorizzato come locali accessori (cantina, scala, lavanderia e magazzino) **e non regolarizzabili sotto il profilo urbanistico e quindi non utilizzabili ai fini abitativi** - piano primo- vano scale, disimpegno, ripostiglio, studio, camera, bagno e terrazzo. L'edificio sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **181,76²**

Iscritto al Catasto Fabbricati coi dati foglio 6, mappale 2003 (porzione ex mappale 695), categoria A/7, classe 1, vani 5, piano T-1, rendita €. 606,84.

Coerenze: terreno circostante mappale 2002 del foglio 6

L'immobile è costituito da un edificio di tipo villino costruito a partire dall'anno 2006 disposto su due livelli e ancora da ultimare per alcuni lavori di sistemazione esterna.

L'unità è posta al piano terra a livello col terreno circostante pertinenziale con affaccio sulla valle interna di Chiavari del Torrente Rupinaro (Frazione di Maxena-San Terenziano) con modesta apertura verso il mare (vedi foto nr. 14).

Il fabbricato è accessibile solo mediante scalinate e camminamenti che si dipartono dall'area di parcheggio posta nella parte alta del terreno circostante. camminamenti (vedi planimetria allegato nr. 7 e foto nr. 7-8).

Dotazioni condominiali: l'immobile non fa parte di condomino

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: non ispezionabili, materiale: c.a., condizioni: non ispezionabili. Non sono evidenti particolari anomalie.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati, condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: solaio misto con travetti prefabbricati, condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde, materiale: solaio misto con travetti prefabbricati condizioni: buone.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampa, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone,
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: singola e/o doppia anta a battente con ribalta, materiale: alluminio con doppi vetri a taglio termico, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: pannelli poliestere espanso estruso, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura non ispezionabile, coibentazione: non ispezionabile, rivestimento: intonaco ultimato "tipo arenino" con relative tinteggiature, condizioni: scarse (tinteggiatura parzialmente ammalorata)
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone, altezza rivestimento: variabile tra mt. 1,30 e mt. 2,00

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio con doppi vetri a taglio termico, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	piano terra e servizi materiale: piastrelle gres porcellanato, condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	piano primo: materiale: parquet di legno, condizioni: buone.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: battuto di cemento, rivestimento: Mancante. Il marciapiede e i gradini posti a valle dell'edificio risultano staccati dalla struttura e quindi da ricostruire interamente.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna, rivestimento: legno (solo pedata), condizioni: buone.
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: Bombolone gas, conformità: non presente da verificare, apparecchi alimentati: cucina e calderina condizioni: buone non evidenti particolari anomalie,
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: non presente da verificare. condizioni: buone non evidenti particolari anomalie,
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone non evidenti particolari anomalie, conformità: non presente da collaudare.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: non presente, da verificare.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: non presente, da verificare.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: gas (bombolone), rete di distribuzione: canali coibentati, diffusori: alluminio, condizioni: buone non evidenti particolari anomalie, conformità: non presente, da verificare.
<i>Condizionamento (impianto):</i>	tipologia: autonomo produzione caldo e freddo, alimentazione: energia elettrica tensione 220V, rete di distribuzione: canali coibentati, diffusori: split, condizioni: buone non evidenti particolari anomalie, conformità: non presente da verificare.

Non è presente attestato di certificazione energetica.

Nel complesso trattasi di un edificio con finiture esterne di tipo "tradizionale ligure rurale" con finiture interne di buona qualità.

Lo stato conservativo è buono fatta eccezione per la tinteggiatura esterna che risulta in parte ammalorata e a tempo medio breve da rifare e il marciapiede posto a valle dell'edificio che risulta staccato dalla struttura e quindi da ricostruire interamente.

Lo stato dell'immobile e le finiture sono altresì riscontrabili nella documentazione fotografica che si produce (all. nr. 9)

Caratteristiche dimensionali

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Appartamento (Piano primo)	Mq. 55,87	1	Mq. 55,87	Aperto su quattro lati	buone
Locali ora residenziali ma non regolarizzabili ai fini abitativi (piano terra)	Mq. 99,37	0,50	Mq. 49,68	Est-sud-Ovest	Da ripristinare lo stato autorizzato
Terrazzo	Mq. 26,62	0,25	Mq. 6,65	Sud-Est	buone
Totali	Mq. 181,86		Mq. 112,20		

Giudice Dr. ssa ALESSIA SOLOMBRINO
 Perito: Geom. Marcellino Monteverde

La superficie netta dei vari locali, quella lorda e le altezze interne sono analiticamente evidenziate nell'elaborato grafico che si produce (all. nr. 7)

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a:

- terreno circostante l'edificio ad uso cortilizio e agricolo (uliveto) nel quale sono inserite l'area di parcheggio pertinenziale nella misura di circa mq. 45 e i camminamenti pedonali di accesso al fabbricato. **E' da rilevare che nel terrapieno di contenimento dell'area di parcheggio è stata ricavato un locale ad uso cantina e deposito attrezzi agricolo (vedi elaborato grafico all. nr. 6 e foto nr. 5), che non sarà oggetto di considerazione in quanto realizzato abusivamente e non sanabile sotto il profilo urbanistico paesistico (vedi cap. 4.3.1).**

Il terreno sviluppa complessivamente una superficie complessiva di mq. 2090.

Dati Catastali: foglio 6, mappale 2002, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale mq 2090, RD. E. 8,10 R.A. E. 6,48. Dati derivati da atto di aggiornamento catastale per tipo mappale del 02/01/2008 nr. 605.1/2008 in atti dal 02/01/2008 (prot. Nr. GE 0000605).

Coerenze, da nord in senso orario: mappali 2281, 435 del foglio 6, strada vicinale la Ragno, mappali 1967, 1887 dello stesso foglio 6 di mq. 2090.

Trattasi di un terreno cortilizio ed uliveto coltivato e in buono stato conservativo nel quale sono inserite l'area di parcheggio, le scalinate ed i camminamenti di accesso al fabbricato. Dislocato su varie fasce delimitate da muretti in pietra a secco e da muri di nuova costruzione in cls rivestiti in pietra, giacitura in medio pendio, buona esposizione, accesso carrabile nella parte alta (area di parcheggio).

Caratteristiche urbanistiche:

Il PdF vigente nel Comune di Leivi approvato con delibera D.P.G.R. nr. 984 del 09/09/1985 inserisce l'area in zona "Z.a.p. Zona agricola produttiva" (vedi c.d.u. all. nr. 12) ove vige la seguente normativa:

- b) Edificabilità sui fondi liberi mediante concessione singola per residenze monofamiliari e bifamiliari connesse alla conduzione agricola dei fondi nonché per costruzioni e strutture di servizio all'agricoltura.

Nella zona si può edificare asservendo alla costruzione lotti tangenti e non al lotto su cui si intende edificare (purché i lotti non tangenti siano in zona agricola produttiva, ad una distanza non superiore ai ml. 500,00 dal perimetro del lotto su cui si intende edificare e sul fondo su cui deve insistere la costruzione non potrà essere superato l'indice di fabbricabilità di 0,10mc./mq.

- indice di fabbricabilità fondiaria per costruzione residenze If. = 0,03 mc./mq.
- indice di fabbricabilità fondiario per costruzione di strutture annesse alla conduzione del fondo If. = 0,05 mc./mq.
- Distanza dalle strade pubbliche carrabili (vedi D.M. 1404. del 01 aprile 1968)
- Distanza dalle strade pubbliche pedonali ml. 3,00
- Distanza dai confini mt. 4,00
- Distanze dalle costruzioni mt. 20,00
- Altezze delle costruzioni mt. 6,00
- Numero massimo di piani: 2 (due) di cui uno adibito ad abitazione ed uno con altezza di ml. 2,50,
- Nel lotto di edificazione ove si concentra la volumetria dell'intervento, non si può superare il limite volumetrico di 600 mc. per edificio.

Edificabilità da non considerare in quanto l'indice edificatorio è stato sfruttato interamente nell'ambito della costruzione dell'edificio (vedi cap. 4.1.3).

Trattasi quindi di un terreno inedificabile da considerare per l'utilizzazione pertinenziale al villino (area di parcheggio, camminamenti, giardino, uliveto).

Giudice Dr. ssa ALESSIA SOLOMBRINO
Perito: Geom. Marcellino Monteverde



Caratteristiche dimensionali

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumentria
terreno cortilizio-agricolo coltivato ad uliveto con entrostante parcheggio interamente asservito non vendibile autonomamente	2090	-----	-----

La rappresentazione planimetrica del terreno è evidenziata nell'elaborato grafico (all. nr. 7) e le condizioni riscontrabili nella documentazione fotografica (all. 9 foto nr. 6-7).

Descrizione **Terreno agricolo** di cui al punto **B**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a terreno agricolo uliveto adiacente e a valle del terreno descritto al punto A.
Sviluppa una superficie complessiva di circa mq 1.230.

A Catasto Terreni: foglio 6, mappale 433, qualità uliveto, classe 2, superficie mq. 1230, R.D. €. 4,76, R.A. €. 3,81.

Coerenze, da nord in senso orario: strada vicinale, mappale 465 del foglio 6, Fosso della Castagna, mappale 1969 dello stesso foglio 6

Trattasi di un terreno uliveto coltivato e in buono stato conservativo disposto su fasce delimitate da muretti in pietra a secco, giacitura in medio pendio, buona esposizione, accesso solo pedonale attraverso sentiero vicinale.

Caratteristiche urbanistiche:

Posto nella stessa "Z.a.p. Zona agricola produttiva" da non considerare in quanto l'indice edificatorio è stato sfruttato interamente nell'ambito della costruzione dell'edificio (vedi cap. 4.1.3)

Trattasi quindi di un terreno inedificabile da considerare unicamente per l'utilizzo agricolo.

Caratteristiche dimensionali

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumentria
terreno agricolo coltivato ad uliveto interamente asservito privo di accesso carrabile non vendibile autonomamente	1230	-----	-----

La rappresentazione planimetrica del terreno è evidenziata nell'elaborato grafico (all. nr. 7) e le condizioni riscontrabili nella documentazione fotografica (all. 9 foto nr. 13).

Descrizione **Terreno agricolo** di cui al punto **C**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a terreno agricolo uliveto posto poco distante degli immobili di cui sopra in fregio alla strada privata di accesso agli immobili.
Superficie complessiva di circa mq. 509.

Dati catastali: foglio 6, mappale 1235, categoria uliveto, classe 2, superficie catastale mq. 509, R.D. €. 1,97, R.A. €. 1,58.

Coerenze, da nord in senso orario: strada vicinale, mappale 465 del foglio 6, Fosso della Castagna, mappale 1969 dello stesso foglio 6.

Trattasi di un terreno uliveto coltivato e in buono stato conservativo disposto su fasce delimitate da muretti in pietra a secco, giacitura in lieve pendio, buona esposizione, posto a monte e lambito per lungo tratto (oltre mt. 40) dalla strada privata di accesso al lotto edificato.
Servito da strada privata carrozzabile può essere trasformato in parte, con modesti lavori di sistemazione esterna, in area di parcheggio.

Caratteristiche urbanistiche:

Posto nella stessa "Z.a.p. Zona agricola produttiva" da non considerare in quanto l'indice edificatorio è stato sfruttato interamente nell'ambito della costruzione dell'edificio (vedi cap. 4.1.3).

Trattasi quindi di un terreno inedificabile da considerare per l'uso agricolo e per la possibile trasformazione in aree di parcheggio.

Caratteristiche dimensionali

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
a terreno agricolo coltivato ad uliveto interamente asservito privo di accesso carrabile non vendibile autonomamente	509	-----	-----

La rappresentazione planimetrica del terreno è evidenziata nell'elaborato grafico (all. nr. 7) e le condizioni riscontrabili nella documentazione fotografica (all. 9 foto nr. 2).

Descrizione Terreno agricolo di cui al punto D

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a terreno agricolo già uliveto ora bosco incolto, distante circa mt. 200 dall'immobile di cui al punto A in prossimità della sede Comunale in fregio e a valle della Strada Provinciale nr. 32 del Bocco di Leivi.
Superficie complessiva di circa mq 1130.

Dati catastali: foglio 6, mappale 400, categoria uliveto, classe 2, superficie catastale mq. 1130, rendita: R.D. €. 4,38 R.D. €. 3,50.

Coerenze: da nord in senso orario: strada Provinciale, mappali 1999, 562, 399 del foglio 6.

Trattasi di un terreno già uliveto ora bosco completamente incolto, disposto su fasce in abbandono con giacitura in forte pendio, mediocre esposizione, posto a valle e lambito dalla strada provinciale ma di fatto senza accesso dalla stessa per la notevole differenza di quota esistente tra il livello della sede stradale e quello del terreno.

Caratteristiche urbanistiche:

Posto nella stessa "Z.a.p. Zona agricola produttiva" da non considerare in quanto l'indice edificatorio è stato sfruttato interamente nell'ambito della costruzione dell'edificio (vedi cap. 4.1.3).

Trattasi quindi di un terreno inedificabile da considerare per l'uso agricolo che allo stato attuale è da ripristinare interamente.

Caratteristiche dimensionali

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
a terreno agricolo incolto ed in stato di completo abbandono non vendibile autonomamente	1130	-----	-----

La rappresentazione planimetrica del terreno è evidenziata nell'elaborato grafico (all. nr. 7) e le condizioni riscontrabili nella documentazione fotografica (all. 9 foto nr.1).



Descrizione **Terreno agricolo** di cui al punto **E**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a terreno agricolo già castagneto da frutto ora bosco incolto, distante circa mt. 200 dall'immobile di cui al punto A in prossimità della sede Comunale a valle e adiacente col terreno di cui sopra.
Superficie complessiva di circa mq 400.

Dati catastali.: foglio 6, mappale 562, categoria castagneto da frutto, classe 1, superficie catastale mq 400, R.D. €. 0,83 R.A. €. 0,23.

Coerenze: da nord in senso orario: mappale 400 del foglio 6 Valle del Pipotto, mappali 561, 399 dello stesso foglio 6

Trattasi di un terreno boschivo incolto e in stato di completo abbandono, giacitura in forte pendio, mediocre esposizione, accesso solo pedonale.

Caratteristiche urbanistiche:

Posto nella stessa "Z.a.p. Zona agricola produttiva" da non considerare in quanto l'indice edificatorio è stato sfruttato interamente nell'ambito della costruzione dell'edificio (vedi cap. 4.1.3)

Trattasi quindi di un terreno inedificabile da considerare per l'uso agricolo che allo stato attuale è da ripristinare interamente.

Caratteristiche dimensionali

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
a terreno boschivo incolto ed in stato di completo abbandono non vendibile autonomamente	400	-----	-----

La rappresentazione planimetrica del terreno è evidenziata nell'elaborato grafico (all. nr. 7) e le condizioni riscontrabili nella documentazione fotografica (all. 9 foto nr.1)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per effettuare una corretta valutazione del bene in esame si è tenuto conto del metodo di stima "sintetica comparativa" che ci permette di individuare il valore del bene sulla base degli attuali prezzi di mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche che possono maggiormente valorizzare e/o deprezzare il bene. Nel nostro caso tali caratteristiche possono essere così sintetizzate:

- posizione dell'immobile con riferimento alla zona in cui è inserito e alla sua accessibilità,
- tipologia costruttiva (villino), stato conservativo, destinazione d'uso,
- compravendita di immobili simili, situazione di mercato attuale che in questo particolare momento di grave crisi economica è poco dinamico,
- conformità catastale ed urbanistica con particolare riguardo alle opere necessarie per rendere l'edificio conforme al progetto assentito e per i lavori di sistemazione esterna ancora da eseguire.
- impossibilità di vendita separata dei terreni asserviti non contigui al lotto edificato.

8.2. Fonti di informazione

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari, Uffici Tecnici e colleghi operanti nella zona, Agenzie immobiliari, Osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazioni degli immobili

Immobile	Superf. commerciale	Valore unitario	Valore totale
A. Intero edificio Foglio 6 mappale 2003	Mq. 112,20	€ 3.600,00	€ 403.920,00
A. Terreno circostante edificio con entrostante area di parcheggio e camminamenti. Foglio 6 mappale 2002	Mq. 2090	€ 26,00	€ 54.340,00
B. Terreno uliveto coltivato privo di accesso carrabile. Foglio 6 mappale 433	Mq. 1230	€ 6,00	€ 7.380,00
C. Terreno uliveto coltivato carrabile con possibilità di trasformazione. Foglio 6 mappale 1235	Mq. 509	€ 16,00	€ 8.144,00
D. Terreno uliveto in stato di abbandono. Foglio 6 mappale 400	Mq. 1130	€ 2,00	€ 2.260,00
E. Terreno boschivo in stato di abbandono. Foglio 6 mappale 562	Mq. 400	€ 1,00	€ 400,00
Totali:			€ 476.444,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 7% 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 (Calcolato sul solo valore dell'edificio pari ad € 403.920,00):	€ 28.274,40
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni (non decurtate dal valore di stima).	€ 1.083,00
Spese di ripristino e completamento lavori	€ 80.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.000,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese di ripristino, completamento opere e le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura:	€ 448.169,60
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese di ripristino, completamento opere e le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente:	€ 359.169,60



Allegati:

1. quesito (nr. 2 pagine),
2. Verbale dei sopralluoghi (nr. 2 pagine),
3. visure catastali di tutti gli immobili (nr. 3 pagine),
4. planimetria catastale del fabbricato (nr. 1 pagina),
5. elaborato grafico contenente: Planimetria, Pianta Piano Terra, Pianta Piano Primo e Sezione dell'edificio relativi allo stato autorizzato di cui al permesso di costruire in sanatoria nr. 5 del 14/04/2011,
6. elaborato grafico contenente: Planimetria, Pianta Piano seminterrato (locale abusivo) Pianta Piano Terra, Pianta Piano Primo e Sezione dell'edificio relativi allo stato di fatto rilevato,
7. elaborato grafico contenente: individuazione immobili su "Google Earth" e Mappa Catastale, Planimetria, Pianta Piano Terra, Pianta Piano Primo e Sezione dell'edificio relativi allo stato di fatto con le opere necessarie per la regolarizzazione urbanistica ed ambientale e con indicazione dei punti di ripresa fotografica, delle superfici nette e lorde e delle altezze interne nette,
8. copia permesso di costruire nr. 5/2011 (nr. 2 pagine),
9. documentazione fotografica (nr. 22 fotografie),
10. copia atto acquisto proprietà (nr. 10 pagine),
11. copia atto asservimento terreni (nr. 4 pagine),
12. certificato di destinazione urbanistica (nr. 2 pagine),
13. visura ipotecaria aggiornata. (nr. 1 pagina).

Carasco li 22 novembre 2013

il perito
Geom. Marcellino Monteverde