



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NUOVO RITO FALLIMENTARE

98/2015

GIUDICE:

Dottor Rosario AMMENDOLIA

CURATORE:

Dottoressa Emanuela RIZZOTTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/05/2018

TECNICO INCARICATO:

Architetto SAVERIO GIARDINO

CF: GRDSVR56E08E488P
con studio in CHIAVARI (GE) Corso Genova 24/5
telefono: 0185308592
fax: 0185321691
email: avegard@tin.it
PEC: archsaveriogiardino@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO
Pagina 1 di 28

TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 98/2015

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno edificabile a SANT'OLCESE, frazione Torrazza, della superficie commerciale di **10.563,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ((.))

Il sottoscritto Saverio Giardino , Architetto libero professionista, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al numero 1209 , con studio tecnico sito a Chiavari Corso Genova 24/5, essendo stato nominato quale "professionista di specifica esperienza professionale a cui affidare la stima e la ricognizione dello stato delle proprietà" , dall'Illustrissimo Giudice delegato , Dott. Rosario Ammendolia , nella seduta del 01/09/2015 , ha assunto l'incarico di redigere la stima e la ricognizione delle proprietà della Società' s.p.a. in liquidazione con sede legale in Milano, sede operativa in Genova - via dell'Acciaio n.139, indicate nell'elenco di seguito allegato, con eccezione dell'Immobile ubicato in Isola del Cantone.

I terreni in perizia , sono ubicati nel Comune di Sant'Olcese in località Torrazza, a quota mediana di m 323 s.l.m..

I terreni sono situati sul versante nord-ovest del monte Tascee, facente parte dell'arco appenninico a nord della città di Genova.

Detti terreni, attualmente risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Sant'Olcese del Foglio 21 particelle 540-1142-1148-1169-1174.

Con riferimento all'immediato intorno a scala urbanistica , si riconosce un paesaggio dominante di tipo rurale al cui interno si riconoscono caratteristiche forme insediative articolate in piccoli agglomerati e case singole sparse.

Emerge inoltre che la zona non ha subito fenomeni d'improvvisa ed anomala crescita e che gli strumenti di pianificazione urbanistica non hanno interrotto il lento ed organico fenomeno di urbanizzazione che ha interessato tale versante.

Si evidenzia lo stretto rapporto tra le vie di percorrenza del territorio, strada provinciale e linea ferroviaria, e l'organizzazione delle unità insediative.

Il patrimonio edilizio è prevalentemente costituito da edifici databili in un intervallo di tempo compreso nella prima metà del secolo XX - ovvero il periodo in cui è stat massima l'espansione dello sfruttamento agricolo del territorio dell'hinterland genovese , in conseguenza di un fenomeno di urbanesimo connesso alla rivoluzione industriale che aveva sottratto al settore "primario" spazi morfologicamente più facili da insediare con le nuove attività : conseguentemente il territorio è stato oggetto di interventi a carattere edilizio, di ristrutturazione, trasformazione e sostituzione , in tempi recenti. Più recentemente il Comune ha registrato una consistenza domanda di nuova edificazione determinata da un lato dalle pregevoli qualità paesaggistiche del territorio, e dall'altro, dalla ricerca di forme di residenzialità diversa da quella offerta nell'ambito urbano di Genova.

L'area è stata assoggettata a Strumento Urbanistico Attuativo compreso nell'ambito omogeneo denominato "zona C residenziale di nuovo impainto" del vigente strumento urbanistico generale e coincidente con la sottozona C3 Torrazza ".

L'area era stata suddivisa in numeto 10 settori che costituiscono la minima entità fondiaria assoggettabile a titolo edilizio.

Il perimetro dell'area assoggettata a Strumento Ubanistico Attuativo e la suddivisione in settori sono indicati negli elaborati grafici allegati alle norme di attuazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I terreni oggetto della presente perizia fanno parte degli 8 settori non ancora edificati, denominati " settore 3, settore 4, settore 5, settore 6, settore 7, settore 8, settore 9, settore 10 " di superficie complessiva pari a mq 10.563.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 540 (catasto terreni), qualita/classe CANNETO, 2, superficie 710, reddito agrario 2,02 €, reddito dominicale 5,32 €, intestato a _____, derivante da Impianto meccanografico del 09/02/1976
Coerenze: a Nord particella 675, a Ovest particella 1102, a Est e Sud con la particella 1142.
- foglio 21 particella 1142 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR, 4, superficie 7265, reddito agrario 16,88 €, reddito dominicale 9,38 €, intestato a _____, derivante da FRAZIONAMENTO del 01/06/2011 n. 225965.1/2011 in atti dal 01/06/2011 (protocollo n. GE0225965) presentato il 31/05/2011
Coerenze: a Nord con la particella 754, a Nord/Ovest con la particella 540, a Ovest con la particella 1102, a Sud con le particelle 1169 e 1150, a Sud/Est con le particelle 1143-1149, a Est con le particelle 1148-309.
Le particelle n.753 e 1108 del Foglio 21 sono state soppresse a seguito di frazionamento del 01.06.2011 Prot GE 0225965 che ha generato le seguenti particelle 1142-1143-1144-1145-1146-1147-1148-1149-1150;
- foglio 21 particella 1148 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, 4, superficie 72, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a _____, derivante da FRAZIONAMENTO del 01/06/2011 n. 225965.1/2011 in atti dal 01/06/2011 (protocollo n. GE0225965) presentato il 31/05/2011
Coerenze: a Nord particella 309, a Ovest particella 1142, a Est con la strada SP43 e a Sud con la particella 1149 e con la strada SP43.
Le particelle n.753 e 1108 del Foglio 21 sono state soppresse a seguito di frazionamento del 01.06.2011 Prot GE 0225965 che ha generato le seguenti particelle 1142-1143-1144-1145-1146-1147-1148-1149-1150;
- foglio 21 particella 1169 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, 4, superficie 2486, reddito agrario 12,84 €, reddito dominicale 5,14 €, intestato a _____, derivante da FRAZIONAMENTO del 12/12/2011 n. 431683.1/2011 in atti dal 12/12/2011 (protocollo n. GE0431683) presentato il 02/12/2011
Coerenze: a Nord con la particella 1142, a Ovest con la strada comunale, a Est con le particelle 1150 e a Sud con la particella 1171.
Le particelle n.1144 e 1146 del Foglio 21 sono state soppresse a seguito di frazionamento del 12.12.2011 Prot GE 0431683 che ha generato le seguenti particelle 1167-1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174;
- foglio 21 particella 1174 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, 4, superficie 30, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a _____, derivante da FRAZIONAMENTO del 12/12/2011 n. 431683.1/2011 in atti dal 12/12/2011 (protocollo n. GE0431683) presentato il 02/12/2011
Coerenze: a Nord con la particella 1171, a Ovest con la particella 1173, a Est e a Sud con la particella 1172.
Le particelle n.1144 e 1146 del Foglio 21 sono state soppresse a seguito di frazionamento del 12.12.2011 Prot GE 0431683 che ha generato le seguenti particelle 1167-1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174;

Presenta una forma regolare, un'orografia collinare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: varie, il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10.563,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 771.471,58
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 694.000,00
Data della valutazione:	15/05/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**N.B RESTANO A CARICO DEL FUTURO ACQUIRENTE I SEGUENTI ULTERIORI GRAVAMI:**

Restano a carico della parte privata oltre alla realizzazione delle opere previste dal Progetto di Variante allo SUA relative ai fabbricati residenziali ed alle opere e sistemazioni pertinenziali, anche le opere relative all'estensione della rete del Gas all'abitato di Beveggi, attraverso la realizzazione delle necessarie opere edili, esclusa fornitura e sistemazione all'interno dello scavo della condotta, che sarà a carico dell'Ente gestore, come dagli elaborati grafici depositati in allegato alla convenzione sopracitata.

L'esecuzione delle opere e' subordinata alla predisposizione di un Progetto Esecutivo da redigersi a cura e spese della parte privata, corredato di superfici ed analitici computi metrici estimativi, redatti nei modi stabiliti dalla convenzione. Tale progetto dovrà essere approvato dal competente servizio tecnico comunale. La parte privata si impegnerà a corrispondere al Comune di Sant'Olcese all'atto del rilascio del Titolo Abilitativo ad edificare, relativo agli interventi oggetto della convenzione attuativa, il contributo di costruzione a norma della Legge 28/01/1977,n10 nella misura nei termini e con le modalità e prescrizioni previste dalla Legge Regionale 7/aprile/1995, n.25 e dai conseguenti atti deliberativi assunti dal Consiglio Comunale di Sant'Olcese. (per un più approfondito esame dei gravami si rimanda al testo integrale della convenzione in variante del 17.10.2011 n. 436 e di quella originaria n. 418 del 17.10.2007 .

A seguito dell'accordo transitorio del 29/09/2017 tra il _____ ed il Comune di Sant'Olcese relativo ai Piani attuativi di Torrazza e San Bernardo (vedi allegato 5), si sono convenute le seguenti condizioni:

A) Il comune di Sant'Olcese riattiva le convenzioni urbanistiche n.418 del 17.10.2007 e n.436 del 17.10.2011 mediante revoca in autotutela della comunicazione prot.n.3914 del 10.04.2014, nonchè degli atti impugnati con ricorso n.r.g. 653/2014,pendente dinanzi al TAR Liguria;

B) Il _____ cede gratuitamente al Comune di Sant'Olcese le aree destinate ad ospitare le opere di urbanizzazione, così come indicate nelle convenzioni urbanistiche n.418 del 17.10.2007 e n.436 del 17.10.2011. Tali aree sono le seguenti : Foglio 21 mappali nn. 1143-1149-1150-1168-1171-1173-1214-1215-430 del Catasto terreni del Comune di Sant'Olcese;

C) Il Comune di Sant'Olcese esegue a sua cura e spese le opere di urbanizzazione previste dalle convenzioni n.418 del 17.10.2007 (residuando a carico per soggetto privato unicamente quelle relative alla convenzione in variante 436 del 17.10.2011) e provvede a sgomberare le aree di cantiere (nelle more della vendita della gru, la stessa verrà recintata e messa in sicurezza).

D) Sono a carico del Comune di Sant'Olcese le opere di completamento della rete idrica necessarie per garantire il collegamento sul nuovo tratto di viabilità pubblica interno al lotto con il collettore DN600 già realizzato a valle dello stesso lotto (ricomprensente la necessità di posare la condotta

interrata entro la distanza di un metro dal ciglio stradale, senza ricadute sullo ius aedificandi).

Si precisa che, come risulta dagli atti di compravendita dei fabbricati già realizzati, resteranno di proprietà con gli altri soggetti interessati dal Piano, tutte quelle aree di proprietà comune ed indivisa residuali dalle aree dei mappali: 540-1142-1143-1168-1153-1169-1170-1171-1172-1173-1174-1153-1148-1149-1150-1186 porzione del Foglio 21 e delle particelle 430-1214-1215 del Foglio 22 del Comune di Sant'Olcese, ad eccezione di quelle aree che verranno vendute dal soggetto attuatore, quali vialetti di accesso e giardini privati annessi alle ville o cedute gratuitamente al Comune di Sant'Olcese in adempimento degli obblighi previsti dalle convenzioni n.418 del 17.10.2007 e n.436 del 17.10.2011 e dell'accordo transitorio del 29/09/2017 tra il Fallimento ed il Comune di Sant'Olcese.

Al termine della lottizzazione il soggetto attuatore assume il mandato di redigere, anche in più tempi, osservando le leggi e gli usi di piazza, il regolamento delle parti comuni e dei servizi del complesso residenziale "Le ville di Torrazza". Detto regolamento stabilirà, anche mediante apposite tabelle, le ripartizioni delle spese ordinarie e straordinarie, le servitù attive e passive, assumendo fin d'ora l'obbligo di accettarlo e farlo accettare dai propri aventi causa.

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 dell'area sita nel comune SANT'OLCESE identificata al f.21 m.540-1142-1143-1144-1146-1148-1149-1150-1153 della superficie di 14900, stipulato il 05/08/2011 a firma di Notaio Federico Cattanei ai nn. Repertorio n.14662, Raccolta n.6481 di repertorio, registrato il 30/08/2011 a Genova ai nn. 16271, trascritto il 31/08/2011 a Genova ai nn. Reg.P.21297,N.Gen.30094, a favore di Comune di Sant'Olcese, contro _____, derivante da atto di asservimento " non aedificandi" e contestuale vincolo permanente di destinazione d'uso a parcheggio di pertinenza dei fabbricati ad uso abitativo ai sensi art 18 della L 765/67 e asservimento con vincolo di pertinenzialità reciproca .. L'atto è stato ulteriormente trascritto in data 31/08/2011 a Genova alle seguenti posizioni: Reg.P 21298 N.Gen 30095; Reg.P 21299 N.Gen 30096; Il vincolo viene imposto per l'edificabilità di dieci settori con funzione caratterizzante a residenza, per una superficie lorda abitabile pari a 1.516,90 mq corrispondente ad un volume lordo abitabile pari a 4.399,00 mc, oltre a spazi per le destinazioni consentite, di cui all'art 4 comma 2, delle Norme di Attuazione dello S.U.A., in parte già edificata ed in parte edificanda. Nello stesso Atto viene asservito a favore del Comune di S.Olcese ai sensi dell'art 18 della L 765/67 con vincolo permanente di destinazione d'uso a parcheggio i due box iscritti il primo al Foglio 21 mappale 1153 sub 2, categoria C/ 6 classe 1 mq 20 R.C. 95,03, il secondo al Foglio 21 mappale 1153 sub 4, categoria C/ 6 classe 1 mq 19 R.C. 90,28. Sempre nello stesso Atto viene asservito a favore del Comune di S.Olcese, con vincolo di pertinenzialità reciproca l'immobile sito in Via Galileo Galilei Box contraddistinti con i civici n. 15G1, iscritto il primo al Foglio 21 mappale 1153 sub 2, categoria C/ 6 classe 1 mq 20 R.C. 95,03, alla casa di Civile Abitazione distinta con il numero civico 15G Iscritta al Catasto dei Fabbricati al Foglio 21 mappale 1153 sub 1 categoria A/7 classe U, vani 6,5 R.C. 906,38, l'immobile sito in Via Galileo Galilei Box contraddistinti con i civici n. 15H1, iscritto il primo al Foglio 21 mappale 1153 sub 4, categoria C/ 6 classe 1 mq 19 R.C. 90,28, alla casa di Civile Abitazione distinta con il numero civico 15H Iscritta al Catasto dei Fabbricati al Foglio 21 mappale 1153 sub 3 categoria A/7 classe U, vani 6,5 R.C. 906,38. Per leggere questo atto vedere l'allegato 7.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

convenzione attuativa con il Comune di Sant'Olcese (GE), stipulata il 17/10/2007 a firma di Segretario Comune di Sant'Olcese ai nn. 418 di repertorio, registrata il 24/10/2007 a Comune di Sant'Olcese ai nn. 1594, a favore di Comune di Sant'Olcese (GE), contro _____, derivante da Atto unilaterale d'obbligo edilizio.

La convenzione pone a carico di _____ la realizzazione di opere di urbanizzazione a

scomputo dei corrispondenti oneri (vedi allegato 5) .

convenzione attuativa con il Comune di Sant'Olcese (GE) n 436/2011, stipulata il 17/10/2011 a firma di Vice Segretario Comune di Sant'Olcese ai nn. 436 di repertorio, a favore di Comune di Sant'Olcese (GE), contro _____, derivante da Atto unilaterale d'obbligo edilizio.

In detta convenzione si ripadisce l'aumento della superficie lorda abitabile pari a mq 93,92 per singolo edificio con un aumento complessivo di mq 657,44 che portano la superficie lorda abitabile dai mq 1.516,90 originariamente previsti agli attuali mq 2.174,34 e conseguente incremento del volume lordo abitabile pari a mc 1.939,45 che portano il volume abitabile del Piano dai mc 4.399,00 originariamente previsti agli attuali mc 6.338,45. Restano a carico della parte privata la realizzazione delle opere Previste dal Progetto di Variante oltre ai fabbricati residenziali ed alle opere e sistemazioni pertinenziali, all'estensione della rete del Gas all'abitato di Beveggi, attraverso la realizzazione delle necessarie opere edili, esclusa fornitura e sistemazione all'interno dello scavo della condotta, che sarà a carico dell'Ente gestore, come dagli elaborati grafici depositati in allegato alla convenzione sopracitata. L'esecuzione delle opere e' subordinata alla predisposizione di un Progetto Esecutivo da redigersi a cura e spese della parte privata, corredato di superfici ed analitici computi metrici estimativi, redatti nei modi stabiliti dalla convenzione. Tale progetto dovrà essere approvato dal competente servizio tecnico comunale. La parte privata si impegna a corrispondere al Comune di Sant'Olcese all'atto del rilascio del Titolo Abilitativo ad edificare, relativo agli interventi oggetto della convenzione attuativa, il contributo di costruzione a norma della Legge 28/01/1977, n.10 nella misura nei termini e con le modalità e prescrizioni previste dalla Legge Regionale 7/aprile/1995, n.25 e dai conseguenti atti deliberativi assunti dal Consiglio Comunale di Sant'Olcese. (per un più approfondito esame dei gravami si rimanda al testo integrale della convenzione in variante del 17.10.2011 n. 436 e di quella originaria n. 418 del 17.10.2007 che si allegano alla presente perizia come parte integrante all'allegato n. 5)

Accordo transitivo , stipulata il 29/09/2017 , a favore di Comune di Sant'Olcese, contro

spa, derivante da Accordo transitivo relativo ai piani attuativi di Torrazza e San Bernardo .

L'accordi in oggetto è stato sottoscritto per Fallimento _____ dalla Curatrice dott.ssa Emanuela Rizzotti , per il Comune di Sant'Olcese dal Sindaco e dal Responsabile del Servizio Urbanistica. I procuratori delle parti sottoscrivono per rinuncia alla solidarietà di cui alla Legge Professionale , Avv.Prof. Giuseppe Franco Ferrari e Avvocato Matteo Repetti (vedi allegato 5) . Si precisa che a seguito di detto accordo transitivo del 29/09/2017 tra il Fallimento _____ ed il Comune di Sant'Olcese relativo ai Piani attuativi di Torrazza e San Bernardo (vedi allegato 5), si sono convenute le seguenti condizioni: A) Il comune di Sant'Olcese riattiva le convenzioni urbanistiche n.418 del 17.10.2007 e n.436 del 17.10.2011 mediante revoca in autotutela della comunicazione prot.n.3914 del 10.04.2014, nonchè degli atti impugnati con ricorso n.r.g. 653/2014,pendente dinanzi al TAR Liguria; B) Il Fallimento _____ cede gratuitamente al Comune di Sant'Olcese le aree destinate ad ospitare le opere di urbanizzazione, così come indicate nelle convenzioni urbanistiche n.418 del 17.10.2007 e n.436 del 17.10.2011. Tali aree sono le seguenti : Foglio 21 mappali nn. 1143-1149-1150-1168-1171-1173-1214-1215-430 del Catasto terreni del Comune di Sant'Olcese; C) Il Comune di Sant'Olcese esegue a sua cura e spese le opere di urbanizzazione previste dalle convenzioni n.418 del 17.10.2007 (residuando a carico per soggetto privato unicamente quelle relative alla convenzione in variante 436 del 17.10.2011) e provvede a sgomberare le aree di cantiere (nelle more della vendita della gru, la stessa verrà recintata e messa in sicurezza). D) Sono a carico del Comune di Sant'Olcese le opere di completamento della rete idrica necessarie per garantire il collegamento sul nuovo tratto di viabilità pubblica interno al lotto con il collettore DN600 già realizzato a valle dello stesso lotto (ricomprendente la necessità di posare la condotta interrata entro la distanza di un metro dal ciglio stradale, senza ricadute sullo ius aedificandi).

Atto di impegno autentificato, stipulata il 07/11/2008 a firma di _____, a favore di Comune di Sant'Olcese, contro _____ spa, derivante da Atto di impegno autentificato dal Funzionario del Comune di Sant'Olcese .

La formalità è riferita solamente a asservimento aree- asservimento superfici a parcheggio - vincolo pertinenzialità dei locali accessori alle rispettive U.I..

In data 07/11/2008 e' stato stipulato Atto di impegno autentificato dal funzionario del Comune di Sant'Olcese nel quale la _____ si impegna a: 1) ad asservire le aree necessarie a soddisfare i parametri di edificabilità stabiliti dal vigente Strumento, così come indicato nello Strumento

Urbanistico Attuativo . 2) ad asservire le superfici destinate a parcheggio; 3) a vincolare con atto di pertinenzialità i locali accessori alle rispettive Unità Immobiliari residenziali.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/04/2007 a firma di Notaio Federico Cattanei ai nn. Repertorio n.9353, Raccolta n.2994 di repertorio, registrata il 24/04/2007 a Genova ai nn. 2173, iscritta il 26/04/2007 a Genova ai nn. Registro Particolare 4424 Registro Generale 17187, a favore di Banca Popolare Società Cooperativa (ex Banca Popolare di Novara s.p.a.), contro .., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: euro 8.000.000.

Importo capitale: euro 16.000.000.

Durata ipoteca: 240 mesi.

La formalità è riferita solamente a mappali censiti al Catasto Terreni del Comune di Sant'Olcese , al Foglio 21 particelle 1142-1169-540 , al Foglio 22 particelle 1214-1215-430. .

Con questo atto la .. ha ipotecato i seguenti immobili : sito nel Comune di Sant'Olcese Frazione Torrazza iscritti al Catasto dei Terreni al Foglio 21 mappali 540-753-1108 e al Foglio 22 mappali 428-430. E con il suddetto mutuo sono stati inizialmente erogati alla parte mutuataria Euro 1.000.000,00. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1360 del 02/04/2010 (EROGAZIONE PARZIALE) Con atto a rogito Notaio Federico Cattanei in data 16.03.2010, repertorio n.12922, raccolta n.5390 registrato a Genova il 31.03.2010 al n.2569 serie 1T, annotato a Genova in data 02.04.2010 al n. 1360 del Registro Particolare e al n. 10585 del Registro Generale, è stato erogato alla parte mutuataria l'importo di Euro 446.000,00 e quindi fino ad oggi, l'importo complessivo di euro 1.446.000,00;Ulteriori informazioni: Si precisa che la parte mutuataria dichiara di avere ricevuto con questo atto dalla Banca, alla presenza Notaio Federico Cattanei, a mente del contratto di mutuo in parola, l'ulteriore erogazione del mutuo stesso nella somma di euro 446.000,00 a mezzo versamento in C/C n.20492 per essere presso la filiale di Genova n.30 della Banca e della quale, con la presente, rilascia ampia quietanza. In conseguenza della suddetta erogazione e giusto quanto previsto dal citato atto di mutuo, l'ammontare delle singole rate di ammortamento è attualmente determinato in euro 7102,05 il TAEG, determinato in base alle condizioni attualmente praticate al mutuo, è pari al 2,3356%. La parte mutuataria conferma l'impegno a corrispondere alla Banca, fino alla data del 30.04.2011 gli interessi di preammortamento, previsti dal contratto, da conteggiarsi al tasso convenuto anche sull'importo di detta erogazione. (vedi Allegato 6 e Allegato 10) Annotazione n. 25 del 07/01/2011 (EROGAZIONE PARZIALE) Con atto a rogito Notaio Federico Cattanei in data 26.11.2010, repertorio n.13739, raccolta n.5879 registrato a Genova il 24.12.2010 al n.13084 serie 1T, annotato a Genova in data 07.01.2011 al n. 25 del Registro Particolare e al n. 503 del Registro Generale, è stato erogato alla parte mutuataria l'importo di Euro 282.000,00 e quindi fino ad oggi, l'importo complessivo di euro 1.728.000,00. (vedi Allegato 10) Annotazione n. 1925 del 03/05/2011 (ATTO DI PROROGA DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO) Con atto a rogito Notaio Federico Cattanei in data 25.02.2011, repertorio n.14030, raccolta n.6081 registrato a Genova il 25.03.2011 al n.5607 serie 1T, annotato a Genova in data 03.05.2011 al n. 1925 del Registro Particolare e al n. 14984 del Registro Generale . Che la parte mutuataria ha chiesto di prorogare sino al 31.10.2011 il periodo di preammortamento previsto dal citato contratto di mutuo e che la Banca ha aderito a detta richiesta; Che le parti di comune accordo convengono la variazione delle condizioni economiche applicate; (vedi Allegato 6 e Allegato 10) Annotazione n. 319 del 27/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) Con atto di riduzione di mutuo fondiario ai sensi del T.U. 385/93 articoli 38 e seguenti a rogito notaio Anna Maria Parlati in data 13.12.2011 rep.n.27702 registrato a Genova il 29.12.2011 al n.23821 serie 1T, annotato a Genova il 27.01.2012 n.319 del Registro Particolare è stato ridotto dell'ipoteca ad euro 16.000.000,00 ad Euro 2.234.000,00, e la stessa è stata cancellata interamente dalle unità immobiliari censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sant'Olcese con il Foglio 21 mappale 1153 subalterni 1-2-3-4 e limitatamente alla quota di ½ relativamente alla unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sant'Olcese con il Foglio 21 mappale 1153 subalterni 5. (vedi Allegato 10) Annotazione n. 320 del 27/01/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA) Con atto di riduzione di mutuo fondiario ai sensi del T.U. 385/93 articoli 38 e seguenti a rogito notaio

Anna Maria Parlati in data 13.12.2011 rep.n.27702 registrato a Genova il 29.12.2011 al n.23821 serie 1T, annotato a Genova il 27.01.2012 n.320 del Registro Particolare è stato ridotto dell'ipoteca ad euro 16.000.000,00 ad Euro 2.234.000,00, e la stessa è stata cancellata interamente dalle unità immobiliari censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sant'Olcese con il Foglio 21 mappale 1153 subalterni 1-2-3-4 e limitatamente alla quota di $\frac{1}{2}$ relativamente alla unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sant'Olcese con il Foglio 21 mappale 1153 subalterni 5. (vedi Allegato 10) Annotazione n. 1067 del 19/04/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA) Con atto di riduzione di mutuo , ricognizione del debito, frazionamento di mutuo fondiario con riduzione di ipoteca a rogito Notaio Federico Cattanei in data 04.04.2012 rep.15679 racc.6955, a fronte della intervenuta riduzione del mutuo ad euro 1.102.132,76 la Banca ha consentito: • che l'importo dell'ipoteca venga ridotto ad euro 2.204.265,52; • che il mutuo venga suddiviso in due quote e precisamente: quota n.1 euro 190.000,00, quota n.2 Euro 912.132,76; • che l'ipoteca conseguentemente, venga frazionata in due quote. Quota n.1 di complessivi Euro 380.000,00,gravante sulle unità immobiliari censite al catasto Fabbricati del Comune di Sant'Olcese con il foglio 21 mappale 1170 sub.1-5-6 Quota n.2 di di complessivi Euro 1.824.265,52 gravante sulle unità immobiliari censite al catasto Terreni del Comune di Sant'Olcese con il foglio 21 mappali 540-1142-1150-1168-1169-1171-1172-1173-1174 e al catasto Fabbricati al Foglio 21 mappale 1170 sub.3-7-8. (vedi Allegato 10) Annotazione n. 1068 del 19/04/2012 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) Con atto di riduzione di mutuo , ricognizione del debito, frazionamento di mutuo fondiario con riduzione di ipoteca a rogito Notaio Federico Cattanei in data 04.04.2012 rep.15679 racc.6955, a fronte della intervenuta riduzione del mutuo ad euro 1.102.132,76 la Banca ha consentito: • che l'importo dell'ipoteca venga ridotto ad euro 2.204.265,52; • che il mutuo venga suddiviso in due quote e precisamente: quota n.1 euro 190.000,00, quota n.2 Euro 912.132,76; • che l'ipoteca conseguentemente, venga frazionata in due quote. Quota n.1 di complessivi Euro 380.000,00,gravante sulle unità immobiliari censite al catasto Fabbricati del Comune di Sant'Olcese con il foglio 21 mappale 1170 sub.1-5-6 Quota n.2 di di complessivi Euro 1.824.265,52 gravante sulle unità immobiliari censite al catasto Terreni del Comune di Sant'Olcese con il foglio 21 mappali 540-1142-1150-1168-1169-1171-1172-1173-1174 e al catasto Fabbricati al Foglio 21 mappale 1170 sub.3-7-8. (vedi Allegato 10) Annotazione n. 1211 del 08/05/2012 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) Con atto a rogito Notaio Paola Piana in data 18.04.2012, repertorio n.15580, raccolta n.8476 registrato a Genova il 23.04.2012 al n.6407 serie 1T, annotato a Genova in data 08.05.2012 al n. 1211 del Registro Particolare. Ulteriori informazioni: Con questo atto si è riscontrato che occorre provvedere ad integrare e rettificare parzialmente il detto atto di frazionamento ai fini di far constare: A. che la quota n.2 di complessivi Euro 1.824.265,52 di cui Euro 912.132,76 per capitale ed Euro 912.132,76 per interessi e spese relativamente alla quota di mutuo n.2 grava non solo sulle unità immobiliari distinte al Catasto terreni del Comune di Sant'Olcese con il foglio 21 mappali 540-1142-1169-1150-1168-1171-1172-1173-1174, ed al Catasto dei Fabbricati al foglio 21 mappale 1170 sub.7-3-8, ma altresì sui mappali 428 e 430del Foglio 22; B. che l'ipoteca risulta cancellata da tutte le unità immobiliari su cui è stata iscritta o da questa derivante, e non cancellate prima d'oggi, ad eccezione esclusivamente di quelle rispetto alle quali è stata frazionata in forza dell'atto medesimo integrato come testè descritto. (vedi Allegato 6 e Allegato 10) Annotazione n. 1212 del 08/05/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) Con atto a rogito Notaio Paola Piana in data 18.04.2012, repertorio n.15580, raccolta n.8476 registrato a Genova il 23.04.2012 al n.6407 serie 1T, annotato a Genova in data 08.05.2012 al n. 1212 del Registro Particolare. Ulteriori informazioni: Con questo atto si è riscontrato che occorre provvedere ad integrare e rettificare parzialmente il detto atto di frazionamento ai fini di far constare: A. che la quota n.2 di complessivi Euro 1.824.265,52 di cui Euro 912.132,76 per capitale ed Euro 912.132,76 per interessi e spese relativamente alla quota di mutuo n.2 grava non solo sulle unità immobiliari distinte al Catasto terreni del Comune di Sant'Olcese con il foglio 21 mappali 540-1142-1169-1150-1168-1171-1172-1173-1174, ed al Catasto dei Fabbricati al foglio 21 mappale 1170 sub.7-3-8, ma altresì sui mappali 428 e 430del Foglio 22; B. che l'ipoteca risulta cancellata da tutte le unità immobiliari su cui è stata iscritta o da questa derivante, e non cancellate prima d'oggi, ad eccezione esclusivamente di quelle rispetto alle quali è stata frazionata in forza dell'atto medesimo integrato come testè descritto. (vedi Allegato 6 e Allegato 10) Annotazione n. 1213 del 08/05/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) Con atto a rogito Notaio Paola Piana in data 18.04.2012, repertorio n.15581, raccolta n.8477 registrato a Genova il 23.04.2012 al n.6408 serie 1T, annotato a Genova in data 08.05.2012 al n. 1213 del Registro Particolare. Ulteriori informazioni: Con questo atto il Banco popolare Società cooperativa dichiara di aver ricevuto la somma di euro 190.000,00 a titolo di rimborso parziale della quota di mutuo indicata

nell'atto di frazionamento quale "quota n.2", rilascia alla parte mutuataria relativa quietanza e conseguentemente: A. acconsentire che l'ipoteca venga cancellata da unità immobiliari facenti parte tutte della "quota 2" derivante dal frazionamento a rogito Notaio Federico Cattanei in data 04.04.2012 rep.15679 rec.6955 e precisamente censite al catasto terreni del Comune di Sant'Olcese al Foglio 21: mappali 1150-1168-1171-1172-1173-1174 e al catasto fabbricati foglio 21 mappale 1170 sub. 7-3-8, tutte le unità immobiliari su cui è stata iscritta o derivate dalle unità immobiliari su cui è stata iscritta l'ipoteca in data 26.04.2007 al registro generale 17187 e registro particolare n.4424 B. acconsente che: l'importo della "quota 2" del mutuo venga ridotto ad Euro 722.132,76; l'importo della "quota 2" venga ridotto ad euro 1.444.265,52. (vedi Allegato 6 e Allegato 10) Annotazione n. 1214 del 08/05/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA) Con atto a rogito Notaio Paola Piana in data 18.04.2012, repertorio n.15581, raccolta n.8477 registrato a Genova il 23.04.2012 al n.6408 serie 1T, annotato a Genova in data 08.05.2012 al n. 1214 del Registro Particolare. Ulteriori informazioni: Con questo atto il Banco popolare Società cooperativa dichiara di aver ricevuto la somma di euro 190.000,00 a titolo di rimborso parziale della quota di mutuo indicata nell'atto di frazionamento quale "quota n.2", rilascia alla parte mutuataria relativa quietanza e conseguentemente: A. acconsentire che l'ipoteca venga cancellata da unità immobiliari facenti parte tutte della "quota 2" derivante dal frazionamento a rogito Notaio Federico Cattanei in data 04.04.2012 rep.15679 rec.6955 e precisamente censite al catasto terreni del Comune di Sant'Olcese al Foglio 21: mappali 1150-1168-1171-1172-1173-1174 e al catasto fabbricati foglio 21 mappale 1170 sub. 7-3-8, tutte le unità immobiliari su cui è stata iscritta o derivate dalle unità immobiliari su cui è stata iscritta l'ipoteca in data 26.04.2007 al registro generale 17187 e registro particolare n.4424 B. acconsente che: l'importo della "quota 2" del mutuo venga ridotto ad Euro 722.132,76; l'importo della "quota 2" venga ridotto ad euro 1.444.265,52. (vedi Allegato 6 e Allegato 10) Annotazione n. 2716 del 26/07/2016 reg. Generale 22450 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO ART.120 QUATER DEL D.LGS.385/1993) Immobili riportati al quadro B : Immobile 1 foglio 21 particella 1170 sub 5; Immobile 2 foglio 21 particella 1170 sub 1; Immobile 3 Foglio 21 particella 1170 sub 6 . Soggetti riportati al quadro C A favore (come nella formalità originaria) BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. ; Contro (come nella formalità originaria) ; A favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione (art 2843 c.c. surroga,postergazione,...) INTESA SAN PAOLO S.P.A. . (vedi Allegato 10) N.B. Con atto in data 20.12.2011 a rogito Notaio Marco Porceddo Cilione di Verona, repertorio n.56754/20928, il Banco Popolare Società Cooperativa e la Banca Popolare di Novara spa si sono fusi mediante incorporazione della seconda nella prima. Per effetto del citato atto di fusione, Banco Popolare Società Cooperativa si è assunto tutti i diritti e tutti gli obblighi della società incorporata, subentrando pertanto alla Banca Popolare di Novara spa di pieno diritto, senza soluzioni di continuità, in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi e proseguendo in tutti i relativi rapporti anteriori alla fusione, ai sensi dell'art.2504-bis, comma primo, del codice civile. Per l'atto di mutuo e le sue annotazioni vedere allegato 10.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 08/07/2015 a firma di Tribunale di Genova ai nn. 99/2015 di repertorio di repertorio, registrata il 30/07/2015 a Genova ai nn. 8884, trascritta il 12/04/2017 a Genova ai nn. registro generale n.11833, registro particolare n.8111, a favore di creditori ed ai terzi che vantano diritti reali o personali su cose in possesso della fallita, contro , derivante da Sentenza di fallimento del Tribunale di Genova.
Vedere l'allegato 7.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

IL VINCOLO IDROGEOLOGICO:

I terreni sono compresi in ambito soggetto a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell'articolo 1 , e seguenti , del Regio decreto Legge 30.12.1923 n.3267 "riordino e riforma della legislazione in materia di boschi e terreni montani", così come modificato dall'articolo 33 , e seguenti, della legge regionale 16.04.1984 n.22 "legge forestale regionale" e, da ultimo, dal capo II della legge regionale 22.01.1999 n.4 recante "norme in materia di foreste e di assetto idrogeologico".

IL PIANO DI BACINO DEL TORRENTE POLCEVERA:

I terreni sono compresi in ambito soggetto a Piano di bacino del Torrente Polcevera per la difesa idrogeologica, geomorfologica, per la salvaguardia della rete idrografica e per la compatibilità delle attività estrattive, approvato con delibera del Consiglio Provinciale n.14 del 02.04.2003 e variante in integrazione adottata con delibera del Consiglio Provinciale n.15 del 02.04.2003.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per una piu' dettagliata verifica dell'elencazione delle proprietà nel ventennio anteriore confronta l'allegato 10 della presente perizia contenente il Certificato Ipotecario Speciale Ventennale .

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/11/2006), con atto stipulato il 09/11/2006 a firma di Notaio Umberto Morello ai nn. Repertorio numero 51166, Fascicolo numero 14590 di repertorio, di repertorio, registrato il 06/12/2006 a Genova ai nn. 6689 serie 1T, trascritto il 07/12/2006 a Genova ai nn. Registro Particolare 34674 Registro Generale 58467, in forza di atto di compravendita.
(vedi allegato 6)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di impianto meccanografico (dal 09/02/1976 fino al 17/05/1998), con atto stipulato il 09/02/1976, in forza di impianto meccanografico

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 17/05/1998 fino al 28/01/1999), con atto stipulato il 17/05/1998 a firma di Atto di morte, registrato il 13/11/1998 a Genova ai nn. Volume 6789 n.20., trascritto il 15/03/2002 a Genova ai nn. 9322/6766, in forza di denuncia di successione. Questo atto amministrativo è stato ancora trascritto il 04/09/2003 registro generale n.31871, registro particolare n.19097. Le quote di proprietà erano così suddivise:

Genova ai nn. 4854/3391, in forza di atto pubblico voltura.

Le quote di proprietà di questo atto sono state così suddivise:

Con atto di voltura ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/01/1999 Voltura in atti dal 28/09/1999 Repertorio n.: 20064 Rogante: NOT. BENETTI Sede: GENOVA Registrazione: UR Sede: GENOVA n: 1794 del 17/02/1999 (n. 5057.8/1999), Le quote di proprietà di questo atto sono state così suddivise:

07/07/1951 Proprietà per 6/48 fino al 28/01/1999;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I terreni in oggetto ricadono urbanisticamente all'interno dell'area sottoposta allo S.U.A. denominato SUA C3 Torrazza la cui normativa è stata approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale di Sant'Olcese prot. n. 12284 del 23.10.2007 e successiva variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.53 del 22.09.2011 .

Lo SUA prevedeva la formazione di 10 settori dei quali attualmente 3 sono stati realizzati (settore 1- settore 2) mentre 8 risultano ancora da realizzarsi (sette settore 3- settore 4-sette settore 5- settore 6- settore 7 - settore 8 - settore 9 - settore 10) .

L'attuale stato di attuazione dello S.U.A. ricade tra i casi descritti nell'art. 17, primo comma, della legge n. 1150 del 1942 (per il quale, "decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato, questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso") . Resta peraltro fermo il fatto che In una recente pronuncia, il Consiglio di Stato (Sez. V, 30 aprile 2009 n. 2768) si è nuovamente soffermato sul significato del principio generale contenuto nel suddetto articolo ribadendo l'orientamento (ex plurimis, Sez. IV, 4 dicembre 2007 n. 6170, 28 luglio 2005, n. 4018, 02 giugno 2000, n. 3172, T.A.R. Lazio Roma, sez. II, 24 gennaio 2006, n. 508, T.A.R. Sicilia Palermo, sez. I, 27 aprile 2005, n. 638, T.A.R. Sicilia Catania, sez. I, 29 settembre 2004, n. 2718 e T.A.R. Campania Salerno, 07 agosto 1997, n. 488) secondo cui, fino all'approvazione di un nuovo strumento attuativo che disciplini le aree in essi incluse, deve riconoscersi efficacia "ultrattiva" ai piani attuativi scaduti . La Quinta Sezione ha infatti osservato, con riferimento alle convenzioni di lottizzazione (correttamente assimilate ai piani particolareggiati disciplinati dalla c.d. legge urbanistica), che l'imposizione del termine di attuazione va inteso nel senso che le attività dirette alla realizzazione dello strumento urbanistico, sia convenzionale che autoritativo, non possono essere attuate ai sensi di legge oltre un certo termine, scaduto il quale l'autorità competente riacquista il potere-dovere di dare un nuovo assetto urbanistico alle parti non realizzate, anche, in ipotesi, con una nuova convenzione di lottizzazione. Ma, fintantoché tale potere non viene esercitato, l'assetto urbanistico dell'area rimane definito nei termini di cui alla convenzione di lottizzazione o del diverso strumento attuativo.

A seguito dell'accordo transattivo del 29.09.2017 (vedi allegato 5) tra il Comune di Sant'Olcese e il Fallimento relativamente ai Piani attuativi di Torrazza e San Bernardo si è convenuto per il SUA C3 (Torrazza) che il Comune di Sant'Olcese ha riattivato le convenzioni urbanistiche n.418 del 17.10.2007 e n.436 del 17.10.2011 mediante revoca in autotutela della comunicazione prot.n.3914 del 10.04.2014, nonché degli atti impugnati con ricorso n.r.g. 653/2014,pendente dinanzi al TAR Liguria; Da parte sua, il Fallimento si e' impegnato a cedere gratuitamente al Comune di Sant'Olcese le aree destinate ad ospitare le opere di urbanizzazione, così come indicate nelle convenzione urbanistiche n.418 del 17.10.2007 e n.436 del

17.10.2011. Tali aree sono le seguenti : Foglio 21 mappali nn. 1143-1149-1150-1168-1171-1173-1214-1215-430 del Catasto terreni del Comune di Sant'Olcese. Successivamente Il Comune di Sant'Olcese eseguirà a sua cura e spese le opere di urbanizzazione previste dalle convenzioni n.418 del 17.10.2007 (residuando a carico per soggetto privato unicamente quelle relative alla convenzione in variante 436 del 17.10.2011) e provvede a sgomberare le aree di cantiere (nelle more della vendita della gru, la stessa verrà recintata e messa in sicurezza). Restano a carico del Comune di Sant'Olcese le opere di completamento della rete idrica necessarie per garantire il collegamento sul nuovo tratto di viabilità pubblica interno al lotto con il collettore DN600 già realizzato a valle dello stesso lotto (ricomprendente la necessità di posare la condotta interrata entro la distanza di un metro dal ciglio stradale, senza ricadute sullo ius aedificandi).

I terreni oggetto della perizia riguardano gli otto settori ancora da realizzarsi e specificamente i settori : settore 3- settore 4-settore 5- settore 6- settore 7 - settore 8 - settore 9 - settore 10 .

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 10399**, intestata a _____, per lavori di realizzazione di un edificio bifamiliare residenziale e box di pertinenza Settore 10, presentata il 14/09/2011 con il n. 10399 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Settore 10.

Pratica presentata senza il ritiro del P.C.

Variante urbanistica **N. 104/2006**, intestata a Ligurnova s.r.l, per lavori di Realizzazione di un nuovo insediamento residenziale in Località Torrazza , Zona C3 (P.E. 104/2006) - , presentata il 04/09/2006 con il n. 10524 di protocollo, rilasciata il 29/11/2007 con il n. 317 di Registro di protocollo.

Determina Dirigenziale di conclusione del procedimento di approvazione dello S.U.A. di Iniziativa privata per la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale in Torrazza (Zona C3) in Variante al P.R.G. e alla variante integrale adottata

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.67 del 20.04.2000 e s.m.i, l'immobile ricade in zona Interventi per nuovo impianto - C3 d'espansione ubicata in località Torrazza;. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 12.3.3 , 12.3.4 , 12.3.5 , 12.3.6 , 12.3.7 , 12.3.8

Variante parziale al P.R.G. vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.38 del 30.11.2006 Approvato dalla Provincia di Genova Area 05 con Provvedimento Dirigenziale Atto n. 4731 del 28/08/2008, l'immobile ricade in zona Interventi per nuovo impianto - C3 d'espansione ubicata in località Torrazza;. Norme tecniche di attuazione ed indici: **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:** 12.3.3. - La Zona C3 comprende la parte di territorio posta in prossimità dell'abitato di Torrazza, come perimetrata nella zonizzazione del P.R.G. in scala 1:2.000 e 1:5.000. 12.3.4. - Gli interventi di nuovo impianto nella zona C3 sono subordinati alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.), estesi ad una superficie territoriale pari ad almeno il 51% dell'intera zona, in essa comprese le aree destinate a servizi pubblici, per i parcheggi ed il verde attrezzato indicati nella zonizzazione in corrispondenza della strada per la Stazione di Torrazza della Ferrovia Ge-Casella, e con l'indicazione a carattere propositivo dell'assetto complessivo della medesima zona C3. 12.3.5. - Gli S.U.A. della zona C3 sono predisposti in applicazioni delle disposizioni della L.R. 24/1987 e s.m. corredati dall'Atto Unilaterale d'Obbligo alla stipula della relativa Convenzione Attuativa avente i contenuti dell'art. 16 della medesima L.R. 24/1987 come modificato con L.R. 25/1995 ed approvati mediante ricorso alla Conferenza di Servizi di cui all'art. 14 della L. 241/1990 e s.m. con il procedimento di cui all'art. 59, comma 2, della L.R. 36/1997 e s.m.. 12.3.6. - Per l'attuazione della residua parte della zona C3 possono essere predisposti ulteriori Strumenti Urbanistici Attuativi corredati dai prescritti Atti Unilaterali d'Obbligo alla stipula della Convenzione Attuativa di cui all'art. 16 della L.R. 24/1987 e s.m., estesi a singole porzioni di zona, a condizione che gli stessi risultino corrispondenti all'assetto insediativo di massima delineato con il primo S.U.A.; in caso contrario è ammessa, in alternativa, la formazione di un unico S.U.A., esteso alla residua parte della zona C3 non compresa nel primo S.U.A., con possibilità, quindi, di stabilire un assetto insediativo diverso da quello complessivo rappresentato

nel primo S.U.A. ma tale da collegarsi organicamente con l'assetto della parte approvata con il ridetto primo S.U.A. 12.3.7. - Gli interventi per nuovo impianto relativi alla zona C3 dovranno conformarsi ai seguenti parametri edilizi: - It = 0,3 mc./mq.; - Hmax. = 10 mt. con 3 piani fuori terra; - DF = 10 mt.; - DC = 5 mt.; - DS = 5 mt.; - RO = 30% della superficie territoriale complessiva. - RO = 100% SC edificio principale 12.3.8. - La Convenzione attuativa al primo S.U.A. e quella relativa al secondo S.U.A. o agli ulteriori S.U.A., di cui ai precedenti art. 12.3.5. e 12.3.7., devono prevedere la realizzazione a cura e spese dei soggetti attuatori, delle seguenti opere di urbanizzazione: A. Realizzazione di parcheggi pubblici di superficie pari a 360 mq; B. Realizzazione di un collegamento viario fra la Strada Provinciale n. 80 e la strada Comunale interna all'abitato della Torrazza; C. Cessione e sistemazione di un'area a verde pubblico di superficie pari a 1.400 mq, in posizione adiacente al tramite viario esistente, che dalla Strada Provinciale dà accesso alla stazione Ferrovia Genova - Casella; D. Cessione e realizzazione di un'area da adibire a parcheggio pubblico, di superficie pari a 640 mq, in posizione adiacente al tramite viario esistente, che dalla Strada Provinciale conduce alla stazione della Ferrovia Genova - Casella. (Vedi allegato 2).

Strumento Urbanistico Edilizio SUA zona C3 vigente, in forza di delibera Deliberazione del Consiglio Comunale di Sant'Olcese prot. n. 12284 del 23.10.2007, l'immobile ricade in zona Interventi per nuovo impianto - C3 d'espansione ubicata in località Torrazza; Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 12.3.3, 12.3.4, 12.3.5, 12.3.6, 12.3.7, 12.3.8. Il titolo è riferito solamente al Località Torrazza. Lo Strumento Urbanistico è stato elaborato dall'Architetto Marcello Parodi e Architetto Roberta Negro. Il progetto prevedeva: A) un'area di superficie territoriale pari a 14.900 mq, e concerne la realizzazione di un complesso edilizio articolato in dieci settori attuativi con funzione caratterizzante a residenza, per una superficie lorda abitabile pari a 1.516,90 mq corrispondente ad un volume lordo abitabile pari a 4.399,00 mc, oltre a spazi per le destinazioni consentite, di cui all'articolo 4, comma 2 delle norme di attuazione dello SUA. B) spazi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse e funzionali all'attuazione del progetto in argomento. Per tale progetto stipulano una convenzione attuativa tra la parte privata e il Comune di Sant'Olcese, convenzione n.418 del 17.10.2007. Con note assunte al protocollo generale del Comune di Sant'Olcese al n°543 in data 15.01.2007 e n°1619 in data 08.02.2007 è stato comunicato il passaggio di proprietà del lotto in oggetto, a seguito di atti di compravendita, a rogito notaio Umberto Morello, in data 09.11.2006, rep.51166, raccolta n.14590 e rep. 51167, raccolta n.14591. Successivamente con nota n. 4646 del 27.04.2007 a firma del responsabile del procedimento, è stata convocata per il giorno 11.05.2007, alle ore 9:00 la Conferenza dei Servizi in seduta referente volta all'approvazione del SUA, in merito al quale l'Amministrazione ha espresso, ai sensi dell'art.59, comma 2, lettera a) della citata L.R. n.36/1997 e s.m.i. il proprio preliminare assenso con deliberazione C.C. n.13 del 30.03.2007. Gli atti ed elaborati presentati nel corso della suddetta Conferenza referente, nonché il relativo verbale, unitamente al sopraccitato atto di assenso, sono stati depositati, ai sensi dell'art.59, comma 2, lettera b) della L.R. n.36/1997 e s.m.i. a libera visione del pubblico dal 16.05.2007 al 31.05.2007 presso l'Ufficio Tecnico Comunale, previa affissione del relativo avviso all'albo pretorio del Comune di Sant'Olcese e divulgazione mediante affissione di manifesti su tutto il territorio comunale, per la presentazione di osservazioni e memorie da parte di chiunque vi abbia interesse. Che dal periodo 16.05.2007 al 31.05.2007 non sono pervenute osservazioni. Che con nota prot. n.8532 del 24.07.2007, a firma del responsabile del procedimento, è stata convocata per il 03.08.2007, presso l'aula consigliare del Comune di Sant'Olcese, la conferenza di servizi in seduta deliberante. Con Determina di approvazione dello SUA C3 Località Torrazza, la cui normativa è stata approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale di Sant'Olcese prot. n. 12284 del 23.10.2007.

Variante allo SUA C3 vigente, in forza di delibera Deliberazione del Consiglio Comunale n.53 del 22.09.2011, l'immobile ricade in zona Interventi per nuovo impianto - C3 d'espansione ubicata in località Torrazza; Norme tecniche di attuazione ed indici: **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:** 12.3.3. - La Zona C3 comprende la parte di territorio posta in prossimità dell'abitato di Torrazza, come perimetrata nella zonizzazione del P.R.G. in scala 1:2.000 e 1:5.000. 12.3.4. - Gli interventi di nuovo impianto nella zona C3 sono subordinati alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.), estesi ad una superficie territoriale pari ad almeno il 51% dell'intera zona, in essa comprese le aree destinate a servizi pubblici, per i parcheggi ed il verde attrezzato indicati nella zonizzazione in corrispondenza della strada per la Stazione di Torrazza della Ferrovia Ge-Casella, e con l'indicazione a carattere propositivo dell'assetto complessivo della medesima zona C3. 12.3.5. - Gli S.U.A. della zona

C3 sono predisposti in applicazioni delle disposizioni della L.R. 24/1987 e s.m. corredati dall'Atto Unilaterale d'Obbligo alla stipula della relativa Convenzione Attuativa avente i contenuti dell'art. 16 della medesima L.R. 24/1987 come modificato con L.R. 25/1995 ed approvati mediante ricorso alla Conferenza di Servizi di cui all'art. 14 della L. 241/1990 e s.m. con il procedimento di cui all'art. 59, comma 2, della L.R. 36/1997 e s.m.. 12.3.6. - Per l'attuazione della residua parte della zona C3 possono essere predisposti ulteriori Strumenti Urbanistici Attuativi corredati dai prescritti Atti Unilaterali d'Obbligo alla stipula della Convenzione Attuativa di cui all'art. 16 della L.R. 24/1987 e s.m., estesi a singole porzioni di zona, a condizione che gli stessi risultino corrispondenti all'assetto insediativo di massima delineato con il primo S.U.A.; in caso contrario è ammessa, in alternativa, la formazione di un unico S.U.A., esteso alla residua parte della zona C3 non compresa nel primo S.U.A., con possibilità, quindi, di stabilire un assetto insediativo diverso da quello complessivo rappresentato nel primo S.U.A. ma tale da collegarsi organicamente con l'assetto della parte approvata con il ridetto primo S.U.A.. 12.3.7. - Gli interventi per nuovo impianto relativi alla zona C3 dovranno conformarsi ai seguenti parametri edilizi: - It = 0,3 mc./mq.; - Hmax. = 10 mt. con 3 piani fuori terra; - DF = 10 mt.; - DC = 5 mt.; - DS = 5 mt.; - RO = 30% della superficie territoriale complessiva. - RO = 100% SC edificio principale 12.3.8. - La Convenzione attuativa al primo S.U.A. e quella relativa al secondo S.U.A. o agli ulteriori S.U.A., di cui ai precedenti art. 12.3.5. e 12.3.7., devono prevedere la realizzazione a cura e spese dei soggetti attuatori, delle seguenti opere di urbanizzazione: A. Realizzazione di parcheggi pubblici di superficie pari a 360 mq; B. Realizzazione di un collegamento viario fra la Strada Provinciale n. 80 e la strada Comunale interna all'abitato della Torrazza; C. Cessione e sistemazione di un'area a verde pubblico di superficie pari a 1.400 mq, in posizione adiacente al tramite viario esistente, che dalla Strada Provinciale dà accesso alla stazione Ferrovia Genova - Casella; D. Cessione e realizzazione di un'area da adibire a parcheggio pubblico, di superficie pari a 640 mq, in posizione adiacente al tramite viario esistente, che dalla Strada Provinciale conduce alla stazione della Ferrovia Genova - Casella. (Vedi allegato 2). Il titolo è riferito solamente al Località Torrazza. In data 05.04.2011 è stata protocollata presso il Comune di Sant'Olcese, una variante allo SUA C3. La variante riguarda i settori 3-4-5-6-7-8-9, che proponeva l'aumento della superficie da destinare a residenza, senza modificare l'aspetto stereometrico, attraverso una parziale modifica della destinazione d'uso del piano seminterrato senza determinare l'aumento geometrico dei volumi già assentiti e senza l'incremento delle unità immobiliari così sintetizzato: - aumento della superficie lorda abitabile per ogni edificio pari a 93,92 mq, per una superficie lorda totale riferita ai sette settori edifici in variante, pari a 657,44 mq e conseguente incremento del volume lordo abitabile proposto in variante, riferito ai sette settori, pari a 1.939,45 mc; - incremento del volume edilizio non residenziale, pari a 1.900,63 mc, precedentemente non computato perchè di altezza non superiore a 2,40 ml; - incremento degli abitanti insediabili del numero 48, corrispondenti a 1 abitante ogni 80 mc di volume incrementato; - opere edili per l'estensione della rete del gas metano all'abitato di Bevegni, esclusa fornitura e sistemazione all'interno dello scavo della condotta, che sarà a carico dell'ente gestore. Il Comune di Sant'Olcese, con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 29.04.2011, ha adottato la variante allo SUA C3 e a seguito di convocazione di Conferenza dei Servizi in seduta deliberante per il Progetto di Variante, in data 10.08.2011, ha espresso parere favorevole, prot. 9258 del 10.08.2011 subordinato a queste condizioni: - le recinzioni lungo la strada Comunale Via Pallareto e Via Vivagna vengano arretrate di almeno un metro lineare dall'attuale ciglio stradale; - in ossequio alla determinazione assunta dalla Giunta Comunale nella seduta del 04.08.2011, il SUA C3 venga assoggettato alle disposizioni della L.R. 03.12.2007 n.38 mediante monetizzazione del corrispettivo valore stabilito dal P.Q.R. relativo alla quota della nuova superficie agibile prevista dalla variante eccedente i 500,00 mq (cioè mq 157,44). Il Comune di Sant'Olcese, con deliberazione del Consiglio Comunale n.53 del 22.09.2011, ha preso atto delle integrazioni alla convenzione approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.33/2011. Per la Variante allo SUA è stata stipulata una convenzione attuativa tra la parte privata e il Comune di Sant'Olcese, convenzione n.436 del 17.10.2011.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



terreno edificabile a SANT'OLCESE, frazione Torrazza, della superficie commerciale di **10.563,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (.)

Il sottoscritto Saverio Giardino , Architetto libero professionista, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al numero 1209 , con studio tecnico sito a Chiavari Corso Genova 24/5, essendo stato nominato quale "professionista di specifica esperienza professionale a cui affidare la stima e la ricognizione dello stato delle proprietà" , dall'Illustrissimo Giudice delegato , Dott. Rosario Ammendolia , nella seduta del 01/09/2015 , ha assunto l'incarico di redigere la stima e la ricognizione delle proprietà della Società' in liquidazione con sede legale in Milano, sede operativa in Genova - via dell'Acciaio n.139, indicate nell'elenco di seguito allegato, con eccezione dell'Immobile ubicato in Isola del Cantone.

I terreni in perizia , sono ubicati nel Comune di Sant'Olcese in località Torrazza, a quota mediana di m 323 s.l.m..

I terreni sono situati sul versante nord-ovest del monte Tascee, facente parte dell'arco appenninico a nord della città di Genova.

Detti terreni, attualmente risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Sant'Olcese del Foglio 21 particelle 540-1142-1148-1169-1174.

Con riferimento all'immediato intorno a scala urbanistica , si riconosce un paesaggio dominante di tipo rurale al cui interno si riconoscono caratteristiche forme insediative articolate in piccoli agglomerati e case singole sparse.

Emerge inoltre che la zona non ha subito fenomeni d'improvvisa ed anomala crescita e che gli strumenti di pianificazione urbanistica non hanno interrotto il lento ed organico fenomeno di urbanizzazione che ha interessato tale versante.

Si evidenzia lo stretto rapporto tra le vie di percorrenza del territorio, strada provinciale e linea ferroviaria, e l'organizzazione delle unità insediative.

Il patrimonio edilizio è prevalentemente costituito da edifici databili in un intervallo di tempo compreso nella prima metà del secolo XX - ovvero il periodo in cui è stat massima l'espansione dello sfruttamento agricolo del territorio dell'hinterland genovese , in conseguenza di un fenomeno di urbanesimo connesso alla rivoluzione industriale che aveva sottratto al settore "primario" spazi morfologicamente più facili da insediare con le nuove attività : conseguentemente il territorio è stato oggetto di interventi a carattere edilizio, di ristrutturazione, trasformazione e sostituzione , in tempi recenti. Più recentemente il Comune ha registrato una consistenza domanda di nuova edificazione determinata da un lato dalle pregevoli qualità paesaggistiche del territorio, e dall'altro, dalla ricerca di forme di residenzialità diversa da quella offerta nell'ambito urbano di Genova.

L'area è stata assoggettata a Strumento Urbanistico Attuativo compreso nell'ambito omogeneo denominato "zona C residenziale di nuovo impainto" del vigente strumento urbanistico generale e



coincidente con la sottozona C3 Torrazza ".

L'area era stata suddivisa in numero 10 settori che costituiscono la minima entità fondiaria assoggettabile a titolo edilizio.

Il perimetro dell'area assoggettata a Strumento Urbanistico Attuativo e la suddivisione in settori sono indicati negli elaborati grafici allegati alle norme di attuazione.

I terreni oggetto della presente perizia fanno parte degli 8 settori non ancora edificati, denominati " settore 3, settore 4, settore 5, settore 6, settore 7, settore 8, settore 9, settore 10 " di superficie complessiva pari a mq 10.563.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 540 (catasto terreni), qualità/classe CANNETO, 2, superficie 710, reddito agrario 2,02 €, reddito dominicale 5,32 €, intestato a _____, derivante da Impianto meccanografico del 09/02/1976
Coerenze: a Nord particella 675, a Ovest particella 1102, a Est e Sud con la particella 1142.
- foglio 21 particella 1142 (catasto terreni), qualità/classe PRATO ARBOR, 4, superficie 7265, reddito agrario 16,88 €, reddito dominicale 9,38 €, intestato a _____, derivante da FRAZIONAMENTO del 01/06/2011 n. 225965.1/2011 in atti dal 01/06/2011 (protocollo n. GE0225965) presentato il 31/05/2011
Coerenze: a Nord con particella 754, a Nord/Ovest con particella 540, a Ovest con particella 1102, a Sud con particelle 1169 e 1150, a Sud/Est con particelle 1143-1149, a Est con particelle 1148-309.
Le particelle n.753 e 1108 del Foglio 21 sono state soppresse a seguito di frazionamento del 01.06.2011 Prot GE 0225965 che ha generato le seguenti particelle 1142-1143-1144-1145-1146-1147-1148-1149-1150;
- foglio 21 particella 1148 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR, 4, superficie 72, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a _____, derivante da FRAZIONAMENTO del 01/06/2011 n. 225965.1/2011 in atti dal 01/06/2011 (protocollo n. GE0225965) presentato il 31/05/2011
Coerenze: a Nord particella 309, a Ovest particella 1142, a Est con la strada SP43 e a Sud con la particella 1149 e con la strada SP43.
Le particelle n.753 e 1108 del Foglio 21 sono state soppresse a seguito di frazionamento del 01.06.2011 Prot GE 0225965 che ha generato le seguenti particelle 1142-1143-1144-1145-1146-1147-1148-1149-1150;
- foglio 21 particella 1169 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR, 4, superficie 2486, reddito agrario 12,84 €, reddito dominicale 5,14 €, intestato a _____, derivante da FRAZIONAMENTO del 12/12/2011 n. 431683.1/2011 in atti dal 12/12/2011 (protocollo n. GE0431683) presentato il 02/12/2011
Coerenze: a Nord con la particella 1142, a Ovest con la strada comunale, a Est con le particelle 1150 e a Sud con la particella 1171.
Le particelle n.1144 e 1146 del Foglio 21 sono state soppresse a seguito di frazionamento del 12.12.2011 Prot GE 0431683 che ha generato le seguenti particelle 1167-1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174;
- foglio 21 particella 1174 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR, 4, superficie 30, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a _____, derivante da FRAZIONAMENTO del 12/12/2011 n. 431683.1/2011 in atti dal 12/12/2011 (protocollo n. GE0431683) presentato il 02/12/2011
Coerenze: a Nord con la particella 1171, a Ovest con la particella 1173, a Est e a Sud con la particella 1172.
Le particelle n.1144 e 1146 del Foglio 21 sono state soppresse a seguito di frazionamento del 12.12.2011 Prot GE 0431683 che ha generato le seguenti particelle 1167-1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174;

Presenta una forma regolare, un'orografia collinare, sono state rilevate le seguenti colture arboree:

varie ,Il terreno



Vista terreni edificabili



Vista terreni edificabili

ASTE
GIUDIZIARIE



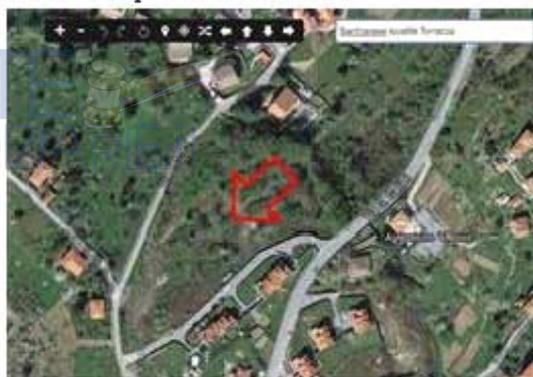
Vista terreni edificabili

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Genova). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Stralcio del foglio 21 con la perimetrazione dei terreni



Vista aerea dei terreni

SERVIZI

- campo da calcio
- asilo nido
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

nella media ★★★★★

spazi verde

al di sopra della media ★★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 20 Km
autobus distante circa 100 metri
autostrada distante circa 9 km
ferrovia distante circa 1,5 km
porto distante circa 20 km

scarsa ★★★★★

eccellente ★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

scarsa ★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

media ★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★

scarsa ★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto oggetto della presente perizia riguarda tutti i terreni residui della lottizzazione approvata con S.U.A. C3 Torrazza (vedi norme allegato2) facenti parte del complesso residenziale denominato "Le ville di Torrazza" dotato anche di beni e servizi comuni sia alle ville stesse già realizzati (settori già realizzati) sia al complesso limitrofo.

Detti terreni, attualmente risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Sant'Olcese del Foglio 21 particelle 540-1142-1148-1169-1174.

I terreni sono in stato di abbandono ma la posizione e l'esposizione sono sotto il profilo commerciale buone.

Lo S.U.A. approvato con Determina Dirigenziale del 23.10.2007, riguardava un compendio immobiliare individuato al N.C.T. del Comune di Sant'Olcese nei seguenti termini:

- foglio 21 mappale 540 di superficie pari a mq 710;
- foglio 21 mappale 753 di superficie pari a mq 8442;
- foglio 21 mappale 1108 di superficie pari a mq 7029;
- foglio 21 mappale 1110 porzione di superficie pari a mq 350;
- foglio 22 mappale 428 di superficie pari a mq 1250;
- foglio 22 mappale 430 di superficie pari a mq 790 ;

a cui corrisponde una superficie territoriale (St) pari a mq 14.900 con le seguenti precisazioni:

Il mappale n.540 del Foglio 21 ne deriva dall'impianto meccanografico del 09.02.1976 è rimasta invariato come dall'atto di acquisto della Società

I mappali iscritti al catasto dei terreni del Comune di Sant'Olcese al Foglio 21 mappali 753 e 1108, sono stati soppressi ed hanno generato i mappali 1142-1143-1144-1145-1146-1147-1148-1149-1150;

Il mappale 1110 e' stato frazionato ed il frazionamento ha generato i mappali 1186 e 1187 ;

Il mappale 1144 è stato soppresso e la soppressione ha generato il mappale 1167 e 1168 ;

Il mappale 1167 è stato soppresso e la soppressione ha generato il mappale 1170;

Il mappale 1145 è stato soppresso e la soppressione ha generato il mappale 1151;

Il mappale 1146 è stato soppresso e la soppressione ha generato i mappali 1169 – 1170- 1171- 1172- 1173-1174 ;

Il mappale 1147 è stato soppresso e la soppressione ha generato il mappale 1152;

I mappali 1151 e 1152 sono stati uniti nel mappale 1153.

Il mappale 428 del Foglio 22 e' stato soppresso e ha generato i mappali 1214 e 1215, mentre il mappale 430 è rimasto invariato come dall'atto di acquisto della Società

Lo S.U.A. sopradescritto prevedeva la suddivisione in 10 settori attuativi con funzione caratterizzante a residenza, per una superficie lorda abitabile pari a 1516,90 mq corrispondente ad un volume lordo abitabile pari a 4.399,00 mc; e come opera di urbanizzazione, la creazione di un parcheggio pubblico di mq 200, accessibile dalla strada comunale della Torrazza , una nuova viabilità pubblica di collegamento fra la strada Provinciale n. 43 di Torrazza e la strada comunale interna all'abitato per una superficie pari a mq 890; la sistemazione di un'area a verde pubblico di superficie di mq 1400 e la creazione di un ulteriore parcheggio pubblico di mq 640 in posizione adiacente al tramite viario esistente, il tutto da cedere gratuitamente al Comune di Sant'Olcese, a scomputo dei corrispondenti oneri, come previsto dall'art. 9 della Convenzione Attuativa n. 418 stipulata in data 17.10.2007 registrata a Genova il 24.10.2007 al n. 1594 che poneva a carico della oltre ad altri gravami, la realizzazione di opere di urbanizzazione .

A garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione relativa alla citata convenzione n.418 veniva stipulata con Generali Italia s.p.a. in forma di polizza fidejussoria, un contratto autonomo di garanzia n. 00A0032534

In data 05.04.2011 è stata protocollata presso il Comune di Sant'Olcese , una variante allo SUA C3 .

La variante riguardava esclusivamente i settori 3-4-5-6-7-8-9 ,e proponeva l'aumento della superficie da destinare a residenza, senza modificare l'aspetto stereometrico dei fabbricati , attraverso una parziale modifica della destinazione d'uso del piano seminterrato senza determinare l'aumento geometrico dei volumi già assentiti e senza l'incremento delle unità immobiliari, il tutto così sintetizzato:

- - aumento della superficie lorda abitabile per ogni singolo edificio pari a 93,92 mq , per una superficie lorda totale riferita ai sette edifici in variante, pari a 657,44 mq e conseguente incremento del volume lordo abitabile proposto in variante, riferito ai sette settori, pari a 1.939,45 mc;
- - incremento del volume edilizio non residenziale, pari a 1.900,63 mc, precedentemente non computato perchè di altezza non superiore a 2,40 ml;
- - incremento degli abitanti insediabili del numero di 48, corrispondente a 1 abitante ogni 80 mc di volume incrementato;
- -opere edili per l'estensione della rete del gas metano all'abitato di Bevegnesi, esclusa fornitura e sistemazione all'interno dello scavo della condotta, che sarà a carico dell'Ente gestore.

La variante e' stata approvata dalla Commissione Edilizia del Comune di Sant'Olcese nella seduta del 07.04.2011 ed è successivamente stata approvata dalla Commissione Consiliare per l'Urbanistica e dalla Commissione Locale del Paesaggio nelle sedute del 26.04.2011;

Il Comune di Sant'Olcese con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 29.04.2011 ha adottato la suddetta variante al Piano Particolareggiato ;

La Giunta Comunale, nella seduta del 04.08.2011, ha disposto la monetizzazione del valore stabilito dal P.Q.R. 2008-2011 per l'edilizia residenziale di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale-Assemblea Legislativa della Liguria n. 9 del 28.04.2009 ;

La Provincia di Genova- Servizio Pianificazione Generale- Ufficio Strumenti Urbanistici e Procedimenti Concertativi, con Nota prot. 96281/2011, assunata al Protocollo Generale del Comune di S.Olcese al n. 9176 in data 08.08.2011, ha disposto l'approvazione della variante in argomento con la precisazione che " *l'agibilità dei nuovi fabbricati potrà essere rilasciata solo successivamente al completamento e cessione al Comune di tutte le opere pubbliche previste a carico del P.P.,*

trattandosi di servizi che, come esplicitamente evidenziato dalla Civica Amministrazione, assicurano il corretto inserimento del nuovo complesso residenziale caratterizzato dal nuovo carico insediativo, all'interno dell'abitato di Torrazza e quindi la sostenibilità delle previsioni approvate in Conferenza dei Servizi Deliberante."

L'ufficio associato tra i Comuni di Campomorone, Mignanego, Sant'Olcese e Serra Riccò, con Nota Prot 7152 dell' 11.06.2011, per quanto attiene il vincolo Idrogeologico, ha espresso parere favorevole con la precisazione che il rilascio delle autorizzazioni, relative ai singoli settori, sono inderogabilmente subordinate all'avvenuta esecuzione ed ultimazione delle opere di regimentazione e smaltimento delle acque meteoriche provenienti dall'Intervento (SUA Torrazza e San Bernardo).

Il Comune di Sant'Olcese, servizio urbanistica, a seguito di Convocazione di Conferenza dei Servizi in seduta deliberante per il progetto in variante, in data 10.08.2011 ha espresso parere favorevole prot n. 9258 del 10.08.2011, subordinato alle seguenti condizioni:

- che le recinzioni lungo la strada comunale Via Pallareto e via Vivagna vengano arretrate di almeno 1 metro lineare dall'attuale ciglio stradale;
- che in ossequio alla determinazione assunta dalla Giunta Comunale nella seduta del 04.08.2011, il SUA in oggetto venga assoggettato alle disposizioni della L.R. 03.12.2007 n. 38 mediante monetizzazione del corrispettivo valore stabilito dal P.Q.R. relativo alla quota della nuova superficie agibile prevista dalla variante eccedente i 500 mq (cioè mq 157,44);

Il Comune di Sant'Olcese con deliberazione del Consiglio Comunale n.53 del 22.09.2011 ha preso atto delle integrazioni alla convenzione approvata con deliberazione del C.C. n. 33/2011, apportate a seguito della richiesta di monetizzazione del valore stabilito dal P.Q.R. relativo alla quota della nuova superficie agibile prevista dalla variante al SUA in argomento ed ha approvato gli elaborati grafici prodotti e la bozza di convenzione opportunamente adeguati alle prescrizioni e condizioni.

La in data 17.10.2011 ha successivamente stipulato con il Comune di Sant'Olcese la convenzione n 436 in variante a quella del 17.10.2007 n. 418.

In detta convenzione si ribadisce l'aumento della superficie lorda abitabile pari a mq 93,92 per singolo edificio con un aumento complessivo di mq 657,44 che portano la superficie lorda abitabile dai mq 1.516,90 originariamente previsti agli attuali mq 2.174,34 e conseguente incremento del volume lordo abitabile pari a mc 1.939,45 che portano il volume abitabile del Piano dai mc 4.399,00 originariamente previsti agli attuali mc 6.338,45. **Restano a carico della parte privata la realizzazione delle opere Previste dal Progetto di Variante oltre ai fabbricati residenziali ed alle opere e sistemazioni pertinenziali, all'estensione della rete del Gas all'abitato di Beveggi, attraverso la realizzazione delle necessarie opere edili, esclusa fornitura e sistemazione all'interno dello scavo della condotta, che sarà a carico dell'Ente gestore, come dagli elaborati grafici depositati in allegato alla convenzione sopracitata. L'esecuzione delle opere e' subordinata alla predisposizione di un Progetto Esecutivo da redigersi a cura e spese della parte privata, corredato di superfici ed analitici computi metrici estimativi, redatti nei modi stabiliti dalla convenzione. Tale progetto dovrà essere approvato dal competente servizio tecnico comunale.** La parte privata si impegna a corrispondere al Comune di Sant'Olcese all'atto del rilascio del Titolo Abilitativo ad edificare, relativo agli interventi oggetto della convenzione attuativa, il contributo di costruzione a norma della Legge 28/01/1977, n10 nella misura nei termini e con le modalità e prescrizioni previste dalla Legge Regionale 7/aprile/1995, n.25 e dai conseguenti atti deliberativi assunti dal Consiglio Comunale di Sant'Olcese. (per un più approfondito esame dei gravami si rimanda al testo integrale della convenzione in variante del 17.10.2011 n. 436 e di quella originaria n. 418 del 17.10.2007 che si allegano alla presente perizia come parte integrante all'allegato n. 5)

In data 06.12.2013, lamentando l'inadempimento di con riguardo all'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione indicate dalla convenzione n. 418 del 17.10.2007, con comunicazione del 06.12.2013, il Comune di Sant'Olcese escuteva la polizza fidejussoria chiedendo il pagamento della complessiva somma di euro 426.443,93 euro; successivamente con nota protocollo 3914 del 10.04.2014, il Comune di Sant'Olcese risolveva le convenzioni 417- 418 del 17.10.2007 nonché la n. 436 del 17.10.2011 in quanto in variante.

In Data 31.08.2011 e' stata protocollata al Comune di Sant'Olcese la domanda per il rilascio di permesso di Costruire per la realizzazione di un edificio bifamiliare e di due box di pertinenza relativi

all'attuazione del Settore 10 . Tale istanza e' stata assunta al protocollo del Comune di Sant'Olcese con Nota 10399 del 14.09.2011 .

Lo stato attuale di realizzazione dello S.U.A. come approvato dalla prima Determina Dirigenziale del 23.10.2007 e successivamente modificato dalla variante approvata deliberazione del Consiglio Comunale n.53 del 22.09.2011, risulta così sintetizzato:

COMPLETATI I SOTTOELENCATI DUE SETTORI :

- il Settore 1, Tipologia unica , mq lordi abitazione 151,69 ; mc lordi abitazione 439,90 , n.2 Alloggi;
- il Settore 2, Tipologia unica , mq lordi abitazione 151,69 ; mc lordi abitazione 439,90 , n.2 Alloggi;

DA REALIZZARSI I SEGUENTI OTTO SETTORI:

- Settore 3, Tipologia unica metri quadrati lordi abitazione 245,61 ; mc lordi abitazione 716,96 , n.2 Alloggi;
- Settore 4, Tipologia unica metri quadrati lordi abitazione 245,61 ; mc lordi abitazione 716,96 , n.2 Alloggi;
- Settore 5, Tipologia unica metri quadrati lordi abitazione 245,61 ; mc lordi abitazione 716,96 , n.2 Alloggi;
- Settore 6 Tipologia unica metri quadrati lordi abitazione 245,61 ; mc lordi abitazione 716,96 , n.2 Alloggi;
- Settore 7 Tipologia unica metri quadrati lordi abitazione 245,61 ; mc lordi abitazione 716,96 , n.2 Alloggi;
- Settore 8, Tipologia unica metri quadrati lordi abitazione 245,61 ; mc lordi abitazione 716,96 , n.2 Alloggi;
- Settore 9 Tipologia unica metri quadrati lordi abitazione 245,61 ; mc lordi abitazione 716,96 , n.2 Alloggi;
- Settore 10, Tipologia unica , mq lordi abitazione 151,69 ; mc lordi abitazione 439,90 , n.2 Alloggi;

Al fine di definire le vertenze civili ed amministrative in atto tra il Comune di Sant'Olcese e la gestione del Fallimento , relativamente allo stato dei Piani Attuativi di Torrazza e San Bernardo (vedi allegato 5), si precisa che a seguito dell'accordo transittivo tra il Fallimento ed il Comune di Sant'Olcese stipulato in data 29/09/2017 si e' convenuto di addivenire ad una soluzione tecnica condivisa dalle parti che si pone nell'ambito di un quadro che consente di definire nel complesso ed in maniera tombale il contenzioso sulla base di un accordo che prevede la cessione gratuita al Comune di Sant'Olcese, da parte del fallimento , delle aree destinate ad opere di urbanizzazione individuate dalle convenzioni urbanistiche n 418 del 17.10.2007 e n 436 del 17.10.2011, che verrebbero riattivate per effetto della revoca in autotutela della comunicazione protocollo n. 3914 del 10.04.2014 . Le opere di urbanizzazione relative alla convenzione n 418 verrebbero in concreto realizzate dall'Amministrazione, utilizzando la provvista derivante dall'escussione della polizza fidejussoria n n. 00A0032534 . L'Amministrazione si farebbe altresì carico di sgomberare le aree di cantiere dei Piani Attuativi

Relativamente allo SUA di Torrazza, il sopradescritto accordo transittivo conviene e stipula quanto segue;

A) Il comune di Sant'Olcese riattiva le convenzioni urbanistiche n.418 del 17.10.2007 e n.436 del 17.10.2011 mediante revoca in autotutela della comunicazione prot.n.3914 del 10.04.2014, nonchè degli atti impugnati con ricorso n.r.g. 653/2014,pendente dinanzi al TAR Liguria:

B) cede gratuitamente al Comune di Sant'Olcese le aree destinate ad ospitare le opere di urbanizzazione, così come indicate nelle convenzione urbanistiche n.418 del 17.10.2007 e n.436 del 17.10.2011. Tali aree sono le seguenti : Foglio 21 particelle nn. 1143-1149-1150-1168-1171-

1173; Foglio 22 particelle nn. 1214-1215-430 del Catasto terreni del Comune di Sant'Olcese il tutto per una superficie complessiva pari a mq 3239;

C) Il Comune di Sant'Olcese esegue a sua cura e spese le opere di urbanizzazione previste dalle convenzioni n.418 del 17.10.2007 (residuando a carico per soggetto privato unicamente quelle relative alla convenzione in variante 436 del 17.10.2011) e provvederà a sgomberare le aree di cantiere (nelle more della vendita della gru, la stessa verrà recintata e messa in sicurezza).

D) Sono a carico del Comune di Sant'Olcese le opere di completamento della rete idrica necessarie per garantire il collegamento sul nuovo tratto di viabilità pubblica interno al lotto con il collettore DN600 già realizzato a valle dello stesso lotto (ricomprendente la necessità di posare la condotta interrata entro la distanza di un metro dal ciglio stradale, senza ricadute sullo ius aedificandi).

Chiunque è legittimato a partecipare alla vendita dell'immobile oggetto di perizia sia persona fisica che società.

Tutti sono ammessi alla partecipazione all'asta ad eccezione del debitore sia quale offerente in proprio sia agente per interposta persona, tant'è che il patto tra il debitore e il terzo che si è obbligato a trasferire al primo il bene aggiudicato all'asta è nullo. La ragione di tale divieto deve essere individuata nel pericolo di turbativa della vendita, che verrebbe pregiudicata dalla presenza del debitore, che potrebbe disincentivare la partecipazione di terzi.

INDICE DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti Allegati:

Allegato 1 : Cartografia-Ortofoto-Estratto Catastale (vax);

Allegato 2 : Estratto P.R.G.- Norme Tecniche di attuazione;

Allegato 3 : Visure Catastali;

Allegato 4 : Documentazione Fotografica;

Allegato 5 : Convenzioni e accordo transitorio;

Allegato 6 : Atto di acquisto terreni e atto mutuo;

Allegato 7 : Atti vari;

Allegato 8: Criteri di Valutazione;

Allegato 9: Planimetria dei lotti di vendita;

Allegato 10: Certificato Ipotecario speciale ventennale ;

N.B RESTANO A CARICO DEL FUTURO ACQUIRENTE I SEGUENTI ULTERIORI GRAVAMI:

Restano a carico della parte privata oltre alla realizzazione delle opere previste dal Progetto di Variante allo SUA relative ai fabbricati residenziali ed alle opere e sistemazioni pertinenziali, anche le opere relative all'estensione della rete del Gas all'abitato di Beveggi, attraverso la realizzazione delle necessarie opere edili, esclusa fornitura e sistemazione all'interno dello scavo della condotta, che sarà a carico dell'Ente gestore, come dagli elaborati grafici depositati in allegato alla convenzione sopracitata.

L'esecuzione delle opere e' subordinata alla predisposizione di un Progetto Esecutivo da redigersi a cura e spese della parte privata, corredato di superfici ed analitici computi metrici estimativi, redatti nei modi stabiliti dalla convenzione. Tale progetto dovrà essere approvato dal competente servizio tecnico comunale. La parte privata si impegnerà a corrispondere al Comune di Sant'Olcese all'atto del rilascio del Titolo Abilitativo ad edificare, relativo agli interventi oggetto della convenzione attuativa, il contributo di costruzione a norma della Legge 28/01/1977, n.10 nella misura nei termini e con le modalità e prescrizioni previste dalla Legge Regionale 7/aprile/1995, n.25 e dai conseguenti atti deliberativi assunti dal Consiglio Comunale di Sant'Olcese. (per un più approfondito esame dei gravami si rimanda al testo integrale della convenzione in variante del 17.10.2011 n. 436 e di quella originaria n. 418 del 17.10.2007 .

A seguito dell'accordo transitorio del 29/09/2017 tra il Fallimento ed il Comune di Sant'Olcese relativo ai Piani attuativi di Torrazza e San Bernardo (vedi allegato 5), si sono convenute le seguenti condizioni:

A) Il comune di Sant'Olcese riattiva le convenzioni urbanistiche n.418 del 17.10.2007 e n.436 del 17.10.2011 mediante revoca in autotutela della comunicazione prot.n.3914 del 10.04.2014, nonché degli atti impugnati con ricorso n.r.g. 653/2014, pendente dinanzi al TAR Liguria.

B) Il Fallimento cede gratuitamente al Comune di Sant'Olcese le aree destinate ad ospitare le opere di urbanizzazione, così come indicate nelle convenzioni urbanistiche n.418 del 17.10.2007 e n.436 del 17.10.2011. Tali aree sono le seguenti : Foglio 21 mappali nn. 1143-1149-1150-1168-1171-1173-1214-1215-430 del Catasto terreni del Comune di Sant'Olcese;

C) Il Comune di Sant'Olcese esegue a sua cura e spese le opere di urbanizzazione previste dalle convenzioni n.418 del 17.10.2007 (residuando a carico per soggetto privato unicamente quelle relative alla convenzione in variante 436 del 17.10.2011) e provvede a sgomberare le aree di cantiere (nelle more della vendita della gru, la stessa verrà recintata e messa in sicurezza).

D) Sono a carico del Comune di Sant'Olcese le opere di completamento della rete idrica necessarie per garantire il collegamento sul nuovo tratto di viabilità pubblica interno al lotto con il collettore DN600 già realizzato a valle dello stesso lotto (ricomprendente la necessità di posare la condotta interrata entro la distanza di un metro dal ciglio stradale, senza cadute sullo ius aedificandi).

Si precisa che, come risulta dagli atti di compravendita dei fabbricati già realizzati, resteranno di comproprietà con gli altri soggetti interessati dal Piano , tutte quelle aree di proprietà comune ed indivisa residuali dalle aree dei mappali : 540- 1142 -1143 - 1168 -1153 - 1169 - 1170 -1171- 1172 -1173 - 1174 -1153- 1148 - 1149 - 1150 -1186 porzione del Foglio 21 e delle particelle 430 - 1214 -1215 del Foglio 22 del Comune di Sant'Olcese, ad eccezione di quelle aree che verranno vendute dal soggetto attuatore, quali vialetti di accesso e giardini privati annessi alle ville o cedute gratuitamente al Comune di Sant'Olcese in adempimento degli obblighi previsti dalle convenzioni. n.418 del 17.10.2007 e n.436 del 17.10.2011 e dell'accordo transitorio del 29/09/2017 tra il Fallimento ed il Comune di Sant'Olcese.

Al termine della lottizzazione il soggetto attuatore assume il mandato di redigere, anche in più tempi, osservando le leggi e gli usi di piazza, il regolamento delle parti comuni e dei servizi del complesso residenziale " Le ville di Torrazza". Detto regolamento stabilirà, anche mediante apposite tabelle , le ripartizioni delle spese ordinarie e straordinarie, le servitù attive e passive, assumendo fin d'ora l'obbligo di accettarlo e farlo accettare dai propri aventi causa.



Vista da Via Beveggi



altra Vista da Via Beveggi



Vista da Via Pallareto



Vista aerea terreni

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni edificabili	10.563,00	x	100 %	=	10.563,00
Totale:	10.563,00				10.563,00



Stralzo planimetrico con evidenziato i terreni oggetto di perizia

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area, si possono così riassumere:
nella stima si è tenuto conto:

1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
2. dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area così come previsto dalla SUA adottato;
3. della destinazione d'uso consentita;
4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
5. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni similari.

La disciplina estimativa ha messo a punto la procedura per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile:

La stima sintetica, basata sulla comparazione che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità».

E' stata calcolata una superficie commerciale totale per gli otto settori da realizzare pari a mq 3.259,17 (vedi allegato 8) utilizzando i seguenti coefficienti di destinazione:

- Coefficiente di destinazione appartamento = 100%
- Coefficiente di destinazione box auto = 45%
- Coefficiente di destinazione a porticato = 40 %
- Coefficiente a destinazione giardino = 10%;
- Coefficiente a destinazione terrazzo = 25%;
- Coefficiente a destinazione locale di sgombero PT = 75%
- Coefficiente a destinazione sottotetto = 15%

E' stata calcolata una superficie commerciale per gli otto Settori rimasti da edificare pari a mq 3.259,17 (vedi allegato 8)

Successivamente è stato calcolato il valore del terreno tenendo conto delle seguenti condizioni:

- Settori da edificare = 8
- Superficie commerciale raggugiata mq 3.259,17
- Prezzo di mercato stimato a metro quadrato dell'edificato = 1.900,00 €/mq
- percentuale di valore del terreno edificabile sul finito = 14%

L'applicazione dei precedenti valori ha portato alla redazione della seguente tabella nella quale sono elencati per i vari settori, la superficie commerciale raggugiata , il valore di mercato del lotto finito ed il valore di mercato del lotto attuale.

Settore n settore attuale	Superficie commerciale raggugiata	Valore di mercato finito	Valore del
3	410,33	779.628,90	109.148,05
4	410,33	779.628,90	109.148,05
5	410,33	779.628,90	109.148,05
6	410,33	779.628,90	109.148,05
7	410,33	779.628,90	109.148,05
8	410,33	779.628,90	109.148,05
9	410,33	779.628,90	109.148,05
10	386,85	735.016,90	102.902,37

Il Valore complessivo per gli otto settori rimasti della superficie complessiva di mq 10.563,00 risulta pertanto pari ad euro 866.938,69 arrotondato ad euro 867.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

867.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
costi opere convenzionali come da computo metrico allegato alla convenzione n.436 del 17.10.2011.	-60.848,42
oneri aggiuntivi per spese tecniche relative alla convenzione n.436 del 17.10. 2001.	-34.680,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 771.471,58

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 771.471,58

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La base della valutazione è rappresentata dal valore di mercato del bene.

Per valore di mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni (RICS, VS 3.2).

Il procedimento di stima adottato è il procedimento comparativo, ovvero l'approccio del mercato (Market Approach, IVS 230) fornisce una indicazione del valore raffrontando il cespite in oggetto con cespiti identici o simili, laddove siano disponibili le informazioni sui prezzi.

La comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di superficie commerciale e delle caratteristiche tecnico - economiche.

Nell'ipotesi in cui il bene oggetto di stima presenti significative differenze rispetto ai beni a cui le fonti si riferiscono è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i beni.

La stima di tali coefficienti è effettuata con riferimento alle indicazioni della letteratura specializzata di settore ed il loro valore può essere:

- minore di 1 nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori a quelle del bene di riferimento;
- superiore a 1 nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori a quelle del bene di riferimento;

In ragione dello scopo della stima il procedimento sintetico comparativo viene effettuato con riferimento ai prezzi e stima fornite dalle fonti indirette e quelle dirette. Le fonti indirette sono rappresentate da soggetti che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale.

Le fonti dirette sono rappresentate dagli operatori del settore immobiliare locale che forniscono

informazioni qualitative e quantitative sul mercato locale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Genova, ufficio del registro di Genova, conservatoria dei registri immobiliari di Genova, ufficio tecnico di Sant'Olcese, agenzie: Sant'Olcese - Genova, osservatori del mercato immobiliare immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Borsonoimmobiliare.it, ed inoltre: Imprese Edili Costruttrici - Figure Professionali Ingegnere Architetto

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno edificabile	10.563,00	0,00	771.471,58	771.471,58
				771.471,58 €	771.471,58 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 771.471,58**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 77.147,16**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 324,42**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 694.000,00**

data 15/05/2018

il tecnico incaricato
Architetto SAVERIO GIARDINO

