



TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA



NUOVO RITO FALLIMENTARE 98/2015



DEBITORE:

DATO OSCURATO



GIUDICE:

Dottor Rosario AMMENDOLIA



CURATORE:

Dottorssa Emanuela RIZZOTTI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 25/06/2018

creata con Tribù Office 6



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



tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO



Premessa:

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 ***DATO OSCURATO*** in liquidazione con sede legale in

DESCRIZIONE GENERALE

Gli Immobili oggetto di perizia si trovano ubicati in località Brughe nel quartiere di Molassana del Comune di Genova (IT) Tutti i terreni costituiscono un unico lotto di forma irregolare e superficie complessiva pari a mq 33.678 formato da 13 particelle catastali contigue, tutte iscritte al Catasto Terreni del Comune di Genova come segue:

	COMUNE	DESCRIZIONE	CATASTO	F.	PART.	MQ
1	GENOVA	seminativo arborato	Terreni	5	248	180
2	GENOVA	seminativo arborato	Terreni	5	249	230
3	GENOVA	bosco ceduo	Terreni	5	252.	260
4	GENOVA	prato arborato	Terreni	5	498	3570
5	GENOVA	seminativo irriguo	Terreni	5	250	1470
6	GENOVA	prato arborato	Terreni	5	247	3180
7	GENOVA	seminativo irriguo arborato	Terreni	5	497	440
8	GENOVA	seminativo arborato	Terreni	5	251	270
9	GENOVA	bosco ceduo	Terreni	5	502	4190
10	GENOVA	fabbricato rurale	Terreni	5	503	16
11	GENOVA	prato	Terreni	5	939	13229
12	GENOVA	seminativo arborato	Terreni	5	941	3193
13	GENOVA	seminativo arborato	Terreni	5	262	3450

Nei terreni e' incluso un piccolo fabbricato rurale di circa mq 16 identificato dal mappale n 503 che dovrà essere dichiarato al Catasto Edilizio Urbano .

La maggior parte della superficie dell'intero lotto pari a mq 32.903 (97,7%) risulta classificata come zona agricola di Presidio Ambientale contraddistinta con la sigla di P.U.C. AR-PR-B (vedi Corpo A della perizia) La restante porzione di mq 775 (2,3%) risulta classificata come zona Produttiva- Urbana contraddistinta con la sigla di P.U.C. AR-PU (vedi Corpo B della perizia)

TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 98/2015

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a GENOVA, quartiere Molassana, della superficie commerciale di **32.903,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)

Si tratta di un sito lontano dal centro urbano, che si sviluppa principalmente lungo la sponda del torrente Riomaggiore, nella cui prossimità è sostanzialmente pianeggiante, tendendo, quindi, a salire in costa nella porzione retrostante, con un declivio piuttosto accentuato, nei cui dintorni il territorio è caratterizzato da ambiente rurale con sporadiche emergenze a residenza, pur con presenza di alcuni manufatti ad uso produttivo nelle vicinanze.

Il sito è caratterizzato da elevate caratteristiche d'isolamento rispetto al centro abitato e, al contempo, garantisce facilità d'accesso veicolare e di trasporto per la vicinanza con i collegamenti stradali principali quali, l'uscita del casello di "Genova EST" per il traffico proveniente da fuori città e la strada di collegamento veloce in argine al Torrente Bisagno.

Il lotto è accessibile da un tornante della Via Riomaggiore, tramite un distacco che disimpegna un ponte d'attraversamento del Torrente Riomaggiore stesso.

I terreni attualmente sono in uno stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 248 (catasto terreni), sezione urbana 5, partita 8234, qualita/classe seminativo arborato, 1, superficie 180, reddito agrario 1,49 €, reddito dominicale 1,95 €, intestato a **DATO OSCURATO** derivante da Impianto meccanografico del 03/06/1976
Coerenze: l'appezzamento di terreno seminativo arborato confina da nord e in senso orario: Rio e Mulinetti, mappale 497 e 297;
- foglio 5 particella 249 (catasto terreni), sezione urbana 5, partita 8841, qualita/classe seminativo arborato, 3, superficie 230, reddito agrario 1,43 €, reddito dominicale 0,89 €, intestato a **DATO OSCURATO** , derivante da Impianto meccanografico del 03/06/1976
Coerenze: appezzamento di terreno seminativo arborato confina da nord e in senso orario: mappale 497 , il torrente Rio maggiore , mappale 247;
- foglio 5 particella 252 (catasto terreni), sezione urbana 5, partita 7802, qualita/classe bosco ceduo, 1, superficie 260, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,20 €, intestato a **DATO OSCURATO** derivante da Impianto meccanografico del 03/06/1976
Coerenze: appezzamento di terreno bosco ceduo confina da nord ed in senso orario: mappali 498, 258;
- foglio 5 particella 498 (catasto terreni), sezione urbana 5, partita 7802, qualita/classe prato arborato, 2, superficie 3570, reddito agrario 8,30 €, reddito dominicale 15,67 €, intestato a **DATO OSCURATO** derivante da Impianto meccanografico del 03/06/1976
Coerenze: L'appezzamento di terreno confina a nord e in senso orario con 247, 250, 251,939,258,252,253;
- foglio 5 particella 250 (catasto terreni), sezione urbana 5, partita 7806, qualita/classe seminativo irriguo arborato, 1, superficie 1470, reddito agrario 20,88 €, reddito dominicale 38,34 €, intestato a **DATO OSCURATO** derivante da Impianto meccanografico del 03/06/1976
Coerenze: L'appezzamento di terreno confina da nord ed in senso orario: mappale 247, il torrente rio maggiore, mappale 502, mappale 251, mappale 498;
- foglio 5 particella 247 (catasto terreni), sezione urbana 5, partita 970, qualita/classe prato arborato, 2, superficie 3180, reddito agrario 7,39 €, reddito dominicale 13,96 €, intestato a



DATO OSCURATO derivante da Impianto meccanografico del 03/06/1976
Coerenze: L'appezzamento di terreno confina da nord ed in senso orario: rio mulinetto, mappale 248, 497, 249, Rio Maggiore, mappale 250, mappale 498, mappale 247;

- foglio 5 particella 497 (catasto terreni), sezione urbana 5, partita 970, qualita/classe seminativo irriguo arborato, 3, superficie 440, reddito agrario 3,41 €, reddito dominicale 3,52 €, intestato a ***DATO OSCURATO*** derivante da Impianto meccanografico del 03/06/1976
Coerenze: L'appezzamento di terreno confina da nord in senso orario Rio Mulinetto, Rio Maggiore, mappale 249, mappale 248;
- foglio 5 particella 251 (catasto terreni), sezione urbana 5, partita 970, qualita/classe seminativo arborato, 3, superficie 270, reddito agrario 1,67 €, reddito dominicale 1,05 €, intestato a ***DATO OSCURATO*** derivante da Impianto meccanografico del 03/06/1976
Coerenze: L'appezzamento di terreno confina da nord in senso orario: mappale 250, fosso e mappale 498;
- foglio 5 particella 502 (catasto terreni), sezione urbana 5, partita 4896, qualita/classe bosco ceduo, 1, superficie 4190, reddito agrario 1,08 €, reddito dominicale 3,25 €, intestato a ***DATO OSCURATO*** derivante da Impianto meccanografico del 03/06/1976
Coerenze: L'appezzamento di terreno confina da nord ed in senso orario con: Rio Maggiore, mappale 666, mappale 693, mappale 262, mappale 939, mappale 250;
La porzione di superficie pari a mq 645 del mappale ricade in zona Industriale Ambito AR -PU mentre la restante porzione di mq 3545 ricade in zona di Presidio Ambientale AR-PR-B.
- foglio 5 particella 503 (catasto terreni), sezione urbana 5, partita 4896, qualita/classe fabbricato rurale, superficie 16, intestato a ***DATO OSCURATO*** derivante da Impianto meccanografico del 03/06/1976
Coerenze: L'appezzamento di terreno si trova all'interno del mappale 939;
immobile senza reddito da dichiararsi al catasto Fabbricati a cura del futuro acquirente
- foglio 5 particella 939 (catasto terreni), sezione urbana 5, partita 16835, qualita/classe prato, 2, superficie 13229, reddito agrario 47,83 €, reddito dominicale 23,91 €, intestato a ***DATO OSCURATO*** derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/11/1990 in atti dal 17/10/1996 (n. 2510.1/1996)
Coerenze: l'appezzamento di terreno confina da nord ed in senso orario con mappali 502, 262, 268, 941, 938, 50, 258, 498, 251. al suo interno è situato il mappale 503;
- foglio 5 particella 941 (catasto terreni), sezione urbana 5, partita 16835, qualita/classe seminativo arborato, 2, superficie 3193, reddito agrario 24,74 €, reddito dominicale 26,38 €, intestato a ***DATO OSCURATO*** derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/11/1990 in atti dal 17/10/1996 (n. 2510.1/1996)
Coerenze: L'appezzamento di terreno confina da nord ed in senso orario con: mappali 939, 268, 2072;
- foglio 5 particella 262 (catasto terreni), sezione urbana 5, partita 4896, qualita/classe seminativo arborato, 2, superficie 3450, reddito agrario 26,73 €, reddito dominicale 28,51 €, intestato a ***DATO OSCURATO*** derivante da Impianto meccanografico del 03/06/1976
Coerenze: L'appezzamento di terreno confina da nord ed in senso orario con: mappali 502, 693, 268, 939;
La porzione di superficie pari a mq 130 del mappale ricade in zona Industriale Ambito AR -PU mentre la restante porzione di mq 3320 ricade in zona di Presidio Ambientale AR-PR-B.

Presenta una forma IRREGOLARE, sono state rilevate le seguenti colture arboree: MISTE .

B **Terreno produttivo-urbano** a GENOVA, quartiere Molassana, della superficie commerciale di **775,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)

Si tratta di un sito lontano dal centro urbano, che si sviluppa principalmente lungo la sponda del torrente Riomaggiore, nella cui prossimità è sostanzialmente pianeggiante, tendendo, quindi, a salire in costa nella porzione retrostante, con un declivio piuttosto accentuato, nei cui dintorni il territorio è caratterizzato da ambiente rurale con sporadiche emergenze a residenza, pur con presenza di alcuni manufatti ad uso produttivo nelle vicinanze.



Il sito è caratterizzato da elevate caratteristiche d'isolamento rispetto al centro abitato e, al contempo, garantisce facilità d'accesso veicolare e di trasporto per la vicinanza con i collegamenti stradali principali quali, l'uscita del casello di "Genova EST" per il traffico proveniente da fuori città e la strada di collegamento veloce in argine al Torrente Bisagno.

Il lotto è accessibile da un tornante della Via Riomaggiore, tramite un distacco che disimpegna un ponte d'attraversamento del Torrente Riomaggiore stesso.

I terreni attualmente sono in uno stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 262 (catasto terreni), sezione urbana 5, partita 4896, qualita/classe SEMIN ARBOR,2, superficie 3450, reddito agrario 26,73 €, reddito dominicale 28,51 €, intestato a ***DATO OSCURATO*** derivante da Impianto meccanografico del 03/06/1976
 Coerenze: L'appezzamento di terreno confina da nord ed in senso orario con: mappali 502, 693, 268, 939;
 La porzione di superficie pari a mq 130 del mappale ricade in zona Industriale Ambito AR -PU mentre la restante porzione di mq 3320 ricade in zona di Presidio Ambientale AR-PR-B.
- foglio 5 particella 502 (catasto terreni), sezione urbana 5, partita 4896, qualita/classe BOSCO CEDUO,1, superficie 4190, reddito agrario 1,08 €, reddito dominicale 3,25 €, intestato a ***DATO OSCURATO*** derivante da Impianto meccanografico del 03/06/1976
 Coerenze: L'appezzamento di terreno confina da nord ed in senso orario con: Rio Maggiore, mappale 666, mappale 693, mappale 262, mappale 939, mappale 250;
 La porzione di superficie pari a mq 645 del mappale ricade in zona Industriale Ambito AR -PU mentre la restante porzione di mq 3545 ricade in zona di Presidio Ambientale AR-PR-B

Presenta una forma REGOLARE.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	33.678,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.729,13
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.000,00
Data della valutazione:	25/06/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il mappale 247 è occupato in parte sul lato settentrionale in vicinanza al rio molinetto, da baracche abusive con annesse recinzioni, la cui costruzione è stata eseguita da ignoti a totale insaputa della società proprietaria. Le ricerche sul posto non hanno dato alcun esito circa l'autore ed il fruitore dei manufatti in oggetto.

A levante del mappale 941, una porzione del terreno risulta occupato da coltivazioni e manufatti di soggetti terzi alla proprietà stessa.

Per una maggiore definizione di quanto sopraesposti si richiama il confronto con l'allegato n. 6 della presente perizia

All'interno del perimetro della proprietà insistono servitù di elettrodotti.



Considerato che gli immobili vengono venduti nello stato in cui attualmente si trovano, nella valutazione dei beni si è tenuto conto delle spese che il futuro acquirente dovrà affrontare per la rimozione dei manufatti presenti in detti terreni e per il loro smaltimento.

Tale valore è stato percentualmente introdotto nella voce riguardante la riduzione del 15%.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il piccolo fabbricato rurale di circa mq 16 identificato dal mappale n.503 e censito attualmente al Catasto Terreni del Comune di Genova, dovrà essere dichiarato al catasto Fabbricati a cura del futuro acquirente.



4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 09/07/2015 a firma di Tribunale di Genova ai nn. 99/2015 di repertorio, registrata il 30/07/2015 a Genova ai nn. 8884, trascritta il 12/04/2017 a Genova ai nn. Reg Part. n. 8111 Reg Gen. n. 11833, a favore di ai creditori ed ai terzi che vantano diritti reali o personali su cose in possesso della fallita, contro***DATO OSCURATO*** derivante da Sentenza di fallimento del Tribunale di Genova

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 insolite alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

I terreni ricadono in zona di Vincolo Geomorfologico e Idraulico.





6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 13/02/2003), con atto stipulato il 13/02/2003 a firma di Notaio Andrea Castello ai nn. 82974 di repertorio, trascritto il 25/02/2003 a Genova ai nn. Registro Particolare 5042 Registro Generale 7371, in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a particelle n.247-248-249-250-251-252-262-497-498-502-503-939-941;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 24/05/1990 fino al 22/12/1999), con atto stipulato il 24/05/1990 a firma di Notaio Andrea Castello ai nn. 61380/17563 di repertorio, registrato il 11/06/1990 a Genova ai nn. 609, in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a particella 248;

DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 31/05/1990 fino al 22/12/1999), con atto stipulato il 31/05/1990 a firma di Notaio Andrea Castello ai nn. 61530/17588 di repertorio, registrato il 20/06/1990 a Genova ai nn. 6465, in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a particella 249;

DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 31/05/1990 fino al 22/12/1999), con atto stipulato il 31/05/1990 a firma di Notaio Andrea Castello ai nn. 61529 di repertorio, registrato il 20/06/1990 a Genova ai nn. 6164, in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a particelle 252-498;

DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 13/06/1990 fino al 22/12/1999), con atto stipulato il 13/06/1990 a firma di Notaio Andrea Castello ai nn. 61679/17613 di repertorio, registrato il 02/07/1990 a Genova ai nn. 6868, in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a particella 250;

DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 21/06/1990 fino al 22/12/1999), con atto stipulato il 21/06/1990 a firma di Notaio Andrea Castello ai nn. 61724/17632 di repertorio, registrato il 09/07/1990 a Genova ai nn. 7200, in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a particelle 262-502;

DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 08/08/1990 fino al 22/12/1999), con atto stipulato il 08/08/1990 a firma di Notaio Andrea Castello ai nn. 62143 di repertorio, registrato il 28/08/1990 a Genova ai nn. 9244, in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a particelle 247-497-251;

DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 21/11/1990 fino al 22/12/1999), con atto stipulato il 21/11/1990 a firma di Notaio Andrea Castello ai nn. 62690 di repertorio, registrato il 10/12/1990 a Genova ai nn. 12294, in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a particelle 503-939-941;



DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 22/12/1999 fino al 13/02/2003), con atto stipulato il 22/12/1999 a firma di Notaio Andrea Castello ai nn. 79155 di repertorio, trascritto il 30/12/1999 a Genova ai nn. Registro Particolare 26566 Registro Generale 39078, in forza di Atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a particelle n.247-248-249-250-251-252-262-497-498-502-503-939-941;



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



P.U.C. vigente, in forza di delibera Determina Dirigenziale n.2015-118.0.0.-18 entrata in vigore il 03.12.2015, l'immobile ricade in zona AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DI PRESIDIO AMBIENTALE AR-PR-B. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi Allegato n.2. Il titolo è riferito solamente al percentuale del 97,70 % circa del terreno ricadente in ambito AR-PR-B

P.U.C. vigente, in forza di delibera Determina Dirigenziale n.2015-118.0.0.-18 entrata in vigore il 03.12.2015, l'immobile ricade in zona AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PRODUTTIVO - URBANO AR-PU. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi Allegato n.2. Il titolo è riferito solamente al percentuale del 2,30 % circa del terreno ricadente in ambito AR-PU



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il piccolo fabbricato rurale di circa mq 16 identificato dal mappale n 503 dovrà essere dichiarato al Catasto Edilizio Urbano .

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisporre di una pratica D.O.C.F.A. finalizzata all'inserimento al Catasto Fabbricati con la rappresentazione grafica della planimetria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica D.O.C.F.A : €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Questa situazione è riferita solamente a particella 503;.

Il predetto immobile , in quanto fabbricato rurale iscritto nel Catasto dei Terreni, doveva essere dichiarato al Catasto Edilizio Urbano entro il 30.11.2012, con le modalità stabilite dal decreto del ministro delle finanze n.701/1994, ai sensi dell'articolo 13, comma 14-ter, del decreto legge n.201/2011, convertito , con modificazioni, dalla legge n.214/2011. Ai sensi dell'articolo 13, comma 14-quater, del decreto legge n.201/2011, la mancata dichiarazione nel termine di cui sopra comporta l'applicazione delle sanzioni previste per la violazione degli articoli 20 e 28 del regio decreto-legge n.652/1939, convertito, con modificazioni, dalla legge n.1249/1939, il cui importo va da un minimo di Euro 1.032,00 ad un massimo di Euro 8.264,00. L'applicazione della sanzione non esonera comunque dall'obbligo di dichiarare l'immobile la catasto fabbricati.





Vista particella 503 su Vax



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA



Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza sul mappale 247 di baracche prive di titolo edilizia con annesse recinzioni, la cui costruzione è stata eseguita da ignoti a totale insaputa della società proprietaria (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a parte settentrionale del mappale 247.

La restante porzione dei terreni risulta conforme



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

BENI IN GENOVA, QUARTIERE MOLASSANA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A



terreno agricolo a GENOVA, quartiere Molassana, della superficie commerciale di **32.903,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)

Si tratta di un sito lontano dal centro urbano, che si sviluppa principalmente lungo la sponda del torrente Riomaggiore, nella cui prossimità è sostanzialmente pianeggiante, tendendo, quindi, a salire in costa nella porzione retrostante, con un declivio piuttosto accentuato, nei cui dintorni il territorio è caratterizzato da ambiente rurale con sporadiche emergenze a residenza, pur con presenza di alcuni manufatti ad uso produttivo nelle vicinanze.

Il sito è caratterizzato da elevate caratteristiche d'isolamento rispetto al centro abitato e, al contempo, garantisce facilità d'accesso veicolare e di trasporto per la vicinanza con i collegamenti stradali principali quali, l'uscita del casello di "Genova EST" per il traffico proveniente da fuori città e la strada di collegamento veloce in argine al Torrente Bisagno.

Il lotto è accessibile da un tornante della Via Riomaggiore, tramite un distacco che disimpegna un ponte d'attraversamento del Torrente Riomaggiore stesso.

I terreni attualmente sono in uno stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 248 (catasto terreni), sezione urbana 5, partita 8234, qualità/classe seminativo arborato, 1, superficie 180, reddito agrario 1,49 €, reddito dominicale 1,95 €, intestato a ****DATO OSCURATO**** derivante da Impianto meccanografico del 03/06/1976





Coerenze: l'appezzamento di terreno seminativo arborato confina da nord e in senso orario: Rio e Mulinetti, mappale 497 e 297;

- foglio 5 particella 249 (catasto terreni), sezione urbana 5, partita 8841, qualita/classe seminativo arborato, 3, superficie 230, reddito agrario 1,43 €, reddito dominicale 0,89 €, intestato a ***DATO OSCURATO*** derivante da Impianto meccanografico del 03/06/1976
Coerenze: appezzamento di terreno seminativo arborato confina da nord e in senso orario: mappale 497, il torrente Rio maggiore, mappale 247;
- foglio 5 particella 252 (catasto terreni), sezione urbana 5, partita 7802, qualita/classe bosco ceduo, 1, superficie 260, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,20 €, intestato a ***DATO OSCURATO*** derivante da Impianto meccanografico del 03/06/1976
Coerenze: appezzamento di terreno bosco ceduo confina da nord ed in senso orario: mappali 498, 258;
- foglio 5 particella 498 (catasto terreni), sezione urbana 5, partita 7802, qualita/classe prato arborato, 2, superficie 3570, reddito agrario 8,30 €, reddito dominicale 15,67 €, intestato a ***DATO OSCURATO*** derivante da Impianto meccanografico del 03/06/1976
Coerenze: L'appezzamento di terreno confina a nord e in senso orario con 247, 250, 251, 939, 258, 252, 253;
- foglio 5 particella 250 (catasto terreni), sezione urbana 5, partita 7806, qualita/classe seminativo irriguo arborato, 1, superficie 1470, reddito agrario 20,88 €, reddito dominicale 38,34 €, intestato a ***DATO OSCURATO*** derivante da Impianto meccanografico del 03/06/1976
Coerenze: L'appezzamento di terreno confina da nord ed in senso orario: mappale 247, il torrente rio maggiore, mappale 502, mappale 251, mappale 498;
- foglio 5 particella 247 (catasto terreni), sezione urbana 5, partita 970, qualita/classe prato arborato, 2, superficie 3180, reddito agrario 7,39 €, reddito dominicale 13,96 €, intestato a ***DATO OSCURATO*** derivante da Impianto meccanografico del 03/06/1976
Coerenze: L'appezzamento di terreno confina da nord ed in senso orario: rio mulinetto, mappale 248, 497, 249, Rio Maggiore, mappale 250, mappale 498, mappale 247;
- foglio 5 particella 497 (catasto terreni), sezione urbana 5, partita 970, qualita/classe seminativo irriguo arborato, 3, superficie 440, reddito agrario 3,41 €, reddito dominicale 3,52 €, intestato a ***DATO OSCURATO*** derivante da Impianto meccanografico del 03/06/1976
Coerenze: L'appezzamento di terreno confina da nord in senso orario Rio Mulinetto, Rio Maggiore, mappale 249, mappale 248;
- foglio 5 particella 251 (catasto terreni), sezione urbana 5, partita 970, qualita/classe seminativo arborato, 3, superficie 270, reddito agrario 1,67 €, reddito dominicale 1,05 €, intestato a ***DATO OSCURATO*** derivante da Impianto meccanografico del 03/06/1976
Coerenze: L'appezzamento di terreno confina da nord in senso orario: mappale 250, fosso e mappale 498;
- foglio 5 particella 502 (catasto terreni), sezione urbana 5, partita 4896, qualita/classe bosco ceduo, 1, superficie 4190, reddito agrario 1,08 €, reddito dominicale 3,25 €, intestato a ***DATO OSCURATO*** derivante da Impianto meccanografico del 03/06/1976
Coerenze: L'appezzamento di terreno confina da nord ed in senso orario con: Rio Maggiore, mappale 666, mappale 693, mappale 262, mappale 939, mappale 250;
La porzione di superficie pari a mq 645 del mappale ricade in zona Industriale Ambito AR -PU mentre la restante porzione di mq 3545 ricade in zona di Presidio Ambientale AR-PR-B.
- foglio 5 particella 503 (catasto terreni), sezione urbana 5, partita 4896, qualita/classe fabbricato rurale, superficie 16, intestato a ***DATO OSCURATO*** derivante da Impianto meccanografico del 03/06/1976
Coerenze: L'appezzamento di terreno si trova all'interno del mappale 939;
immobile senza reddito da dichiararsi al catasto Fabbricati a cura del futuro acquirente
- foglio 5 particella 939 (catasto terreni), sezione urbana 5, partita 16835, qualita/classe prato, 2, superficie 13229, reddito agrario 47,83 €, reddito dominicale 23,91 €, intestato a ***DATO OSCURATO*** derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/11/1990 in atti dal 17/10/1996





(n. 2510.1/1996)

Coerenze: l'appezzamento di terreno confina da nord ed in senso orario con mappali 502, 262, 268, 941, 938, 50, 258, 498, 251. al suo interno è situato il mappale 503;

- foglio 5 particella 941 (catasto terreni), sezione urbana 5, partita 16835, qualita/classe seminativo arborato, 2, superficie 3193, reddito agrario 24,74 €, reddito dominicale 26,38 €, intestato a ***DATO OSCURATO*** derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/11/1990 in atti dal 17/10/1996 (n. 2510.1/1996)

Coerenze: L'appezzamento di terreno confina da nord ed in senso orario con: mappali 939, 268, 2072;

- foglio 5 particella 262 (catasto terreni), sezione urbana 5, partita 4896, qualita/classe seminativo arborato, 2, superficie 3450, reddito agrario 26,73 €, reddito dominicale 28,51 €, intestato a ***DATO OSCURATO*** derivante da Impianto meccanografico del 03/06/1976

Coerenze: L'appezzamento di terreno confina da nord ed in senso orario con: mappali 502, 693, 268, 939;

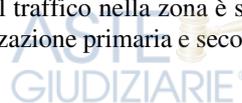
La porzione di superficie pari a mq 130 del mappale ricade in zona Industriale Ambito AR -PU mentre la restante porzione di mq 3320 ricade in zona di Presidio Ambientale AR-PR-B.

Presenta una forma IRREGOLARE, sono state rilevate le seguenti colture arboree: MISTE .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, 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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Vista dall'altro lotto terreni

SERVIZI
 campo da calcio
 negozi al dettaglio
 centro commerciale
 piscina
 spazi verde



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:
 livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'area sita in località Brughe è attualmente in capo alla ***DATO OSCURATO*** a per averla acquistata alla fine degli anni ottanta con la ***DATO OSCURATO*** da allora sia pur edificabile la zona è stata soggetta ad una lunga "querelle" tra la Società ed il Comune di Genova che non ha mai approvato nessun progetto tra quelli da lei proposti .

Un primo progetto riguardava un insediamento a destinazione produttiva, un secondo riguardava la proposta di realizzazione di un Centro di Permanenza Temporanea Assistita (C.P.T.A.) per esuli politici.

Come sopradetto tutti i progetti non sono mai approdati ad una concessione edilizia da parte del Comune di Genova.

Si tenga presente che quando la società ha comprato i terreni , l' era sottoposta ad una strumentazione urbanistica diversa da quella attuale.

SVILUPPO RECENTE DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA DELL'AREA :

1997 Piano Regolatore Generale P.R.G. della Città di Genova approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 16 luglio 1997;

2000 Piano Urbanistico Comunale, P.U.C. approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 44 in data 10 Marzo 2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5 Novembre 2010 e successive varianti o aggiornamenti, efficaci ai sensi di legge.



2011 Con Deliberazione n. 92 del 7 dicembre 2011 il Consiglio Comunale ha adottato, ai sensi dell'art.38 della Legge Urbanistica Regionale n°36/97, il Progetto Preliminare del nuovo Piano Urbanistico Comunale avviando così il percorso formale per giungere all'approvazione del Progetto Definitivo del P.U.C..

2012 Nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica del PUC, la Regione si è espressa con deliberazione della Giunta n. 1280/2012 e correlato parere motivato n° 27 del 9 ottobre 2012.

2014 A seguito del parere n 27/2012 l'Amministrazione Comunale ha approvato con DCC n° 6/2014 un documento di analisi delle prescrizioni regionali e le relative ipotesi di recepimento, con conseguente determinazione delle linee di indirizzo per l'esame delle osservazioni relative al Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale.

2015 A seguito della Conferenza dei Servizi decisoria sul PUC il Consiglio Comunale con deliberazione n° 57/2015 ha accettato le prescrizioni della Regione Liguria e della Città Metropolitana. L'iter del PUC si è concluso con la Determinazione conclusiva della Conferenza dei servizi decisoria, DD n° 2015/118.0.0./18.

2018 PUC vigente, in forza di delibera Determina Dirigenziale n.2015-118.0.0.-18.

SITUAZIONE URBANISTICA ATTUALE DELL'AREA

Attualmente l'area identificata dal Corpo A sulla quale ricade la maggior parte dei terreni oggetto di perizia di mq 32.903 (97,7% del lotto) si trova collocata nell'Ambito di Riqualificazione del Territorio di Presidio Ambientale identificato con la Sigla AR-PR-B (AR vuol dire ambito di Riqualificazione e PR vuol dire Presidio Ambientale).

L'area possiede un indice di utilizzazione insediativa IUI 0,005 mq/mq.

Si riporta di seguito estratto delle norme della zona di P.U.C. AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DI PRESIDIO AMBIENTALE (per un dettaglio vedi contenuto dell'allegato 2 della Perizia di stima immobiliare).

Disciplina delle destinazioni d'uso

Funzioni ammesse

- Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, agricoltura e allevamento, strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta, agriturismo, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- Complementari: Esercizi di vicinato, servizi privati, Depositi di cui all'art. 12) punto 8.3 delle Norme generali, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili;
- Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali;

Disciplina degli interventi edilizi

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

Ampliamento volumetrico di edifici esistenti consentito:

- entro il 20% del volume geometrico esistente, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.
- eccedente il 20% del volume geometrico esistente, comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 50% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10bis) delle Norme generali al fine del recupero del patrimonio edilizio esistente che appartiene tipologicamente all'insediamento che caratterizza la zona; la SA complessiva dell'intervento non può essere maggiore di 200 mq.

- ai sensi dell'art. 13) punto 8 delle Norme generali.

Sostituzione edilizia consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario:

- con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%;

- ai sensi dell'art. 13) punti 7 e 8 delle Norme generali. L'introduzione di funzioni complementari è ammessa per quantità anche eccedenti i limiti massimi fissati dall'art. 12) punto 11, delle Norme generali.

Per l'insediamento di aziende agricole o il consolidamento di quelle esistenti è consentita la demolizione e ricostruzione dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento con l'incremento necessario per raggiungere le dotazioni minime funzionali di cui alle tabelle A e B dell'ambito AR-PA prescritte per la nuova costruzione, ove gli edifici esistenti siano di dimensione inferiore.

Nuova costruzione: l'Ambito di Riqualificazione del Territorio di Presidio Ambientale AR-PR si articola in due sub-Ambiti: AR-PR (a) e AR-PR (b) in ragione delle caratteristiche territoriali e insediative, gli interventi di costruzione di nuovi edifici sono consentiti con le seguenti modalità:

- AR-PR (a) – I.U.I. 0,01 mq/mq;

- la realizzazione di S.A. con destinazione residenziale eccedente mq 100 è consentita esclusivamente per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10) delle Norme generali;

- l'I.U.I. è incrementabile sino ad un massimo di 0,02 mq/mq per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10bis) delle Norme generali.

- AR-PR (b) – I.U.I. 0,005 mq/mq;

- la realizzazione di S.A. con destinazione residenziale eccedente mq 100 è consentita esclusivamente per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10) delle Norme generali;

- l'I.U.I. è incrementabile sino ad un massimo di 0,01 mq/mq per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10bis) delle Norme generali.

Vigono inoltre le seguenti limitazioni:

- I nuovi edifici non possono avere SA complessiva superiore a 200 mq.

- almeno il 50% del lotto necessario a soddisfare l'I.U.I. ammesso deve essere contiguo; il restante lotto può essere costituito da terreni collocati all'interno della stessa macroarea in ambito AR-PR (a) o AR PR (b) ad una distanza massima di m 500.

Nuova costruzione consentita inoltre:

- Al fine del recupero del patrimonio edilizio in situazioni di criticità per esposizioni al rischio idrogeologico e idraulico ai sensi dell'art. 13) punto 7 delle Norme generali in presenza di un lotto minimo contiguo di almeno mq 2.000, la S.A. complessiva dell'intervento non può essere maggiore di 200 mq. Tali trasferimenti non devono determinare la necessità di una implementazione della armatura infrastrutturale esistente o della dotazione delle urbanizzazioni.

- Per la realizzazione di manufatti tecnici per attività di produzione agricola e di allevamento collegata all'effettiva produzione agricola ivi compresa la residenza realizzata esclusivamente da soggetti aventi i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale, come definito all'art. 8) punto 3.1 delle Norme generali, si applica la disciplina dell'Ambito di Riqualificazione delle aree di produzione agricola AR-PA.

- Ai sensi dell'art. 13) punto 8 delle Norme generali, in presenza di un lotto minimo contiguo di almeno mq 2.000, con I.U.I. 0,01 mq/mq. La S.A. complessiva dell'intervento non può essere maggiore di 200 mq.

Parcheggi privati I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati nella misura massima del 35% della S.A. esclusivamente a raso o al piano terra degli edifici. [Norme Generali art. 16) 1. B) 1 e 3b].

(Per un dettaglio vedi contenuto dell'allegato 2 della Perizia di stima immobiliare)

Da tenere presente le criticità di ordine idrogeologico piuttosto critiche, infatti i terreni ricadono in zona di Vincolo Idrogeologico e Idraulico.

PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRAORDINATA**P.T.C.P. Regionale (Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico).**

Il Piano territoriale di coordinamento paesistico è uno strumento - previsto dalla legge numero 431 del 1985 - preposto a governare sotto il profilo paesistico le trasformazioni del territorio. La Regione Liguria lo ha adottato nel 1986 e approvato nel 1990 (delibera del consiglio regionale n.6 del 25 febbraio 1990). Il P.T.C.P. è esteso all'intero territorio regionale.

Si tratta di un piano sovraordinato, ossia che la pianificazione di livello locale si deve conformare ad esso ed una sua modifica è da sottoporre all'approvazione degli organi regionali.

L'area nella quale sono ricompresi gli immobili di perizia è classificata sotto il profilo INSEDIATIVO come **IS-MA** (insediamenti Sparsi in Regime di Mantenimento) di cui all'art. 49 delle **NORME DI ATTUAZIONE** (D.C.R. n° 6 del 26 Febbraio 1990 e s.m.i.) la cui disciplina è la seguente :

"...Insediamenti Sparsi - Regime normativo di MANTENIMENTO (IS-MA)

1. Tale regime si applica nei casi in cui si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e nei quali si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientali, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, semprechè questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno.

3. Sono pertanto consentiti quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative attuali e sempre che non implicino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa...."

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL CORPO A

Il Corpo A risulta costituito dalle sottoelencate particelle:

COMUNE	DESCRIZIONE	CATASTO	F.	PART.	MQ
1 GENOVA	seminativo arborato	Terreni	5	248	180
2 GENOVA	seminativo arborato	Terreni	5	249	230
3 GENOVA	bosco ceduo	Terreni	5	252.	260
4 GENOVA	prato arborato	Terreni	5	498	3570
5 GENOVA	seminativo irriguo	Terreni	5	250	1470
6 GENOVA	prato arborato	Terreni	5	247	3180
7 GENOVA	seminativo irriguo arborato	Terreni	5	497	440
8 GENOVA	seminativo arborato	Terreni	5	251	270
9 GENOVA	bosco ceduo	Terreni	5	502	3545
10 GENOVA	fabbricato rurale	Terreni	5	503	16
11 GENOVA	prato	Terreni	5	939	13229
12 GENOVA	seminativo arborato	Terreni	5	941	3193
13 GENOVA	seminativo arborato	Terreni	5	262	3320
Totale					32903

Il mappale 247 è occupato in parte sul lato settentrionale in vicinanza al rio molinetto, da baracche prive di titolo edilizia con annesse recinzioni, la cui costruzione è stata eseguita da ignoti a totale insaputa della società proprietaria .Le ricerche sul posto non hanno dato alcun esito circa l'autore ed il fruitore dei manufatti in oggetto.

A levante del mappale 941 , una porzione del terreno risulta occupato da coltivazioni e manufatti di soggetti terzi alla proprietà stessa.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il piccolo fabbricato rurale di circa mq 16 identificato dal mappale n.503 e censito attualmente al Catasto Terreni del Comune di Genova, dovrà essere dichiarato al catasto Fabbricati a cura del futuro acquirente.

Per una maggiore definizione di quanto sopraesposti si richiama il confronto con l'allegato n. 6 della presente perizia

All'interno del perimetro della proprietà insistono servitù di elettrodotti.

INDICE DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti Allegati:

Allegato 1 : Cartografia-Ortofoto-Vax;

Allegato 2 : Estratto P.U.C.- Norme Tecniche di attuazione;

Allegato 3 : Visura Catastale;

Allegato 4 : Documentazione Fotografica;

Allegato 5 : Atti vari;

Allegato 6: Individuazione dello stato di possesso e d'uso degli immobili oggetto di valutazione di perizia;



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 agricoli	32.903,00	x	100 %	=	32.903,00
Totale:	32.903,00				32.903,00



Stralcio catastale del Foglio 5 con evidenziati i terreni oggetto di perizia



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(25/06/2018)

Domanda: PREZZO IMMOBILE RESIDENZIALE NELLA ZONA

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 2.100,00

(25/06/2018)

Domanda: VALORE DELL'IMMOBILE RESIDENZIALE

Tempo di rivendita o di assorbimento: LUNGO

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 2.000,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo analitico per la valutazione del terreno è quello definito come “Metodo diretto” che si articola in due percorsi che definiamo paralleli, nel senso che procediamo con l'uno e con l'altro separatamente, ma è conveniente applicare entrambi. Vediamo quali sono:

- **Calcolo del prezzo a metro quadrato**
- **Determinazione per comparazione del prezzo a metro quadrato**

In primo luogo conosciamo alcuni parametri di riferimento. Essi sono:

- **VL** ovvero il valore del lotto a metro quadrato
- **IUI** ovvero l'indice fondiario o indice di fabbricabilità che ci dice quanti metri cubi o metri quadrati possiamo edificare su un lotto vuoto per ogni metro quadrato del lotto stesso
- **VEmq** ovvero il valore di mercato dell'edificato a metro quadrato
- **VEtot** ovvero il valore dell'intero edificato
- **SL** ovvero la superficie del lotto
- **Ia** ovvero incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato

Di fatto, la prassi sta nello **stabilire i metri quadrati edificabili per un determinato lotto** in funzione degli indici If forniti dagli strumenti urbanistici del comune di riferimento.

In seguito si stabilisce il prezzo di mercato a metro quadrato VEmq dell'edificio che verrà ad esistere





su quel lotto.

Moltiplicando i valori otteniamo il **prezzo globale dell'immobile** VE_{tot} .

Il valore complessivo del terreno in euro sarà un'aliquota di tale numero.

Questa percentuale è data da I_a e può variare dal 10 al 30%. Per ottenere il prezzo a metro quadrato si dividerà per la superficie del lotto SL .

Il valore di I_a è funzione di più fattori:

- L'indice con cui possiamo costruire
- La grandezza del lotto che incide in proporzione
- La posizione più o meno favorevole e di pregio del lotto

Oltre a questo, normalmente si fa sempre riferimento all'**andamento del mercato** nella zona d'interesse e nel determinato periodo.

Fatta la stima, necessariamente ci confronteremo con i prezzi propri del luogo.

Nel caso in esame per la determinazione del I valore del terreno del Corpo A si applicano le seguenti condizioni:

- Superficie del lotto $SL=32.903$ mq
- Indice urbanistico $I.U.I. =0,005$ mq/mq
- Prezzo finito a metro quadro dell'edificato stimato $V_{emq}=1900.00$ €/mq
- $I_a = 18\%$

Nel caso in esame quindi un valore totale dell'immobile risulta pari a:

$$VE_{tot}=32.903 \times 0.005 \times 1900 = \text{€ } 312.578,59$$

Otterremo in definitiva che il valore del lotto a metro quadrato sarà:

$$VL=(0.18 \times 312.578,59) / 32.903 = 1,71 \text{ €/mq}$$

$$\text{Valore del Corpo A} = 32.903 \times 1,71 = \text{€ } 56.264,13$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

56.264,13

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 56.264,13

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 56.264,13

BENI IN GENOVA, QUARTIERE MOLASSANA TERRENO PRODUTTIVO-URBANO

DI CUI AL PUNTO B

Terreno produttivo-urbano a GENOVA, quartiere Molassana, della superficie commerciale di **775,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)

Si tratta di un sito lontano dal centro urbano, che si sviluppa principalmente lungo la sponda del torrente Riomaggiore, nella cui prossimità è sostanzialmente pianeggiante, tendendo, quindi, a salire in costa nella porzione retrostante, con un declivio piuttosto accentuato, nei cui dintorni il territorio è caratterizzato da ambiente rurale con sporadiche emergenze a residenza, pur con presenza di alcuni manufatti ad uso produttivo nelle vicinanze.



Il sito è caratterizzato da elevate caratteristiche d'isolamento rispetto al centro abitato e, al contempo, garantisce facilità d'accesso veicolare e di trasporto per la vicinanza con i collegamenti stradali principali quali, l'uscita del casello di "Genova EST" per il traffico proveniente da fuori città e la strada di collegamento veloce in argine al Torrente Bisagno.

Il lotto è accessibile da un tornante della Via Riomaggiore, tramite un distacco che disimpegna un ponte d'attraversamento del Torrente Riomaggiore stesso.

I terreni attualmente sono in uno stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 262 (catasto terreni), sezione urbana 5, partita 4896, qualita/classe SEMIN ARBOR,2, superficie 3450, reddito agrario 26,73 €, reddito dominicale 28,51 €, intestato a ***DATO OSCURATO*** derivante da Impianto meccanografico del 03/06/1976
Coerenze: L'appezzamento di terreno confina da nord ed in senso orario con: mappali 502, 693, 268, 939;
La porzione di superficie pari a mq 130 del mappale ricade in zona Industriale Ambito AR -PU mentre la restante porzione di mq 3320 ricade in zona di Presidio Ambientale AR-PR-B.
- foglio 5 particella 502 (catasto terreni), sezione urbana 5, partita 4896, qualita/classe BOSCO CEDUO,1, superficie 4190, reddito agrario 1,08 €, reddito dominicale 3,25 €, intestato a ***DATO OSCURATO*** derivante da Impianto meccanografico del 03/06/1976
Coerenze: L'appezzamento di terreno confina da nord ed in senso orario con: Rio Maggiore, mappale 666, mappale 693, mappale 262, mappale 939, mappale 250;
La porzione di superficie pari a mq 645 del mappale ricade in zona Industriale Ambito AR -PU mentre la restante porzione di mq 3545 ricade in zona di Presidio Ambientale AR-PR-B

Presenta una forma REGOLAREII .



individuazione del Corpo B sul PUC

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, 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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Vista dall'altro lotto terreni

SERVIZI
 campo da calcio
 negozi al dettaglio
 centro commerciale
 piscina
 spazi verde



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'area sita in località Brughe è attualmente in capo alla ***DATO OSCURATO*** per averla acquistata alla fine degli anni ottanta con la ***DATO OSCURATO*** da allora sia pur edificabile la zona è stata soggetta ad una lunga "querelle" tra la Società ed il Comune di Genova che non ha mai approvato nessun progetto tra quelli da lei proposti .

Un primo progetto riguardava un insediamento a destinazione produttiva, un secondo riguardava la proposta di realizzazione di un Centro di Permanenza Temporanea Assistita (C.P.T.A.) per esuli politici.

Come sopradetto tutti i progetti non sono mai approdati ad una concessione edilizia da parte del Comune di Genova.

Si tenga presente che quando la società ha comprato i terreni , l' era sottoposta ad una strumentazione urbanistica diversa da quella attuale.

SVILUPPO RECENTE DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA DELL'AREA :

1997 Piano Regolatore Generale P.R.G. della Città di Genova approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 16 luglio 1997;

2000 Piano Urbanistico Comunale, P.U.C. approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 44

in data 10 Marzo 2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5 Novembre 2010 e successive varianti o aggiornamenti, efficaci ai sensi di legge.

2011 Con Deliberazione n. 92 del 7 dicembre 2011 il Consiglio Comunale ha adottato, ai sensi dell'art.38 della Legge Urbanistica Regionale n°36/97, il Progetto Preliminare del nuovo Piano Urbanistico Comunale avviando così il percorso formale per giungere all'approvazione del Progetto Definitivo del P.U.C..

2012 Nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica del PUC, la Regione si è espressa con deliberazione della Giunta n. 1280/2012 e correlato parere motivato n° 27 del 9 ottobre 2012.

2014 A seguito del parere n 27/2012 l'Amministrazione Comunale ha approvato con DCC n° 6/2014 un documento di analisi delle prescrizioni regionali e le relative ipotesi di recepimento, con conseguente determinazione delle linee di indirizzo per l'esame delle osservazioni relative al Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale.

2015 A seguito della Conferenza dei Servizi decisoria sul PUC il Consiglio Comunale con deliberazione n° 57/2015 ha accettato le prescrizioni della Regione Liguria e della Città Metropolitana. L'iter del PUC si è concluso con la Determinazione conclusiva della Conferenza dei servizi decisoria, DD n° 2015/118.0.0./18.

2018 PUC vigente, in forza di delibera Determina Dirigenziale n.2015-118.0.0.-18.

SITUAZIONE URBANISTICA ATTUALE DELL'AREA

Attualmente l'area identificata dal Corpo B sulla quale ricade la minor parte dei terreni oggetto di perizia (2,3% del lotto) si trova collocata nell'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Produttivo - Urbano identificato con la Sigla AR-PU.

L'area possiede un indice di utilizzazione insediativa IUI massimo per le nuove costruzioni pari a 1,00 mq/mq.

Si riporta di seguito estratto delle norme della zona di P.U.C. AR-PU AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PRODUTTIVO-URBANO (per un dettaglio vedi contenuto dell'allegato 2 della Perizia di stima immobiliare).

Disciplina delle destinazioni d'uso

Funzioni ammesse

Principali: Industria e artigianato (lettere A e B - punto 7.2 art. 12) delle norme generali), logistica (lettere A e B - punto 7.3 art. 12) delle norme generali) terziario avanzato, depositi e commercio all'ingrosso, strutture ricettive alberghiere, servizi speciali, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Complementari: Servizi di uso pubblico, residenza, esercizi di Vicinato, servizi privati, rimessaggi, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili. Limitatamente agli edifici esistenti: Medie Strutture di Vendita, Grandi Strutture di Vendita di generi non alimentari, nei limiti indicati per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali e parcheggi liberi da asservimento.

Disciplina degli interventi edilizi

Prescrizioni generali

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.

Il cambio d'uso per l'inserimento della funzione residenziale è consentito esclusivamente per gli edifici di valore storico documentale ai fini della loro conservazione, mediante interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.

Il cambio d'uso per l'inserimento della funzione residenziale è consentito altresì in edifici in cui la funzione storica caratterizzante e prevalente è la residenza.

Il cambio d'uso per l'inserimento di Medie Strutture di Vendita, Grandi Strutture di Vendita di generi



non alimentari e di Esercizi di Vicinato è consentito nel limite del 20% della SA di progetto disponibile sino ad un massimo di mq 5.000.

L'insediamento di "funzioni sensibili" quali, in via ricognitiva e non esaustiva, ospedali, case di cura, case di riposo, RSA, asili, scuole materne e scuole elementari, è subordinato a specifiche verifiche ambientali e acustiche rispetto alle attività produttive, esistenti e di progetto, e alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza e di protezione civile.

Gli interventi devono essere verificati anche ai sensi dell'art. 14) delle Norme Generali di PUC e della disciplina dei Piani di Bacino.

Per gli interventi di Sostituzione edilizia e Nuova costruzione valgono inoltre le seguenti ulteriori prescrizioni:

- rapporto di copertura massimo non superiore al 75% del lotto comprensivo di rampe e tettoie;
- altezza non superiore a m. 16 o all'altezza media degli edifici circostanti se superiore, fatta eccezione per impianti con particolari esigenze di carattere funzionale.

Interventi consentiti

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia con divieto di modificare la destinazione degli edifici, anche senza opere, per destinarli a rimessaggi.

Ampliamento volumetrico di edifici esistenti consentito:

- entro il 20% del volume geometrico esistente, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%;
- eccedente il 20% del volume geometrico esistente, comportante l'incremento della S.A. esistente nel limite del 35%, da destinare alle funzioni principali;

Sostituzione edilizia consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici riconducibili ad esempi di archeologia industriale, con divieto di modificare la destinazione degli edifici per destinarli a residenza e rimessaggi:

- con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.
- ai sensi dell'art. 13) punto 7 delle Norme generali.

Nuova costruzione consentita per realizzare nuovi edifici da destinare alle funzioni principali con I.U.I. massimo 1,00 mq/mq; le altre funzioni ammesse sono insediabili soltanto se associate a quelle principali, con I.U.I. aggiuntivo complessivo non superiore a 0,25 mq/mq, di cui non più di 0,10 mq/mq per uso residenziale;

Ristrutturazione urbanistica

Consentita per effettuare operazioni di sostituzione e rinnovo del tessuto urbanistico produttivo e della relativa armatura infrastrutturale e di servizi, che eccedano i limiti degli interventi a livello di edificio come sopra definiti per gli edifici esistenti.

L'individuazione dell'ambito di ristrutturazione urbanistica, in applicazione dell'art. 48, comma 1, lett. a) della L.R. 36/1997, è determinata dalla C.A., anche su proposta di soggetti privati, in presenza di almeno una delle seguenti condizioni:

- 1) strade pubbliche e di uso pubblico appartenenti alla rete primaria e principale caratterizzate da sezioni ridotte, da tratti di viabilità da completare o integrare, ed assenza di marciapiedi;
- 2) marcata carenza di urbanizzazione secondaria, parcheggi pubblici e zone verdi (standard urbanistico inferiore al 50% della dotazione minima prescritta), da valutarsi in un intorno significativo all'ambito di intervento;

Gli interventi, oltre al superamento delle criticità sopra indicate, devono comunque garantire un aumento delle zone verdi e pedonali, dei corridoi di congiunzione con le zone verdi circostanti, incluse quelle esterne al tessuto urbanizzato e con i corsi d'acqua, e la connessione alla rete del trasporto pubblico.

La S.A. complessiva di progetto, che può superare quella esistente fino al 50%, e i parametri per la nuova edificazione sono definiti dal P.U.O.. Il perimetro dell'area da sottoporre all'intervento di

ristrutturazione urbanistica è in sede di formazione del relativo P.U.O., con le ulteriori flessibilità ammesse dall'art. 53 della L.R. 36/1997, nel cui contesto sono definiti anche i correlati interventi di sostituzione e rinnovamento del tessuto edificato interessato dagli interventi di pubblica utilità sopra indicati, con l'individuazione dei relativi settori di intervento, la specifica disciplina e le obbligazioni da porre a carico dei soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 50 della citata L.R. 36/1997.

Parcheggi Privati

I parcheggi prescritti possono essere realizzati in struttura o a raso [Norme Generali art. 16) 1. B) 1 e 2].

I parcheggi privati possono essere realizzati interrati, a raso o in edifici esistenti [Norme Generali art. 16) 1. B) 3].

(Per un dettaglio vedi contenuto dell'allegato 2 della Perizia di stima immobiliare)

Da tenere presente le criticità di ordine idrogeologico piuttosto critiche, infatti i terreni ricadono in zona di Vincolo Idrogeologico e Idraulico.

PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRAORDINATA

P.T.C.P. Regionale (Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico).

Il Piano territoriale di coordinamento paesistico è uno strumento - previsto dalla legge numero 431 del 1985 - preposto a governare sotto il profilo paesistico le trasformazioni del territorio. La Regione Liguria lo ha adottato nel 1986 e approvato nel 1990 (delibera del consiglio regionale n.6 del 25 febbraio 1990). Il P.T.C.P. è esteso all'intero territorio regionale.

Si tratta di un piano sovraordinato, ossia che la pianificazione di livello locale si deve conformare ad esso ed una sua modifica è da sottoporre all'approvazione degli organi regionali.

L'area nella quale sono ricompresi gli immobili di perizia è classificata sotto il profilo INSEDIATIVO come **IS-MA** (insediamenti Sparsi in Regime di Mantenimento) di cui all'art. 49 delle **NORME DI ATTUAZIONE** (D.C.R. n° 6 del 26 Febbraio 1990 e s.m.i.) la cui disciplina è la seguente :

"...Insediamenti Sparsi - Regime normativo di MANTENIMENTO (IS-MA)

1. Tale regime si applica nei casi in cui si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e nei quali si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientali, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, semprechè questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno.

3. Sono pertanto consentiti quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative attuali e sempre che non implicino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa...."

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL CORPO B

Il Corpo B risulta costituito dalle sottoelencate particelle:

COMUNE	DESCRIZIONE	CATASTO	F.	PART.	MQ
1 GENOVA	bosco ceduo	Terreni	5	502	645
2 GENOVA	seminativo arborato	Terreni	5	262	130
Totale					775

INDICE DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti Allegati:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegato 1 : Cartografia-Ortofoto-Vax;

Allegato 2 : Estratto P.U.C.- Norme Tecniche di attuazione;

Allegato 3 : Visura Catastale;

Allegato 4 : Documentazione Fotografica;

Allegato 5 : Atti vari;

Allegato 6: Individuazione dello stato di possesso e d'uso degli immobili oggetto di valutazione di perizia;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

individuazione del Corpo B su Google Earth

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno produttivo-urbano	775,00	x	100 %	=	775,00
Totale:	775,00				775,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(25/06/2018)

Domanda: PREZZO IMMOBILE PRODUTTIVO NELLA ZONA

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 850,00

(25/06/2018)

Domanda: VALORE DELL'IMMOBILE PRODUTTIVO

Tempo di rivendita o di assorbimento: LUNGO

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 900,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo analitico per la valutazione del terreno è quello definito come “Metodo diretto” che si articola in due percorsi che definiamo paralleli, nel senso che procediamo con l'uno e con l'altro separatamente, ma è conveniente applicare entrambi. Vediamo quali sono:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



● **Calcolo del prezzo a metro quadrato**

- **Determinazione per comparazione** del prezzo a metro quadrato

In primo luogo conosciamo alcuni parametri di riferimento. Essi sono:

- **VL** ovvero il valore del lotto a metro quadrato
- **IUI** ovvero l'indice fondiario o indice di fabbricabilità che ci dice quanti metri cubi o metri quadrati possiamo edificare su un lotto vuoto per ogni metro quadrato del lotto stesso
- **VEmq** ovvero il valore di mercato dell'edificato a metro quadrato
- **VEtot** ovvero il valore dell'intero edificato
- **SL** ovvero la superficie del lotto
- **Ia** ovvero incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato

Di fatto, la prassi sta nello **stabilire i metri quadrati edificabili per un determinato lotto** in funzione degli indici If forniti dagli strumenti urbanistici del comune di riferimento.

In seguito si stabilisce il prezzo di mercato a metro quadrato VEmq dell'edificio che verrà ad esistere su quel lotto.

Moltiplicando i valori otteniamo il **prezzo globale dell'immobile VEtot**.

Il valore complessivo del terreno in euro sarà un'aliquota di tale numero.

Questa percentuale è data da Ia e può variare dal 10 al 30%. Per ottenere il prezzo a metro quadrato si dividerà per la superficie del lotto SL.

Il valore di Ia è funzione di più fattori:

- L'indice con cui possiamo costruire
- La grandezza del lotto che incide in proporzione
- La posizione più o meno favorevole e di pregio del lotto

Oltre a questo, normalmente si fa sempre riferimento all'**andamento del mercato** nella zona d'interesse e nel determinato periodo.

Fatta la stima, necessariamente ci confronteremo con i prezzi propri del luogo.

Nel caso in esame per la determinazione del I valore del terreno del Corpo B si applicano le seguenti condizioni:

- Superficie del lotto $SL=775$ mq
- Indice urbanistico I.U.I. = 1,00 mq/mq
- Prezzo finito a metro quadro dell'edificato stimato $Vemq= 670,00$ €/mq
- Ia = 18%

Nel caso in esame quindi un valore totale dell'immobile risulta pari a:

$$VEtot = 775 \times 1,00 \times 670,00 = € 519.250,00$$

Otterremo in definitiva che il valore del lotto a metro quadrato sarà:

$$VL = (0,18 \times 519.250,00) / 775 = 120,60 \text{ €/mq}$$

$$\text{Valore del Corpo B} = 775 \times 120,60 = € 93.465,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

93.465,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 93.465,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 93.465,00



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 Genova, agenzie: Genova, osservatori del mercato immobiliare immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Borsinoimmobiliare.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 agricolo	32.903,00	0,00	56.264,13	56.264,13
B	Terreno produttivo- urbano	775,00	0,00	93.465,00	93.465,00
				149.729,13 €	149.729,13 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 147.729,13**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Considerato che gli immobili vengono venduti nello stato in cui attualmente si trovano, nella valutazione dei beni si e' tenuto conto delle spese che il futuro acquirente dovrà affrontare per la rimozione dei manufatti presenti in detti terreni e per il loro smaltimento. Tale valore e' stato percentualmente identificato nella percentuale in riduzione pari al 15%.

€. 22.159,37

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:

€. 569,76

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

€. 125.000,00

ASTE GIUDIZIARIE®
data 25/06/2018

il tecnico incaricato
Architetto SAVERIO GIARDINO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®