TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

283/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BPM SPA

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/02/2018

creata con Tribunale Online

TITOLARE DI INCARICO:

CLAUDIO CROVO

CF: CRVCLD48M15C673R
con studio in CICAGNA (GE) VIA UMBERTO I 42/1
telefono: 0039018518722 1a
fax: 0185187 1310
email: studio.m2000@gmail.com

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc16dba8655a40fb9683fd56be

TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 283/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **villa singola** a MONEGLIA Frazione Lemeglio 85, frazione Lemeglio, della superficie commerciale di **109,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà)
Trattasi di casa unifamiliare (cfr all.ti "D" - "G" foto n. 1-2 e foto aeree) monopiano sita in Moneglia , frazione Lemeglio , posto in fregio alla strada comunale pedonale di Moneglia-Lemeglio con cui confina a sud tramite l'area di pertinenza , mediante un muro di contenimento essendo posta a quota superiore ; l'immobile gode di ottima panoramicità sulla conca e mare antistanti , ottimo orientamento che determina un accellente soleggiamento e una buona luminosità .-

L'immobile è stato realizzato agli inizi degli anni settanta con destinazione a scuola a servizio della frazione di Lemeglio e successivamente a seguito di revoca del vincolo di destinazione a scuola con decreto prot. n. 4518/Set 2/2 del 03/07/1996 del Prefetto di Genova visto il Nulla Osta espresso dal Provveditoprato agli Studi di Genova con nota n. 8490/b4 del 21/04/1995 è stato destinato ad abitazione ed alienato dal Comune di Moneglia all'attuale proprietario .-

L'immobile è raggiungibile (cfr all. "G" - foto n. 23...26) , a partire dalla piazzetta terminale della strada rotabile per Lemeglio , mediante la strada comunale pedonale denominata Moneglia- Lemeglio - Deiva che attraversa il borgo di Lemeglio ; la strada pedonale é per la maggior porzione lastricata , a pendenza variabile e percorribile oltre che a piedi anche con piccoli mezzi che vengono normalmente utilizzati per varie attività , in particolare quella agricola .-

La lunghezza del tratto di strada pedonale che occorre percorrere per raggiungere l'immobile dalla strada rotabile è di circa ml. 250,00 .-

Il fabbricato (cfr. all.ti "F" e "G" - foto n. 3...13) è composto di piano terreno costituito da cucina , ingresso- soggiono , disimpegno , bagno e due camere e da un piano soppalco costituito da vano disimpegno e annesso servizio igienico secondario e accessibile dal vano soggiono a mezzo di scala a vista .-

La zona antistante l'ingresso , lato ovest , è porticata (cfr. all. "G"- foto n. 1) con copertura costituita dal prolungamento della falda del tetto .-

I vani posti nel piano soppalco non avendo le altezze interne nette per essere abitabili dovranno essere destinati a locali di deposito /sgombero in occasione dei procedimenti di sanatoria edilizia che dovranno essere affrontati .-

I dati metrici dell'immobile sono i seguenti : superficie complessiva lorda (SL) piano terreno : mq. 96,18 ; superficie complessiva netta (SN) piano terreno : mq. 73,84 ; superficie lorda compessiva piano primo / soppalco : mq. 21,05 ; superficie complessiva netta piano primo / soppalco : mq. 16,27 ; i singoli vani hanno i seguenti dati metrici : ingresso-soggiono : SL mq. 34,10 -SN mq. 27,44 - altezza netta 3.55 min/5,03 max fuori soppalco , ml. 2,37 sotto porzione soppalco ; cucina : SL mq. 16,83 -SN mq. 11,57 - altezza netta ml. 3,37 ; disimpegno : SL mq. 9,30 - SN mq. 7,13 - altezza netta ml. 2,37 ; bagno ; SL mq. 6,28- SN mq. 4,71 - altezza netta ml. 2,37 ; camera lato est : SL mq. 15,00 - SN mq. 11,57 - altezza netta ml. 3,12 min / 4,32 max ; camera lato sud : SL mq. 14,67 - SN mq. 11,42 - altezza netta ml. 3,12 min / 4,32 max ; vano piano primo soppalco : SL mq. 15,34 - SN mq. 12,65 - altezza netta variabile ml. 1,70/2,37/2,11 ; servizio igienico : Sl mq. 5,71 - SN mq. 3,62 - altezza netta ml. 1,73/2,37 .-

Costituisce pertinenza del fabbricato la corte circostante ad uso area verde e camminamenti della superficie di circa mq. 130,00 pa. .-

Il bagno principale è dotato di piatto doccia , bidet , WC con cassetta ad incasso , lavabo , con rubinettweria di tipo normale con miscelatore ; la cucina è dotat adi lavandino inox con rubinetteria di tipo miscelatore ; il servizzio igienico del piano soppalco è dotato di piatto doccia , WC con cassetta

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f544fc18dba8655a40fb6683d56be

ad incasso , bidet , lavabo con rubinetteria di tipo miscelatore .-

Per l'immobile è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Eneregetica - APE (cfr all. "N") .-

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 588 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Frazione Lemeglio 85, piano: T, intestato a Bergianti Andrea nato a Reggio nell'Emilia il 17/12/1973 , proprietà per 1/1, derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  Coerenze: da nord in senso orario a mezzo corte pertinenziale con mappale 587 del foglio 21 , strada pedonale comunale , mappale 725 del foglio 21 , sotto il suolo , sopra il tetto
  Superficie catastale totale : mq. 111 ; Superficie catastale totale escluse le aree scoperte: mq. 95 .-

B **terreno circostante al fabbricato** a MONEGLIA Frazione Lemeglio 85, frazione Lemeglio, della superficie commerciale di **258,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ,
Trattasi di area circostante il fabbricato su cui insiste il manufatto destinato a deposito attrezzi / magazzino , a giacitura in parte pianeggiante ed in parte a terrazzamento leggermente acclive .-

L'accesso al terreno avviene attraverso il passo pedonale sul lato nord dall'area pertinenziale del fabbricato adiacente .-

Su porzione del terreno contraddistinto dal mappale 587 del foglio 21 insiste un manufatto in muratura a destinazione deposito di attrezzi/ magazzino /box , (cfr.all. "F" - "G" foto n. 14-15-16) che risulta urbanisticamente irregolare come meglio specificato nel paragrafo relativo alla conformità edilizia ; l'immobile non verrà valutato (valore zero) in quanto non alienabile a nessun titolo e soggetto a demolizione , salvo diverse future disposizioni in materia di edilizia all'attualità non contemplate .-

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 587 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato -2, superficie 258, reddito agrario 1,73 €, reddito dominicale 1,93 €, indirizzo catastale: Frazione Lemeglio , intestato a nato il , proprietà per 1/1, derivante da Tipo mappale del 12/03/1998 in atti dal 09/09/1998 (n. 728036.510/1993)
  Coerenze: da nord in senso orario con mappali 725-275-339 del foglio 21 , strada comunale , mappale 588 del foglio 21 .-

C **terreno agricolo** a MONEGLIA Frazione Lemeglio 85, frazione Lemeglio, della superficie commerciale di **2.410,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Il terreno (cfr all. "G" - foto n. 20-21 e foto aeree) a destinazione catastale come seminativo arborato (mappali 275 - porzione inferiore e 339) ha giacitura a terrazzamenti tipici liguri (fascie) in leggera pendenza sostenuti da muretti in clacestruzzo e rivestimento in pietra , con entrostanti piante di ulivo e da frutto , allo stato attuale in stato di abbandono , ricoperto in parte da erbacce e rovi ; il terreno risulta delimitato in parte da recinzione metallica in stato di degrado .-

La porzione superiore del terreno contraddistinto dal mappale 275 ancorchè in catasto classificato totalmente come seminativo arborato , allo stato attuale è condotto a bosco con entrostanti alberi di varia natura e sottobosco macchiatico .-

Il terreno a destinazione catastale come bosco ceduo (mappale 276) ha giacitura acclive , con entrostanti alberi di varia natura , rovi e sottobosco macchiatico .-

L'accesso ai terreni avviene dall'area circostante il fabbricato attraverso un percorso pedonale , interno agli appezzamenti , assai disagevole.-

Su porzione del terreno contraddistinto dal mappale 275 del foglio 21 insiste un manufatto in muratura di calcestruzzo , non ultimato (cfr.all. "F" - "G" foto n. 17-18-19) che risulta urbanisticamente irregolare come meglio specificato nel paragrafo relativo alla conformità edilizia ; l'immobile non verrà valutato (valore zero) in quanto non alienabile a nessun titolo e soggetto a demolizione , salvo diverse future disposizioni in materia di edilizia all'attualità non contemplate .-

Identificazione catastale:

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba6855a40fb8883d56be

- foglio 21 particella 339 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato - 2, superficie 440, reddito agrario 2,95 €, reddito dominicale 3,29 €, indirizzo catastale: Frazione Lemeglio, intestato a [illegible] nato a [illegible] 3 , proprietà per 1/1, derivante da Impianto meccanografico del 09/02/1976
  Coerenze: da nord in senso orario con mappali 587-275-277-279 del foglio 21 , strada comunale .-
- foglio 21 particella 275 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato - 2, superficie 1120, reddito agrario 7,52 €, reddito dominicale 8,39 €, indirizzo catastale: Frazione Lemeglio , intestato a [illegible] nato a [illegible] il [illegible] , proprietà per 1/1, derivante da Impianto meccanografico del 09/02/1976
  Coerenze: da nord in senso orario con mappali 725-782-374-375-276-278-277-339 -587 del foglio 21 .-
- foglio 21 particella 276 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo - 1, superficie 850, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,61 €, indirizzo catastale: Frazione Lemeglio , intestato a [illegible] nato a [illegible] , proprietà per 1/1, derivante da Impianto meccanografico del 09/02/1976
  Coerenze: da nord in senso orario con mappali 375-273-281-278-275 del foglio 21 .-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**2.777,97 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 141.652,60**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 131.736,92**
Data della valutazione:	**21/02/2018**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Gli immobili sono in disponibilità del proprietario .-

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683d66be

4.2.1 Iscrizioni.

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 30/06/2009 a firma di Not. Costabile Maria Carmen ai nn. 55412/19129 di repertorio, iscritta il 09/07/2009 a Chiavari ai nn. 5921/789, a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A con sede in Verona , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro A nato a B per la quot adi 1/1 per il diritto di proprietà , in regime di separazione di beni , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario .
Importo ipoteca: € 1.480.000,00.
Importo capitale: € 740.000,00.
Durata ipoteca: anni 10
Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria occorrono € 35,00 .-

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento.

Pignoramento, stipulata il 04/04/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario di Genova ai nn. 3224/2017 di repertorio, trascritta il 11/05/2017 a Chiavari ai nn. 4150/3177, a favore di BANCO BPM SPA con sede in Milano per la quota di 1/1 del diritto di proprietà , contro A nato a , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà , derivante da atto esecutivo o cautelare .
La formalità è riferita solamente a immobile foglio 21 mappale 588 sub 1 .
Per la cancellazione del pignoramento occorrono € 294.00 .- Il presente pignoramento è stato rettificato con trascrizione presentata il 18/05/2017 ai nn. 3400/8726 .-

Pignoramento, stipulata il 04/04/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario di Genova ai nn. 3224/207 di repertorio, trascritta il 18/05/2017 a Chiavari ai nn. 4422/3400, a favore di BANCO BPM SPA con sede in Milano , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà , contro nato a 3 , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà , derivante da atto esecutivo o cautelare.
Per la cancellazione del pignoramento occorrono € 294.00

4.2.3 Altre trascrizioni **Nessuna**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso **Nessuna**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Gli immobili non fanno parte di condominio
Ulteriori avvertenze:

Gli immobili non fanno parte di condominio e quindi non hanno dotazioni condominiali .-

Dalle visure espletate presso la locale Conservatoria (cfr all. "I") non si è riscontrata la presenza di cause in corso , né la presenza di atti ablativi d aparte della pubblica amministrazione .-

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbansitica (cfr all. "L") si rileva che gli immobili sono soggetti a vincolo paesaggistico-ambientale dove con del D.M. 10/12/1977 " Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in Comune di Moneglia" tutto il territorio comunale è vincolato sotto il profilo paesaggistico ambinetale ai sesni del Slgs 42/2004 .-

Come rilevasi dalla lettura degli allegati all'atto di acquisto del Not. Rivara Carlo del 18/11/2002 rep. 140935 (cfr all. "H") sul confine lato ovest dell'area espropriata con Decreto di occupazione definitiva n. 58281 Div. IV emesso dal Prefetto della Provincia di Genova in data 17/12/1970 e trascritto a Chiavari in data 23/01/1971 (area identificata dagli attuali mappali 588 e 587 del

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc16dba8655a40fb8683fd56be

foglio 21) è accesa una servitù di passaggio a piedi per una larghezza di ml. 3 a favore della Ditta espropriata .-

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

E ato a reggio ne r la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/11/2002), con atto stipulato il 18/11/2002 a firma di Not. Rivara Carlo ai nn. 140935/12481 di repertorio, registrato il 09/12/2002 a Chiavari ai nn. 2580, trascritto il 20/12/2002 a Chiavari ai nn. 11248/13903, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a agli immobili contraddistinti dal foglio 21 , mappale 587 (NCT) e mappale 588/I (NCEU)

F to per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/07/2005), con atto stipulato il 11/07/2005 a firma di Not. Giampetruzzi Francesco ai nn. 54452 di repertorio, registrato il 26/07/2005 a Chiavari ai nn. 2182, trascritto il 27/07/2005 a Chiavari ai nn. 5217/7813, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a immobile contraddistinto dal mappale 339 del foglio 21

nato a per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/07/2005), con atto stipulato il 11/07/2005 a firma di Not. Giampetruzzi Francesco ai nn. 54452 di repertorio, registrato il 26/07/2005 a Chiavari ai nn. 2182, trascritto il 27/07/2005 a Chiavari ai nn. 5218/7814, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a immobili identificati dal foglio 21 mappali 275 e 276 .-

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A per la quota di 1/1 (fino al 20/12/2002).
Il titolo è riferito solamente a immobili contraddistinti dal Foglio 21 mappale 587 (NCT) e mappale 588/I (NCEU) .-

nato il per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 27/07/2005), con atto stipulato il 02/12/1975 a firma di Not. ferrando Ottavio ai nn. 46393 di repertorio, registrato il 15/12/1975 a Chiavari ai nn. 3006, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a immobile contraddistinto dal mappale 339 del foglio 21

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 27/07/2005), con atto stipulato il 02/12/1975 a firma di Not. Ferrando Ottavio ai nn. 46393 di repertorio, registrato il 15/12/1975 a Chiavari ai nn. 3006, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a immobile contraddistinto dal mappale 339 del foglio 21

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 27/07/2005), registrato il 21/12/1979 a Genova ai nn. 18 vol. 4001, in forza di denuncia di successione.
Il titolo è riferito solamente a immobili identificati dal foglio 21 mappali 275 e 276 .-

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia **N. 106/2002**, intestata a , per lavori di pulizia dell'area verde prospiciente il fabbricato sito in frazione Lemeglio , n. 85 e l'eliminazione delle paretine divisorie dei bagni , dei controsoffitti e degli infissi .-, presentata il 26/11/2002 con il n. 10497 di protocollo,

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba865ba40fb6683fd56be

rilasciata il 30/11/2002 con il n. 106/2002 di protocollo. agibilità **non ancora rilasciata**.
La documentazione edilizia relativa è allegata sotto la lettera "K" .- Per quanto attiene i terreni è depositato in atti il Certificato di Destinazione Urbanistica , all'attualità ancora vigente (cfr all. "L") .-

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC - Piano Urbanistico Comunale adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 21 del 29/06/2007 , l'immobile ricade in zona AC-AP - Ambiti di conservazione agricola di mantenimento (cfr. all. "L") . Norme tecniche di attuazione ed indici: La zona è normata dalle Norme Tecniche di Attuazione in relazione alla tipologia degli interventi ammissibili nella zona (cfr all. "J") . Il titolo è riferito solamente al immobili identificati dal foglio 21 mappali 588-587-339- porzione (94,8 %) mappale 275 .-. Nel vigente Piano di Bacino (cfr all. "J") i mappali 588-587-339-275 del foglio 21 ricadono in aree a suscettività molto elevata (Pg4) e in aree di frane attive (a)

PUC - Piano Urbanistico Comunale adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 21 del 29/06/2007, l'immobile ricade in zona AC-TNI-A Ambito di conservazione dei territori non insediabili di particolare pregio ambientale (cfr all. "L") . Norme tecniche di attuazione ed indici: la zona è normata dalle Norme Tecniche di Attuazione relativamente agli interventi ammissibili (cfr all. "J") . Il titolo è riferito solamente al immobili identificati dal foglio 21 mappale 276 e porzione (5.2%) del mappale 275. Nel vigente Piano di Bacino (cfr all. "J") il mappale 275 (100%) e porzione (60.4 %) del mappale 276 ricadono in aree a suscettività molto elevata (Pg4) ; la restante porzione (39,6 %) del mappale 276 ricade in aree a suscettività media (Pg2) ; porzione del mappale 275 (20,8 %) ricade in frana attiva (a) .-

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

1) Sono state rilevate le seguenti difformità: a) per quanto attiene il fabbricato mappale 588/1 del foglio 21 (attuale appartamento)l'intervento edilizio (opere interne per realizzazione appartamento al piano terreno e piano soppalco al primo piano nonchè modifica e inserimento di nuove bucature esterne) come attualmente esistente è stato realizzato senza titolo edilizio ; (normativa di riferimento: PUC - Piano Urbanistico Comunale / DPR n. 380/2001 e s.m.i.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: L'immobile di cui trattasi ricade in zona di vincolo paesaggistico di cui al D.M. del 10/12/1977 e ricade in zona Pg4 - frana attiva del Piano di Bacino - Ambito 17 normata quest'ultima dall'art. 16 comma delle Norme di Attuazione .- L'immobile pur ricadendo nelle predette zone è suscettibile di sanatoria ambientale e urbanistica , in quanto le opere potendo essere qualificate come intervento di manutenzione straordinaria e/o risanamento conservativo senza aumento di volumetrie e superficie e senza cambio di destinazione d'uso essendo questa già autorizzata a seguito di revoca del vincolo di destinazione ad uso scolastico con Decreto della Prefettura di Genova del 03/07/1996 prot. 4518/set 2/2 , ai sensi dell'art. 16 comma 2 lettera c delle Norme di Attuazione del Piano di Bacino in quanto consentito l'intervento per quanto attiene la zona Pg4 e sanabile dal punto di vista urbanistico ai sensi dell'art. 37 del D.P.R n. 380/2001 e s.m.i. .- La sanatoria urbanistica dovrà essere preceduta dall'ottenimento dell'autorizzazione di accertamento di compatibilità paesaggistica .- La sanatoria urbanistica del soppalco può essere consentita dall'art. 6 lettera N) - punto a) delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC , salvo che i vani ottenuti nel soppalco abbiano le altezze minime previste dalle norme igienico sanitarie per essere destinati ad abitazione , altrimenti dovranno essere destinati ad uso non abitativo (locali accessori) .-
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria per n. 2 pratiche di sanatoria(presuntiva) : €.600,00
- Sanzione paesaggistica (presunta) : €.2.000,00

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8b83fd56be

- sanzione amministrativa presuntiva (applicata nella misura massima provvisoria e da definire in sede di presentazione della pratica a seguito di determinazione dell'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio ; €.5.164,00
- Spese tecniche presuntive compreso oneri fiscali per pratiche edilizie: €.5.124,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili in quanto dipendenti dagli uffci preposti al rilascio dele competenti autorizzazioni
Questa situazione è riferita solamente a fabbricato ad uso residenziale identificato dal mappale 588/1 del foglio 21 .-.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile , pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto , - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato , esaustivo e definitivo sul punto . D'altra parte , per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti , oneri , sanzioni , tempi di regolarizzazione e pagamenti , manifestazione che gli uffici alle risultanze delle consultazioni svolte , rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio . Alla luce di ciò , nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate , quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e , per quanto attiene gli importi economici , in indirizzo prudenziale , ciò al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali . In conclusione , pertanto , è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale .-

2) Sono state rilevate le seguenti difformità: - realizzazione di nuovo manufatto ad uso deposito attrezzi su porzione del mappale 587 del foglio 21 - realizzazione di nuovo manufatto non ultimato ad uso deposito attrezzi su porzione del mappale 275 del foglio 21 (normativa di riferimento: PUC - Piano Urbanistico Comunale / DPR n. 380/2001 e s.m.i.).-
Gli immobili risultano **non conformi e non regolarizzabili**.
Questa situazione è riferita solamente a manufatti realizzati su porzione del mappale 587 e porzione del mappale 275 del foglio 21 .-
I manufatti non sono regolarizzabili in quanto realizzati su area sottoposta a vincolo ambientale-paesaggistico di cui al D.M. del 10/12/1977 " Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in Comune di Moneglia " dove tutto il territorio comunale è vincolato sotto il profilo paesaggistico ambientale ai sensi del Dlgs 42/2004 dove non sono consentite sanatorie di nuovi volumi e/o superfici ai sensi dell'art. 167 comma 4 e su area a suscettività molto elevata - Pg4 del Piano di Bacino - Ambito 17 dove sono vietate le nuove costruzioni ai sensi dell'art. 16 comma 2 lettera b) .-

In relazione alle verifiche di non sanabilità delle difformità registrate sull'immobile , pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto , - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato , esaustivo e definitivo sul punto . D'altra parte , per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti , oneri , sanzioni , tempi di regolarizzazione e pagamenti , manifestazione che gli uffici alle risultanze delle consultazioni svolte , rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio . Alla luce di ciò , nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate , quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e , per quanto attiene gli importi economici , in indirizzo prudenziale , ciò al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali . In conclusione , pertanto , è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale .-

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Normativa catastale)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: a) per quanto attiene l'immobile a destinazione residenziale occorre predisporre pratica Docfa di variazione per inserimento dei locali al piano primo (soppalco) b) per quanto attiene i due fabbricati a destinazione di deposito attrezzi insistenti su porzione dei mappali 587 e 275 del foglio 21 occorre predisporre tipo mappale per inserimento in mappa (circolare n. 2/88) e predisporre due pratiche Docfa per il censimento al NCEU delle due unità immobiliari ..
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**
Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali per variazione Docfa mappale 588/1: €.50,00
- Pratica catastale per Docfa di variazione , compreso oneri fiscali : €.384,30
- Diritti catastali per redazione tipo mappale e Docfa per due UIU relativamente ai fabbricati a destinazione deposito attrezzi : €.209,00
- Spese tecniche per redazione tipo mappale e accatastamento Docfa di due unità immobiliari , compreso oneri fiscali : €.2.690,10

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi tre
Questa situazione è riferita solamente a immobili di cui ai mappali 588-587 e 275 del foglio 21

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONEGLIA FRAZIONE LEMEGLIO 85, FRAZIONE LEMEGLIO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a MONEGLIA Frazione Lemeglio 85, frazione Lemeglio, della superficie commerciale di **109,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Trattasi di casa unifamiliare (cfr all.ti "D" - "G" foto n. 1-2 e foto aeree) monopiano sita in Moneglia , frazione Lemeglio , posto in fregio alla strada comunale pedonale di Moneglia-Lemeglio con cui confina a sud tramite l'area di pertinenza , mediante un muro di contenimento essendo posta a quota superiore ; l'immobile gode di ottima panoramicità sulla conca e mare antistanti , ottimo orientamento che determina un accellente soleggiamento e una buona luminosità .-

L'immobile è stato realizzato agli inizi degli anni settanta con destinazione a scuola a servizio della frazione di Lemeglio e successivamente a seguito di revoca del vincolo di destinazione a scuola con decreto prot. n. 4518/Set 2/2 del 03/07/1996 del Prefetto di Genova visto il Nulla Osta espresso dal Provveditoprato agli Studi di Genova con nota n. 8490/b4 del 21/04/1995 è stato destinato ad abitazione ed alienato dal Comune di Moneglia all'attuale proprietario .-

L'immobile è raggiungibile (cfr all. "G" - foto n. 23...26) , a partire dalla piazzetta terminale della strada rotabile per Lemeglio , mediante la strada comunale pedonale denominata Moneglia- Lemeglio - Deiva che attraversa il borgo di Lemeglio : la strada pedonale è per la maggior porzione lastricata , a pendenza variabile e percorribile oltre che a piedi anche con piccoli mezzi che vengono normalmente utilizzati per varie attività , in particolare quella agricola .-

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683d56be

La lunghezza del tratto di strada pedonale che occorre percorrere per raggiungere l'immobile dalla strada rotabile è di circa ml. 250,00 .-

Il fabbricato (cfr. all.ti "F" e "G" - foto n. 3...13) è composto di piano terreno costituito da cucina , ingresso- soggiono , disimpegno , bagno e due camere e da un piano soppalco costituito da vano disimpegno e anneso servizio igienico secondario e accessibile dal vano soggiono a mezzo di scala a vista .-

La zona antistante l'ingresso , lato ovest , è porticata (cfr. all. "G"- foto n. 1) con copertura costituita dal prolungamento della falda del tetto .-

I vani posti nel piano soppalco non avendo le altezze interne nette per essere abitabili dovranno essere destinati a locali di deposito /sgombero in occasione dei procedimenti di sanatoria edilizia che dovranno essere affrontati .-

I dati metrici dell'immobile sono i seguenti : superficie complessiva lorda (SL) piano terreno : mq. 96,18 ; superficie complessiva netta (SN) piano terreno : mq. 73,84 ; superficie lorda compessiva piano primo / soppalco : mq. 21,05 ; superficie complessiva netta piano primo / soppalco : mq. 16,27 ; i singoli vani hanno i seguenti dati metrici : ingresso-soggiono : SL mq. 34,10 -SN mq. 27,44 - altezza netta 3,55 min/5.03 max fuori soppalco , ml. 2,37 sotto porzione soppalco ; cucina : SL mq. 16,83 -SN mq. 11,57 - altezza netta ml. 3,37 ; disimpegno : SL mq. 9,30 - SN mq. 7,13 - altezza netta ml. 2,37 ; bagno : SL mq. 6,28- SN mq. 4,71 - altezza netta ml. 2,37 ; camera lato est : SL mq. 15,00 - SN mq. 11,57 - altezza netta ml. 3,12 min / 4,32 max ; camera lato sud : SL mq. 14,67 - SN mq. 11,42 - altezza netta ml. 3,12 min / 4,32 max ; vano piano primo soppalco : SL mq. 15,34 - SN mq. 12,65 - altezza netta variabile ml. 1,70/2,37/2,11 ; servizio igienico : Sl mq. 5,71 - SN mq. 3,62 - altezza netta ml. 1,73/2,37 .-

Costituisce pertinenza del fabbricato la corte circostante ad uso area verde e camminamenti della superficie di circa mq. 130,00 pa. .-

Il bagno principale è dotato di piatto doccia , bidet , WC con cassetta ad incasso , lavabo , con rubinettweria di tipo normale con miscelatore ; la cucina è dotat adi lavandino inox con rubinetteria di tipo miscelatore ; il servizzio igienico del piano soppalco è dotato di piatto doccia , WC con cassetta ad incasso , bidet , lavabo con rubinetteria di tipo miscelatore .-

Per l'immobile è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Eneregetica - APE (cfr all. "N") -

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 588 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Frazione Lemeglio 85, piano: T, intestato proprietà per 1/1, derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  Coerenze: da nord in senso orario a mezzo corte pertinenziale con mappale 587 del foglio 21 , strada pedonale comunale , mappale 725 del foglio 21 , sotto il suolo , sopra il tetto
  Superficie catastale totale : mq. 111 ; Superficie catastale totale escluse le aree scoperte: mq. 95 .-

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Moneglia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

spazi verde

COLLEGAMENTI

autobus distante km. 0,250

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

ad incasso , bidet , lavabo con rubinetteria di tipo miscelatore .-

Per l'immobile è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Eneregetica - APE (cfr all. "N") .-

Delle Componenti Edilizie

infissi esterni: ad ante realizzati in alluminio con vetri doppi

infissi interni: ad una anta realizzati in legno tamburato

manto di copertura: realizzato in tegole marsigliesi

pareti esterne: costruite in mattoni pieni con coibentazione in isolamento spessore cm. 2 , il rivestimento è realizzato in intonaco

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di luserna 15x30

pavimentazione interna: realizzata in parquet legno. in tutti i locali del piano terreno e del piano soppalco

portone di ingresso: ad anta realizzato in alluminio e vetri , gli accessori presenti sono: senza maniglione antipanico

protezioni infissi esterni: persiane e scuri realizzate in alluminio

rivestimento interno: posto in bagno al piano terra realizzato in piastrelle ceramica 10x10. altezza rivestimento : ml. 2,00

rivestimento interno: posto in servizio igienico al piano soppalco realizzato in piastrelle ceramica 10x10. altezza rivestimento : variabile ml. 1,69/1,79/2,08

scale: interna , rampa a vista per accedere dal piano terreno al piano soppalco

Degli Impianti

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in non rilevabile con recapito in fognatura comunale conformità: non rilevabile

gas: con alimentazione a gas metano conformità: non rilevabile

idrico: acqua calda e fredda con alimentazione in acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in non rilevabile conformità: non rilevabile

termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile

Delle Strutture

copertura: a capanna costruita in latero-cemento

scale interne: a vista con pedate a sbalzo ; il

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd58be

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di casa unifamiliare (cfr all.ti "D" - "G" foto n. 1-2 e foto aeree) monopiano sita in Moneglia , frazione Lemeglio , posto in fregio alla strada comunale pedonale di Moneglia-Lemeglio con cui confina a sud tramite l'area di pertinenza , mediante un muro di contenimento essendo posta a quota superiore ; l'immobile gode di ottima panoramicità sulla conca e mare antistanti , ottimo orientamento che determina un accellente soleggiamento e una buona luminosità .-

L'immobile è stato realizzato agli inizi degli anni settanta con destinazione a scuola a servizio della frazione di Lemeglio e successivamente a seguito di revoca del vincolo di destinazione a scuola con decreto prot. n. 4518/Set 2/2 del 03/07/1996 del Prefetto di Genova visto il Nulla Osta espresso dal Provveditoprato agli Studi di Genova con nota n. 8490/b4 del 21/04/1995 è stato destinato ad abitazione ed alienato dal Comune di Moneglia all'attuale proprietario .-

L'immobile è raggiungibile (cfr all. "G" - foto n. 23...26) , a partire dalla piazzetta terminale della strada rotabile per Lemeglio , mediante la strada comunale pedonale denominata Moneglia- Lemeglio - Deiva che attraversa il borgo di Lemeglio ; la strada pedonale é per la maggior porzione lastricata , a pendenza variabile e percorribile oltre che a piedi anche con piccoli mezzi che vengono normalmente utilizzati per varie attivittà , in particolare quella agricola .-

La lunghezza del tratto di strada pedonale che occorre percorrere per raggiungere l'immobile dalla strada rotabile è di circa ml. 250,00 .-

Il fabbricato (cfr. all.ti "F" e "G" - foto n. 3...13) è composto di piano terreno costituito da cucina , ingresso- soggiono , disimpegno , bagno e due camere e da un piano soppalco costituito da vano disimpegno e anneso servizio igienico secondario e accessibile dal vano soggiono a mezzo di scala a vista .-

La zona antistante l'ingresso , lato ovest , è porticata (cfr. all. "G"- foto n. 1) con copertura costituita dal prolungamento della falda del tetto .-

I vani posti nel piano soppalco non avendo le altezze interne nette per essere abitabili dovranno essere destinati a locali di deposito /sgombero in occasione dei procedimenti di sanatoria edilizia che dovranno essere affrontati .-

I dati metrici dell'immobile sono i seguenti : superficie complessiva lorda (SL) piano terreno : mq. 96,18 ; superficie complessiva netta (SN) piano terreno : mq. 73,84 ; superficie lorda compessiva piano primo / soppalco : mq. 21,05 ; superficie complessiva netta piano primo / soppalco : mq. 16,27 ; i singoli vani hanno i seguenti dati metrici : ingresso-soggiono : SL mq. 34,10 -SN mq. 27.44 - altezza netta 3,55 min/5,03 max fuori soppalco , ml. 2,37 sotto porzione soppalco ; cucina : SL mq. 16,83 -SN mq. 11,57 - altezza netta ml. 3,37 ; disimpegno : SL mq. 9,30 - SN mq. 7,13 - altezza netta ml. 2,37 ; bagno : SL mq. 6,28- SN mq. 4,71 - altezza netta ml. 2,37 ; camera lato est : SL mq. 15,00 - SN mq. 11,57 - altezza netta ml. 3,12 min / 4,32 max ; camera lato sud : SL mq. 14,67 - SN mq. 11,42 - altezza netta ml. 3,12 min / 4,32 max ; vano piano primo soppalco : SL mq. 15,34 - SN mq. 12,65 - altezza netta variabile ml. 1,70/2,37/2,11 ; servizio igienico : Sl mq. 5,71 - SN mq. 3,62 - altezza netta ml. 1,73/2,37 .-

Costituisce pertinenza del fabbricato la corte circostante ad uso area verde e camminamenti della superficie di circa mq. 130,00 pa. .-

Il bagno principale è dotato di piatto doccia , bidet , WC con cassetta ad incasso , lavabo , con rubinettweria di tipo normale con miscelatore ; la cucina è dotat adi lavandino inox con rubinetteria di tipo miscelatore ; il servizzio igienico del piano soppalco è dotato di piatto doccia , WC con cassetta

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655e40fb8683d56be

servoscala è senza servoscala

CLASSE ENERGETICA

F

[145,35 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 6359 registrata in data 19/02/2018

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ingresso-soggiorno	34,10	x	100 %	=	34,10
cucina	16,83	x	100 %	=	16,83
disimpegno	9,30	x	100 %	=	9,30
bagno principale piano terreno	6,28	x	100 %	=	6,28
camera lato est	15,00	x	100 %	=	15,00
camera lato sud	14,67	x	100 %	=	14,67
porticato	16,30	x	20 %	=	3,26
vano disimpegno soppalco	15,34	x	50 %	=	7,67
servizio igienico soppalco	5,71	x	50 %	=	2,86
Totale:	**133,53**				**109,97**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale:	109,97	x	1.600,00	=	**175.944,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 175.944,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 175.944,00**

BENI IN MONEGLIA FRAZIONE LEMEGLIO 85, FRAZIONE LEMEGLIO

TERRENO CIRCOSTANTE AL FABBRICATO

DI CUI AL PUNTO B

terreno circostante al fabbricato a MONEGLIA Frazione Lemeglio 85, frazione Lemeglio, della

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18d0a8655a40fb8693fd58be

superficie commerciale di **258,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Trattasi di area circostante il fabbricato su cui insiste il manufatto destinato a deposito attrezzi / magazzino , a giacitura in parte pianeggiante ed in parte a terrazzamento leggermente acclive .-

L'accesso al terreno avviene attraverso il passo pedonale sul lato nord dall'area pertinenziale del fabbricato adiacente .-

Su porzione del terreno contraddistinto dal mappale 587 del foglio 21 insiste un manufatto in muratura a destinazione deposito di attrezzi/ magazzino /box , (cfr.all. "F" - "G" foto n. 14-15-16) che risulta urbanisticamente irregolare come meglio specificato nel paragrafo relativo alla conformità edilizia ; l'immobile non verrà valutato (valore zero) in quanto non alienabile a nessun titolo e soggetto a demolizione , salvo diverse future disposizioni in materia di edilizia all'attualità non contemplate .-

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 587 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato -2, superficie 258, reddito agrario 1,73 €, reddito dominicale 1,93 €, indirizzo catastale: Frazione Lemeglio , intestato a proprietà per 1/1, derivante da Tipo mappale del 12/03/1998 in atti dal 09/09/1998 (n. 728036.510/1993)
  Coerenze: da nord in senso orario con mappali 725-275-339 del foglio 21 , strada comunale , mappale 588 del foglio 21 .-

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Moneglia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

spazi verde

COLLEGAMENTI

autobus distante km. 0,250

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di area circostante il fabbricato su cui insiste il manufatto destinato a deposito attrezzi / magazzino , a giacitura in parte pianeggiante ed in parte a terrazzamento leggermente acclive .-

L'accesso al terreno avviene attraverso il passo pedonale sul lato nord dall'area pertinenziale del fabbricato adiacente .-

Su porzione del terreno insiste un manufatto in muratura a destinazione deposito di attrezzi/ magazzino /box , (cfr.all. "F" - "G" foto n. 14-15-16) che risulta urbanisticamente irregolare come meglio specificato nel paragrafo relativo alla conformità edilizia ; l'immobile non verrà valutato (valore zero) in quanto non alienabile a nessun titolo e soggetto a demolizione , salvo diverse future disposizioni in materia di edilizia all'attualità non contemplate .-

CONSISTENZA

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno circostante al fabbricato	258,00	x	100 %	=	258,00
Totale:	**258,00**				**258,00**

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *comparativo. Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE

Nella valutazione del terreno si è tenuto conto della servitù di passaggio pedonale che grava sul terreno per una striscia della larghezza di 3 ml. lungo il confine a ponente a favore della proprietà espropriata dal Comune di Moneglia per la acquisizione del terreno in allora destinato ad uso scolastico .-

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale:	258,00	x	20,00	=	**5.160,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 5.160,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 5.160,00**

BENI IN MONEGLIA FRAZIONE LEMEGLIO 85, FRAZIONE LEMEGLIO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a MONEGLIA Frazione Lemeglio 85, frazione Lemeglio, della superficie commerciale di **2.410,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Il terreno (cfr all. "G" - foto n. 20-21 e foto aeree) a destinazione catastale come seminativo arborato (mappali 275 - porzione inferiore e 339) ha giacitura a terrazzamenti tipici liguri (fascie) in leggera pendenza sostenuti da muretti in clacestruzzo e rivestimento in pietra , con entrostanti piante di ulivo e da frutto , allo stato attuale in stato di abbandono , ricoperto in parte da erbacce e rovi ; il terreno risulta delimitato in parte da recinzione metallica in stato di degrado .-l

La porzione superiore del terreno contraddistinto dal mappale 275 ancorchè in catasto classificato totalmente come seminativo arborato , allo stato attuale é condotto a bosco con entrostanti alberi di varia natura e sottobosco macchiatico .-

Il terreno a destinazione catastale come bosco ceduo (mappale 276) ha giacitura acclive , con entrostanti alberi di varia natura , rovi e sottobosco macchiatico .-

L'accesso ai terreni avviene dall'area circostante il fabbricato attraverso un percorso pedonale , interno agli appezzamenti , assai disagevole.-

Su porzione del terreno contraddistinto dal mappale 275 del foglio 21 insiste un manufatto in muratura di calcestruzzo , non ultimato (cfr.all. "F" - "G" foto n. 17-18-19) che risulta urbanisticamente irregolare come meglio specificato nel paragrafo relativo alla conformità edilizia ; l'immobile non verrà valutato (valore zero) in quanto non alienabile a nessun titolo e soggetto a demolizione , salvo diverse future disposizioni in materia di edilizia all'attualità non contemplate .-

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 339 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato - 2, superficie 440, reddito agrario 2,95 €, reddito dominicale 3,29 €, indirizzo catastale: Frazione Lemeglio,

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655e40fb8683fd56be

intestato a proprietà per 1/1, derivante da Impianto meccanografico del 09/02/1976
Coerenze: da nord in senso orario con mappali 587-275-277-279 del foglio 21 , strada comunale .-

- foglio 21 particella 275 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato - 2, superficie 1120, reddito agrario 7,52 €, reddito dominicale 8,39 €, indirizzo catastale: Frazione Lemeglio , intestato a , proprietà per 1/1, derivante da Impianto meccanografico del 09/02/1976
Coerenze: da nord in senso orario con mappali 725-782-374-375-276-278-277-339 -587 del foglio 21 .-
- foglio 21 particella 276 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo - 1, superficie 850, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,61 €, indirizzo catastale: Frazione Lemeglio , intestato a , proprietà per 1/1, derivante da Impianto meccanografico del 09/02/1976
Coerenze: da nord in senso orario con mappali 375-273-281-278-275 del foglio 21 .-

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Moneglia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

spazi verde

COLLEGAMENTI

autobus distante km. 0,250

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno (cfr all. "G" - foto n. 20-21 e foto aeree) a destinazione catastale come seminativo arborato (mappali 275 - porzione inferiore e 339) ha giacitura a terrazzamenti tipici liguri (fascie) in leggera pendenza sostenuti da muretti in clacestruzzo e rivestimento in pietra , con entrostanti piante di ulivo e da frutto , allo stato attuale in stato di abbandono , ricoperto in parte da erbacce e rovi ; il terreno risulta delimitato in parte da recinzione metallica in stato di degrado .-l

La porzione superiore del terreno contraddistinto dal mappale 275 ancorché in catasto classificato totalmente come seminativo arborato , allo stato attuale è condotto a bosco con entrostanti alberi di varia natura e sottobosco macchiatico .-

Il terreno a destinazione catastale come bosco ceduo (mappale 276) ha giacitura acclive , con entrostanti alberi di varia natura , rovi e sottobosco macchiatico .-

L'accesso ai terreni avviene dall'area circostante il fabbricato attraverso un percorso pedonale , interno agli appezzamenti , assai disagevole.-

Su porzione del terreno contraddistinto dal mappale 275 del foglio 21 insiste un manufatto in muratura di calcestruzzo , non ultimato (cfr.all. "F" - "G" foto n. 17-18-19) che risulta urbanisticamente irregolare come meglio specificato nel paragrafo relativo alla conformità edilizia ; l'immobile non verrà valutato (valore zero) in quanto non alienabile a nessun titolo e soggetto a demolizione , salvo diverse future disposizioni in materia di edilizia all'attualità non contemplate .-

CONSISTENZA

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

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba665a40fb6683d56be

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno mappale 339	440,00	x	100 %	=	440,00
terreno mappale 275	1.120,00	x	100 %	=	1.120,00
terreno mappale 276	850,00	x	100 %	=	850,00
Totale:	**2.410,00**				**2.410,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *a corpo.*

SVILUPPO VALUTAZIONE

Il terreno a destinazione seminativo arborato viene valutato in €/mq. 5,00 mentre il terreno a destinazione boschiva viene valutato €/mq . 1,00 da cui il valore del terreno è così determianto :

Terreno seminativo arborato (mappali 275 - porzione di circa mq. 650 e 339 del foglio 21) : mq. (650+440) x €/mq. 5,00 = € 5.450,00

Terreno bosco ceduo (mappale 276 e 275 - porzione di circa mq. 470 del foglio 21) : mq. 1320x €/mq. 1,00 = € 1.320,00

Valore complessivo terreno : € 6.770,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo:	**6.770,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 6.770,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 6.770,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare .-
Nel giudizio di stima , in generale , i fattori determinanti sono :
a) il fattore posizionale che misura la qualità urbana e ambientale ;
b) il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie .-
Il fattore posizionale (estrinseco) è il parametro rappresentato dai caratteri della microzona , intesa come la posizione del territorio comunale dove insiste il fabbricato condominiale , nonchè il contesto ambientale ed economico sociale con riferimento all'assetto urbanistico , ai servizi , ai collegamenti (sia come viabilità privata , sia come servizi di trasporto pubblico) , etc.
Il fattore edilizio (intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto da :
- epoca di costruzione ;
- dimensione e tipologia della struttura ;
- caratteristiche tecnico-costruttive ;
- stato di conservazione e manutenzione ;
- livello estetico e qualità architettonica ;
- livello di piano , esposizione e luminosità ;

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

- razionalità distributiva degli spazi interni ;
- servizi ed impianti tecnologici ;
- pertinenze comuni ed esclusive (balconi , terrazzi , cantina , soffitta , box , posto auto , giardino , ecc.) ;
- situazione ipotecaria ;
- destinazione d'uso e capacità di reddito ;
- ecc. ;

Illustrate sinteticamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliari e dell'intero stabile condominiale che lo contiene come da paragrafi precedenti , si procede alla determinazione del valore di stima per metro quadrato di superficie lorda commerciale determinata ai sensi dell'art. 1 dei Criteri Generali del D.P.R. 138/1998 in vigore dal 27/05/1998 con il quale si determina che la superficie lorda commerciale è costituita dalla superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali ,(dove queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare .-

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero , sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm. , mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25 ;

Si ritiene corretto associare ai due fattori citati il metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione diretta (il cosidetto metodo sintetico- comparativo) con il quale si confronta il bene in oggetto con beni similari di cui si conoscano i relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni , da appositi listini , da quotazioni immobiliari e sugli studi eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Genova ; Nello specifico tali dati sono rappresentati dai seguenti valori :

* Agenzia del Territorio - OMI

La categoria catastale A/3 dell'immobile di cui trattasi è " Abitazioni di tipo economico " le cui quotazioni risultano presenti nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare come : Fascia/Zona : Suburbana / LEMEGLIO

"ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO " - stato conservativo NORMALE : valore di mercato : MIN 1800 €/mq - MEDIO 2175 €/mq

Si precisa che sono stati presi in considerazione i valori minimo e medio escludendo il valore massimo , come richiesto nel quesito peritale .-

Per la determinazione del segmento tra il valore minimo e medio in cui si colloca l'immobile oggetto di stima si procede in conformità ai punti 1.1 , 1.2 , 1.3 , 1.4 del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27 luglio 2007 , così come pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n. 182 del 7 agosto 2007 e recante disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1 , comma 307 della Legge 27 dicembre 2007 , n. 296 (legge finanziaria 2007) .-

Il valore Normale dell'immobile secondo le quotazioni OMI è determinato come segue considerata la superficie lorda dell'immobile escluso poggioli risultante di mq. 96,33

Valore OMI min : €/mq. 1800 - Valore OMI medio : €/mq. 2175 ; K1 (tagli superficie) : 0.50 - (oltre mq. 70,00 fino a 120mq) ; K2 (livello di piano - piano terreno) : 0,20 .-

Valore di K = (0,50+ 3x0,20) /4 = 0,275

Valore normale unitario : 1800,00 + (2175 - 1800,00) x 0,275 = 1903,12 €/mq , corrispondente al segmento tra il valore minimo e medio in cui si colloca l'immobile .-

* Borsino Immobiliare.it

Per la Zona Lemeglio le quotazioni fornite per abitazioni di tipo economico sono le seguenti : €/mq. 1541,00 per la 1° fascia , €/mq. 1173,00 per la 2° fascia ed €/mq. 1357,00 per la fascia media .-

I valori suindicati devono essere rapportati a dei coefficienti di merito relativi all'immobile come indicato : Abitazione libera : 0% ; Piano terreno : -10% ; Stato di conservazione /ristrutturato : +5% ; Luminosità - molto luminoso con soleggiatura diretta presente intero arco del giorno : +10% ; Esposizione evista - esterna panoramica : +10% ; Edificio di oltre 40 anni ottimo stato : +10% ; Riscaldamento autonomo : +5% ; COEFFICIENTE COMPLESSIVO : + 25% ..-

I valori suindicati devono essere modificati in aumento del 25% e così risultanti : €/mq. 1926,25 per la

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f244fc18dba8655a40fb8683fd56be

1° fascia , €/mq. 1466,25 per la 2° fascia ed €/mq. 1696,25 per la fascia media .-
Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro è pari a € 78.088,50 (€ 619,75 x 126)

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro da alienare come prima casa é di € 71.581,13 (€ 619,75 x 115,50)
Il CTU, sulla base delle considerazioni della situazione attuale del mercato immobiliare , visto le informazioni e le assunzioni svolte e descritte nei paragrafi precedenti della relazione , della ubicazione di piano dell'immobile e della sua localizzazione , delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , tenuto conto della corte pertinenziale attineente al fabbrciato dela superficie di circa mq. 130 , nonché per favorire la vendita all'asta , tenuto conto dei valori medi suindicati , ritiene di stabilire per gli immobili oggetto di valutazione un valore di mercato pari ad **1.600,00 €/mq** .-

Per quanto attiene i terreni circostanti e adiacenti al fabbricato si ritiene di applicare il valore di **€/mq. 20,00** al terreno pertinenziale circostante il fabbricato costituito dal mappale 587 del foglio 21 , il valore di **€/mq. 5,00** al terreno a destinazione catastale seminativo arborato, ed **€/mq 1,00** al terreno a destinazione catastale bosco ceduo .-
La vendita dovrà intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova , comprensivo di eventuali accessori e pertinenze , con annessi diritti , azioni , ragioni , servitù attive e passive se e come esistono , ed in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà sull'area su cui sorge il fabbricato , di cui l'immobile fa parte , sulle fondazioni , sui muri perimetrali , sulle scale e su tutto quanto per legge , uso e regolamento di condominio , consuetudine o destinazione è comune ai condomini del caseggiato , fissi ed infissi , annessi e connessi , nulla escluso .-

LA VENDITA DEGLI IMMOBILI E' SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO .-

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Genova, ufficio del registro di Chiavari, conservatoria dei registri immobiliari di Chiavari, ufficio tecnico di Moneglia , osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate / Borsino Immobiliare .it , ed inoltre: Esperienza professionale del CTU

DICHIARAZIONI 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	villa singola	109,97	0,00	175.944,00	175.944,00
B	terreno circostante al fabbricato	258,00	0,00	5.160,00	5.160,00

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

C	terreno agricolo	2.410,00	0,00	6.770,00	6.770,00
				187.874,00 €	**187.874,00 €**

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

descrizione	**importo**
costi presuntivi di massima per eventuale demolizione dei manufatti urbanisticamente irregolari	-30.000,00
	30.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota
Gli immoibli sono oggetto di pignoramento per l'intera proprietà

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 16.221,40**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 141.652,60**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 7% 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:	**€. 9.915,68**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 131.736,92**

data 21/02/2018

il tecnico incaricato
CLAUDIO CROVO

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb6583fd56be