

VALUTAZIONE IMMOBILIARE AVENTE AD OGGETTO

TERRENO SITO IN CAMOGLI, Loc. CASE ROSSE

La sottoscritta Barbara Lattanzi, iscritta al ruolo degli agenti d'affari in mediazione del Comune di Genova al n.2581, numero REA 456553, con studio in Genova, Via Gropallo 4/19, tel. 342/1042047, C.F.:LTTBBR76E69D969J, ha ricevuto incarico per la redazione della stima del più probabile valore di mercato del bene immobile, precisamente terreno sito in località Case Rosse, comune di Camogli censito al Nuovo Catasto Terreni, al foglio 1, mappale 821-

Il valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato alla data del 01/04/2025, data a cui sono riferiti la situazione del mercato immobiliare di riferimento ed ogni altro aspetto correlato e data in cui è stato effettuato un primo ed unico sopralluogo, durante il quale sono state rilevate le principali caratteristiche e le condizioni oggettive intrinseche ed estrinseche particolari dell'immobile, è stata quindi effettuata una ricerca di mercato e si è potuto eseguire il processo estimativo con il metodo della comparazione dei beni, ovvero è stato applicato il criterio "Sintetico-Comparativo", il quale prevede che il valore di un bene immobile possa essere determinato mediante la comparazione con altri immobili simili per caratteristiche, i quali siano stati recentemente oggetto di scambio o siano passati in vendita sullo stesso mercato.

Non sono state effettuate visure ipotecarie e accertamenti in ordine di eventuali servitù attive e passive, usufrutti ed altri diritti reali. Qualora a fronte di eventuali verifiche, dovessero essere accertate delle difformità, il valore espresso potrebbe modificarsi di conseguenza.

L'immobile oggetto della stima è identificato in un terreno di metratura pari a 350 metri, sito in Località Case Rosse del Comune di Camogli, sorge adiacente alla strada statale 1 Via Aurelia, è una delle più importanti strade statali italiane e deriva da un'antica strada consolare, la Via Aurelia, collega Roma con la Francia seguendo la costa del Mar Tirreno e del mar Ligure, toccando nove capoluoghi di provincia oltre ad importanti località turistiche. Il terreno oggetto di stima, sorge in un tratto della precitata via dove vi sono abitazioni, non tutte provviste di postiauto/box

Il predetto terreno gode quindi di un'ottima posizione e di grande potenziale, non risulta essere percorso dal fuoco, risulta inserito nelle Zone aventi la seguente destinazione urbanistica, come da CDU allegato, Zona E2 di piano regolatore generale e Zone ID MA di Piano territoriale di coordinamento paesistico (Insediativo)

Considerato quanto sopradetto, compiute le opportune indagini, svolto il sopralluogo, analizzato l'andamento attuale del mercato immobiliare, vista l'adiacenza alla Strada Statale è opinione dello scrivente che il più probabile Valore di Mercato del bene, possa essere indicato per la somma globale, a corpo e non a misura in Euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00).

Genova, 01/04/2025

Barbara LATTANZI





Telefono: 018572901
Telefax: 0185773504

CITTÀ DI CAMOGLI
C.A.P. 16032
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

Area Lavori Pubblici-Ambiente Urbanistica
Servizio Urbanistica

Codice Fiscale: 83003790108
Partita IVA 00843330101

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
IL RESPONSABILE DELL'AREA LL.PP.-AMBIENTE-URBANISTICA

Incaricato dal Sindaco con provvedimento n° 20 del 10/07/2019.
Vista la domanda, pervenuta in data 23/11/2022 prot n° 20953, da parte di Barbagelata Andrea,
in qualità di proprietario.
Visto l'art.30 (L) del D.P.R. n°380 del 06/06/2001.
Visti gli atti d'ufficio.

CERTIFICA

che i seguenti immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni di questo Comune:

Foglio n. 1 Mappali 1225

- Zona E2 di Piano Regolatore Generale
- Zona ID MA di Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

disciplinata da:

PIANO REGOLATORE GENERALE (p.r.g.) VIGENTE
(approvato con D.P.G.R. n. 153 del 07/10/2002)

Art. 38 - NORME GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE

Sono considerate zone agricole E le parti del territorio comunale destinate all'esercizio dell'attività agricola intesa non soltanto come funzione produttiva ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico naturale.

Le zone E si dividono in:

- Zone agricolo-residenziale (E1); - Zone agricolo-ambientale (E2); - Zone boscate o costiere (E3);

In esse è consentito l'asservimento di lotti non contigui e l'accorpamento tecnico delle volumetrie ad essi relative a condizione che gli appezzamenti ricadano nelle zone di cui al presente articolo e che la distanza tra i perimetri dei diversi lotti non sia maggiore di m. 500. Il fondo agricolo principale su cui realizzare l'intervento deve essere comunque costituito da un unico lotto costituente almeno il 30% dell'area totale asservita. Per le costruzioni esistenti alla data di adozione, coerenti con le destinazioni d'uso ammesse del PRG è consentito, in alternativa all'utilizzo dell'indice di fabbricabilità l'incremento del volume una sola volta in accordo con quanto disposto al successivo art. 40 con criteri di rispetto delle caratteristiche architettoniche ed ambientali del fabbricato esistente. Sono vietate le nuove edificazioni in tutte le aree in cui il terreno presenti una pendenza superiore al 100% ovvero quando la linea d'andamento del terreno naturale formi un angolo rispetto alla linea orizzontale superiore a 45° (ovvero 100%). L'ammissibilità degli interventi previsti dalle presenti Norme è subordinata alla compatibilità con la Normativa di Livello locale del PTCP della Regione Liguria.

NORMATIVA AMBIENTALE DI ZONA

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 18)	
PREVALENTI	PRESENTI
T8	T3
NOTE:	
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 19)	
PREVALENTI	PRESENTI
E7,E8	E5,E6,E9
NOTE:	
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI (Art. 21, 22)	
tutte le voci di cui all'art. 22	

Art. 39 - DISPOSIZIONI SUGLI EDIFICI ESISTENTI E PER IL RECUPERO DEGLI ANTICHI CASOLARI RURALI

Compatibilmente con i regimi di livello locale di PTC, nelle zone di tipo "E" sono ammessi gli interventi di cui all'art. 9 nei modi a0, a1, a2, a3, a4 limitatamente ai manufatti esistenti con volumetria non inferiore a 300 mc, a5, a6, a8, a9 ed è consentita la ricostruzione di edifici diruti allorché sia possibile, sulla base di documentazione fotografica e di oggettivi elementi di riscontro, determinarne la originaria consistenza volumetrica e funzionale. Nella ricostruzione dovranno essere mantenute la sagoma d'ingombro, la disposizione delle bucatore, la forma delle coperture e la posizione degli accessi (se significativa); non dovranno essere realizzate nuove scale esterne e nuove balconate aggettanti rispetto al perimetro dell'edificio. Nelle costruzioni esistenti è consentito realizzare ampliamenti purché giustificati da esigenze igieniche, funzionali e strutturali, anche mediante la sopraelevazione fino ad un massimo di m. 1,00. Gli incrementi volumetrici sono ammessi in misura non superiore al 10% del volume esistente, fino ad un massimo di MC 50. E' ammessa la demolizione e ricostruzione nel modo a6 (art. 9) di edifici esistenti solo ove sia comprovata l'impossibilità del loro recupero con il mantenimento dell'impianto strutturale esistente e purché non si consegua l'incremento delle unità abitative originarie. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere impiegati materiali tradizionali e rispettate le connotazioni architettoniche e tipologiche salienti dell'edificio. Gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento delle costruzioni esistenti devono rispettare le preesistenze morfologiche e infrastrutturali quali terrazzamenti coltivati, i sentieri e le strade poderali storiche e devono essere conformati a schemi tipologici e formali propri della tradizione rurale della zona alla quale ci si deve riferire anche per la scelta dei materiali.

Art. 41 - ZONA AGRICOLA - AMBIENTALE (E2)

Comprendono le aree adiacenti alle emergenze ambientali e storiche per le quali è necessario il massimo livello di attenzione verso la salvaguardia della peculiarità delle emergenze stesse. In tali zone sono ammesse, oltre all'attività olivicola ed agricola, esclusivamente tutte le opere idrauliche e gli interventi di salvaguardia e miglioramento dell'ambiente quali: piantumazione di alberi, sistemazione di percorsi pedonali, costruzione di briglie e altri manufatti per la regolazione delle acque e la sistemazione delle pendici e la ricostruzione del manto vegetale. E' ammessa la costruzione di impianti sportivi e/o ricreativi all'aperto con idonei e limitati volumi pertinenziali (spogliatoi, depositi, wc) completamente interrati. Per gli impianti sportivi si prescrive che l'area pertinenziale deve essere dieci volte più grande della superficie destinata all'area sportiva che deve essere realizzata senza alterazioni della morfologia del terreno (si consente solo un +/- cm 80 di alterazione delle quote preesistenti). E' consentita la realizzazione di box interrati con ripristino della morfologia del terreno e con soprastante strato vegetale di idoneo spessore. Per detti box interrati si prescrive che l'area pertinenziale sia cinque volte maggiore della superficie di sedime delle autorimesse medesime. Nella costruzione di autorimesse non è possibile prevedere, indipendentemente dal loro numero, più di due serrande in batteria. Sono ammesse nuove

costruzioni fuori terra se destinate per gli usi agricoli (depositi, rimessaggi....) con indice fondiario pari a 0,01 mc/mq. Per ogni intervento che comporti la realizzazione di nuove volumetrie (esclusi gli incrementi), e la realizzazione di strade con carreggiata di larghezza superiore a m.2.00 è richiesta l'elaborazione di Studio Organico d'Insieme come definito dall'art. 32 bis delle norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria e s.m. e i..

Art. 43 - SERRE

L'impianto di serre per colture ortofrutticole e floreali, disciplinato dalla L.R. 17/1976, è consentito nelle zone E1 ed E2 se non comporta alcun abbattimento di alberature di alto fusto **soltanto nell'area gravitante nel bacino del torrente Boate**. Si considera serra ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole e che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo o ad altra costruzione esistente e dotato di copertura o chiusure laterali abitualmente infisse. La realizzazione di serre è ammessa nel rispetto dei parametri stabiliti dall'art. 4 L.R. 17/76 con il limite massimo del 40% per il rapporto di copertura. Il progetto relativo all'intervento diretto di edificazione di serre deve prevedere la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e lo smaltimento delle acque meteoriche, nonché per lo smaltimento e la depurazione di quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto. Anche nelle altre zone di PRG può essere consentita la realizzazione di serre nei limiti massimi di mq. 15 e nel rispetto dei parametri di cui sopra.

Art. 64 - AUTORIMESSE INTERRATE

In tutte le aree del territorio, accessibili vecolarmente, in assenza di piantumazioni di pregio, compatibilmente con i regimi Normativi di PTCP e se non in contrasto con **la disciplina delle singole zone urbanistiche** possono essere realizzati nell'interrato della morfologia del terreno esistente, costruzioni ad uso box. Particolare cura dovrà essere posta al ripristino del terreno soprastante mediante uno spessore di almeno cm **50** ed adeguate piantumazioni di essenze locali

Art. 65 - VINCOLI DI VISUALE

In tutte le aree del territorio comunale comprese in una fascia larga m.50 sottostante la Strada Statale n° 1 e via F. Molino sono vietati tutti quegli interventi che possano danneggiare o alterare in maniera significativa le visuali panoramiche dalle strade stesse. La costruzione di nuove volumetrie, recinzioni, messa a dimora di siepi con alberature di alto fusto, sistemazioni di antenne o quanto altro, sono assentibili se conformi con la Normativa di Zona e non in contrasto con il mantenimento delle visuali attuali. A tal fine dovranno essere prodotte opportune documentazioni atte a dimostrare quanto sopra.

Art. 67 - PISCINE

Su tutto il territorio del Comune, compatibilmente con i regimi Normativi di PTCP e se non in contrasto con le previsioni di PRG possono essere realizzate piscine private nel rispetto delle seguenti condizioni:

- o dimensioni max mq 80 in presenza di un area parco e/o area di pertinenza di almeno mq 1.500
- o dimensione max mq 40 negli altri casi e comunque dovrà essere sempre rispettato il rapporto 1/10 con il lotto di pertinenza
- o la realizzazione della piscina non deve comportare il taglio di alberi di alto fusto
- o altezza massima non superiore a m. 2,00
- o la costruzione deve risultare contenuta all'interno della morfologia del terreno senza opere di modellazione esterne rispetto allo stato attuale
- o creazione di opportuna schermatura vegetale se soggetta a visuali da luoghi pubblici
- o stipulazione di atto di impegno della proprietà che mette in uso pubblico l'acqua contenuta, nel caso di impellente necessità dovuta ad incendi nelle vicinanze.

Art. 68 - IMPIANTI SPORTIVI

E' ammessa la costruzione di impianti sportivi e ricreativi all'aperto (quali tennis, bocce etc.) nelle zone. A3, A4, A5, B, C1, C2, E1, E2, F5, F6, F7 e in quelle destinate a servizi urbani pubblici. Sono consentiti all'interno della morfologia del terreno quei limitati volumi pertinenziali ad uso esclusivo dell'impianto (spogliatoi, depositi etc.) **non superiori a 100 mc..**

Art. 69 - LOCALI TECNOLOGICI

Su tutto il territorio del Comune, compatibilmente con i regimi Normativi di PTCP, per necessità di adeguamenti normativi, è consentita la realizzazione ai piani terra o in sottosuolo di modesti locali ad uso tecnologico.

Art. 70 - TRASLAZIONE VOLUMI ESISTENTI

E' ammessa su tutto il territorio comunale la traslazione dei volumi esistenti quando lo spostamento consente e determina evidenti miglioramenti nell'interesse pubblico, e quando l'edificio da traslare non risulta essere significativo sotto il profilo monumentale, archeologico o ambientale. Devono essere comunque rispettati i relativi parametri edilizi-urbanistici della zona di intervento.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO (P.T.C.P)

(approvato con D.C.R. n. 6 del 26/02/1990 - Assetto Insediativo)

Art. 44 - Insediamenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA)

Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni del tessuto edilizio. L'obiettivo della disciplinaria è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.

Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.

Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

CERTIFICA INOLTRE

ai sensi dell'art. 10 L. 21/11/2000 n°353:

- che il terreno di cui ai mappali sopra citati non RISULTA percorso dal fuoco.

Camogli, 29/11/2022

Il Responsabile dell'Area Lavori Pubblici-Ambiente-Urbanistica
Arch. Maurizio Canessa

