



TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA



NUOVO RITO FALLIMENTARE
98/2015



ASTE GIUDIZIARIE® GIUDICE:
Dott ROSARIO Amendolia



CURATORE:
Dott.ssa RIZZOTTI Emanuela



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/06/2018



ASTE GIUDIZIARIE® TECNICO INCARICATO:
Architetto SAVERIO GIARDINO



CF:CRDSVR56E08E488P
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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**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 cognizione 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 cognizione 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.

La presente stima immobiliare riguarda tutti gli immobili siti nel Comune di Sant'Olcese Città Metropolitana di Genova ubicati in località Comago.

Gli immobili in oggetto fanno parte di un unico lotto di vendita di superficie complessiva pari a mq 65.440 che per ragioni descrittive e' stato suddiviso in 4 corpi identificati con le lettere A-B-C-D interconnessi tra loro e piu' precisamente:

Nel Corpo A sono stati inseriti gli immobili sui quali e' possibile posizionare la restante volumetria edificabile approvata dallo Sua. , per una superficie totale di mq 61.094;

Nel Corpo B sono stati inseriti gli immobili che costituiscono porzioni residuali di aree già urbanizzate ancora in capo alla Società sulle quali insistono sistemazioni che sono in parte al servizio di altre Unità Immobiliari facenti parte dello SUA approvato ed in parte già realizzato, per una superficie totale di mq 1.783;

Nel Corpo C sono stati inseriti gli immobili ancora di proprietà della , sui quali grava una servitù privata di uso pubblico, per una superficie totale di mq 2.533;

Nel Corpo D è stato inserito l'immobile che risulta in comproprietà per $\frac{1}{2}$ alla e per $\frac{1}{2}$ ad altri soggetti terzi ,per una superficie totale di mq 30.

NOTA BENE: I quattro corpi sono da considerarsi inalienabili separatamente in quanto imprescindibilmente legati tra di loro.





TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 98/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreni edificabili a SANT'OLCESE, frazione Comago, della superficie commerciale di 61.094,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà)

I terreni descritti nel CORPO A in perizia sono terreni edificabili situati in Località Comago nel Comune di Sant'Olcese.

Il contesto edilizio nel quale si inseriscono gli immobili oggetto della presente valutazione è prevalentemente costituito da edifici databili in un intervallo di tempo compreso nella prima metà del secolo XX - ovvero il periodo in cui è stata 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 all'interno della quale sono ubicati gli immobili oggetto di Perizia, è stata assoggettata dallo Strumento Urbanistico Generale vigente a Strumento Urbanistico Attuativo .

Tale S.U.A. è stato denominato "zona C residenziale di nuovo impianto" e coincide con la sottozona "C1 Comago".

L'area è stata suddivisa in numero 18 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.

Gli immobili assoggettati alla presente perizia fanno parte dei settori edilizi dello S.U.A. non ancora edificati , denominati " settore 13 , settore 14, settore 15, settore 16, settore 17, settore 18 " .

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 155 (catasto terreni), qualita/classe PRATO , 3, superficie 770, reddito agrario 1,59 €, reddito dominicale 0,80 €, intestato a _____, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/09/2002 n. 446.1/2007 in atti dal 06/03/2007 (protocollo n. GE0078946) TRASCRIZ 480/2003
Coerenze: A Nord,Sude Est con il mappale 156 , a Ovest con il mappale 549.
- foglio 5 particella 156 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO , 4 , superficie 18990, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 4,90 €, intestato a _____, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/09/2002 n. 446.1/2007 in atti dal 06/03/2007 (protocollo n. GE0078946) TRASCRIZ 480/2003
Coerenze: A Nord con strada vicinale Terrarossa e mappale 137, a Est mappale 157 , a Ovest mappali 155-1143-550 e a Sud strada vicinale e mappale 1265.
- foglio 5 particella 157 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR. 4, superficie 2770, reddito agrario 6,44 €, reddito dominicale 3,58 €, intestato a _____, derivante



da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/09/2002 n. 446.1/2007 in atti dal 06/03/2007 (protocollo n. GE0078946) TRASCRIZ 480/2003

Coerenze: A Nord e Ovest mappale 156, a Est e Sud con la strada vicinale.

- foglio 5 particella 158 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR , 4 , superficie 1630, reddito agrario 3,79 €, reddito dominicale 2,10 €, intestato a, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/09/2002 n. 446.1/2007 in atti dal 06/03/2007 (protocollo n. GE0078946) TRASCRIZ 480/2003

Coerenze: a Nord mappale 1040 , a Ovest con la strada vicinale Terrarossa, a Sud e a Est con la strada comunale Puere Comago.

- foglio 5 particella 403 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO, 2, superficie 470, reddito agrario 4,13 €, reddito dominicale 3,52 €, intestato a, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/09/2002 n. 446.1/2007 in atti dal 06/03/2007 (protocollo n. GE0078946) TRASCRIZ 480/2003

Coerenze: A Nord mappale 1265 , a Ovest mappale 568, a Est e Sud con la strada Comunale Puere Comago.

- foglio 5 particella 1169 (catasto terreni), qualita/classe FRUTTETO , 2, superficie 1345, reddito agrario 13,20 €, reddito dominicale 29,17 €, intestato a, derivante da FRAZIONAMENTO del 17/08/2006 n. 215701.1/2006 in atti dal 17/08/2006 (protocollo n. GE0215701)

Coerenze: a Nord e Ovest mappale 1170 , a Est e SUd con strada carrabile.

- foglio 5 particella 1231 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, 4, superficie 533, reddito agrario 2,75 €, reddito dominicale 1,10 €, intestato a, derivante da FRAZIONAMENTO del 16/06/2008 n. 221682.1/2008 in atti dal 16/06/2008 (protocollo n. GE0221682)

Coerenze: a Nord mappale 1326, a Ovest mappale 1242, a Sud e Est mappale 1235 .

- foglio 5 particella 1238 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO , 1, superficie 95, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 0,88 €, intestato a, derivante da FRAZIONAMENTO del 16/06/2008 n. 221682.1/2008 in atti dal 16/06/2008 (protocollo n. GE0221682)

Coerenze: a Nord e Ovest e Est Mappale 1242,e a Sud mappale 183.

- foglio 5 particella 1241 (catasto terreni), qualita/classe FRUTTETO, 2, superficie 464, reddito agrario 4,55 €, reddito dominicale 10,06 €, intestato a, derivante da FRAZIONAMENTO del 16/06/2008 n. 221682.1/2008 in atti dal 16/06/2008 (protocollo n. GE0221682)

Coerenze: a Nord mappale 1235, a Ovest mappali 1240-1242,a Est e Sud strada vicinale.

- foglio 5 particella 1254 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO, 2, superficie 19, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a, derivante da FRAZIONAMENTO del 15/04/2009 n. 135234.1/2009 in atti dal 15/04/2009 (protocollo n. GE0135234)

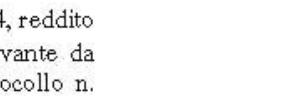
Coerenze: a Nord con mappale 1330, e Ovest mappale 1252, a Est mappale 1248 e a Sud mappale 1242.

- foglio 5 particella 1265 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, 2, superficie 8381, reddito agrario 75,75 €, reddito dominicale 80,08 €, intestato a, derivante da FRAZIONAMENTO del 17/11/2009 n. 395019.1/2009 in atti dal 17/11/2009 (protocollo n. GE0395019) presentato il 17/11/2009

Coerenze: a Nord mappale 156, a Ovest mappali 1266,1264,553,569, a Sud mappale 180,403 e strada vicinale , a Est con la strada vicinale.

Questo mappale dovrà essere frazionato perchè una porzione del mappale di complessivi Mq 160,00 è soggetta a servitù pubblica (vedi Corpo C).

- foglio 5 particella 1326 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, 4, superficie 25547, reddito agrario 131,94 €, reddito dominicale 52,78 €, intestato a, derivante da FRAZIONAMENTO del 13/07/2010 n. 241321.1/2010 in atti dal 13/07/2010





(protocollo n. GB0241321) presentato il 12/07/2010

Coerenze: a Nord mappali 156-157-159 e strada vicinale, a Ovest e Est strada vicinale, a Sud mappali 1330,1231,1235,1242.

- foglio 5 particella 180 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 80, intestato a spa, derivante da In data 14.07.2005 la società " si è fusa per incorporazione nella " Coerenze: a Nord -Ovest - Est con il mappale 1265 e a Sud dalla strada comunale "Puere Comago". Come risulta dalla visura storica l'intestatario risulta essere "Ente Urbano" ma dagli atti di acquisto risulta essere proprietaria la " , per averlo acquistato tramite la società " che lo aveva acquistato dalla Società " Società semplice . In data 14.07.2005 la società " . " si è fusa per incorporazione nella "

Presenta una forma irregolare.

B porzioni residuali di aree già urbanizzate a SANT'OLCSE, frazione Comago, della superficie commerciale di 1.783,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Gli immobili in oggetto consistono in :

Foglio 5 mappali 1242 Subalterni 19-20-21 Sono strade di accesso per i civici 78-80-82-84-86-88-90-92-94.

Foglio 5 mappali 1242 Subalterni 39 è una strada di accesso.

Foglio 5 mappali 1242 Subalterni 42 è un vialetto di accesso ai civici 62-64.

Foglio 5 mappali 1330 Subalterni 1 è un aiuola.

Foglio 5 mappali 1330 Subalterni 5-6 è il lastrico solare dell'autorimessa a box.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1242 sub. 19 (catasto fabbricati), consistenza 295 mq, indirizzo catastale: VIA PALMIRO TOGLIATTI SNC, piano: S1, intestato a , derivante da COSTITUZIONE del 01/07/2008 n. 2747.1/2008 in atti dal 01/07/2008 (protocollo n. GB0240870) COSTITUZIONE Coerenze: A nord con sub. 10-11-12-13-14, a Est sub.20 , a Ovest sub.38 e a Sud con sub. 8 e 9.
- foglio 5 particella 1242 sub. 20 (catasto fabbricati), consistenza 223 mq, indirizzo catastale: VIA PALMIRO TOGLIATTI SNC, piano: S1, intestato a , derivante da COSTITUZIONE del 01/07/2008 n. 2747.1/2008 in atti dal 01/07/2008 (protocollo n. GB0240870) COSTITUZIONE Coerenze: A Nord sub.15-16-17-18, a Est sub.21, s Ovest sub.6 e s Sud. sub.19.
- foglio 5 particella 1242 sub. 21 (catasto fabbricati), consistenza 37 mq, indirizzo catastale: VIA PALMIRO TOGLIATTI SNC, piano: S1, intestato a , derivante da COSTITUZIONE del 01/07/2008 n. 2747.1/2008 in atti dal 01/07/2008 (protocollo n. GB0240870) COSTITUZIONE Coerenze: a Ovest con sub.20, a Nord sub.1, a Est sub.3, a Sud mappale 1235.
- foglio 5 particella 1242 sub. 39 (catasto fabbricati), consistenza 965 mq, indirizzo catastale: VIA PALMIRO TOGLIATTI SNC, piano: S1, intestato a , derivante da COSTITUZIONE del 03/12/2008 n. 4896.1/2008 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GE0435239) COSTITUZIONE Coerenze: A Nord mappale 1330, a Ovest sub.38 e mappale 1243 , a est sub.40-35-34 e a Sud con il sub.38
- foglio 5 particella 1242 sub. 42 (catasto fabbricati), consistenza 3 mq, indirizzo catastale: VIA PALMIRO TOGLIATTI SNC, piano: 1, intestato a , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- foglio 5 particella 1330 sub. 1 (catasto fabbricati), consistenza 22 mq, indirizzo catastale: VIA PALMIRO TOGLIATTI, piano: S1, intestato a , derivante da



COSTITUZIONE del 06/08/2010 n. 1985.1/2010 in atti dal 06/08/2010 (protocollo n. GE0272943)
COSTITUZIONE

Coerenze: a Nord e Ovest il Sub.2 B.C.N.C., a Sud e Est con il mappale 1242 sub.46.

- foglio 5 particella 1330 sub. 5 (catasto fabbricati), consistenza 113 mq, indirizzo catastale: VIA PALMIRO TOGLIATTI, piano: S1, intestato a , derivante da COSTITUZIONE del 06/08/2010 n. 1985.1/2010 in atti dal 06/08/2010 (protocollo n. GE0272943)

COSTITUZIONE

Coerenze: a Nord e Ovest il mappale 1326, a Ovest sub.6, a Est sub.4, a Sud con il sub. 3.

- foglio 5 particella 1330 sub. 6 (catasto fabbricati), consistenza 125 mq, indirizzo catastale: VIA PALMIRO TOGLIATTI, piano: S1, intestato a , derivante da COSTITUZIONE del 06/08/2010 n. 1985.1/2010 in atti dal 06/08/2010 (protocollo n. GE0272943)

COSTITUZIONE

Coerenze: a nord e Ovest con il mappale 1326, a Est sub.5, a Sud con il sub. 3.

Presenta una forma irregolare.

C area privata soggetta a servitù pubblica a SANT'OLCESE, frazione Comago, della superficie commerciale di 2.533,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Nel Corpo C sono stati inseriti gli immobili ancora di proprietà della , sui quali grava una servitù privata di uso pubblico.

Tale servitù deriva dalla convenzione n 395 del 20/11/2003 sottoscritta tra il Comune di Sant'Olcese e la Società srl (fusa per incorporazione in in data 21.07.2005) con la quale si poneva a carico del soggetto attuatore l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed in particolare di quelle relative alla viabilità ed ai parcheggi.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1177 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR, 2, superficie 98, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,46 €, intestato a , derivante da FRAZIONAMENTO del 17/08/2006 n. 215701.1/2006 in atti dal 17/08/2006 (protocollo n. GE0215701)

Coerenze: a Nord con il mappale 1245, a Ovest mappale 1025 , a Sud mappale 1179 e a Est con i mappali 1216 e 1217

- foglio 5 particella 1179 (catasto fabbricati), consistenza 700 mq, indirizzo catastale: VIA PALMIRO TOGLIATTI SNC, piano: T, intestato a , derivante da COSTITUZIONE del 08/09/2006 n. 2277.1/2006 in atti dal 08/09/2006 (protocollo n. GE0229685)

COSTITUZIONE

Coerenze: a Nord mappale 1177, a Ovest mappali 1201-1198, a Est mappali 1172-1180 e a Sud con mappale 1198

- foglio 5 particella 1216 (catasto terreni), qualita/classe FRUTTETO, 2, superficie 146, reddito agrario 1,43 €, reddito dominicale 3,17 €, intestato a , derivante da FRAZIONAMENTO del 12/11/2007 n. 395406.1/2007 in atti dal 12/11/2007 (protocollo n. GE0395406)

Coerenze: a Nord mappali 1245 e 1246, a Ovest mappale 1171, a Est mappali 1224 e 1217 e a Sud con il mappale 1217

- foglio 5 particella 1242 sub. 38 (catasto fabbricati), consistenza 965 mq, indirizzo catastale: VIA PALMIRO TOGLIATTI SNC, piano: S1, intestato a , derivante da COSTITUZIONE del 03/12/2008 n. 4896.1/2008 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GE0435239)

COSTITUZIONE

Coerenze: a Nord mappale 1326, a Ovest dalla strada vicinale, a Est dal mappale 1243 e dal mappale 1242 sub.39 e 41,a Sud dai mappali 1238 e 1245

- foglio 5 particella 1245 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR, 2, superficie 624, reddito agrario 1,77 €, reddito dominicale 2,90 €, intestato a , derivante





da FRAZIONAMENTO del 13/10/2008 n. 361121.1/2008 in atti dal 13/10/2008 (protocollo n. GE0361121)

Coerenze: a Nord sub.38 del mappale 1242, a Ovest mappale 181, a Est mappale 1246 e a Sud mappali 1216 e 1177

Presenta una forma irregolare allungata.

D Passaggio pedonale a SANT'OLCESE, frazione Comago, della superficie commerciale di 30,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ()

Nel Corpo D è stato inserito l' immobile che risulta in comproprietà per ½ tra la Garaventa spa ed altri soggetti terzi .

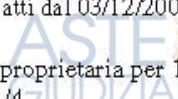
Tale immobile trattasi di un passaggio pedonale.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1242 sub. 43 (catasto fabbricati), consistenza 30 mq, indirizzo catastale: VIA PALMIRO TOGLIATTI SNC, piano: 1, intestato a , derivante da COSTITUZIONE del 03/12/2008 n. 4896.1/2008 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GE0435239) COSTITUZIONE

La Società risultata attualmente comproprietaria per 1/2 dell'intera superficie . La restante parte e' suddivisa nelle seguenti quote: 1/4 nata a GROTTAGLIO il (Proprieta` per 1/4 in regime di comunione dei beni con TRAVERSO DAVIDE) ; 1/4 nato a (Proprieta` per 1/4 in regime di comunione dei beni con);

Presenta una forma regolare allungata.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65.440,00 m ²
---	--------------------------

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
--	---------------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 841.300,00
--	---------------

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 757.000,00
--	---------------

Data della valutazione:	14/06/2018
-------------------------	------------



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

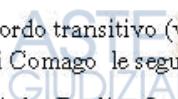


4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Restano a carico della parte privata come risulta dall'accordo transitivo (vedi contenuto dell'allegato 5 della Perizia di stima immobiliare) relativo al SUA C1 di Comago le seguenti condizioni:

- assoggettare a servitù pubblica le aree di cui la Foglio 5 mappali Censiti al catasto terreni 1177,1216,1245,e 1265 (quest'ultimo da asservire per la superficie mq 160,00 su 8.391, ancora da frazionare), censiti al catasto fabbricati mappale 1179 e 1242 sub.38;





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 : 155-156-157-158-403-1169-1231-1238-1241-1254-1265-1326 del foglio 5 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 dalla convenzione n.395 del 20.11.2003 e dell'accordo transitivo.

Al termine della lottizzazione il soggetto attuatore assumerà 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 “ ”.

Detto regolamento dovrà stabilire, 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: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione attuativa, stipulata il 20/11/2003 a firma di Segretario Generale ai nn. 395 di repertorio, registrata il 04/12/2003 a Genova ai nn. 5264, a favore di Comune di Sant'Olcese, contro , derivante da Attuazione SUA sito in Località Comago.

Lo SUA era regolato dalla convenzione attuativa n. 395 stipulata in data 20.11.2003 registrata a Genova il 04.12.2003 al n. 5264 che poneva a carico della “ ” (Parco Villa è stata incorporata dalla , con atto di fusione , a rogito Notaio Andrea Castello in data 14.07.2005 repertorio n.86290, registrato a Genova il 22.07.2005 al n.2968 1A) oltre ad altri gravami, la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo dei corrispondenti oneri . La convenzione poneva a carico del soggetto attuatore l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed in particolare di quelle relative alla viabilità ed ai parcheggi collocate in corrispondenza delle aree di cui all' allegato tecnico sub B : mappali nn.1168,1170,1179,1177,1216,1245,1242. In forza della predetta convenzione, le aree di cui ai mappali al foglio 5 , nn. 1168,1170 e 1198, una volta eseguite le opere di urbanizzazione, devono essere cedute al Comune di Sant'Olcese, mentre le aree di cui al Foglio 5 , nn. 1179,1177,1216,1245,1242 e 1265 (quest'ultimo da asservire per la superficie di mq 160,00 su 8.391,00 ,ancora da frazionare), saranno soggette a servitù pubblica. (vedi Allegato 5)

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, stipulata il 26/03/2007 a firma di Notaio Andrea Castello ai nn. 88904/32171 di repertorio, trascritta il 31/03/2007 a Genova ai nn. Registro generale n. 13678, Registro particolare n. 7741, a favore di Comune di Sant'Olcese, contro derivante da Atto unilaterale d'obbligo edilizio.

Si riporta parte del testo dell'atto che si trascrive: "premesso - che la spettabile era proprietaria di un'area sita in comune di sant'olcese al catasto terreni al foglio 5, mappali 155, 156, 157, 158, 179, 180, 186, 403, 405, 406, 407, 408, 411, 555, 572, della superficie di circa mq. 95.000; - che in data 24 luglio 2003 con delibera del consiglio comunale n 15e' stato approvato uno strumento urbanistico attuativo denominato a lagorio; - che in data 20 novembre 2003 e' stata stipulata tra la sottoscritta e il comune di sant'olcese una convenzione attuativa a rogito del segretario comunale del comune di sant'olcese sig. giuseppe ratto, repertorio n 395; - che in data 26 novembre 2003 con denuncia protocollo 13581 la parcovilla lagorio ha iniziato i lavori di urbanizzazione previsti nella citata convenzione relativi al parcheggio pubblico; - che la e' stata incorporata nella con atto di fusione a rogito andrea castello di genova in data 14 luglio 2005 repertorio n. 86290, registrato a genova il 22 luglio 2005 al numero 2968 serie 1a; - che in



data 29 dicembre 2004 e' stato stipulato atto di impegno autenticato nelle firme dal notaio andrea castello di genova in data 29 dicembre 2004 repertorio n. 85458, registrato a genova 2 al n 389, nel quale la si impegnava a: a) ad asservire le aree necessarie a soddisfare i parametri di edificabilita' stabiliti dal vigente strumento, cosi' come indicato nello strumento urbanistico attuativo; b) ad asservire le superfici destinate a parcheggio; c) a vincolare, con atto di pertinenzialita' i locali accessori a determinare le unita' immobiliari residenziali; cio' premesso e confermato anche come parte integrante e sostanziale del presente atto, con questo stesso atto la , come sopra rappresentata, 11) dichiara di asservire, come asserve, a favore del comune di sant'olcese, con vincolo "non aedificandi" i terreni iscritti al catasto terreni di sant'olcese al foglio 5 con i seguenti mappali: - 155 di mq. 770 - 156 di mq. 18.990 - 157 di mq. 2.770 - 158 di mq. 1.630- 179 di mq. 11.840 - 180 ente urbano - 403 di mq. 470 - 405 di mq. 2.470 - 406 di mq. 2.330 - 407 di mq. 3.190 - 555 di mq. 2.730- 572 di mq. 1.070 - parte del mappale 186 per una superficie di mq. 29.870 nonche' i seguenti mappali - 1167, frutteto di mq. 4.354 - 1168, frutteto di mq. 2.350 - 1169, frutteto di mq. 1.345 - 1170, frutteto di mq. 1.277- 1172, ente urbano di mq. 970 - 1174, frutteto di mq. 2.224 - 1175, prato arborato di mq. 1.350 - 1177 ente urbano di mq. 98 - 1179, ente urbano di mq. 700 - 1180, ente urbano di mq. 1.772 tutti del foglio 5 del catasto terreni di sant'olcese, derivanti dal frazionamento degli originari mappali 408 e 411. il tutto per una superficie globale di mq. 94.570 e come appare in tratteggio verde nel disegno planimetrico in scala 1:2000, che si allega sub "a". il vincolo viene proposto per l'edificabilita' di tutti i fabbricati costituenti l'intero comparto previsto dal sua, nella superficie prevista dal piano particolareggiato e corrispondenti a mc. 18.735,40 in parte gia' edificata ed in parte edificanda. ulteriormente premesso che sono stati rilasciati il permesso di costruzione n 19 del 23 febbraio 2005 per il settore n 2 e il permesso di costruzione n 20 del 23 settembre 2003 per il settore n 1. 2) dichiara di asservire, come asserve, ai sensi dell'articolo 18 della legge 765/67 con vincolo permanente di destinazione d'uso a parcheggio di pertinenza dei costruendi di fabbricati citati in premessa, i seguenti immobili (boxes) iscritti al catasto fabbricati di sant'olcese: a) foglio 5 mappale 1172 sub. 1, cat. c/6, classe 2, mq. 35 r.c. ero 195,22; b) foglio 5 mappale 1172 sub. 2, cat. c/6, classe 2, mq. 35 r.c. ero 195,22; c) foglio 5 mappale 1172 sub. 7, cat. c/6, classe 2, mq. 31 r.c. ero 172,91; d) foglio 5 mappale 1180 sub. 1, cat. c/6, classe 2, mq. 35 r.c. ero 195,22; e) foglio 5 mappale 1180 sub. 2, cat. c/6, classe 2, mq. 35 r.c. ero 195,22; f) foglio 5 mappale 1180 sub. 4, cat. c/6, classe 2, mq. 31 r.c. ero 172,91; g) foglio 5 mappale 1180 sub. 5, cat. c/6, classe 2, mq. 31 r.c. ero 172,91 3) dichiara di asservire, come asserve con vincolo di pertinenzialita' reciproca: a) il box iscritto al foglio 5 mappale 1172 sub. 1 all'appartamento iscritto al foglio 5 mappale 1172 sub. 4, cat. a/7, cl. u, vani 6,5 r.c. euro 906,38; b) il box iscritto al foglio 5 mappale 1172 sub. 2 all'appartamento iscritto al foglio 5 mappale 1172 sub. 5, cat. a/7, cl. u, vani 5,5 r.c. euro 766,94; c) il box iscritto al foglio 5 mappale 1172 sub. 7 all'appartamento iscritto al foglio 5 mappale 1172 sub. 6, cat. a/7, cl. u, vani 6,5 r.c. euro 906,38; d) il box iscritto al foglio 5 mappale 1180 sub. 1 all'appartamento iscritto al foglio 5 mappale 1180 sub. 6, cat. a/7, cl. u, vani 5 r.c. euro 697,22; e) il box iscritto al foglio 5 mappale 1180 sub. 2 all'appartamento iscritto al foglio 5 mappale 1180 sub. 7, cat. a/7, cl. u, vani 5,5 r.c. euro 766,94; f) il box iscritto al foglio 5 mappale 1180 sub. 4 all'appartamento iscritto al foglio 5 mappale 1180 sub. 9, cat. a/7, cl. u, vani 6,5 r.c. euro 906,38; g) il box iscritto al foglio 5 mappale 1180 sub. 5 all'appartamento iscritto al foglio 5 mappale 1180 sub. 8, cat. a/7, cl. u, vani 6,5 r.c. euro 906,38.

riconosce che i vincoli di cui sopra, attesa la loro natura di onere reale, sono pienamente e validamente efficaci, quale limitazione al diritto di proprieta', nei suoi confronti e nei confronti dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo. la s.p.a. manda quindi al signor direttore dell'ufficio del territorio di genova la trascrizione del presente atto, a favore del comune di sant'olcese e a proprio carico, con manleva da ogniresponsabilita'. Per una piu' dettagliata verifica dell'elencazione delle proprietà nel ventennio anteriore confronta l'allegato 11 della presente perizia contenente il Certificato Ipotecario Speciale Ventermale.

Transazione , a favore di Comune di Sant'Olcese, contro derivante da Autorizzazione per la richiesta alla transazione.

I precisa che a seguito dell'accordo transitivo (vedi allegato 5) relativo ai Piani attuativo di Comago , il Curatore della Dottoressa Emanuela Rizzotti ha convenuto per il SUA C1 : - A sottoscrivere con i

e con l'appalatatore delle opere pubbliche un contratto avente efficacia anche transativa che pone ad integrale carico degli stessi Fideiussori i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, tenendo indenne il Fallimento da qualsiasi onere ad essere connesso; - A concedere in



disponibilità all'appaltatore le aree affinchè egli vi realizzi le opere di urbanizzazione; - Ad assoggettare a servitù pubblica le aree di cui la Foglio 5 mappali Censiti al catasto terreni 1177,1216,1245,e 1265 (quest'ultimo da asservire per la superficie mq 160,00 su 8.391, ancora da frazionare), censiti al catasto fabbricati mappale 1179 e 1242 sub.38; - A cedere le aree censite al Catasto terreni foglio 5 mappali 1168,1170 e 1198 al Comune di Sant'Olcese, una volta che le opere di urbanizzazione verranno positivamente collaudate. Vedi Allegato 5.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 30/07/2004 a firma di Notaio Andrea Castello ai nn. 84817 di Repertorio, n.ro 28985 di raccolta di repertorio, registrata il 04/08/2004 a Genova ai nn. 6520, iscritta il 06/08/2004 a Genova ai nn. n регистра generale 40218, n. di registro particolare 9753, a favore di Banco di San Giorgio s.p.a., contro , derivante da Contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 6.800.000,00,

Importo capitale: 13.600.000,00,

Durata ipoteca: fino al 31.07.2023.

Con questo atto la , spa ha ipotecato i seguenti immobili : sito nel Comune di Sant'Olcese Frazione Comago iscritti al Catasto dei Terreni al Foglio 5 mappali 155-156-157-158-179-180-186-403-405-406-407-408-411-555-572 E con il suddetto mutuo sono stati inizialmente erogati alla parte mutuataria Euro 1.500.000,00. Annotazione del 07.12.2005 Reg.Particolare 9591 Reg.Generale 69685 Con questo atto viene concesso una ulteriore erogazione alla parte mutuataria di Euro 1.500.000,00. Annotazione del 06.04.2007 Reg.Particolare 2685 Reg.Generale 14692 Con questo atto si è frazionato in quota il mutuo così ripartito: immobili sito nel Comune di Sant'Olcese Frazione Comago iscritti al Catasto dei Terreni al Foglio 5 mappali 155-156-157-158-179-180-186-403-405-406-407-555-572-1174-1175-1177 , Capitale Euro 5.934.637,00 , Ipoteca Euro 12.900.000,000, immobili siti nel Comune di Sant'Olcese Frazione Comago iscritti al Catasto dei Fabbricati al Foglio 5 mappale 1172 sub. 6 e 7, Capitale Euro 200.000,00 , Ipoteca Euro 400.000,000. Foglio 5 mappale 1180 sub. 7 e 2 , Capitale Euro 150.000,00 , Ipoteca Euro 300.000,000. Annotazione del 06.04.2007 Reg.Particolare 2686 Reg.Generale 14693 Con questo atto è stato chiesto la cancellazione parziale dell'iscrizione di ipoteca limitatamente agli immobili di cui al quadro B e sono: immobili sito nel Comune di Sant'Olcese Frazione Comago iscritti al Catasto dei Terreni al Foglio 5 mappali 1167-1168-1169-1170-1179, immobili siti nel Comune di Sant'Olcese Frazione Comago iscritti al Catasto dei Fabbricati : foglio 5 mappale 1172 sub. 1-2-3-4-5; foglio 5 mappale 1180 sub. 1-3-4-5-6-8-9-10; Annotazione del 31.08.2007 Reg.Particolare 6258 Reg.Generale 38512 Con questo atto è stato chiesto la cancellazione parziale dell'iscrizione di ipoteca limitatamente agli immobili di cui al quadro B e sono: immobili siti nel Comune di Sant'Olcese Frazione Comago iscritti al Catasto dei Fabbricati : foglio 5 mappale 1998; foglio 5 mappale 1999; foglio 5 mappale 1201 sub. 6-7-1-2-3-4-5 Annotazione del 07.02.2008 Reg.Particolare 720 Reg.Generale 4110 Con questo atto viene concesso una ulteriore erogazione alla parte mutuataria di Euro 2.845.000,00. Annotazione del 15.02.2008 Reg.Particolare 851 Reg.Generale 4903 Con questo atto è stato chiesto la cancellazione parziale dell'iscrizione di ipoteca limitatamente agli immobili di cui al quadro B e sono: immobili sito nel Comune di Sant'Olcese Frazione Comago iscritti al Catasto dei Terreni Foglio 5 mappali 1215-1216-1217 Annotazione del 07.04.2008 Reg.Particolare 2309 Reg.Generale 11905 Con questo atto è stato chiesto la cancellazione parziale dell'iscrizione di ipoteca limitatamente agli immobili di cui al quadro B e sono: Foglio 5 mappale 1172 sub.6-7 Annotazione del 11.11.2008 Reg.Particolare 5987 Reg.Generale 40733 Con questo atto è stato chiesto la cancellazione parziale dell'iscrizione di ipoteca limitatamente agli immobili di cui al quadro B e sono: iscritti al Catasto dei Terreni al Foglio 5 mappali 1231-1235-1238-1240-1241-1243, iscritti al Catasto dei Fabbricati al Foglio 5 mappali 1242 sub.1-2-4-5-6-9-10-12-14-15-17-18-19-20-21 Annotazione del 11.11.2008 Reg.Particolare 5989 Reg.Generale 40735 Con questo atto si è frazionato in quota il mutuo così ripartito: iscritti al Catasto dei Fabbricati al Foglio 5 mappale 1242 sub.3 mappale 1172 sub.16, Capitale Euro 100.000,00 e Ipoteca Euro 200.000,000; mappale 1242 sub.7 e mappale 1172 sub.13 Capitale Euro 60.000,00 e Ipoteca Euro 120.000,000; mappale 1242 sub.8 e mappale 1172 sub.11 Capitale Euro 180.000,00 e Ipoteca Euro 360.000,000; Annotazione del 17.12.2008 Reg.Particolare 6637 Reg.Generale 45078 Con questo atto è stato chiesto la cancellazione parziale



dell'iscrizione di ipoteca limitatamente agli immobili di cui al quadro B e sono: immobili sito nel Comune di Sant'Olcese Frazione Comago iscritti al Catasto dei Terreni Foglio 5 mappali 572-1248. Annotazione del 14.01.2009 Reg.Particolare 122 Reg.Generale 886 Erogazione totale alle parte mutuataria di Euro 6.000.000,00. Annotazione del 16.01.2009 Reg.Particolare 193 Reg.Generale 1209 Con questo atto è stato chiesto la cancellazione parziale dell'iscrizione di ipoteca limitatamente agli immobili di cui al quadro B e sono: iscritti al Catasto dei Terreni al Foglio 5 mappali 1177; iscritti al Catasto dei Fabbricati al Foglio 5 mappali 1242 sub.24-27-28-29-32-33-34-37-38-39-40-41-42-43-44-45, Annotazione del 16.01.2009 Reg.Particolare 195 Reg.Generale 1211 Con questo atto si è frazionato in quota il mutuo così ripartito: iscritti al Catasto dei Fabbricati al Foglio 5 mappale 1242 sub.22-35, Capitale Euro 233.400,00 e Ipoteca Euro 466.800,00; mappale 1242 sub.26-36 Capitale Euro 237.300,00 e Ipoteca Euro 474.600,00; mappale 1242 sub.23-30 Capitale Euro 336.800,00 e Ipoteca Euro 673.600,00; mappale 1242 sub.25-31 Capitale Euro 336.800,00 e Ipoteca Euro 673.600,00; Annotazione del 14.12.2009 Reg.Particolare 4697 Reg.Generale 40221 Surrogazione in quota di mutuo agli immobili iscritti al Catasto dei Fabbricati al Foglio 5 Mappale 1242 sub.8-11; Annotazione del 31.12.2009 Reg.Particolare 4900 Reg.Generale 43147 Con questo atto è stato chiesto la cancellazione parziale dell'iscrizione di ipoteca limitatamente agli immobili di cui al quadro B e sono: iscritti al Catasto dei Terreni al Foglio 5 mappali 1264-1265-1266; iscritti al Catasto dei Fabbricati al Foglio 5 mappali 1242 sub.30-25-31; Annotazione del 19.02.2010 Reg.Particolare 768 Reg.Generale 5844 Con questo atto è stato chiesto la cancellazione parziale dell'iscrizione di ipoteca limitatamente agli immobili di cui al quadro B e sono: iscritti al Catasto dei Fabbricati al Foglio 5 mappali 1242 sub.23; Annotazione del 07.01.2011 Reg.Particolare 45 Reg.Generale 540 Con questo atto è stato chiesto la cancellazione parziale dell'iscrizione di ipoteca limitatamente agli immobili di cui al quadro B e sono: iscritti al Catasto dei Fabbricati al Foglio 5 mappali 1330 sub.13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29; iscritti al Catasto dei Terreni al Foglio 5 mappali 155-156-157-158-180-403-1254-1263-1252; Annotazione del 06.10.2011 Reg.Particolare 3760 Reg.Generale 33113 Con questo atto è stato chiesto la cancellazione parziale dell'iscrizione di ipoteca limitatamente agli immobili di cui al quadro B e sono: iscritti al Catasto dei Fabbricati al Foglio 5 mappale 1330 sub.30; Annotazione del 31.10.2011 Reg.Particolare 3974 Reg.Generale 35696 Con questo atto è stato chiesto la cancellazione parziale dell'iscrizione di ipoteca limitatamente agli immobili di cui al quadro B e sono: iscritti al Catasto dei Fabbricati al Foglio 5 mappale 1330 sub.32-33; Comunicazione n.3641 del 18.09.2017 di estinzione parziale dell'obbligo avvenuta in data 30.03.2015.Cancellazione parziale eseguita in data 18.09.2017 (ART.13 , comma 8 – decies DL 7/2007 – art.40 bis D.Lgs 385/1993) Per una più dettagliata verifica dell'elencazione delle proprietà nel ventennio anteriore confronta l'allegato 11 della presente perizia contenente il Certificato Ipotecario Speciale Ventennale .

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/03/2007 a firma di Notaio Andrea Castello ai nn. 88832 di repertorio, n.ro 32110 di raccolta di repertorio, registrata il 13/03/2007 a Genova ai nn. 2069, iscritta il 14/03/2007 a Genova ai nn. registro Particolare 2821, Registro Generale 11197, a favore di Banco di San Giorgio spa, contro . derivante da Contratto condizionato di mutuo fondiario ai sensi dell'art.38 e seguenti del decreto Legislativo 01.09.1993 n.385.

Importo ipoteca: 6.000.000,00.

Importo capitale: 12.000.000,00.

Durata ipoteca: fino al 31.12.2025.

Con questo atto la , spa ha ipotecato i seguenti immobili : sito nel Comune di Sant'Olcese Frazione Comago iscritti al Catasto dei Terreni al Foglio 5 mappali 155-156-157-158-179-180-186-403-405-406-407-555-572-1174-1175-1177 E con il suddetto mutuo sono stati inizialmente erogati alla parte mutuataria Euro 900.000,00. Annotazione del 15.02.2008 Reg.Particolare 852 Reg.Generale 4904 Con questo atto è stato chiesto la cancellazione parziale dell'iscrizione di ipoteca limitatamente agli immobili di cui al quadro B e sono: iscritti al Catasto dei Terreni al Foglio 5 mappali 1215-1216-1217; Annotazione del 11.11.2008 Reg.Particolare 5988 Reg.Generale 40734 Con questo atto è stato chiesto la cancellazione parziale dell'iscrizione di ipoteca limitatamente agli immobili di cui al quadro B e sono: iscritti al Catasto dei Terreni al Foglio 5 mappali 1231-1235-1238-1240-1241-1243; iscritti al Catasto dei Fabbricati al Foglio 5 mappale 1242 sub.17-18-19-20-21-1-2-4-5-6-9-10-12-14-15; Annotazione del 17.12.2008 Reg.Particolare 6638 Reg.Generale 45079 Con questo atto è stato



chiesto la cancellazione parziale dell'iscrizione di ipoteca limitatamente agli immobili di cui al quadro B e sono: iscritti al Catasto dei Terreni al Foglio 5 mappali 572-1248; Annotazione del 16.01.2009 Reg.Particolare 194 Reg.Generale 1210 Con questo atto è stato chiesto la cancellazione parziale dell'iscrizione di ipoteca limitatamente agli immobili di cui al quadro B e sono: iscritti al Catasto dei Fabbricati al Foglio 5 mappale 1242 sub.22-23-26-36-23-30-25-31; Annotazione del 22.06.2009 Reg.Particolare 2298 Reg.Generale 19663 Con questo atto è stato chiesto la cancellazione parziale dell'iscrizione di ipoteca limitatamente agli immobili di cui al quadro B e sono: iscritti al Catasto dei Terreni al Foglio 5 mappali 1177; iscritti al Catasto dei Fabbricati al Foglio 5 mappale 1242 sub.24-27-28-29-32-33-34-37-38-39-40-41-42-43-44-45; Annotazione del 25.11.2009 Reg.Particolare 4494 Reg.Generale 38170 Con questo atto è stato chiesto la cancellazione parziale dell'iscrizione di ipoteca limitatamente agli immobili di cui al quadro B e sono: iscritti al Catasto dei Fabbricati al Foglio 5 mappale 1172 sub. 16-13; mappale 1242 sub. 7-8-11-3; Annotazione del 31.12.2009 Reg.Particolare 4901 Reg.Generale 43148 Con questo atto è stato chiesto la cancellazione parziale dell'iscrizione di ipoteca limitatamente agli immobili di cui al quadro B e sono: iscritti al Catasto dei Fabbricati al Foglio 5 mappale 1242 sub. 25-31-30; iscritti al Catasto dei Terreni al Foglio 5 mappali 1264-1265-1266; Annotazione del 19.02.2010 Reg.Particolare 769 Reg.Generale 5845 Con questo atto è stato chiesto la cancellazione parziale dell'iscrizione di ipoteca limitatamente agli immobili di cui al quadro B e sono: iscritti al Catasto dei Fabbricati al Foglio 5 mappale 1242 sub. 23; Annotazione del 20.01.2011 Reg.Particolare 338 Reg.Generale 1998 Capitale erogato Euro 1.257.500,00; Annotazione del 20.01.2011 Reg.Particolare 339 Reg.Generale 1999 Con questo atto si è frazionato in quota il mutuo così ripartito: immobili siti nel Comune di Sant'Olcese Frazione Comago iscritti al Catasto dei Fabbricati al Foglio 5 mappale 1330 sub. 13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23, cadauno Capitale Euro 16.837,00 , Ipoteca Euro 33.674,00; Foglio 5 mappale 1330 sub. 24-26-27-29, cadauno Capitale Euro 133.300,00 , Ipoteca Euro 266.600,00; Foglio 5 mappale 1330 sub. 25-28, cadauno Capitale Euro 189.425,00 , Ipoteca Euro 378.850,00; immobili siti nel Comune di Sant'Olcese Frazione Comago iscritti al Catasto dei Terreni al Foglio 5 mappali 155-156-157-158-180-403-1254-1263-1252-1326 , Capitale Euro 4.902.743,00 , Ipoteca Euro 9.805.486,000. Annotazione del 03.06.2011 Reg.Particolare 2417 Reg.Generale 19056 Con questo atto è stato chiesto la cancellazione parziale dell'iscrizione di ipoteca limitatamente agli immobili di cui al quadro B e sono: iscritti al Catasto dei Fabbricati al Foglio 5 mappale 1242 sub. 16; Annotazione del 06.10.2011 Reg.Particolare 3761 Reg.Generale 33114 Con questo atto è stato chiesto la cancellazione parziale dell'iscrizione di ipoteca limitatamente agli immobili di cui al quadro B e sono: iscritti al Catasto dei Fabbricati al Foglio 5 mappale 1330 sub. 31; Annotazione del 06.10.2011 Reg.Particolare 3763 Reg.Generale 33116 Con questo atto è stato chiesto la cancellazione parziale dell'iscrizione di ipoteca limitatamente agli immobili di cui al quadro B e sono: iscritti al Catasto dei Fabbricati al Foglio 5 mappale 1242 sub. 30; Annotazione del 31.10.2011 Reg.Particolare 3975 Reg.Generale 35697 Con questo atto è stato chiesto la cancellazione parziale dell'iscrizione di ipoteca limitatamente agli immobili di cui al quadro B e sono: iscritti al Catasto dei Fabbricati al Foglio 5 mappale 1330 sub. 32-33; Per una piu' dettagliata verifica dell'elenco delle proprietà nel ventennio anteriore confronta l'allegato 11 della presente perizia contenente il Certificato Ipotecario Speciale Ventennale .

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, 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 .., derivante da Sentenza di fallimento del Tribunale di Genova.

Per una piu' dettagliata verifica dell'elenco delle proprietà nel ventennio anteriore confronta l'allegato 11 della presente perizia contenente il Certificato Ipotecario Speciale Ventennale .

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione (dal 14/07/2005), con atto stipulato il 14/07/2005 a firma di Notaio Andrea Castello ai nn. n. 86290 di repertorio di repertorio, registrato il 22/07/2005 a Genova ai nn. 2968, in forza di atto di fusione.

Con questo atto La " " si è fusa per incorporazione nella " ". L'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati Foglio 5 particella 1179 è in COSTITUZIONE del 08/09/2006 n. 2277.1/2006 in atti dal 08/09/2006 (protocollo n. GE0229685). Le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati Foglio 5 particella 1242 subalterni 19-20-21 sono in COSTITUZIONE del 01/07/2008 n. 2747.1/2008 in atti dal 01/07/2008 (protocollo n. GE0240870). Le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati Foglio 5 particella 1242 subalterni 38-39 sono in COSTITUZIONE del 03/12/2008 n. 4896.1/2008 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GE0435239). L'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati Foglio 5 particella 1242 subalterno 42 RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 08/06/2012 Trascrizione n. 15359/2012 in atti dal 03/07/2012 Repertorio n.: 60563 Rogante: ANSALDO EDMONDO; Le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati Foglio 5 particella 1330 subalterni 1-5-6 sono in COSTITUZIONE del 06/08/2010 n. 1985.1/2010 in atti dal 06/08/2010 (protocollo n. GE0272943). L'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati Foglio 5 particella 1242 subalterno 43 è in COSTITUZIONE del 03/12/2008 n. 4896.1/2008 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GE0435239).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto costituzione società (dal 16/10/1990 fino al 16/09/2002), con atto stipulato il 16/10/1990 a firma di Notaio Vincenzo Esposito ai nn. 114594 di repertorio di repertorio, registrato il 26/10/1990 a Tortona ai nn. 1255, trascritto il 06/12/1990 a Genova ai nn. Registro Particolare 18826, in forza di atto costituzione società.

I Signori avevano acquistato dal Signor

O la quota di 1/3 ciascuno dei terreni identificati nel Comune di Sant'Olcese Foglio 5 mappali : 155,156,157,158,179,180, 186,403,405,406,407,408,411,555, in forza di Atto di Compravendita a Firma Notaio Rocco Ansaldi di Genova stipulato in data 27/12/1973 Repertorio n. 147.273, Registrato a Genova il 29/12/1973 e Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova , ora ufficio del Territorio , in data 17/01/1974 al Registro particolare n. 1708. Il Signor .

aveva acquistato dal Signor la quota di 1/3 dei terreni identificati nel Comune di Sant'Olcese Foglio 5 mappali : 155,156,157,158,179,180, 186,403,405,406,407,408,411,555 in forza di Atto di compravendita a Firma Notaio Rocco Ansaldi di Genova stipulato in data 01/10/1980 Repertorio n. 158.672 registrato a Genova il 21/10/1980 al numero 6049 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova , ora ufficio del Territorio , in data 24/10/1980 al Registro part. n. 18.827 ; In data 16/10/1990 in forza dell'atto sopraindicato i

responsabilità limitata denominata " " nella quale i signori conferiscono in forza di tale atto, i terreni edificabili di loro esclusiva proprietà identificati nel Comune di Sant'Olcese Foglio 5 mappali : 155,156,157,158,179,180, 186,403,405,406,407,408,411,555,572.

SOCIETA` SEMPLICE per la quota di 1/1, in forza di atto trasformazione di società (dal 16/09/2002 fino al 19/12/2003), con atto stipulato il 16/09/2002 a firma di Notaio Ernesto Cassinelli



ai nn. 134528 di repertorio di repertorio, trascritto il 08/01/2003 a Genova ai nn. registro Particolare n.480, in forza di atto trasformazione di società.

In data 16/09/2002 La società " " ha mutato la propria forma giuridica trasformandosi in una società semplice e assumendo , quindi, la denominazione di società " " Semplice"

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/2003 fino al 14/07/2005), con atto stipulato il 19/12/2003 a firma di Notaio Umberto Morello ai nn. Repertorio n.49978 , Fascicolo n.ro 13882 di repertorio, registrato il 09/01/2004 a Genova ai nn. 65, trascritto il 12/01/2004 a Genova ai nn. Registro particolare n.476, in forza di atto di compravendita. La società " " ha acquistato dalla Società " " i terreni identificati nel Comune di Sant'Olcese Foglio 5 mappali : 155,156,157,158,179,180, 186,403,405,406,407,408,411,555

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I terreni in oggetto ricadono urbanisticamente all'interno dell'area sottoposta allo S.U.A . denominato SUA C1 Comago la cui normativa è stata approvata con Delibera del Consiglio Comunale di Sant'Olcese n.15 del 24.07.2003 e successivamente riapprovata con Variante allo SUA approvata con Determina Dirigenziale del 16.10.2007.

Lo SUA o elaborato dall'Architetto Marcello Parodi di Genova interessava un lotto omogeneo di superficie pari a 94.570 mq e concerneva la realizzazione di un complesso edilizio articolato in :

A 17 (diciassette) settori attuativi con funzione caratterizzante a residenza per una superficie linda abitabile pari a 5.393,40 mq corrispondente ad un volume lordo abitabile pari a 15.910,50 mc oltre a spazi per le destinazioni consentite di cui all'art. 4, comma 2, delle norme di attuazione dello S.U.A..

B spazi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse e funzionali all'attuazione del Progetto.

La Variante apportata allo SUA ed approvata con Determina Dirigenziale del 16.10.2007. era riferita unicamente agli otto settori (settore 10- settore 11-settore12- settore 13 - settore 14 - settore 15- settore 16- settore 17- settore 18) all'epoca non ancora completati. Tale variante prevedeva una volumetria proposta pari a mc. 16.839,23 inferiore alla volumetria massima realizzabile pari a mc 18.914,00

Attualmente sono stati completati 12 settori (settore 1- settore 2 – settore 3 – settore 4 – settore 5- settore 6 – settore 7 – settore 8 – settore 9 – settore 10- settore 11-settore 12) mentre 6 risultano ancora da realizzarsi (settore 13- settore 14-settore 15-settore 16-settore 17- settore 18) .

Lo stato attuale dello S.U.A. C1 , 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 modifica 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.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto Presidente della Giunta Regionale n. 67 del 20.04.2000 , Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 12.3.1 con densità territoriale di 0,20 mc/mq

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 Variante parziale al P.R.G.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 12.3.1. - La Zona Cl comprende parte del territorio comunale posto tra Comago ed il torrente Secca. Gli interventi attuativi nella zona, sono subordinati alla redazione di uno S.U.A. d'iniziativa privata. Il piano dovrà prevedere aree pubbliche (parcheggi e verde attrezzato) da cedere al Comune. I parametri edilizi a cui deve attenersi il S.U.A. sono: - It = 0,2 mc./mq.; - H= 10,00 mt. con tre piani fuori terra per edifici posti sotto alla quota altimetrica 125 C.T.R.; - H= 8,50 mt con due piani fuori terra per la funzione caratterizzante ed un piano sottotetto e/o un piano interrato, per le destinazioni d'uso consentite per gli edifici posti sopra alla quota altimetrica 125 C.T.R.; - DF = 10 mt; - DC = 5 mt.; - DS: vedi art. 18; - RO = RO con superficie al 9% della superficie territoriale complessiva. Lo S.U.A. dovrà farsi carico delle seguenti prescrizioni: 1) Garantire, tramite apposito atto convenzionale il contributo del soggetto attuatore alla realizzazione: - dei servizi (parcheggi e verde) volti a costituire un polo di interesse per gli insediamenti di contesto (Villa Serra, Zona Produttiva, Centro Abitato), alla soluzione delle carenze viaarie relative all'attuale collegamento tra il fondovalle e la località Comago, nei limiti dell'onerosità ammissibile ai sensi della L.R. 25/95 e s.m.; - degli spazi pubblici per il parcheggio ed il verde, non inferiori a 4.000 mq, da localizzare prevalentemente nella parte bassa della proprietà in prossimità della strada per Comago ed a margine della viabilità pubblica esistente : in particolare gli spazi per il parcheggio dovranno avere le caratteristiche tecniche e funzionali di spazi di relazione nei confronti del parco pubblico di " Villa Serra di Comago"; 2) Nell'ambito del perimetro dello Strumento Urbanistico Attuativo in argomento le realizzazione degli interventi consentiti di nuova edificazione è condizionata al rispetto delle esigenze urbanistiche e paesistico ambientali nonché alle seguenti disposizioni: A. le tipologie costruttive devono risultare coerenti con il contesto territoriale di riferimento; B. gli schemi aggregativi planovolumetrici e gli schemi dei tipi edilizi sviluppati a livello architettonico, sono vincolanti : la definizione a livello edilizio ed esecutivo non deve in alcun caso stravolgere né alterare in maniera sostanziale le indicazioni contenute negli elaborati grafici allegati alle presenti norme; C. l'impiego di materiali e di soluzioni cromatiche deve concorrere alla complessiva qualificazione dell'ambito territoriale in questione; D. i nuovi volumi dovranno essere realizzati adottando tecniche costruttive e materiali omogenei a quelli dei fabbricati esistenti nell'intorno, così come indicato dalle norme di disciplina paesistica dello Strumento Urbanistico Vigente. 3) La viabilità di servizio al nuovo insediamento residenziale in argomento dovrà avere un assetto coerente ed armonico, con particolare riferimento all'inserimento paesistico-ambientale nel contesto d'ambito, e dovrà prevedere: A. Sviluppi planovaltimetrici contenuti per gli allacci ai nuovi manufatti a progetto; B. Tracciati adeguati alle curve di livello oltre ad un corretto collegamento con la viabilità carribile pubblica esistente, con soluzione che garantisca altresì un miglioramento funzionale ed alla fluidità del traffico per la località Comago a partire dall'innesto con la viabilità in sponda sinistra del Torrente Secca; C. La ristrutturazione della viabilità di collegamento con la località Comago, mediante realizzazione di allargamenti e slarghi che consentano l'incrocio delle auto nei due sensi di marcia opposti; D. Caratteristiche tecniche: 1. larghezza della carreggiata a doppio senso di marcia, escluse le cunette di raccolta e smaltimento delle acque, massima 5,00 m, minima 3,00 m; 2. pendenza sull'asse non superiore al 14%; 3. raggio di curvatura sull'asse non inferiore a 12,00 metri. Saranno possibili





variazioni localizzate ai punti 2 e 3 del presente articolo garantendo comunque la buona funzionalità dell'opera. Vedi allegato 2.

Strumento Urbanistico Edilizio SUA zona C1 vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.15 del 24.07.2003, l'immobile ricade in zona SUA C1 località Comago . Il titolo è riferito solamente al Località Comago. La società risultava proprietaria di un'area sita in comune di Sant'Olcese al Catasto Terreni al foglio 5, mappali 155, 156, 157, 158, 179, 180, 186, 403, 405, 406, 407, 408, 411, 555, 572, della superficie di circa mq. 95.000; Con istanza in data 19.04.2001 la società ha chiesto per il compendio immobiliare sopraindicato , l'attuazione delle previsioni del P.R.G. mediante uno Strumento Urbanistico di Iniziativa privata ai sensi della Legge Regionale 08.07.1987 n.24 e s.m.i. ; La società si è successivamente trasformata in data 16/09/2002 in società semplice , con atto rogito Notaio Cassinelli, repertorio n. 134.528; Il suddetto Progetto elaborato dall'Architetto Marcello Parodi di Genova ha interessato un lotto omogeneo di superficie pari a 94.570 mq e concerne la realizzazione di un complesso edilizio articolato in : A 17 (diciassette) settori attuativi con funzione caratterizzante a residenza per una superficie lorda abitabile pari a 5.393,40 mq corrispondente ad un volume lordo abitabile pari a 15.910,50 mc oltre a spazi per le destinazioni consentite di cui all'art. 4, comma 2, delle norme di attuazione dello S.U.A.. B spazi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse e funzionali all'attuazione del Progetto. Gli abitanti insediabili ammontano a complessive 187 unità, corrispondenti ad 1 abitante ogni 80 mc di volume residenziale. Il suddetto Progetto e' stato rubricato agli Atti del Comune di Sant'Olcese al n. 40/2001 . La Commissione Edilizia Integrata del Comune di Sant'Olcese ha esaminato lo strumento urbanistico di iniziativa privata nella seduta del 09.07.2003 esprimendo parere complessivamente favorevole all'intervento medesimo; Il Comune di Sant'Olcese, con Deliberazione del Consiglio Comunale n.15 in data 24.07.2003 ha accettato l'Atto Unilaterale d'Obbligo di cui all'art 18-comma2- della Legge Regionale 08/07/1987 n.24 e s.m.i. , relativo alla realizzazione del Progetto di cui sopra , approvando unitamente al medesimo piano di iniziativa privata: A. la Bozza di Convenzione Attuativa da stipularsi tra le parti al fine della definizione degli aspetti urbanistici e patrimoniali dell'intervento; B il relativo progetto avente contenuti ed effetti di strumento urbanistico attuativo ai sensi della Legge regionale 08.07.1987 n.24 e s.m.i. In data 20 novembre 2003 e' stata stipulata tra la Società I

e il Comune di Sant'Olcese una convenzione attuativa a rogito del segretario Comunale del Comune di Sant'Olcese sig. repertorio n 395; in data 26 novembre 2003 con denuncia protocollo 13581 la società ha iniziato i lavori di Urbanizzazione previsti nella citata convenzione relativi al parcheggio pubblico; La società . e' stata incorporata nella con atto di Fusione a rogito Andrea Castello di Genova in data 14 luglio 2005 repertorio n. 86290, Registrato a genova il 22 luglio 2005 al numero 2968 serie 1a.

Variante allo SUA C1 località Comago vigente, in forza di delibera Determina Dirigenziale a firma del Responsabile del Servizio Urbanistica Geom. Silvano Parodi in data 16.10.2007 , l'immobile ricade in zona Variante allo SUA - Zona Residenziale di nuovo impianto C1 di espansione ubicata in località Comago. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 12.3.1. - La Zona C1 comprende parte del territorio comunale posto tra Comago ed il torrente Secca. Gli interventi attuativi nella zona, sono subordinati alla redazione di uno S.U.A. d'iniziativa privata. Il piano dovrà prevedere aree pubbliche (parcheggi e verde attrezzato) da cedere al Comune. I parametri edilizi a cui deve attenersi il S.U.A. sono: - It = 0,2 mc./mq.; - H= 10,00 mt. con tre piani fuori terra per edifici posti sotto alla quota altimetrica 125 C.T.R. , - H= 8,50 mt. con due piani fuori terra per la funzione caratterizzante ed un piano sottotetto e/o un piano interrato, per le destinazioni d'uso consentite per gli edifici posti sopra alla quota altimetrica 125 C.T.R.; - DF = 10 mt; - DC = 5 mt.; - DS: vedi art. 18; - RO = RO con superficie al 9% della superficie territoriale complessiva. Lo S.U.A. dovrà farsi carico delle seguenti prescrizioni: 1) Garantire, tramite apposito atto convenzionale il contributo del soggetto attuatore alla realizzazione: - dei servizi (parcheggi e verde) volti a costituire un polo di interesse per gli insediamenti di contesto (Villa Serra, Zona Produttiva, Centro Abitato), alla soluzione delle carenze viarie relative all'attuale collegamento tra il fondovalle e la località Comago, nei limiti dell'onerosità ammissibile ai sensi della L.R. 25/95 e s.m.; - degli spazi pubblici per il parcheggio ed il verde, non inferiori a 4.000 mq, da localizzare prevalentemente nella parte bassa della proprietà in prossimità della strada per Comago ed a margine della viabilità pubblica esistente : in particolare gli spazi per il parcheggio dovranno avere le caratteristiche tecniche e funzionali di spazi di relazione nei confronti del parco pubblico di " Villa Serra di Comago"; 2) Nell'ambito del perimetro dello Strumento



Urbanistico Attuativo in argomento le realizzazione degli interventi consentiti di nuova edificazione è condizionata al rispetto delle esigenze urbanistiche e paesistico ambientali nonché alle seguenti disposizioni: A. le tipologie costruttive devono risultare coerenti con il contesto territoriale di riferimento; B. gli schemi aggregativi planovolumetrici e gli schemi dei tipi edilizi sviluppati a livello architettonico, sono vincolanti : la definizione a livello edilizio ed esecutivo non deve in alcun caso stravolgere né alterare in maniera sostanziale le indicazioni contenute negli elaborati grafici allegati alle presenti norme; C. l'impiego di materiali e di soluzioni cromatiche deve concorrere alla complessiva qualificazione dell'ambito territoriale in questione; D. i nuovi volumi dovranno essere realizzati adottando tecniche costruttive e materiali omogenei a quelli dei fabbricati esistenti nell'intorno, così come indicato dalle norme di disciplina paesistica dello Strumento Urbanistico Vigente. 3) La viabilità di servizio al nuovo insediamento residenziale in argomento dovrà avere un assetto coerente ed armonico, con particolare riferimento all'inserimento paesistico-ambientale nel contesto d'ambito, e dovrà prevedere: A. Sviluppi pianoaltimetrici contenuti per gli allacci ai nuovi manufatti a progetto; B. Tracciati adeguati alle curve di livello oltre ad un corretto collegamento con la viabilità carabile pubblica esistente, con soluzione che garantisca altresì un miglioramento funzionale ed alla fluidità del traffico per la località Comago a partire dall'innesto con la viabilità in sponda sinistra del Torrente Secca; C. La ristrutturazione della viabilità di collegamento con la località Comago, mediante realizzazione di allargamenti e slarghi che consentano l'incrocio delle auto nei due sensi di marcia opposti; D. Caratteristiche tecniche: 1. larghezza della carreggiata a doppio senso di marcia, escluse le cunette di raccolta e smaltimento delle acque, massima 5,00 m, minima 3,00 m; 2. pendenza sull'asse non superiore al 14%; 3. raggio di curvatura sull'asse non inferiore a 12,00 metri. Saranno possibili variazioni localizzate ai punti 2 e 3 del presente articolo garantendo comunque la buona funzionalità dell'opera. Vedi allegato 2. Il titolo è riferito solamente al SUA C1 località Comago . In data 02.11.2006, con nota assunta al protocollo generale del Comune di Sant'Olcese al n°13046, è stata presentata da parte della società , con sede in Genova, P.zza Borgo Pila 39/25, formale istanza volta all'approvazione di una variante al piano particolareggiato SUA C1; La pratica è stata rubricata presso il Comune di Sant'Olcese come variante alla P.E. 40/01. - con nota n. 4645 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 all'approvazione della suddetta variante , in merito alla quale l' Amministrazione ha espresso, ai sensi all' art. 59, comma 2º, lettera a) della citata L.R. n. 36/1997 e s.m.i. il proprio preliminare assenso con deliberazione C.C. n. 11 del 30.03.2007; - gli atti ed elaborati presentati nel corso della suddetta Conferenza referente, nonché il relativo verbale, unitamente al sopracitato atto di assenso, sono stati depositati, ai sensi all'art. 59, comma 2º, lettera b) della ridetta 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 abbia interesse; in tale periodo non sono prevenute osservazioni; - con nota prot. n. 8530 del 24.07.2007, a firma del responsabile del procedimento, è stata convocata per il giorno 03.08.2007, presso l'aula consiliare del Comune di Sant' Olcese, la conferenza in seduta deliberante , nel corso della quale sono state acquisite agli atti le formali determinazioni di assenso da parte dell'Amministrazione Provinciale – Area 05, della Telecom S.p.A. e della Comunità Montana Alta Valpolcevera; - la Provincia di Genova – Area 05, per quanto concerne gli aspetti urbanistici, con provvedimento dirigenziale Atto n° 4399 del 01.08.2007 ha disposto l' attuazione del piano in argomento a condizione che venissero stralciati il tratto di viabilità previsto a monte del fabbricato n° 13 ed il parcheggio interno previsto a margine dello stesso viale; - a fronte di tali condizioni, in sede di conferenza dei servizi, è stato evidenziato che l' ottemperanza a tali condizioni avrebbe determinato il venir meno dei parcheggi pertinenziali ai fabbricati previsti dal piano particolareggiato; - alla luce di quanto sopra, e vista la Tav. 43 integrativa, agli atti della variante al piano particolareggiato, concernente la verifica delle superfici da destinare a parcheggio pertinenziale, l' Amministrazione Provinciale – Area 05, con Atto n° 4999 del 10.09.2007 ha ritenuto quindi che la prescrizione di cui al proprio precedente provvedimento dirigenziale n° 4399 del 01.08.2007 potesse ritenersi superata; - di seguito sono stati effettuati adempimenti previsti in sede di conferenza deliberante per il perfezionamento dell'efficacia degli atti approvativi e successivamente la Determina Dirigenziale a firma del Responsabile del Servizio Urbanistica Geom. Silvano Parodi in data 16.10.2007 ha approvato definitivamente la variante sopraindicata.



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



BENI IN SANT'OLCESE, FRAZIONE COMAGO

TERRENI EDIFICABILI

DI CUI AL PUNTO A

terreni edificabili a SANT'OLCESE, frazione Cornago, della superficie commerciale di **61.094,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

I terreni descritti nel CORPO A in perizia sono terreni edificabili situati in Località Comago nel Comune di Sant'Olcese.

Il contesto edilizio nel quale si inseriscono gli immobili oggetto della presente valutazione è prevalentemente costituito da edifici databili in un intervallo di tempo compreso nella prima metà del secolo XX - ovvero il periodo in cui è stata 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 all'interno della quale sono ubicati gli immobili oggetto di Perizia, è stata assoggettata dallo Strumento Urbanistico Generale vigente a Strumento Urbanistico Attuativo .

Tale S.U.A. è stato denominato "zona C residenziale di nuovo impianto" e coincide con la sottozona "C1 Comago".

L'area è stata suddivisa in numero 18 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.

Gli immobili assoggettati alla presente perizia fanno parte dei settori edilizi dello S.U.A. non ancora edificati , denominati " settore 13 , settore 14, settore 15, settore 16, settore 17, settore 18 " .



Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 155 (catasto terreni), qualità/classe PRATO , 3, superficie 770, reddito agrario 1,59 €, reddito dominicale 0,80 €, intestato a .., derivante da





VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/09/2002 n. 446.1/2007 in atti dal 06/03/2007 (protocollo n. GE0078946) TRASCRIZ 480/2003

Coerenze: A Nord,Sude Est con il mappale 156 , a Ovest con il mappale 549.

- foglio 5 particella 156 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO , 4 , superficie 18990, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 4,90 €, intestato a _____, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/09/2002 n. 446.1/2007 in atti dal 06/03/2007 (protocollo n. GE0078946) TRASCRIZ 480/2003

Coerenze: A Nord con strada vicinale Terrarossa e mappale 137 , a Est mappale 157 , a Ovest mappali 155-1143-550 e a Sud strada vicinale e mappale 1265.

- foglio 5 particella 157 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR, 4, superficie 2770, reddito agrario 6,44 €, reddito dominicale 3,58 €, intestato a _____, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/09/2002 n. 446.1/2007 in atti dal 06/03/2007 (protocollo n. GE0078946) TRASCRIZ 480/2003

Coerenze: A Nord e Ovest mappale 156, a Est e Sud con la strada vicinale.

- foglio 5 particella 158 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR , 4 , superficie 1630, reddito agrario 3,79 €, reddito dominicale 2,10 €, intestato a _____, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/09/2002 n. 446.1/2007 in atti dal 06/03/2007 (protocollo n. GE0078946) TRASCRIZ 480/2003

Coerenze: a Nord mappale 1040 , a Ovest con la strada vicinale Terrarossa, a Sud e a Est con la strada comunale Puere Comago.

- foglio 5 particella 403 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO, 2, superficie 470, reddito agrario 4,13 €, reddito dominicale 3,52 €, intestato a _____, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/09/2002 n. 446.1/2007 in atti dal 06/03/2007 (protocollo n. GE0078946) TRASCRIZ 480/2003

Coerenze: A Nord mappale 1265, a Ovest mappale 568, a Est e Sud con la strada Comunale Puere Comago.

- foglio 5 particella 1169 (catasto terreni), qualita/classe FRUTTETO , 2, superficie 1345, reddito agrario 13,20 €, reddito dominicale 29,17 €, intestato a _____, derivante da FRAZIONAMENTO del 17/08/2006 n. 215701.1/2006 in atti dal 17/08/2006 (protocollo n. GE0215701)

Coerenze: a Nord e Ovest mappale 1170 , a Est e SUd con strada carrabile.

- foglio 5 particella 1231 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, 4, superficie 533, reddito agrario 2,75 €, reddito dominicale 1,10 €, intestato a _____, derivante da FRAZIONAMENTO del 16/06/2008 n. 221682.1/2008 in atti dal 16/06/2008 (protocollo n. GE0221682)

Coerenze: a Nord mappale 1326, a Ovest mappale 1242, a Sud e Est mappale 1235 .

- foglio 5 particella 1238 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO , 1, superficie 95, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 0,88 €, intestato a _____, derivante da FRAZIONAMENTO del 16/06/2008 n. 221682.1/2008 in atti dal 16/06/2008 (protocollo n. GE0221682)

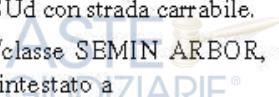
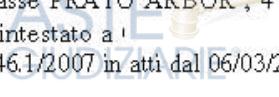
Coerenze: a Nord e Ovest e Est Mappale 1242,e a Sud mappale 183.

- foglio 5 particella 1241 (catasto terreni), qualita/classe FRUTTETO, 2, superficie 464, reddito agrario 4,55 €, reddito dominicale 10,06 €, intestato a _____, derivante da FRAZIONAMENTO del 16/06/2008 n. 221682.1/2008 in atti dal 16/06/2008 (protocollo n. GE0221682)

Coerenze: a Nord mappale 1235, a Ovest mappali 1240-1242,a Est e Sud strada vicinale.

- foglio 5 particella 1254 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO, 2, superficie 19, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a _____, derivante da FRAZIONAMENTO del 15/04/2009 n. 135234.1/2009 in atti dal 15/04/2009 (protocollo n. GE0135234)

Coerenze: a Nord con mappale 1330, e Ovest mappale 1252, a Est mappale 1248 e a Sud mappale 1242.





- foglio 5 particella 1265 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, 2, superficie 8381, reddito agrario 75,75 €, reddito dominicale 80,08 €, intestato a , derivante da FRAZIONAMENTO del 17/11/2009 n. 395019.1/2009 in atti dal 17/11/2009 (protocollo n. GB0395019) presentato il 17/11/2009

Coerenze: a Nord mappale 156, a Ovest mappali 1266,1264,553,569, a Sud mappale 180,403 e strada vicinale , a Est con la strada vicinale.

Questo mappale dovrà essere frazionato perchè una porzione del mappale di complessivi Mg 160,00 è soggetta a servitù pubblica (vedi Corpo C) .

- foglio 5 particella 1326 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, 4, superficie 25547, reddito agrario 131,94 €, reddito dominicale 52,78 €, intestato a , derivante da FRAZIONAMENTO del 13/07/2010 n. 241321.1/2010 in atti dal 13/07/2010 (protocollo n. GB0241321) presentato il 12/07/2010

Coerenze: a Nord mappali 156-157-159 e strada vicinale, a Ovest e Est strada vicinale,a Sud mappali 1330,1231,1235,1242.

- foglio 5 particella 180 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 80, intestato a , derivante da In data 14.07.2005 la società " " si è fusa per incorporazione nella "

Coerenze: a Nord -Ovest - Est con il mappale 1265 e a Sud dalla strada comunale "Puere Comago".

Come risulta dalla visura storica l'intestatario risulta essere " Ente Urbano" ma dagli atti di acquisto risulta essere proprietaria la " " , per averlo acquistato tramite la società " " che lo aveva acquistato dalla Società " " semplice . In data 14.07.2005 la società " " si è fusa per incorporazione nella "

Presenta una forma irregolare.



Vista panoramica



Vista terreni



Vista edifici limitrofi





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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.



Vista dall'alto località Comago



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto oggetto della presente perizia riguarda tutti i terreni residui della lottizzazione approvata con S.U.A. C1 Comago (vedi norme allegato 2) facenti parte del complesso residenziale denominato " " dotato anche di beni e servizi comuni sia alle ville stesse già realizzate (settori già realizzati).

Detti terreni, attualmente risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Sant'Olcese del Foglio 5 particelle 155-156-157-158-180-403-1169-1231-1238-1241-1254-1265-1326.

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

Lo S.U.A. approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Sant'Olcese n.15 del 24.07.2003, individuato al N.C.T. del Comune di Sant'Olcese nei seguenti termini:

foglio 5 particella 155 superficie mq 770;
 foglio 5 particella 156 superficie mq 18990;
 foglio 5 particella 157 superficie mq 2770;
 foglio 5 particella 158 superficie mq 1630;
 foglio 5 particella 179 superficie mq 11840;
 foglio 5 particella 180 superficie mq 80;
 foglio 5 particella 186 superficie mq 30320;
 foglio 5 particella 403 superficie mq 470;
 foglio 5 particella 405 superficie mq 2470;
 foglio 5 particella 406 superficie mq 2330;





foglio 5 particella 407 superficie mq 3190;
 foglio 5 particella 408 superficie mq 14740;
 foglio 5 particella 411 superficie mq 1700;
 foglio 5 particella 555 superficie mq 2730;
 foglio 5 particella 572 superficie mq 1070;

A cui corrispondeva una superficie fondiaria (Sf) pari a 94.570 mq , tale superficie non corrispondeva all'area effettivamente disponibile dalla proprietà ed in interessata dagli interventi in quanto l'intera proprietà risultava essere leggermente maggiore.

I mappali n 155-156-157-158-180- 403 derivano dall'atto di acquisto della Società s.r.l. incorporata successivamente dalla ;

I mappali n.408 e 411 del Foglio 5 sono stati soppressi a seguito di frazionamento del 17.08.2006 Prot GB0215701 e hanno generato le seguenti particelle 1167-1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174-1175-1176-1177-1178;

I mappali 1171,1176,1178-1173 del Foglio 5 sono stati soppressi e la soppressione ha generato i mappali 1179 e portato al catasto fabbricati con tabella di variazione del 17/08/2006 protocollo n.GE0215701 e sono stati variati le seguenti particelle 1172-1180;

Il mappale 1167 del Foglio 5 e' stato soppresso a seguito di frazionamento del 08.06.2007 Prot GE0173044 e ha generato le seguenti particelle 1198-1199-1200;

Il mappale 1174 del Foglio 5 e' stato soppresso a seguito di frazionamento del 12.11.2007 Prot GE0395406 e ha generato le seguenti particelle 1214-1215-1216;

I mappali 186-405-406-407-555 del Foglio 5 sono stati soppressi a seguito di frazionamento del 16.06.2008 Prot GE0221682 e ha generato le seguenti particelle 1228-1229-1230-1231-1232-1233-1234-1235-1236-1237-1238-1239-1240-1241;

il mappale 179 e' stato soppresso.

Il mappale 572 è stato soppresso.

Lo SUA sopradescritto prevedeva:

A) la suddivisione in 17 settori attuativi con funzione caratterizzante a residenza per una superficie lorda abitabile pari a 5.393,40 mq corrispondente ad un volume lordo abitabile pari a 15.910,50 mc oltre a spazi per le destinazioni consentite, di cui all'art.4 comma2 delle Norme di Attuazione dello Strumento Urbanistico Attuativo .

B) Spazi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse e funzionali all'attuazione del progetto in argomento così suddivisi:

- spazi per la viabilità interna al comparto surrogato a servizi di pubblico transito per mq 3.643,00;
- spazi per la realizzazione della viabilità pubblica di collegamento fra il fondovalle e la località Comago per una superficie pari a mq 893 (urbanizzazione primaria) ;
- spazi per parcheggi pubblici localizzati nella parte bassa della proprietà in prossimità del complesso per una superficie pari a mq 2.500,00 (urbanizzazione secondaria);
- spazi per verde pubblico localizzati sempre nella parte bassa della proprietà per una superficie pari a mq 2.417,00 (urbanizzazione secondaria);
- nuovo collettore fognario, in corrispondenza del tratto di viabilità pubblica interessato dall'intervento di razionalizzazione di cui sopra, fino al collettore fognario pubblico esistente;

Gli abitanti insediabili dal piano in oggetto ammontavano a complessive 187 unità corrispondenti a 1 abitante ogni 80 mc di volume residenziale.

Lo SUA era regolato dalla convenzione attuativa n. 395 stipulata in data 20.11.2003 registrata a Genova il 04.12.2003 al n. 5264 che poneva a carico della " " (è stata incorporata dalla con atto di fusione , a rogito Notaio Andrea Castello in data 14.07.2005 repertorio n.86290, registrato a Genova il 22.07.2005 al n.2968 1A oltre ad



altri gravami, la realizzazione di opere di urbanizzazione a scompto dei corrispondenti oneri.

In data 02.11.2006, con nota assunta al protocollo generale del Comune di Sant'Olcese al n°13046, è stata presentata da parte della società , con sede in Genova, P.zza Borgo Pila 39/25, formale istanza volta all'approvazione di una variante al piano particolareggiato in oggetto indicato;

Con nota n. 4645 del 27.04.2007, a firma del responsabile del procedimento, è stata convocata il giorno 11.05.2007, alle ore 9,00, la Conferenza dei Servizi in seduta referente all' approvazione della variante di che trattasi, in merito al quale l'Amministrazione ha espresso, ai sensi all' 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. 11 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 all'art. 59, comma 2°, lettera b) della ridetta 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;

Durante il periodo in oggetto, non sono prevenute osservazioni;

Successivamente, con nota prot. n. 8530 del 24.07.2007, a firma del responsabile del procedimento, è stata convocata per il giorno 03.08.2007, presso l'aula consiliare del Comune di Sant' Olcese, la conferenza in seduta deliberante;

Nel corso della suddetta conferenza sono state acquisite agli atti le formali determinazioni di assenso da parte dell'Amministrazione Provinciale – Area 05, della Telecom S.p.A. e della Comunità Montana Alta Valpolcevera;

Successivamente la Provincia di Genova – Area 05, per quanto concerne gli aspetti urbanistici, con provvedimento dirigenziale Atto n° 4399 del 01.08.2007 ha disposto l' attuazione del piano in argomento a condizione che venissero stralciati il tratto di viabilità previsto a monte del fabbricato n° 13 ed il parcheggio interno previsto a margine dello stesso viale;

A fronte di tali condizioni, in sede di conferenza dei servizi, è stato evidenziato che l' ottemperanza a tali condizioni avrebbe determinato il venir meno dei parcheggi pertinenziali ai fabbricati previsti dal piano particolareggiato;

Alla luce di quanto sopra, e vista la Tav. 43 integrativa, agli atti della variante al piano particolareggiato, concernente la verifica delle superfici da destinare a parcheggio pertinenziale, l' Amministrazione Provinciale – Area 05, con Atto n° 4999 del 10.09.2007 ha ritenuto quindi che la prescrizione di cui al proprio precedente provvedimento dirigenziale n° 4399 del 01.08.2007 possa ritenersi superata;

Successivamente a quanto sopraesposto, sono stati effettuati tutti gli adempimenti previsti in sede di conferenza deliberante per il perfezionamento dell'efficacia degli atti approvativi e conseguentemente a ciò, con Determina Dirigenziale del 16.10.2007 a firma del Responsabile del Servizio Urbanistica Geom. Silvano Parodi e' stata autorizzata la variante allo SUA C1;

La suddetta variante risultava regolata sempre dalla già citata convenzione attuativa n. 395 stipulata in data 20.11.2003 e registrata a Genova il 04.12.2003 al n. 5264 che poneva a carico della " " (la ") è stata incorporata dalla con atto di fusione , a rogito Notaio Andrea Castello in data 14.07.2005 repertorio n.86290, registrato a Genova il 22.07.2005 al n.2968 1A) oltre ad altri gravami, la realizzazione di opere di urbanizzazione a scompto dei corrispondenti oneri.

A garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione , ai sensi degli artt.6 e 11 L.10/1977,relativa alla citata convenzione n.395 veniva stipulata la polizza SIC Assicurazioni (oggi Atradius) n. UR0037722. A seguito sua volta, la compagnia assicuratrice era garantita dai fideiussori di

Tutte le opere di urbanizzazione avrebbero dovuto essere realizzate entro 36 mesi dall'esecutività del piano particolareggiato ;

In relazione al progressivo avanzamento dello stato di esecuzione delle opere di urbanizzazione, la



polizza n. UR0037722 è stata svincolata sino all'importo di euro 81.650,00.

In relazione all'inadempimento, in data 30.09.2016 il Comune di Sant'Olcese ha escusso la polizza n. UR0037722 sino all'ammontare di euro 81.650,00.

Successivamente, ha provveduto a sua volta ad escludere i Fideiussori di Parco , i quali hanno diffidato la compagnia assicuratrice dal corrispondere al Comune di Sant'Olcese le somme richieste.

I Fideiussori di hanno preso contatto con il al fine di concordare una strategia idonea ad indurre il Comune di Sant'Olcese a desistere dall'escusione ed a svincolare la garanzia.

In tale contesto, i Fideiussori si sono dichiarati disponibili ad eseguire le opere di urbanizzazione residue a proprie spese, con assoluta assenza di oneri, costi e responsabilità del Fallimento

La soluzione prospettata dai Fideiussori comporterebbe benefici per il Fallimento , in quanto esclude che Atradius possa vantare pretese insinuative per l'ammontare delle somme escusse dal Comune di Sant'Olcese e garantisce una prospettiva di maggior celerità nella fase di affidamento ed esecuzione dell'appalto.

La più celere definizione della vertenza in essere consentirebbe di porre in vendita i lotti edificabili residui del Piano Attuativo, alienazione che allo stato vedrebbe il deprezzamento delle aree, dovuto al fatto che le opere di urbanizzazione non sono state eseguite, ciò che preclude il rilascio del certificato di abitabilità dei fabbricati da realizzare, in applicazione di quanto previsto dalla convenzione del 20.11.2003.

Solamente dopo la realizzazione delle opere i mappali di cui al Foglio 5, nn. 1168, 1170 e 1198 potranno essere ceduti al Comune di Sant'Olcese e potranno perfezionarsi gli obblighi convenzionali che vincolano l'Amministrazione ed il Fallimento

L'assetto dell'accordo è stato accettato dal Comune di Sant'Olcese in occasione di un incontro svoltosi presso la sede comunale in data 14.12.2016. L'amministrazione ha rilevato che, una volta eseguite le opere di urbanizzazione residue e collaudate positivamente le stesse, la polizza UR0037722 verrà svincolata, svincolo che peraltro sarebbe imprescindibile, posto che in difetto si concretizzerebbe un'ipotesi di indebito arricchimento.

Al fine di perfezionare l'accordo, è stato ipotizzato un contratto di appalto finalizzato all'intervento di realizzazione delle opere di urbanizzazione residue (vedi allegati tecnici sub B e sub C contenuti all'interno dell'allegato 5 della Perizia di stima immobiliare), che pone a carico dei Fideiussori tutte le spese relative all'intervento, con esclusione di qualsivoglia onere per il

A seguito dell'autorizzazione alla transazione del 19.06.2017 (vedi contenuto dell'allegato 5 della Perizia di stima immobiliare), relativo ai Piani attuativi di Comago , il Curatore della Dottoressa Emanuela Rizzotti ha convenuto per il SUA C1 quanto segue:

- A sottoscrivere con i Fideiussori di

e con l'appaltatore delle opere pubbliche un contratto avente efficacia anche transativa che pone ad integrale carico degli stessi Fideiussori i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, tenendo indenne il da qualsiasi onere ad essere connesso;

- A concedere in disponibilità all'appaltatore le aree affinchè egli vi realizzi le opere di urbanizzazione;

- Ad assoggettare a servitù pubblica le aree di cui la Foglio 5 mappali Censiti al catasto terreni 1177,1216,1245,e 1265 (quest'ultimo da asservire per la superficie mq 160,00 su 8.391, ancora da frazionare), censiti al catasto fabbricati mappale 1179 e 1242 sub.38;

- A cedere le aree censite al Catasto terreni foglio 5 mappali 1168,1170 e 1198 al Comune di Sant'Olcese, una volta che le opere di urbanizzazione verranno positivamente collaudate.

Come già evidenziato, la convenzione poneva a carico del soggetto attuatore l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed in particolare di quelle relative alla viabilità ed ai parcheggi collocati in corrispondenza delle aree di cui all'allegato tecnico sub B contenuto nell'allegato 5 della Perizia di stima immobiliare : mappali nn.1168,1170,1179,1177,1216,1245,1242 ora 1242 sub 38;



In forza della predetta convenzione, le aree di cui ai mappali al foglio 5 , nn. 1168,1170 e 1198, una volta eseguite le opere di urbanizzazione, dovranno essere cedute al Comune di Sant'Olcese, mentre le aree di cui al Foglio 5 , nn. 1179,1177,1216,1245,1242 e 1265 (quest'ultimo da asservire per la superficie di mq 160,00 su 8.391,00 ,ancora da frazionare), saranno soggette a servitù pubblica.

Allo stato attuale l 'attuazione dello S.U.A.della zona C1, così come approvato dalla Delibera del Consiglio Comunale di Sant'Olcese n.15 del 24.07.2001 e successiva variante approvata con Determina Dirigenziale del 16.10.2007, risulta così ripilogato:

COMPLETATI I LAVORI DI COSTRUZIONE DEI SOTTOBLENCATI DODICI SETTORI:

- COMPLETATO il Settore 1, Tipologia B , mq lordi abitazione 294,08 ; mc lordi abitazione 867,54 , n.1 Alloggio;
- COMPLETATO il Settore 2, Tipologia C , mq lordi abitazione 373,20 ; mc lordi abitazione 1.100,92 , n.1 Alloggio;
- COMPLETATO il Settore 3, Tipologia B , mq lordi abitazione 294,08 ; mc lordi abitazione 867,54 , n.1 Alloggio;
- COMPLETATO il Settore 4, Tipologia B , mq lordi abitazione 294,08 ; mc lordi abitazione 867,54 , n.1 Alloggio;
- COMPLETATO il Settore 5, Tipologia B , mq lordi abitazione 294,30 ; mc lordi abitazione 868,19 , n.1 Alloggio;
- COMPLETATO il Settore 6, Tipologia B , mq lordi abitazione 294,30 ; mc lordi abitazione 868,19 , n.1 Alloggio;
- COMPLETATO il Settore 7, Tipologia B , mq lordi abitazione 294,30 ; mc lordi abitazione 868,19 , n.1 Alloggio;
- COMPLETATO il Settore 8, Tipologia C , mq lordi abitazione 374,72 ; mc lordi abitazione 1.105,40 , n.1 Alloggio;
- COMPLETATO il Settore 9, Tipologia C , mq lordi abitazione 374,72 ; mc lordi abitazione 1.105,40 , n.1 Alloggio;
- COMPLETATO il Settore 10, Tipologia B , mq lordi abitazione 294,30 ; mc lordi abitazione 868,19 , n.1 Alloggio;
- COMPLETATO il Settore 11, Tipologia B , mq lordi abitazione 294,30 ; mc lordi abitazione 868,19 , n.1 Alloggio;
- COMPLETATO il Settore 12, Tipologia B , mq lordi abitazione 294,30 ; mc lordi abitazione 868,19 , n.1 Alloggio;

DA REALIZZARSI I SEGUENTI SEI SETTORI:

- Settore 13, Tipologia C , mq lordi abitazione 373,20 ; mc lordi abitazione 1.100,92 , n.2 Alloggi;
- Settore 14, Tipologia B , mq lordi abitazione 294,30 ; mc lordi abitazione 868,19, n.2 Alloggi;
- Settore 15, Tipologia B , mq lordi abitazione 294,30 ; mc lordi abitazione 868,19, n.2 Alloggi;
- Settore 16, Tipologia B , mq lordi abitazione 294,30 ; mc lordi abitazione 868,19, n.2 Alloggi;
- Settore 17, Tipologia B , mq lordi abitazione 294,30 ; mc lordi abitazione 868,19, n.2 Alloggi;
- Settore 18, Tipologia A , mq lordi abitazione 234,60 ; mc lordi abitazione 692,07, n.2 Alloggi;

Si precisa che a seguito dell'accordo transitivo (vedi contenuto dell'allegato 5 della Perizia di stima immobiliare) relativo ai Piani attuativo di Comago si è convenuto per il SUA C1 le seguenti condizioni:

- A sottoscrivere con i Fideiussori di

, Signori

e con l'appalatatore delle opere pubbliche un contratto avente efficacia anche transativa che pone ad integrale carico degli stessi Fideiussori i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione,tenendo



indenne il _____ da qualsiasi onere ad essere commesso;

- A concedere in disponibilità all'appaltatore le aree affinchè egli vi realizzi le opere di urbanizzazione;
- Ad assoggettare a servitù pubblica le aree di cui la Foglio 5 mappali Censiti al catasto terreni 1177,1216,1245,e 1265 (quest'ultimo da asservire per la superficie mq 160,00 su 8.391, ancora da frazionare), censiti al catasto fabbricati mappale 1179 e 1242 sub.38;
- A cedere le aree censite al Catasto terreni foglio 5 mappali 1168,1170 e 1198 al Comune di Sant'Olcese, una volta che le opere di urbanizzazione verranno positivamente collaudate.

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-Orto foto-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 transitivo;
- Allegato 6 : Atto di acquisto terreni e atto mutuo;
- Allegato 7 : Atti vari;
- Allegato 8 : Estratti del progetto SUA C1 depositato presso il Comune di Sant'Olcese;
- Allegato 9 : Criterio di valutazione;
- Allegato 10: Planimetria dei lotti di vendita;
- Allegato 11: Certificato Ipotecario speciale ventennale ;

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

Restano a carico della parte privata come risulta dall'accordo transitivo (vedi contenuto dell'allegato 5 della Perizia di stima immobiliare) relativo al SUA C1 di Comago le seguenti condizioni:

- * assoggettare a servitù pubblica le aree di cui la Foglio 5 mappali Censiti al catasto terreni 1177,1216,1245,e 1265 (quest'ultimo da asservire per la superficie mq 160,00 su 8.391, ancora da frazionare), censiti al catasto fabbricati mappale 1179 e 1242 sub.38;

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 : 155-156-157-158-403-1169-1231-1238-1241-1254-1265-1326 del foglio 5 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 dalla convenzione n.395 del 20.11.2003 e dell'accordo transitivo.

Al termine della lottizzazione il soggetto attuatore assumerà 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 “ ”.

Detto regolamento dovrà stabilire, 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 del Corpo A



altra vista Corpo A

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	61.094,00	x 100 % =	61.094,00
Totale:	61.094,00		61.094,00

**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 simili;

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 simili che abbiano lo stesso grado di utilità».

E' stata calcolata una superficie commerciale totale per i tre settori da realizzare pari a mq 3.076,36 (vedi allegato 9) utilizzando i seguenti coefficienti di destinazione:

Coefficiente di destinazione appartamento = 100%
 Coefficiente di destinazione box auto esterno al fabbricato = 45%
 Coefficiente a destinazione giardino = 10%;
 Coefficiente a destinazione terrazzo = 25%;
 Coefficiente a destinazione sottotetto praticabile h>1.60 = 50 %

E' stata calcolata una superficie commerciale per i tre Settori rimasti da edificare pari a mq 3.076,36 (vedi allegato 9).

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

- Settori da edificare = 6
- Superficie commerciale ragguagliata mq 3.076,36
- 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 ragguagliata , il valore di mercato del lotto finito ed il valore di mercato del lotto attuale.

Settore n settore attuale	Superficie commerciale ragguagliata	Valore di mercato finito	Valore del
13	538,34	1.022.838,40	143.197,38
14	453,10	860.889,05	120.524,47
15	453,20	861.079,05	120.551,07
16	595,00	1.130.499,05	158.269,87
17	474,20	900.979,05	126.137,07
18	562,53	1.068.803,20	149.632,45

Il Valore complessivo per i sei settori rimasti della superficie complessiva di mq 61.014,00 risulta pertanto pari ad euro 818.312,29 arrotondato ad euro 818.300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **818.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 818.300,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 818.300,00





BENI IN SANT'OLCESE, FRAZIONE COMAGO

PORZIONI RESIDUALI DI AREE GIÀ URBANIZZATE

DI CUI AL PUNTO B

porzioni residuali di aree già urbanizzate a SANT'OLCESE, frazione Comago, della superficie commerciale di **1.783,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ()
Gli immobili in oggetto consistono in :

Foglio 5 mappali 1242 Subalterni 19-20-21 Sono strade di accesso per i civici 78-80-82-84-86-88-90-92-94.

Foglio 5 mappali 1242 Subalterni 39 è una strada di accesso.

Foglio 5 mappali 1242 Subalterni 42 è un vialetto di accesso ai civici 62-64.

Foglio 5 mappali 1330 Subalterni 1 è un aiuola.

Foglio 5 mappali 1330 Subalterni 5-6 è il lastrico solare dell'autorimessa a box.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1242 sub. 19 (catasto fabbricati), consistenza 295 mq, indirizzo catastale: VIA PALMIRO TOGLIATTI SNC, piano: S1, intestato a , derivante da COSTITUZIONE del 01/07/2008 n. 2747.1/2008 in atti dal 01/07/2008 (protocollo n. GB0240870) COSTITUZIONE Coerenze: A nord con sub.10-11-12-13-14, a Est sub.20 , a Ovest sub.38 e a Sud con sub. 8 e 9.
- foglio 5 particella 1242 sub. 20 (catasto fabbricati), consistenza 223 mq, indirizzo catastale: VIA PALMIRO TOGLIATTI SNC, piano: S1, intestato a , derivante da COSTITUZIONE del 01/07/2008 n. 2747.1/2008 in atti dal 01/07/2008 (protocollo n. GB0240870) COSTITUZIONE Coerenze: A Nord sub.15-16-17-18, a Est sub.21, s Ovest sub.6 e s Sud. sub.19.
- foglio 5 particella 1242 sub. 21 (catasto fabbricati), consistenza 37 mq, indirizzo catastale: VIA PALMIRO TOGLIATTI SNC, piano: S1, intestato a , derivante da COSTITUZIONE del 01/07/2008 n. 2747.1/2008 in atti dal 01/07/2008 (protocollo n. GE0240870) COSTITUZIONE Coerenze: a Ovest con sub.20, a Nord sub.1, a Est sub.3, a Sud mappale 1235.
- foglio 5 particella 1242 sub. 39 (catasto fabbricati), consistenza 965 mq, indirizzo catastale: VIA PALMIRO TOGLIATTI SNC, piano: S1, intestato a , derivante da COSTITUZIONE del 03/12/2008 n. 4896.1/2008 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GE0435239) COSTITUZIONE Coerenze: A Nord mappale 1330, a Ovest sub.38 e mappale 1243 , a est sub.40-35-34 e a Sud con il sub.38
- foglio 5 particella 1242 sub. 42 (catasto fabbricati), consistenza 3 mq, indirizzo catastale: VIA PALMIRO TOGLIATTI SNC, piano: 1, intestato a , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- foglio 5 particella 1330 sub. 1 (catasto fabbricati), consistenza 22 mq, indirizzo catastale: VIA PALMIRO TOGLIATTI, piano: S1, intestato a , derivante da COSTITUZIONE del 06/08/2010 n. 1985.1/2010 in atti dal 06/08/2010 (protocollo n. GE0272943) COSTITUZIONE Coerenze: a Nord e Ovest il Sub.2 B.C.N.C., a Sud e Est con il mappale 1242 sub.46.
- foglio 5 particella 1330 sub. 5 (catasto fabbricati), consistenza 113 mq, indirizzo catastale: VIA PALMIRO TOGLIATTI, piano: S1, intestato a , derivante da COSTITUZIONE del 06/08/2010 n. 1985.1/2010 in atti dal 06/08/2010 (protocollo n. GE0272943)



COSTITUZIONE

Coerenze: a nord mappale 1326, a Ovest sub.6, a Est sub.4, a Sud con il sub. 3.

- foglio 5 particella 1330 sub. 6 (catasto fabbricati), consistenza 125 mq, indirizzo catastale: VIA PALMIRO TOGLIATTI, piano: S1, intestato a , derivante da COSTITUZIONE del 06/08/2010 n. 1985.1/2010 in atti dal 06/08/2010 (protocollo n. GB0272943)

COSTITUZIONE

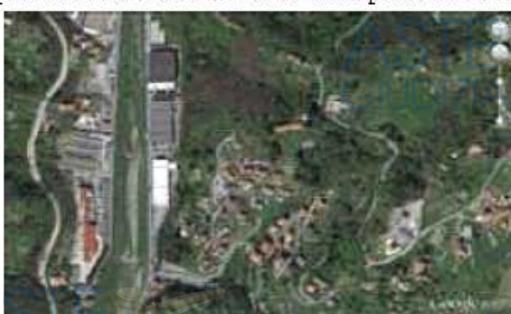
Coerenze: a nord e Ovest con il mappale 1326, a Est sub.5, a Sud con il sub. 3.

Presenta una forma irregolare.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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.



Vista dall'alto località Comago



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

esposizione:

verso Sud ★★★★★★★★

luminosità:

verso Sud ★★★★★★★★

panoramicità:

verso Sud ★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★

servizi:

al di sotto della media ★★★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel Corpo B sono stati inseriti gli immobili che costituiscono porzioni residuali di aree già urbanizzate ancora in capo alla Società spa sulle quali insistono sistemazioni che sono in parte al servizio di altre Unità Immobiliari facenti parte dello SUA approvato ed in parte già realizzato.



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





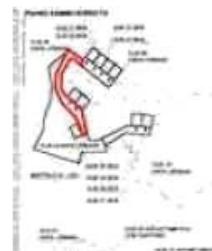
porzioni residuali di aree già
urbanizzate

1.783,00 x 100 % = 1.783,00

Totale: 1.783,00 1.783,00



Elaborato planimetrico mappale 1242 Piano seminterrato con evidenziati i sub.19-20-21



Elaborato planimetrico mappale 1242 Piano seminterrato e Primo con evidenziati i sub.39-42



Elaborato planimetrico mappale 1330 Piano Seminterrato e Primo con evidenziati i sub.1-5-6



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di calcolo per la valutazione di questo corpo tiene conto di valori parametrici confrontati con analoghe situazioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

ASTE GIUDIZIARIE® 9.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 9.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 9.000,00





BENI IN SANT'OLCESE, FRAZIONE COMAGO

AREA PRIVATA SOGGETTA A SERVITÙ PUBBLICA

DI CUI AL PUNTO C

area privata soggetta a servitù pubblica a SANT'OLCESE, frazione Comago, della superficie commerciale di 2.533,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Nel Corpo C sono stati inseriti gli immobili ancora di proprietà della () sui quali grava una servitù privata di uso pubblico.

Tale servitù deriva dalla convenzione n 395 del 20/11/2003 sottoscritta tra il Comune di Sant'Olcese e la Società (fusa per incorporazione in () in data 21.07.2005) con la quale si poneva a carico del soggetto attuatore l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed in particolare di quelle relative alla viabilità ed ai parcheggi.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1177 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR, 2, superficie 98, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,46 €, intestato a (), derivante da FRAZIONAMENTO del 17/08/2006 n. 215701.1/2006 in atti dal 17/08/2006 (protocollo n. GE0215701)
Coerenze: a Nord con il mappale 1245, a Ovest mappale 1025, a Sud mappale 1179 e a Est con i mappali 1216 e 1217
- foglio 5 particella 1179 (catasto fabbricati), consistenza 700 mq, indirizzo catastale: VIA PALMIRO TOGLIATTI SNC, piano: T, intestato a (), derivante da COSTITUZIONE del 08/09/2006 n. 2277.1/2006 in atti dal 08/09/2006 (protocollo n. GE0229685)
Coerenze: a Nord mappale 1177, a Ovest mappali 1201-1198, a Est mappali 1172-1180 e a Sud con mappale 1198
- foglio 5 particella 1216 (catasto terreni), qualita/classe FRUTTETO, 2, superficie 146, reddito agrario 1,43 €, reddito dominicale 3,17 €, intestato a (), derivante da FRAZIONAMENTO del 12/11/2007 n. 395406.1/2007 in atti dal 12/11/2007 (protocollo n. GE0395406)
Coerenze: a Nord mappali 1245 e 1246, a Ovest mappale 1171, a Est mappali 1224 e 1217 e a Sud con il mappale 1217
- foglio 5 particella 1242 sub. 38 (catasto fabbricati), consistenza 965 mq, indirizzo catastale: VIA PALMIRO TOGLIATTI SNC, piano: S1, intestato a (), derivante da COSTITUZIONE del 03/12/2008 n. 4896.1/2008 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GE0435239)
Coerenze: a Nord mappale 1326, a Ovest dalla strada vicinale, a Est dal mappale 1243 e dal mappale 1242 sub.39 e 41,a Sud dai mappali 1238 e 1245
- foglio 5 particella 1245 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR, 2, superficie 624, reddito agrario 1,77 €, reddito dominicale 2,90 €, intestato a (), derivante da FRAZIONAMENTO del 13/10/2008 n. 361121.1/2008 in atti dal 13/10/2008 (protocollo n. GE0361121)
Coerenze: a Nord sub.38 del mappale 1242, a Ovest mappale 181, a Est mappale 1246 e a Sud mappali 1216 e 1177

Presenta una forma irregolare allungata.



particolare area privata soggetta a servizi pubblici



Vista inizio strada Via Palmiro Togliatti



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

esposizione;

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici

stato di manutenzione generale:

2003-10



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

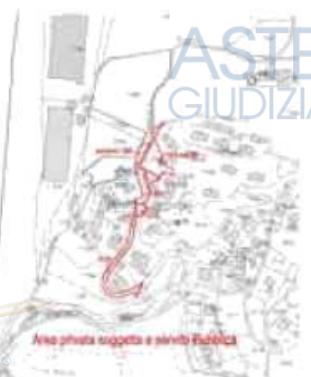
La superficie di questi mappali è destinata ad area privata soggetta a servitù Pubblica.

Questi mappali sono stati destinati ad area privata soggetta a servitù Pubblica a mezzo di stipula convenzione urbanistica rep. n.395 per l'attuazione dello SUA C1 in località Comago.

La convenzione pone a carico del soggetto attuatore l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed in particolare di quelle relative alla viabilità e ai parcheggi per questi terreni CORPO "C" saranno soggetti a servitù pubblica.



Il curatore Pallimentare in data 19.06.2017 presentava istanza di richiesta autorizzazione alla transazione n.053 al Tribunale di Genova (vedi allegato 7)



Vista della piazza

*individuazione aeria privata a servizi
pubblica su mappa catastale*

CONSISTENZA

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
area privata soggetta a servizi Pubblica.	2.533,00	x 100 %	= 2.533,00
Totali:	2.533,00		2.533,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE

Il criterio di calcolo per la valutazione di questo corpo tiene conto di valori parametrici confrontati con analoghe situazioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpopre 13.500,00

• RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1.000/1.000 di piena proprietà):

£ 13,500.00

Valore di mercato (calcolato in quote a diritto al netto degli acciustamenti).

€ 13.500,00



BENI IN SANT'OLCESE, FRAZIONE COMAGO

PASSAGGIO PEDONALE

DI CUI AL PUNTO D

Passaggio pedonale a SANT'OLCESE, frazione Comago, della superficie commerciale di 30,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ()

Nel Corpo D è stato inserito l'immobile che risulta in comproprietà per ½ tra la altri soggetti terzi.

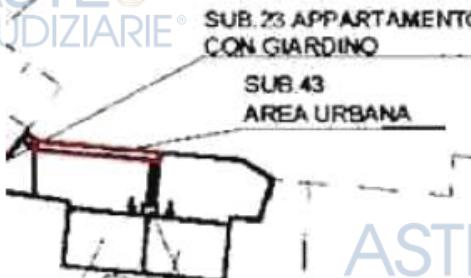
Tale immobile trattasi di un passaggio pedonale.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1242 sub. 43 (catasto fabbricati), consistenza 30 mq, indirizzo catastale: VIA PALMIRO TOGLIATTI SNC, piano: 1, intestato a , derivante da COSTITUZIONE del 03/12/2008 n. 4896.1/2008 in atti dal 03/12/2008 (protocollo n. GE0435239) COSTITUZIONE

La Società risultata attualmente comproprietaria per 1/2 dell'intera superficie . La restante parte e' suddivisa nelle seguenti quote: 1/4 nata a GROTTAGLIE il (Proprieta` per 1/4 in regime di comunione dei beni con) ; 1/4 nato a GENOVA il , (Proprieta` per 1/4 in regime di comunione dei beni con);

Presenta una forma regolare allungata.



Particolare su elaborato planimetrico del passaggio pedonale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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.



Vista dall'alto località Comago





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

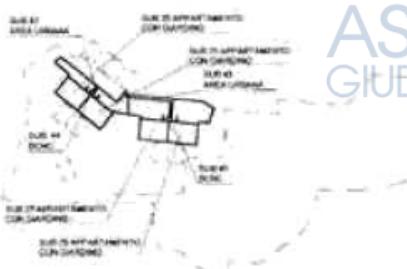
stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in cessione è un passaggio pedonale in comproprietà con altri soggetti terzi.



Elaborato planimetrico mappale 1242 Piano Primo con evidenziato il sub.43



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
passaggio pedonale in comproprietà al 50 % con soggetti terzi	30,00	x 100 % =	30,00
Total:	30,00		30,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:



1.000,00





RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 1.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 500,00

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 cespote 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 - 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	terreni edificabili	61.094,00	0,00	818.300,00	818.300,00
B	porzioni residuali di aree già urbanizzate	1.783,00	0,00	9.000,00	9.000,00
C	area privata soggetta a servitù pubblica	2.533,00	0,00	13.500,00	13.500,00
D	Passaggio pedonale	30,00	0,00	1.000,00	500,00
				841.300,00 €	841.300,00 €

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:**€. 841.300,00****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:

€. 84.130,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 170,00

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

€. 757.000,00

data 14/06/2018

il tecnico incaricato

Architetto SAVERIO GIARDINO

