

R.E. 728/2014

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED] - debitrice esecutata

G.E.: Dott.ssa Paola ZAMPIERI

RELAZIONE DI STIMA

N° 19 terreni,

N° 3 magazzini, N° 2 abitazioni

siti nel territorio del Comune di Lavagna (GE)

suddivisi in 3 LOTTI autonomi

QUOTA INTERO CIASCUNO

Tecnico Incaricato: Arch. Cora CANONICI

[REDACTED]

Firmato Da: CANONICI CORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f15c7b01a8c5d0ff691b6c9130719337



- 1) INCARICO E QUESITO
- 2) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE
- 3) DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI
- 4) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA
- 5) REGOLARITA' EDILIZIA
- 6) STATO DI POSSESSO
- 7) FORMALITA'
- 8) Certificazione ENERGETICA
- 9) VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA

LOTTO A

LOTTO B

LOTTO C

10) QUADRO RIASSUNTIVO

11) CONCLUSIONI

ALLEGATI

1. scheda descrittiva dei beni oggetto di esecuzione *con descrizione grafica e fotografica degli stessi, inquadramento territoriale ed urbanistico, calcoli delle superfici, rilievi, raffronto fra stato attuale e progetto autorizzato*
2. Documentazione catastale
3. Certificati di Destinazione Urbanistica dei terreni
4. Atto di provenienza - [REDACTED]
5. Aggiornamento situaz. Ipotecaria [REDACTED]
6. Atto d'Obbligo Edilizio nuova villa - [REDACTED]
7. Atti d'Obbligo Edilizio rustico - [REDACTED]
8. [REDACTED]
9. Valori OMI di riferimento
10. stralci progetto e Permessi a Costruire citati [REDACTED]
11. Modulo di estimo - [REDACTED]



1) INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto Arch. *Cora Canonici*, con studio in Genova [REDACTED], iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova con numero di iscrizione [REDACTED] ed all'elenco dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Genova, è stato nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, con Provvedimento Giudiziario, consulente Tecnico d'Ufficio con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 cpc, segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

- Provveda quindi alla stima sommario dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

b) Faccia constatare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

b1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali;

b2. una sommaria descrizione del bene;

b3. la proprietà del bene

b4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

b5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico



dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

b6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

b7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa e, in caso di riscontrate irregolarità, specificando il costo della loro eliminazione se possibile.

Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

b8. Rediga infine la certificazione energetica dell'immobile o la acquisisca, affidando incarico a soggetto abilitato.

2) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

In data [REDACTED] è stata redatta Certificazione Notarile, attestante le risultanze e le visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c., a firma del Dr. Notaio [REDACTED]

Il CTU ha provveduto ad effettuare in Conservatoria un aggiornamento Ipotecario fino al 21/2/2016 **(All. 5)**

La documentazione prevista all'art. 567 cpc risulta completa.



3) DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI

Per la descrizione del compendio dei beni caduti nella presente esecuzione è stata redatta una scheda grafica All. 1, parte integrante della presente relazione.

Il complesso oggetto di stima è costituito da 19 terreni, 3 magazzini e 2 abitazioni, sui quali sono stati redatti dalla Società esecutata [REDACTED] alcuni progetti d'interventi edili, a far data dal 2007 al 2012, autorizzati dal Comune di Lavagna (più avanti descritti), i quali riguardano sostanzialmente la ristrutturazione di un edificio residenziale e l'edificazione ex-novo di una abitazione mono-familiare; gli interventi edilizi autorizzati coinvolgono anche alcuni terreni limitrofi (anch'essi oggetto di pignoramento), interessati da progetto di strada, parcheggi e sistemazioni esterne.

Di questi progetti solo uno è stato avviato come cantiere, ed è quello che interessa la ristrutturazione dell'edificio con destinazione residenziale, con frazionamento o creazione di tre unità abitative con relativi parcheggi pertinenziali e sistemazioni esterne nel terreno circostante. Allo stato attuale il cantiere è fermo, l'immobile non utilizzabile.

I progetti citati, autorizzati dal Comune di Lavagna, sono scaduti per decorrenza di termini, ma riassumibili dall'eventuale acquirente con identico oggetto (a condizione che non vi siano varianti urbanistiche a quanto attualmente in vigore nella strumentazione urbanistica del Comune di Lavagna, attualmente non previsto) seguendo la logica imprenditoriale tracciata dalla società esecutata: pertanto, vista la natura stessa dei beni e dei progetti che li hanno interessati, si procede con una articolazione in 3



LOTTE distinti ed autonomi, in particolare:

- un primo lotto (denominato A), che interessa l'immobile oggetto di ristrutturazione e frazionamento in tre unità abitative, con i relativi terreni asserviti, strada di accesso parcheggi pertinenziali. L'asservimento già costituito a tal fine interessa il mappale 928 del foglio 14 Catasto Fabbricati (due residenze ed un magazzino) e i mappali 289 e 227 del foglio 14, Catasto Terreni. Fa parte del lotto A anche il terreno Mappale 230
- Un secondo lotto (denominato B), che interessa i terreni sui quali è stato approvato un progetto di villetta monofamiliare con magazzino agricolo e box, per il quale è già stato redatto atto di asservimento sui terreni mappali Foglio 13 - 378/379/385/510, Foglio 14 - 252/254/255 Catasto Terreni; si fa rilevare che su mappale 252 sono situati due magazzini individuati al Catasto Fabbricati Foglio 14 mappale 929, sub 1 e 2
- Un terzo lotto (denominato C), che riguarda i restanti terreni, interessati in buona parte da indice di fabbricabilità per edifici residenziali e produttivi connessi al fondo agricolo: mappali 382/384 del foglio 13 e mappali 210/226/231/284/285/287/288 del Foglio 14, Catasto Terreni.

4) IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

<p>N° 19 terreni</p> <p>N° 3 magazzini, N° 2 abitazioni</p> <p>siti nel territorio del Comune di Lavagna (GE)</p> <p>Proprietà 1/1 INTERO</p>



Più precisamente, 24 (ventiquattro) immobili, fra terreni, cantine ed abitazioni, così individuati

1. Foglio 13, Particella 378, Terreno, Consistenza 10 are 70 centiare
2. Foglio 13, Particella 379, Terreno, Consistenza 12 are 50 centiare
3. Foglio 13, Particella 382, Terreno, Consistenza 39 are 90 centiare
4. Foglio 13, Particella 384, Terreno, Consistenza 34 are 10 centiare
5. Foglio 13, Particella 385, Terreno, Consistenza 9 are 50 centiare
6. Foglio 13, Particella 510, Terreno, Consistenza 17 are 80 centiare
7. Foglio 14, Particella 210, Terreno, Consistenza 11 are 70 centiare
8. Foglio 14, Particella 226, Terreno, Consistenza 8 are 80 centiare
9. Foglio 14, Particella 227, Terreno, Consistenza 1 ettaro 3 are 50 centiare
10. Foglio 14, Particella 231, Terreno, Consistenza 8 are 90 centiare
11. Foglio 14, Particella 252, Terreno, Consistenza 56 are 10 centiare
12. Foglio 14, Particella 254, Terreno, Consistenza 6 are 10 centiare
13. Foglio 14, Particella 255, Terreno, Consistenza 24 are 30 centiare
14. Foglio 14, Particella 284, Terreno, Consistenza 3 are
15. Foglio 14, Particella 285, Terreno, Consistenza 7 are



- 60 centiare
16. Foglio 14, Particella 287, Terreno, Consistenza 3 are
70 centiare
17. Foglio 14, Particella 288, Terreno, Consistenza 3 are
60 centiare
18. Foglio 14, Particella 289, Terreno, Consistenza 9 are
20 centiare
19. Foglio 14, Particella 230, Terreno, Consistenza 6 are
50 centiare
20. Foglio 14, Particella 929, Sub 2, C2, Consistenza mq.
46, *Borgata Ceretto*, Piano T
21. Foglio 14, Particella 929, Sub 3, C2, Consistenza mq.
21, *Borgata Ceretto*, Piano T
22. Foglio 14, Particella 928, Sub 2, A3, Consistenza 6,5
vani, *Borgata Ceretto* N° 15, Piano T
23. Foglio 14, Particella 928, Sub 3, A3, Consistenza 6,5
vani, *Borgata Ceretto* N° 14, Piano T
24. Foglio 14, Particella 928, Sub 4, C2, Consistenza mq.
61, *Borgata Ceretto*, Piano T

NOTE:

- I dati riportati in Catasto per i mappali 929 e 928, indicano l'indirizzo *Borgata Ceretto* (errata!); quella corretta è via Cerreto
- Il progetto depositato ed autorizzato in Comune di Lavagna, si riferisce ai mappali 928,289,230,227; tali mappali (ad esclusione del mappale 230) sono stati oggetto di Atto d'Obbligo Edilizio del [REDACTED] con Notaio [REDACTED]; la trascrizione del suddetto atto è stata fatta presso all'Agenzia del



Territorio di Chiavari al [REDACTED]; la visura storica della situazione catastale non indica l'avvenuto asservimento degli stessi

- Il mappale 230, anche se segnalato negli elaborati di progetto, non fa parte dell'Atto di asservimento citato
- Tutti i terreni oggetto di pignoramento (N° 19) sono inclusi e citati nel permesso di costruire N° [REDACTED] [REDACTED] (il quale riguarda la ristrutturazione del rustico e la realizzazione della viabilità di accesso) ma gli stessi non sono oggetto di atto di asservimento, ad esclusione dei mappali 928, 289, 227, già citati
- Nel progetto sopraccitato (che non riguarda la costruzione della nuova villa) sono peraltro citati anche i terreni asserviti alla villa con atto [REDACTED] [REDACTED], comparando quindi sia nel progetto del rustico che in quello della nuova villa (si tratta dei mappali 252/254/255/510/385/379/378).

4.1 - Dati tecnici:

PROGETTI che hanno interessato i beni oggetto di stima

(Al. 10)

Si riporta una descrizione dei progetti che hanno interessato i beni eseguiti, progetti dei quali si allega copia conforme come da visura effettuata dal CTU presso il Comune di Lavagna. Per comodità di lettura, gli stessi sono stati denominati con numeri progressivi, in base allo sviluppo temporale degli avvenimenti:



PROGETTO 1 – All. 10.1

In data 18/1/2008 la società [REDACTED] presenta istanza di ristrutturazione di un fabbricato sito nel Comune di Lavagna (foglio 14 mappale 928), N° prot. [REDACTED] (pratica [REDACTED]), con progetto a firma dell'Arch. [REDACTED]. Successivamente, a seguito di richiesta di integrazioni da parte degli uffici comunali, la [REDACTED] presentava ulteriori elaborati in data: 06/05/2008, 17/05/2008, 11/12/2008.

La Commissione Edilizia emette parere favorevole in data 04/05/2009, rilasciando Permesso di Costruire N° [REDACTED], con richiesta di costituzione di vincolo pertinenziale dei parcheggi a servizio dei tre appartamenti realizzandi, individuati negli spazi esterni al fabbricato; viene inoltre costituito un vincolo di divieto di frazionamento dei tre appartamenti realizzandi, per un periodo di 10 anni dal rilascio del titolo edilizio, con atto del Notaio [REDACTED] già citato. L'asservimento costituito dal suddetto atto interessa il mappale 928 del foglio 14 (due residenze ed un magazzino) e i mappali 289 e 227 del foglio 14, Catasto Terreni.

Il sopralluogo effettuato in loco dal CTU ha riscontrato la presenza di un cantiere non terminato, fermo da tempo, che interessa il volume edilizio (in parte abitativo) su mappale 289, sub 2, 3 4 ed alcuni muri realizzati con terre armate, posti nel terreno circostante.

Nella scheda All.1 il CTU ha riportato una descrizione dei luoghi, con le planimetrie di quanto effettivamente riscontrato all'interno dell'edificio, allegando numerose fotografie.

Si riportano i calcoli dei volumi edilizi di quanto ad oggi



rilevato in loco.

Piano terra = superficie lorda mq. 179,00

Piano primo = superficie lorda mq. 176,00

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE mq. 355,00

In particolare:

appartamento 1, al piano terra, con superficie lorda di mq. 118,00

Appartamento 2 (su due livelli) con superficie commerciale lorda di mq. 115,00

Appartamento 3, al piano primo, con superficie commerciale lorda di mq. 122,00.

I terreni asserviti al progetto sono:

Foglio 14 - Mappale 227 mq. 10,350

Foglio 14 - Mappale 289 mq. 920

Terreno non asservito ma incluso nel lotto A:

Foglio 14 Mappale 230 mq. 650

PROGETTO 2 - All. 10.2

Contestualmente, in data 18/1/2008 la società [redacted] presenta istanza per la realizzazione di un nuovo edificio ad uso residenziale con progetto a firma dell'Arch. [redacted] (pratica N° [redacted] Prot. [redacted]).

In data 21/02/2008 il Comune richiedeva documentazione integrativa, prodotta in data: 30/01/2009, 04/03/2009, 03/04/2009.

In data 07/12/2009 il Comune di Lavagna rilasciava Permesso a Costruire N° [redacted] (con contestuale autorizzazione paesaggistica). Al progetto è associato l'atto di Asservimento a firma del Notaio [redacted], per i mappali Foglio 13 numeri 378/379/385/510 e Foglio 140 mappali 252/254/255, atto già citato.



La nuova abitazione, con estratto di progetto inserito nella scheda allegata, è posta a circa mt. 220 s.l.m.. E' costituita da un edificio a due livelli: al piano terra si trova un box delle dimensioni interne di mt. 6,50 x 5,10 ed uno sviluppo planimetrico di mq. 33,15; vi è inoltre una superficie dedicata a magazzino, suddivisa in due locali, di complessivi mq. calpestabili 44,00.

Al piano superiore si articola l'abitazione con accesso tramite il terrazzo pergolato posto a nord; si articola in un grande locale soggiorno, con annessa area cottura, e zona notte, composta da tre camere e due bagni.

Superfici calpestabili:

- soggiorno mq. 20,88
- zona cottura mq. 7,76
- camera mq. 9,83
- camera mq. 13,74
- camera doppia mq. 14,59
- bagno principale mq. 4,50
- secondo bagno mq. 2,23
- Per un totale di mq. netti 72,37

Calcolo delle superfici commerciali:

IMMOBILE

Superficie lorda del piano primo con appartamento mq. 90; superficie lorda magazzino mq. 56 - parametrato al 20% = mq. 11,20; superficie lorda del terrazzo di ingresso con pergolato mq. 44 parametrato al 20% = mq 8,80

TOTALE superficie lorda commerciale:

mq. 110,00 oltre a box pertinenziale di mq. 33,15

Terreni asserviti:

Foglio 14 - mappale 252 mq. 5.610



Foglio 14 – mappale 254 mq. 610
Foglio 14 – mappale 255 mq. 2.430
Foglio 13 – mappale 378 mq. 1.070
Foglio 13 – mappale 379 mq. 1.250
Foglio 13 – mappale 385 mq. 950
Foglio 13 – mappale 510 mq. 1.780
Per una superficie complessiva di mq. 13.700
oltre agli edifici mapp. 929 sub 2 3 - magazzini

PROGETTO 3 - All. 10.3

in data 15/03/2010 la società [REDACTED] presenta istanza di variante al PE [REDACTED], per "Ristrutturazione edificio e realizzazione di viabilità di accesso", a firma dello studio [REDACTED]

In data 14/04/2010 il Comune di Lavagna richiedeva documentazione integrativa, questa prodotta fra il 07/07/2010 e il 12/01/2012.

In data 19/03/2012 il Comune di Lavagna rilasciava Permesso di Costruire N° [REDACTED]

A seguito di quanto descritto su questo lotto progettuale, con primo Permesso a Costruire e successiva variante, si procede con una descrizione sintetica delle opere previste, allegando ai punti 10.1 e 10.3 uno stralcio grafico dei progetti originari.

Come già introdotto, si tratta di una corposo ristrutturazione di un edificio pre-esistente.

L'intervento approvato in via definitiva definisce l'attuazione della ristrutturazione edilizia di un edificio esistente con cambio di destinazione d'uso dei locali adibiti a magazzino e fienile (applicazione della Legge Regionale 24/2001), e frazionamento in tre diverse unità



abitative con reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali per le unità derivate, nel rapporto di 1/10 del volume.

L'edificio originario è costituito da un manufatto agricolo con forma planimetrica rettangolare, con il lato orientato lungo l'asse cliotermico est/ovest, con copertura unica, a doppia falda. Una piccola appendice posta in corrispondenza del fronte orientale costituisce una piccola variante all'originario schema insediativo.

Al piano superiore erano posti i locali destinati a residenza, mentre al piano terra vi erano le attività connesse alla conduzione del fondo agricolo; su fronte occidentale, al piano più elevato, era situato il fienile, con la tipica sistemazione di laterizi giustapposti per favorire la circolazione dell'aria.

Il terreno circostante era occupato da uno sviluppato uliveto (oggi abbandonato) mentre, nell'are retrostante l'edificio, si trovavano radure destinate a colture agricole.

L'intervento autorizzato, come detto, ha individuato un cambio d'uso da agricolo a residenziale per magazzini e fienile e la suddivisione in tre unità abitative.

Tali unità sono denominate come appartamento A1 (unità derivata), appartamento A2 (unità principale), appartamento A3 (unità derivata).

L'appartamento A1 occupa la porzione ovest del piano terra dell'edificio, costituito da posto cottura, soggiorno due camere di cui una matrimoniale e due locali servizi igienici di cui uno considerato come principale e l'altro di uso esclusivo della camera matrimoniale. Le pertinenze esterne dell'appartamento sono definite dalla tettoia



esistente addossata al prospetto ovest dell'edificio, di cui il progetto prevede la ristrutturazione, dal giardino organizzato in fasce fruite ad uliveto e discendenti dalla quota dell'edificio fino alla quota dell'ingresso principale alla proprietà posto sulla strada esistente; superficie commerciale mq. 118.

L'appartamento A2 occupa la porzione est del piano terra e del primo piano dell'edificio, costituito da posto cottura, soggiorno, scala di accesso al piano superiore al quale trovano sistemazione due camere di cui una matrimoniale e due locali servizi igienici; uno considerato come principale e l'altro di uso esclusivo della camera matrimoniale.

Le pertinenze esterne dell'appartamento sono definite dalla pergola addossata al prospetto est dell'edificio, dal giardino organizzato in fasce fruite ad uliveto discendenti fino alla quota dell'ingresso principale sulla strada esistente in prossimità del posto auto a raso. Superficie commerciale mq. 115.

L'appartamento A3 occupa la porzione ovest del piano primo dell'edificio, con accesso dal prospetto posteriore. L'appartamento è costituito da posto cottura, soggiorno due camere di cui una matrimoniale e due locali servizi igienici di cui uno considerato come principale e l'altro di uso esclusivo della camera matrimoniale. Superficie commerciale mq. 122.

Si veda l'atto di obbligo edilizio a firma Notaio [REDACTED] [REDACTED] con vincolo di divieto al frazionamento dei volumi e delle superfici recuperate ai fini abitativi con l'intervento (atto del 12/3/2009).



Le pertinenze esterne dell' appartamento sono definite dal giardino organizzato in fasce fruite ad uliveto che dalla quota del piano primo raggiungono quella inferiore dell' ingresso in prossimità del quale è collocato in modo interrato un box pertinenziale.

Il progetto di variante a firma dello studio [REDACTED], approvato con Permesso a Costruire [REDACTED], riguarda il sistema di accessibilità veicolare e pedonale, e una generale modifica alla consistenza immobiliare, senza alterazione della sagoma volumetrica del manufatto così come già approvato.

Si propone un progetto di nuova viabilità, che ricalca il percorso della strada di cantiere, limitando in questo modo le opere di sistemazione e consolidamento del terreno esistente: la strada pre-esistente corre infatti 18 metri al di sotto dell'edificio.

Il nuovo tracciato, che si sviluppa da un piazzale posto su confine settentrionale del lotto, prosegue con andamento quasi rettilineo ed uno sviluppo di circa 100 metri e pendenza costante del 20%. Inoltre la strada, così progettata, termina in uno spiazzo da destinare alla sosta e alla manovra dei veicoli, evitando – in questo modo – la realizzazione in costruito dei box pertinenziali previsti con il primo progetto.

La variante riguarda inoltre alcune modifiche nella sistemazione interna degli appartamenti così come prevista in prima istanza dal progetto dell' [REDACTED]. Tale sistemazione, approvata, costituisce lo stato finale di progetto, al quale fanno riferimento le indicazioni riportate



dal CTU nell'allegata scheda grafica, con il confronto fra quanto rilevato in loco durante i rilievi e i disegni approvati. Complessivamente, il corpo dei progetti approvati interessa una parte dei terreni proprietà della [REDACTED] altri ne rimangono fuori.

Per i restanti terreni, che costituiscono il LOTTO C, non interessati da atto di asservimento verso progetti assentiti, vale quanto indicato dal Certificato di Destinazione Urbanistica di seguito esposto.

Si evidenziano in sottolineato i mappati liberi da asservimento (in colore verde nella mappa):

1. Foglio 13, Particella 378, Terreno, Consistenza 10 are 70 centiare
2. Foglio 13, Particella 379, Terreno, Consistenza 12 are 50 centiare
3. Foglio 13, Particella 382, Terreno, Consistenza 39 are 90 centiare
4. Foglio 13, Particella 384, Terreno, Consistenza 34 are 10 centiare
5. Foglio 13, Particella 385, Terreno, Consistenza 9 are 50 centiare
6. Foglio 13, Particella 510, Terreno, Consistenza 17 are 80 centiare
7. Foglio 14, Particella 210, Terreno, Consistenza 11 are 70 centiare
8. Foglio 14, Particella 226, Terreno, Consistenza 8 are 80 centiare
9. Foglio 14, Particella 227, Terreno, Consistenza 1 ettaro 3 are 50 centiare



10. Foglio 14, Particella 231, Terreno, Consistenza 8 are
90 centiare
11. Foglio 14, Particella 252, Terreno, Consistenza 56 are
10 centiare
12. Foglio 14, Particella 254, Terreno, Consistenza 6 are
10 centiare
13. Foglio 14, Particella 255, Terreno, Consistenza 24 are
30 centiare
14. Foglio 14, Particella 284, Terreno, Consistenza 3 are
15. Foglio 14, Particella 285, Terreno, Consistenza 7 are
60 centiare
16. Foglio 14, Particella 287, Terreno, Consistenza 3 are
70 centiare
17. Foglio 14, Particella 288, Terreno, Consistenza 3 are
60 centiare
18. Foglio 14, Particella 289, Terreno, Consistenza 9 are
20 centiare
19. Foglio 14, Particella 230, Terreno, Consistenza 6 are
50 centiare; NB: questo terreno, libero da atti di
asservimento, è stato posto nel LOTTO A


Riassumendo, i terreni liberi da atto di asservimento sono:
mappali 382/384 del foglio 13 e mappali
210/226/230/231/284/285/287/288 del Foglio 14.

4.2 - Identificativi catastali e proprietà

Gli immobili de seguito riportati, qui in relazione elencati
con numeri progressivi da 1 a 24, sono di proprietà della

[REDACTED]



- 
1. NCT Foglio 13, Particella 378, uliveto, cl. 3,
Consistenza 10 are 70 centiare, mq. 1.070
 2. NCT Foglio 13, Particella 379, Vigneto, cl. 3,
Consistenza 12 are 50 centiare, mq. 1.250
 3. NCT Foglio 13, Particella 382, Uliveto, cl. 3,
Consistenza 39 are 90 centiare, mq. 3.990
 4. NCT Foglio 13, Particella 384, Uliveto, cl. 3,
Consistenza 34 are 10 centiare, mq. 3.410
 5. NCT Foglio 13, Particella 385, Uliveto, cl. 3,
Consistenza 9 are 50 centiare, mq. 950
 6. NCT Foglio 13, Particella 510, Uliveto, cl. 2,
Consistenza 17 are 80 centiare. Mq. 1.780
 7. NCT Foglio 14, Particella 210, Bosco cedua, cl. 2,
Consistenza 11 are 70 centiare, mq. 1.170
 8. NCT Foglio 14, Particella 226, Semin Arbor, cl. 4,
Consistenza 8 are 80 centiare, mq. 880
 9. NCT Foglio 14, Particella 227, Ulivo, cl. 2, Consistenza
1 ettaro 3 are 50 centiare, 10.350
 10. NCT Foglio 14, Particella 231, Uliveto, cl. 2,
Consistenza 8 are 90 centiare, mq. 890
 11. NCT Foglio 14, Particella 252, Uliveto, cl. 2,
Consistenza 56 are 10 centiare, mq. 5.610
 12. NCT Foglio 14, Particella 254, Uliveto, cl. 4,
Consistenza 6 are 10 centiare, mq. 610
 13. NCT Foglio 14, Particella 255, Bosco ceduo, cl. 2,
Consistenza 24 are 30 centiare, mq. 2.430
 14. NCT Foglio 14, Particella 284, Seminativo, cl. 1,
Consistenza 3 are, mq. 300
 15. NCT Foglio 14, Particella 285, Uliveto, cl. 2,



Consistenza 7 are 60 centiare, mq. 760

16.NCT Foglio 14, Particella 287, Semin Arbor, cl. 4,
Consistenza 3 are 70 centiare, mq. 370

17.NCT Foglio 14, Particella 288, Pasc Cespug, cl. U,
Consistenza 3 are 60 centiare, mq. 360

18.NCT Foglio 14, Particella 289, Vigneto, cl. 4,
Consistenza 9 are 20 centiare, mq. 920

19.NCT Foglio 14, Particella 230, Uliveto, cl. 2,
Consistenza 6 are 50 centiare, mq. 650

Si segnala il bene NCEU Foglio 14 Particella 929, sub 1, "bene comune non censibile" piano T Via Cerreto, il fabbricato di cui sopra insiste su area censita al NCT - partita 1 foglio 14 particella 929 ente urbano di mq. 100 (originato giusta tabella di variazione numero 1510.1/2002 del 26 febbraio 2002, a seguito della quale è stato soppresso il mappale 253 FR)

Si segnala inoltre il bene NCEU Foglio 14 Particella 928, sub 1, "bene comune non censibile" piano I Via Cerreto, il fabbricato di cui sopra insiste su area censita al NCT - partita 1 foglio 14 particella 928 ente urbano di mq. 420 (originato giusta tabella di variazione numero 1557.1/2002 del 27 febbraio 2002, a seguito della quale è stato soppresso il mappale 228 FR)



4.3 - Regolarità catastale

I beni consistono ad oggi in numerosi terreni, un edificio, interessato da ristrutturazione ma con lavori edili non terminati, due rustici diruti.

La rappresentazione catastale grafica, allegata all'Al. 2, corrisponde alla situazione originaria dell'edificio principale, mappale 928.

Come detto, la realizzazione del progetto di accorpamento dei tre sub 2, 3 e 4 del mappale 928 (due abitazioni ed un magazzino), con la creazione di tre nuove



unità abitative distinte, è di fatto ad oggi un cantiere avviato ma non concluso, all'interno del quale è stata rilevata l'avvenuta esecuzione di demolizioni di pareti e di altri manufatti edilizi, segnalati in colore giallo nella scheda. L'acquirente dovrà provvedere ad un aggiornamento grafico della situazione catastale in pianta, tramite presentazione di nuova Docfa, non prima di aver assicurato la regolarità edilizia dell'immobile, in questo caso legata al tipo di percorso imprenditoriale che si vorrà percorrere.

4.4 – Confini degli edifici

appezzamento di terreno della superficie di circa metri quadrati 1070 (millesettanta), a confini: mappali 510, 377, 379, 381, 380 e 659 del foglio 13 del Comune di Lavagna (GÈ), censito nel Catasto Terreni del Comune di Lavagna (GÈ) , al Foglio 13, Mappale 378, qualità uliveto, classe 3, are 10, centiare 70,

Reddito dominicale euro 4,42, Reddito agrario 2,76;

appezzamento di terreno della superficie di circa metri quadrati 1250 (milleduecentocinquanta), a confini: mappali 378, 377, 382 e 381 del foglio 13 del Comune di Lavagna (GÈ), censito nel Catasto Terreni del Comune di Lavagna (GÈ) , al Foglio 13, Mappale 379, qualità vigneto, classe 3, are 12, centiare 50, Reddito dominicale euro 4,20, Reddito agrario 7,75

appezzamento di terreno della superficie di circa metri quadrati 3.990 (tremilanovecentonovanta) , a confini: mappali 381, 379, 377 e 384 del foglio 13 del Comune di



Lavagna e torrente, censito nel Catasto Terreni del Comune di Lavagna (GÈ), al Foglio 13, Mappale 382, qualità uliveto, classe 3, are 39, centiare 90, Reddito dominicale euro 16,49, Reddito agrario 10,30

appezzamento di terreno della superficie di circa metri quadrati 3.410 (tremilaquattrocentodieci), a confini: mappali 375, 377, 382 del foglio 13 del Comune di Lavagna e strada, censito nel Catasto Terreni del Comune di Lavagna (GÈ) , al Foglio 13, Mappale 384, qualità uliveto, classe 3, are 34, centiare 10, Reddito dominicale euro 14,09, Reddito agrario 8,81

appezzamento di terreno della superficie di circa metri quadrati 950 (novecentocinquanta), a confini: con strada e torrente, censito nel Catasto Terreni del Comune di Lavagna (GÈ), al Foglio 13, Mappale 385, qualità uliveto, classe 3, are 09, centiare 50, Reddito dominicale euro 3,93, Reddito agrario 2,45

appezzamento di terreno della superficie di circa metri quadrati 1.780 (millesettecentottanta) , a confini: mappali 1158, 375, 377, 378, 658 e 657 del foglio 13 del Comune di Lavagna, censito nel Catasto Terreni del Comune di Lavagna (GÈ), al Foglio 13, Mappale 510, qualità uliveto, classe 2, are 17, centiare 80, Reddito dominicale euro 9,19, Reddito agrario 5,52

appezzamento di terreno della superficie di circa metri quadrati 1170 (millecentoseffanta), a confini: mappale 389



del foglio 14 del Comune di Lavagna (GÈ) e strada su due lati, censito nel Catasto Terreni del Comune di Lavagna (GÈ) , al Foglio 14, Mappale 210, qualità bosco ceduo, classe 2, are 11, centiare 70,

Reddito dominicale euro 0,73, Reddito agrario 0,24

appezzamento di terreno della superficie di circa metri quadrati 880 (ottocentottanta) , a confini: strada, mappali 371,284 e 287 del foglio 14 del Comune di Lavagna (GÈ), censito nel Catasto Terreni del Comune di Lavagna (GÈ), al Foglio 14, Mappale 226, qualità seminativo arborato, classe 4, are 08, centiare 80,

Reddito dominicale euro 1,14, Reddito agrario 3,86

appezzamento di terreno della superficie di circa metri quadrati 10.350 (diecimilatrecentocinquanta), a confini: mappali 229, 285, 284, 288, 371, 231, 335, 321, 434, 862, 289 e 230 del foglio 14 del Comune di Lavagna (GÈ) , censito nel Catasto Terreni del Comune di Lavagna (GÈ), al Foglio 14, Mappale 227, qualità uliveto, classe 2, ettari 1, are 03, centiare 50,

Reddito dominicale euro 53,45, Reddito agrario 32,07

appezzamento di terreno della superficie di circa metri quadrati 890 (ottocentonovanta), a confini: mappali 371, 873, 335 e 227 del foglio 14 del Comune di Lavagna (GÈ) , censito nel Catasto Terreni del Comune di Lavagna (GÈ), al Foglio 14, Mappale 231, qualità uliveto, classe 2, are 08, centiare 90, Reddito dominicale euro 4,60, Reddito agrario 2,76



appezzamento di terreno della superficie di circa metri quadrati 5.610 (cinquemilaseicentodieci), a confini: mappali 227, 853, 254 e 255 del foglio 14 del Comune di Lavagna (GÈ), censito nel Catasto Terreni del Comune di Lavagna (GÈ), al Foglio 14, Mappale 252, qualità uliveto, classe 2, are 56, centiare 10, Reddito dominicale euro 28,97, Reddito agrario

appezzamento di terreno della superficie di circa metri quadrati 610 (seicentodieci), a confini: mappali 853, 255 e 252 del foglio 14 del Comune di Lavagna, censito nel Catasto Terreni del Comune di Lavagna (GÈ), al Foglio 14, Mappale 254, qualità uliveto, classe 4, are 06, centiare 10, Reddito dominicale euro 0,79, Reddito agrario 1,10

appezzamento di terreno della superficie di circa metri quadrati 2.430 (duemilaquattrocentotrenta), a confini: mappali 252, 254, 259, 258 e 837 del foglio 14 del Comune di Lavagna, censito nel Catasto Terreni del Comune di Lavagna (GÈ), al Foglio 14, Mappale 255, qualità bosco ceduo, classe 2, are 24, centiare 30, Reddito dominicale euro 1,51, Reddito agrario 0,50

appezzamento di terreno della superficie di circa metri quadrati 300 (trecento), a confini: mappali 226, 288, 227, 285 o 287 del foglio 14 del Comune di Lavagna, censito nel Catasto Terreni del Comune di Lavagna (GÈ), al Foglio 14, Mappale 284, qualità seminativo, classe 1, are 03, centiare 00, Reddito dominicale euro 0,85, Reddito agrario 1,16



appezzamento di terreno della superficie di circa metri quadrati 760 (settecentosessanta), a confini: mappali 287, 284, 227 e 229 del foglio 14 del Comune di Lavagna, censito nel Catasto Terreni del Comune di Lavagna (GÈ), al Foglio 14, Mappale 285, qualità uliveto, classe 2, are 07, centiare 60, Reddito dominicale euro 3,93, Reddito agrario 2,36

appezzamento di terreno della superficie di circa metri quadrati 370 (trecentosettanta), a confini: mappali 226, 284, 285 e 229 del foglio 14 del Comune di Lavagna, censito nel Catasto Terreni del Comune di Lavagna (GÈ), al Foglio 14, Mappale 287, qualità seminativo arborato, classe 4, are 03, centiare 70, Reddito dominicale euro 0,48, Reddito agrario 1,62

appezzamento di terreno della superficie di circa metri quadrati 360 (trecentosessanta), a confini: mappali 371, 227 e 284 del foglio 14 del Comune di Lavagna, censito nel Catasto Terreni del Comune di Lavagna (GÈ), al Foglio 14, Mappale 288, qualità pascolo cespug., classe U, are 03, centiare 60, Reddito dominicale euro 0,19, Reddito agrario 0,11

appezzamento di terreno della superficie di circa metri quadrati 920 (novecentoventi), a confini: mappale 227 su tre lati o mappale 8 62 del foglio 14 del Comune di Lavagna, censito nel Catasto Terreni del Comune di Lavagna (GÈ), al Foglio 14, Mappale 289, qualità vigneto,



classe 4, are 09, centiare 20, Reddito dominicale euro 2,14,
Reddito agrario 3,80;

appezzamento di terreno della superficie di circa metri
quadrati 650 (seicentocinquanta), a confini: mappale 227
su quattro lati del foglio 14 del Comune di Lavagna,
censito nel Catasto Terreni del Comune di Lavagna (GÈ),
al Foglio 14, Mappale 230, qualità uliveto, classe 2, are 06,
centiare 50, Reddito dominicale euro 3,36, Reddito agrario
2,01

locale ad uso magazzino, con annessa corte, posto su due
piani, (piano terra e primo) con accesso da Via Cerreto,
della consistenza catastale di metri quadrati 46
(quarantasei), a confini con stessa proprietà su quattro lati,
censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Lavagna
(GÈ), al Foglio 14, Mappale 929, subalterno 2, categoria
C/2, classe 1, consistenza catastale metri quadrati 46,
Rendita Catastale euro 187,68

locale ad uso magazzino, con annessa corte, posto al
piano terra con accesso da Via Cerreto, della consistenza
catastale di metri quadrati 21 (ventuno), a confini con
stessa proprietà su quattro lati, censito nel Catasto dei
Fabbricati del Comune di Lavagna (GÈ), al Foglio 14,
Mappale 929, subalterno 3, categoria C/2, classe 1,
consistenza catastale metri quadrati 21,

Rendita	Catastale	euro	85,68
---------	-----------	------	-------



appartamento, con annessa piccola corte, posto su due piani (piano terra e primo) con accesso da Via Cerreto civico numero 15 (quindici), composto da 6,5 (sei virgola cinque) vani catastali, a confini con stessa proprietà su tre lati e subalterno 3 (tre), censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Lavagna (GÈ), al Foglio 14, Mappale 928, subalterno 2, categoria A/3, classe 3,

vani 6,5, Rendita Catastale euro 537,12

appartamento, con annessa piccola corte, posto su due piani (piano terra e primo) collegati da scala interna con accesso da Via Cerreto civico numero 14 (quattordici) , composto da 6,5 (sei virgola cinque) vani catastali, a confini con stessa proprietà, subalterno 2 (due), stessa proprietà e subalterno 4 (quattro), censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Lavagna (GÈ), al Foglio 14, Mappale 928, subalterno 3,

categoria A/3, classe 3, vani 6,5, Rendita Catastale euro 537,12

locale ad uso magazzino, con annessa piccola corte e tettoia, posto su due piani (piano terra e primo) con accesso da Via Cerreto, della consistenza catastale di metri quadrati 62 (sessantadue), a confini con stessa proprietà su tre lati e subalterno 3 (tre), censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Lavagna (GÈ), al Foglio 14, Mappale 928, subalterno 4, categoria C/2, classe 1, consistenza catastale metri quadrati 61, Rendita Catastale euro 248,88.



5) REGOLARITA' EDILIZIA DELL'EDIFICIO

Come già introdotto, l'edificio destinato a ristrutturazione e frazionamento è stato interessato da un "Permesso di Costruire con contestuale rilascio di AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE del 19 marzo 2012, protocollo N° [REDACTED] Pratica N° [REDACTED] rilasciato alla [REDACTED]. Il Permesso di costruire costituisce variante al Permesso N° [REDACTED] "Ristrutturazione edificio e realizzazione di viabilità di accesso – via CERRETO" precedentemente presentato.

Il parere è rilasciato con condizione: "La commissione per il paesaggio, vista la documentazione fotografica prodotta, unanime esprime parere favorevole a condizione che l'area di parcheggio venga realizzata alla quota altimetrica esistente, utilizzando l'attuale piazzale ed evitando la realizzazione di scavi che sarebbero sicuramente impattanti sotto il profilo paesistico. La soluzione così come si approva dovrà comunque rispettare i parametri di cui alla Disciplina puntuale paesistica allegata alle NTA del PRG vigente". Il progetto è redatto dall' [REDACTED]. La [REDACTED] versava i contributi di legge per un totale di € 3.245,38. Si cita poi: "Visto l'atto d'obbligo edilizio, a rogito Notaio [REDACTED]

[REDACTED] registrato all'Agenzia delle Entrate Uff. Genova I il [REDACTED] trascritto a Chiavari il [REDACTED]

[REDACTED], sottoscritto dal [REDACTED] con il quale il richiedente si impegna a non frazionare, per un periodo non inferiore a 10 anni, dal rilascio del presente titolo, le volumetrie e le superfici recuperate ai fini abitativi ai sensi della L.R. 24/01 e costituisce un vincolo pertinenziale – ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della legge 765/1967-fra unità di parcheggio e unità immobiliari".

Il Permesso di Costruire viene rilasciato dal Comune di



Lavagna al [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Oggi l'edificio principale è modificato rispetto all'esistente, oggetto di lavori edili non completati, e quindi non conforme con quanto autorizzato nel permesso sopra descritto. La situazione necessita di un completamento delle opere edili, con conseguente finale regolarizzazione edilizia e catastale.

6) STATO DI POSSESSO

Per individuare lo stato di possesso di tutti i beni, si ritiene utile seguire o riprendere quanto indicato nella relazione notarile a firma del Notaio [REDACTED], già inserita in procedura, alla quale si fa integrale riferimento.

In essa i beni sono suddivisi in tre gruppi. a) b) c):

a) in comune di LAVAGNA (GE)

- NCT fg. 13 part. 378 uliveto cl. 3 mq. 1070
- NCT fg. 13 part. 379 vigneto cl. 3 mq. 1250
- NCT fg. 13 part. 382 uliveto cl. 3 mq. 3990
- NCT fg. 13 part. 384 uliveto cl. 3 mq. 3410
- NCT fg. 13 part. 385 uliveto cl. 3 mq. 950
- NCT fg. 13 part. 510 uliveto cl. 2 mq. 1780

b) in comune di LAVAGNA (GE)

- NCT fg. 14 part. 210 bosco ceduo cl. 2 mq. 1170
- NCT fg. 14 part. 226 semin. arbor. Cl. 4 mq. 880
- NCT fg. 14 part. 227 uliveto cl. 2 mq. 10350
- NCT fg. 14 part. 231 uliveto cl. 2 mq. 890



- NCT fg. 14 part. 252 uliveto cl. 2 mq. 5610
 - NCT fg. 14 part 254 uiiveto cl. 4 mq. 610
 - NCT fg. 14 part. 255 bosco ceduo cl. 2 mq. 2430
 - NCT fg. 14 part 284 seminativo cl. 1 mq. 300
 - NCT fg. 14 part. 285 uliveto cl. 2 mq. 760
 - NCT fg. 14 part. 287 semin arbor cl. 4 mq. 370
 - NCT fg. 14 part. 288 pasc cespug cl. U mq. 360
 - NCT fg. 14 part. 289 vigneto cl. 4 mq. 920
 - NCEU fg. 14 part. 929 sub. 2 nat. C/2 d. 1 mq. 46 piano T Borgata Ceretta (in Catasto piano T-I, Via Cerreto)
 - NCEU fg. 14 part. 929 sub. 3 nat. C/2 cl. 1 mq. 21 piano T Borgata Ceretta (in Catasto Via Cerreto)
- Si segnala il bene NCEU fg. 14 part. 929 sub. 1 "bene comune non censibile" piano T Via Cerreto.
- Il fabbricato di cui sopra insiste su area censita al NCT - partita 1 fg. 14 part. 929 ente urbano di mq. 100 (originato giusta tabella di variazione numero 1510.1/2002 del 26 febbraio 2002, a seguito della quale è stato soppresso il mappale 253 FR).
- NCEU fg. 14 part. 928 sub. 2 nat. A/3 cl. 3 vani 6,5 piano T Borgata Ceretta n. 15 (in Catasto piano T-I, Via Cerreto n. 15)
 - NCEU fg. 14 part. 928 sub. 3 nat. A/3 cl. 3 vani 6,5 piano T Borgata Ceretta n. 14 (in Catasto piano T-I, Via Cerreto n. 14)
 - NCEU fg. 14 part. 928 sub. 4 nat. C/2 cl. 1 mq. 61 piano T Borgata Ceretta (in Catasto piano T-I, Via Cerreto)
- Si segnala il bene NCEU fg. 14 part. 928 sub. 1 "bene comune non censibile" piano T Via Cerreto. Il fabbricato di cui sopra insiste su area censita al NCT - partita 1 fg. 14



part. 928 ente urbano di mq. 420 (originato giusta tabella di variazione numero 1557.1/2002 del 27 febbraio 2002, a seguito della quale è stato soppresso il mappale 228 FR).

c) in comune di LAVAGNA (GE)

- NCT fg. 14 part. 230 uliveto cl. 2 mq. 650.

Per i suddetti beni, suddivisi nei tre gruppi a) b) c), a seguito di ispezione ultra-ventennale effettuata presso l'Agenzia del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chiavari da accertamenti catastali storici eseguiti al Catasto di Genova, risulta esserne proprietario alla data di statuenza del 9 marzo 2015 per trascrizioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

[REDACTED]

Per il diritto di intera piena proprietà

Nella Relazione del [REDACTED] seguono le indicazioni circa la provenienza dei singoli immobili.

7) FORMALITA'

— OTTAVIO —

Q7155146

8) CERTIFICATO ENERGETICO

Non è possibile stilare un Certificato Energetico dell'immobile destinato a residenza, in quanto cantiere.

9) VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D' ASTA

La valutazione del compendio è molto articolata, a causa della complessa situazione in atto, con progetto di ristrutturazione autorizzato ma decaduto (e relativo asservimento di alcuni terreni), numerosi terreni (liberi da vincoli) alcuni dei quali con indice di fabbricabilità, un cantiere avviato ma abbandonato (e pratica decaduta), una progetto per una casa unifamiliare approvata e mai costruita (ma con progetto riassumibile) con



asservimento dei relativi terreni.

Il CTU ha ipotizzato, a fronte della situazione generale, la possibilità di suddividere le proprietà cadute in esecuzione in tre lotti distinti, individuati in base alle differenti caratteristiche edili e autorizzative, riscontrate per ciascuno di essi; in particolare:

LOTTO A

Il primo lotto riguarda la valutazione dell'edificio abitativo, stimandone il valore in base alla riassunzione del progetto di sistemazione interna in tre appartamenti, con i terreni ad esso asserviti, considerando il potenziale apportato dal progetto di variante per la realizzazione dei parcheggi a raso e di una nuova strada di accesso;

LOTTO B

Il secondo lotto riguarda la stima di valore dei terreni asserviti al progetto di realizzazione di villa unifamiliare, così come già approvato dal Comune di Lavagna, con box pertinenziale e terreni circostanti

LOTTO C

Il terzo lotto riguarda i restanti terreni, dotati, in buona parte, di un modesto indice di fabbricabilità legato ad un uso produttivo del terreno, in quanto ricadenti in zona AP del Piano Regolatore Vigente (si veda il CDU **AII.3**)

PRIMO LOTTO A

Beni immobili:

Catasto fabbricati FOGLIO 14

mappale 928 sub 2 3 4

Catasto terreni – FOGLIO 14

Mappale 227 mq. 10.350

Mappale 289 mq. 920



Mappale 230 mq. 650

Premessa

Come si è visto da quanto descritto in narrativa, l'oggetto della stima costituisce un edificio pre-esistente in fase di ristrutturazione, che sarà occupato, a fine lavori, da 3 unità residenziali distribuite su due livelli, dotate di nuova strada di accesso e parcheggi pertinenziali. Il tutto, considerando nel prezzo unitario di stima a metro/quadro anche le sistemazioni esterne, la relazione con il panorama e con il contesto naturale circostante. La ricerca è stata effettuata dapprima considerando le opere edili terminate ed il progetto pienamente realizzato.

Per tanto, per individuare tale valore, è stato applicato innanzi tutto il metodo di stima sintetico comparativo, effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti aespiti assimilabili a quello in oggetto.

Per tanto l'analisi e la conoscenza della situazione attuale, nella zona interessata, è stato il primo obiettivo della ricerca finalizzata alla messa a fuoco del più probabile valore di mercato del bene, ipotizzato terminato e immesso su libero mercato.

Le fonti di informazione sono quelle usualmente utilizzate a tal scopo, integrando le conoscenze tramite contatti diretti. Questi elementi, e ulteriori valutazioni, sono stati oggetto di discussione, in fase di ricerca, con gli operatori locali, e le risultanze, più avanti esposte, sono un compendio di valutazione di quanto raccolto. Fonti utilizzate:

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona e presso tecnici edili che operano in



area;

- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - OMI
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P.
- acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

Come si osserva dai valori pubblicati dall'Agenzia del Territorio, anno 2015, semestre secondo, fascia semicentrale Litorale Arenelle e Cavi, i valori per abitazioni civili vanno da un minimo di € 2.850,00/mq ad un massimo di 4.100,00/mq; per quanto attiene alle ville e villini i valori vanno da un minimo di € 5.100/mq ad un massimo di 7.600,00/mq. Il caso in oggetto riguarda tre immobile i quali, anche se con accesso autonomo, vanno riportati alla definizione di abitazione, in quanto facenti parte di un edificio unico. In generale, la presenza di una buona vista, la disposizione di grandi spazi verdi circostanti e lo stato finale qui ipotizzato, al termine di una completa ristrutturazione, portano a prendere in considerazione cifre che si aggirano sul valore massimo di quanto indicato nei dati OMI; la stima tiene poi conto della diversa disposizione del singolo appartamento, del grado di godimento del panorama, del rapporto con l'esterno, andando ad individuare alcune decurtazioni rispetto alla cifra di € 4.100/mq pubblicata.

Consistenza superficaria e considerazioni di stima

Durante i sopralluoghi, sono state rilevate le misure plano-altimetriche dell'immobile; le stesse, restituite su cad, danno origine alle planimetrie esposte nella scheda grafica. Si riportano alcuni elementi essenziali:



appartamento 1, al piano terra, con superficie lorda di mq. 118,00. Ottimo affaccio verso sud, con panorama, gradevole rapporto con l'esterno con spiazzo di accesso pergolato.

Valore di stima, in base a quanto già esposto:

€ 4.100/Mq x mq. 118,00 = € 483.800,00

Appartamento 2 (su due livelli) con superfici commerciale lorda di mq. 115,00. Maggiormente disposto ad est, più limitato l'affaccio sul fronte a sud, verso il panorama, spazio esterno leggermente sacrificato fra muri di sostegno del terreno retrostante e prospetto est dell'edificio.

Valore di stima, desunto dalle considerazioni sopra esposte:

€ 3.900/mq x mq. 115,00 = € 448.500,00

Appartamento 3, al piano primo, con superficie commerciale lorda di mq. 122,00. Ottimo affaccio verso sud, panorama, buon rapporto con l'esterno, piano primo, con eccesso dalla fascia superiore, terrazzo verso il panorama; stima:

€ 4.000/mq x mq. 122,00 = € 488.000,00

Totale dei tre appartamenti:

€ 483.800,00 + € 448.500,00 + € 488.000,00 = € 1.420.300,00 per l'intero edificio.

La suddetta cifra corrisponde all'intero edificio, suddiviso in tre appartamenti, ipolizzato completamente terminato e posto su libero mercato, dotato di nuova strada o parcheggi pertinenziali a raso, con il terreno naturale circostante.

Occorre oggi individuare la stima di quanto effettivamente già in essere, e quindi reale oggetto della vendita; si fa pertanto riferimento ad una azione imprenditoriale completa, intesa dalle fasi di acquisizione dell'area iniziali fino alla pubblicità su mercato del bene completato, valutando una ipotesi di ripartizione fra costi e profitti. Ci si riferisce ad una operazione



immobiliare con percentuali, ormai consolidate, ritenute congrue al caso in esame; si pone in allegato un documento ritenuto esaustivo al proposito, che ha avuto funzione di guida per individuare le percentuali di seguito esposte ("Costo di produzione e costruzione, Modulo di stima, Prof. Renato Da Re" All. 11).

Suddivisione in percentuale dei costi in edilizia:

Costi di costruzione	46%
Incidenza area	15%
Oneri concessori	6%
Profitti del promotore	22%
Spese di commercializzazione	
del prodotto finito	4%
Spese tecniche	7%
Totale	100 (intera operazione)

Dove il 100% corrisponde alla cifra stimata per l'intera operazione finita con l'immobile posto su libero mercato, ad un valore presunto di € 1.420.300,00.

La situazione accertata durante le indagini svolte, e che varrà al momento della vendita, porta a definire che, da una operazione immobiliare presunta che si attesti sulle percentuali sopra esposte, il capitale ad oggi già speso corrisponde a circa il 44,70% dell'intero iter e corrisponde al costo del bene quindi, in analisi finale, alla sua stima. Infatti:

- i costi di costruzione sono stati affrontati per circa il 45% di quanto previsto: ad esclusione dei lavori edili realizzati in esterno, in relazione ai muri di sostegno, manca interamente la strada, la realizzazione interna degli appartamenti, il rifacimento delle facciate, le finiture interne, la posa dei serramenti, il completamento degli impianti, gli allacci, ecc.



(costi di costruzioni pari al 20,70% dell'intera operazione)

- le somme per l'acquisizione dell'area sono state già interamente sostenute, pari al 15%

- gli oneri concessori e le autorizzazioni devono essere riavviati, con la sola certezza che il progetto, già a suo tempo autorizzato, se ripresentato con identiche caratteristiche (in assenza di cambiamenti alla legislazione urbanistica nazionale e locale) sarà riapprovato; vengono considerate ancora da affrontare al 2%, mentre il 4% è già stato sostenuto

- le spese di commercializzazione sono interamente da affrontare, pari al 4%

- le spese tecniche ancora da affidare, sono pari al 2% di quanto previsto inizialmente poiché il progetto è stato autorizzato e va ripresentato identico al precedente, quindi già sostenute per il restante 5%

Pertanto, si stima:

20,70% i costi di costruzione sostenuti

15% acquisizione dell'area

4% oneri concessori versati

5% spese tecniche affrontate

Per un totale somme già investite pari al 44,70% dell'intera operazione e ad oggi ancora necessario il restante 55,30%.

Applicando quanto sopra al bene in oggetto, la stima attuale del diritto superficario permanente dell'immobile, a fronte di vendite su libero mercato dell'intero bene in oggetto con un ricavo complessivo pari ad € 1.420.300 è di € 634.874,10 - arrotondati ad € 635.000,00 (che corrispondono alla percentuale del 44,70 sull'intera operazione).

L'immobile adibito a tre residenze unifamiliari, sito in Cavi di Lavagna località CERRETO Genova, nello stato attuale in cui si



trova al momento della perizia, con opere edili e pratiche edilizie autorizzative da completare, in relazione alla proprietà superficliaria permanente nella quota di 1/1, viene stimato in complessivi:

€ **635.000,00** (euroseicentotrentacinquemila/00).

Si osserva che si è ritenuto corretto inserire in questo lotto il terreno mappale 230 del foglio 14, altrimenti intercluso, e che lo stesso viene stimato come insieme delle aree esterne pertinentziali all'edificio.

SECONDO LOTTO B

Beni immobili:

Terreni Catasto Terreni - FOGLIO 14

Mappale 252 mq. 5.610

Mappale 254 mq. 610

Mappale 255 mq. 2.430

Terreni Catasto Terreni - FOGLIO 13

Mappale 378 mq. 1.070

Mappale 379 mq. 1.250

Mappale 385 mq. 950

Mappale 510 mq. 1.780

(Per una superficie complessiva di mq. 13.700)

Catasto Fabbricati immobili

mappale 929 sub 2.3 del Foglio 14 - magazzini

Premessa

Come si è visto da quanto descritto in narrativa, l'oggetto della stima è rappresentato da un gruppo di terreni interessati da un progetto di costruzione di una villetta monofamiliare, con terreni circostanti e due rustici, non interessati da interventi.

In analogia a quanto applicato alla precedente stima, si ritiene di applicare innanzi tutto il metodo di stima sintetico



comparativo, effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti a cespiti assimilabili a quello in oggetto, ipotizzando la completa realizzazione del bene oggetto di Permesso di Costruire.

Pertanto l'analisi e la conoscenza della situazione attuale, nella zona interessata, è stato il primo obiettivo della ricerca finalizzata alla messa a fuoco del più probabile valore di mercato del bene.

Le fonti di informazione sono quelle usualmente utilizzate a tal scopo, integrando la conoscenza tramite contatti diretti. Questi elementi, e ulteriori valutazioni, sono stati oggetto di discussione e analisi. Le fonti utilizzate sono le stesse già esposte al precedente paragrafo.

Consistenza superficiaria e osservazioni

IMMOBILE

Superficie lorda del piano primo con appartamento
mq. 90; superficie lorda magazzino mq. 56 - parametrato al
20% = mq. 11,20; superficie lorda del terrazzo di ingresso
con pergolato mq. 44 parametrato al 20% = mq 8,80

TOTALE superficie lorda commerciale:

mq. 110,00 oltre a box pertinenziale di mq. 33,15

valori individuati e stima del bene

Qui il raffronto con i valori OMI fa riferimento a quanto indicato per la categoria ville e villini, attestandosi sul valore più basso, in considerazione del maggior rischio d'impresa derivato dalla riassunzione di un progetto di costruzione di edificio ex-novo, in contrapposizione al caso precedente, dove si tratta di ristrutturazione di un volume pre-esistente.

€ 5.100/mq x 110 mq = € 561.000,00

Cifra attribuita al bene, ipotizzato realizzato e posto su libero



mercato. Si riporta una ripartizione di costi e profitti, così come già esposto per la precedente analisi su lotto A:

Costi di costruzione	46%
Incidenza area	15%
Oneri concessori	6%
Profitti del promotore	22%
Spese di commercializzazione	4%
Spese tecniche	7%
Totale	100 intera operazione

La situazione accertata durante le indagini svolte, e che varrà al momento della vendita, porta a definire che, da una operazione immobiliare presunta che si attesti sulle percentuali sopra esposte, il capitale ad oggi impegnato è di circa il 24% dell'intero iter e corrisponde al costo de bene ad oggi, quindi alla sua stima. Infatti:

- i costi di costruzione non sono ancora stati affrontati
- gli oneri concessori e le autorizzazioni devono essere riavviati, con la sola certezza che il progetto, già a suo tempo autorizzato, se ripresentato con identiche caratteristiche (in assenza di cambiamenti alla legislazione urbanistica nazionale e locale) sarà riapprovato; vengono considerati ancora da affrontare al 2%, spese già sostenute pari al 4%
- le spese di commercializzazione da affrontare sono il 4%
- le spese tecniche ancora da affidare, sono pari al 2% di quanto previsto inizialmente poiché il progetto è stato autorizzato e va ripresentato identico al precedente; resta il 5%

Spese affrontate:

15% incidenza dell'area

4% oneri concessori

5% Spese tecniche



Per un totale investimenti già affrontati pari al 24% e un 76% di somme ad oggi ancora da investire.

Applicando quanto sopra al bene in oggetto, la stima attuale del diritto superficario permanente dell'immobile, a fronte di vendite su libero mercato dell'intero immobile in oggetto con un ricavo complessivo pari ad € 561.000,00 è di € 134.640,00 – arrotondato ad € 135.000,00 (24% dell'intera operazione).

Il lotto costituito da terreni e progetto di villetta unifamiliare con box, sito in Cavi di Lavagna località CERRETO Genova, ancora da realizzare, con progetto approvato ma decaduto (da riassumere), con terreno verde asservito di mq. 10.913,33, viene stimato in complessivi € **135.000,00** (eurocentotrentacinquemila/00).

TERZO LOTTO C

Beni immobili:

Foglio 13, Particella 382, Terreno, Consistenza 39 are 90 centiare mq. 3.990

Foglio 13, Particella 384, Terreno, Consistenza 34 are 10 centiare mq. 3.410

Foglio 14, Particella 210, Terreno, Consistenza 11 are 70 centiare mq. 1.170 di cui edificabili mq. 60

Foglio 14, Particella 226, Terreno, Consistenza 8 are 80 centiare mq. 880 di cui edificabili mq. 820

Foglio 14, Particella 231, Terreno, Consistenza 8 are 90 centiare mq. 890

Foglio 14, Particella 284, Terreno, Consistenza 3 are mq. 300

Foglio 14, Particella 285, Terreno, Consistenza 7 are 60 centiare mq. 760

Foglio 14, Particella 287, Terreno, Consistenza 3 are 70 centiare mq. 370



Foglio 14, Particella 288, Terreno, Consistenza 3 are 60 centiare mq. 360

A seguito di quanto dichiarato nel Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni caduti in esecuzione, si riporta quanto segue:

Destinazione Urbanistica del PUC del Comune di Lavagna
ZONA E – APB – Zona Agricola Boscata

- Foglio 14 Mappale 210 porzione di mq. 60

- Foglio 14 Mappale 226 porzione di mq. 820

Destinazione Urbanistica del PUC del Comune di Lavagna
ZONA E – AP – Zona Agricola Produttiva

L'art. 4 delle norme di attuazione riporta: "nella zona la realizzazione di fabbricati residenziali e produttivi connessi al fondo agricolo è consentita nel rispetto del seguente parametro edilizio:

$IF = 0,03$ (residenza-produttivo) indice $0,03 = 348,30$.

Pertanto, con la superficie di complessivi mq. 10.460 di terreno, è realizzabile un edificio residenziale e produttivo, legato al fondo agricolo, di circa mq. 100.

STIMA

I valori individuati di stima del bene, ipotizzato con le caratteristiche già esposte, tenuto conto di quanto pubblicato come valori OMI ma anche in base alle valutazioni operate in loco, portano ad una cifra di €/mq. 3.000,00. Preme sottolineare che, in questo caso, non essendo stato mai approvato un progetto edilizio, la stima deve necessariamente essere più cautelativa dei casi precedenti. Pertanto:

$e 3.000/mq \times mq. 100 = \underline{e 300.000,00}$

cifra attribuita al bene, ipotizzato realizzato e posto su



libero mercato. Si riporta una ripartizione di costi e profitti in analogia a quanto già esposto:

Costi di costruzione	46%
Incidenza area	15%
Oneri concessari	6%
Profitti del promotore	22%
Spese di commercializzazione	4%
Spese tecniche	7%
Totale	100 intera operazione

I terreni oggetto di stima, considerati in un unico lotto, possono valere, in funzione del loro indice di fabbricabilità, utilizzato per la costruzione di nuovo immobile residenziale/produttivo legato al fondo agricolo, la percentuale che corrisponde all'incidenza dell'area, ossia al 15%. Pertanto:

$\text{€ } 300.000,00 / 15\% = \text{€ } 45.000,00$ valore dei terreni

Cifra che corrisponde ad €/mq 4,30, ritenuta congrua.

Segue la stima delle restanti porzioni di terreno interessate da diversa zona di PUC; per queste si individua la cifra di €/mq. 3,00. Pertanto:

Foglio 14, Particella 210, Terreno, Consistenza 11 are 70 centiare

Restanti mq. 1.110 x € 3/mq = € 3.330,00

Foglio 14, Particella 226, Terreno, Consistenza 8 are 80 centiare Restanti mq. 60 x € 3/mq = € 180,00

€ 45.000,00 + € 3.330,00 + € 180,00 = € 48.510,00
arrotondato ad € 48.500,00

Il Lotto C, costituito dai terreni sopra riportati, siti nel territorio di Cavi di Lavagna, viene qui stimato in **€ 48.500,00** (euroquarantottomilacinquecento/00)



CONCLUSIONI

I beni interessati da esecuzione sono stati suddivisi in tre lotti autonomi, ampiamente illustrati, riassunti come segue.

PRIMO LOTTO A

Beni immobili:

Catasto fabbricati FOGLIO 14

mappale 928 sub 2 3 4

Catasto terreni – FOGLIO 14

Mappale 227 mq. 10.350

Mappale 289 mq. 920

Mappale 230 mq. 650

Superficie complessiva terreni mq. 11.920

I suddetti beni (ad esclusione del terreno mappale 230) sono interessati da progetto di ristrutturazione dell'edificio in base Permesso a Costruire N° [REDACTED] e successivo progetto in variante autorizzato con Permesso a Costruire N° [REDACTED] con creazione di tre unità abitative, nuova strada e parcheggi pertinenziali.

Oggi i due permessi citati sono decaduti per decorrenza dei termini, ma riassumibili dall'acquirente con modalità identiche a quanto già assentito, fino a quando rimarranno in vigore le norme urbanistiche attuali.

VALORE COMPLESSIVO STIMATO DEL LOTTO

€ 630.000,00 (euroseicentotrentamila/00)

QUOTA [REDACTED] INTERO 1/1

NB: i terreni e gli immobili che fanno parte del lotto A sono già interessati da atto di asservimento ai permessi citati

SECONDO LOTTO B

Beni immobili:

Terreni Catasto Terreni - FOGLIO 14



Mappale 252 mq. 5.610

Mappale 254 mq. 610

Mappale 255 mq. 2.430

Terreni Catasto Terreni - FOGLIO 13

Mappale 378 mq. 1.070

Mappale 379 mq. 1.250

Mappale 385 mq. 950

Mappale 510 mq. 1.780

(Per una superficie complessiva di mq. 13.700)

Catasto Fabbricati immobili

mappale 929 sub 2 3 del Foglio 14 - magazzini

Tutto quanto sopra interessato da un Progetto di villetta monofamiliare con superficie lorda totale commerciale di mq. 110,00 oltre a box pertinenziale, autorizzato con Permesso a Costruire rilasciato dal Comune di Lavagna N° [REDACTED] Progetto decaduto ma al momento attuale riassumibile con identiche caratteristiche, fino a quando rimarranno in vigore le norme urbanistiche attuali.

NB: i terreni che fanno parte del lotto B sono già interessati da atto di asservimento al Permesso di Costruire citato.

VALORE COMPLESSIVO STIMATO € 135.000,00

(eurocentotrentacinquemila/00).

QUOTA [REDACTED] INTERO 1/1

TERZO LOTTO C

Beni immobili:

Composto dai seguenti terreni:

Foglio 13, Particella 382, Terreno, mq. 3.990

Foglio 13, Particella 384, Terreno, mq. 3.410

Foglio 14, Particella 210, Terreno, mq. 1.170

Foglio 14, Particella 226, Terreno, mq. 880



Foglio 14, Particella 231, Terreno, mq. 890
Foglio 14, Particella 284, Terreno, mq. 360
Foglio 14, Particella 285, Terreno, mq. 760
Foglio 14, Particella 287, Terreno, mq. 370
Foglio 14, Particella 288, Terreno, mq. 360
Totale superficie mq. 12.190

TOTALE STIMATO € 48.500,00

(euroquarantottomilacinquecento/00)

QUOTA [REDACTED] INTERO 1/1

11) CONCLUSIONI

Lotto A = € 635.000,00

Lotto B = € 135.000,00

Lotto C = € 48.500,00

Per un totale complessivo A+B+C = € 818.500,00

(eurottocentodiciottomilacinquecento/00)

QUOTA [REDACTED] INTERO 1/1

Genova, maggio 2016

L' Esperto

Arch. Cora Canonici

1. scheda descrittiva dei beni oggetto di esecuzione
con descrizione grafica e fotografica degli stessi, inquadramento territoriale ed urbanistico, calcoli delle superfici, rilievi, raffronto fra stato attuale e progetto autorizzato
2. Documentazione catastale
3. Certificati di Destinazione Urbanistica dei terreni
4. Atto di provenienza - [REDACTED]
[REDACTED]
5. Aggiornamento situaz. Ipotecaria al 21/02/2016
6. Atto d'Obbligo Edilizio - Notaio [REDACTED]
[REDACTED]
7. Atti d'Obbligo Edilizio - Notaio [REDACTED]



[REDACTED]
8. Visura Camerale [REDACTED]

9. Valori OMI di riferimento

10. Permessi a Costruire citati

11. Modulo di eslimo - [REDACTED]

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005

Il sottoscritto Arch. Cora Canonici, in qualità di tecnico estimatore nominato nella procedura promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], dichiara di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti ed ai debitori, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede a quanto sopra dichiarato.

Genova, maggio 2016

L'Esperto
Arch. Cora Canonici

