
TRIBUNALE DI GENOVA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
Mazzocco Gianfranco

N. Gen. Rep. **000101/13**

Giudice Dr. Alessia Solombrino
Custode Giudiziario **Giudiziale So.Ve.Mo** quale Istituto di vendite
Giudiziarie autorizzato, con sede in Corso Europa civ. 139
Genova

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Gianluca Mosto
iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 2841
iscritto all'Albo del Tribunale di Chiavari al N. 275
C.F. MSTGLC72A24E488D - P.Iva 01150060992

con studio in Sestri Levante (Genova) Via E Fico 106/12
telefono: 018541675
cellulare: 3392545575
fax: 018541675
email: archmostogianluca@libero.it

**Beni in Lavagna (Genova) Via Sorlana
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

DESCRIZIONE GENERALE DI LAVAGNA (Bene a- b)

Lavagna è un comune di 12.510 abitanti della provincia di Genova in Liguria. È il quinto comune della provincia per numero di abitanti.

La cittadina si sviluppa nella piana alluvionale sinistra del fiume Entella lungo la costa della Riviera ligure di levante nel Tigullio orientale. Ubicato ad est di Genova, l'odierno abitato si sviluppa, oltre allo storico insediamento medievale, lungo il suo entroterra chiuso a monte da una serie di colline coltivate prevalentemente ad uliveti.

Il territorio comunale è costituito, oltre il capoluogo, dalle quattro frazioni di Barassi, Cavi di Lavagna, Santa Giulia di Centaura e Sorlana per un totale di 13,88 km2. Confina a nord con i comuni di Cogorno e Ne, a sud è bagnato dal mar Ligure, ad ovest con Chiavari e ad est con Ne e Sestri Levante, da cui è divisa dalle gallerie di Sant'Anna.

DESCRIZIONE PARTICOLARE – UBICAZIONE IMMOBILE

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato indipendente ad uso ristorante, sito in Comune di Lavagna (Genova), frazione Sorlana, Via Sorlana civ. 25.

La u.i.u. oggetto della presente perizia, è un fabbricato indipendente, facente parte di un piccolo nucleo abitativo, situato nella frazione collinare di Sorlana. Lo scrivente comunica che detto nucleo, edificato presumibilmente intorno agli anni 1940 – 1950, si trova in prima fascia collinare, di fronte al litorale costiero, ed è servito direttamente sia da strada carrabile che da vicinale pedonale.

Vista l'ubicazione dall'immobile sono difficilmente raggiungibili, sia i principali servizi pubblici, (quali poste, scuole, comune, vigili, forza dell'ordine, ecc.,) che i principali servizi privati, (quali negozi al dettaglio, supermercati, ecc.), che si trovano nel centro cittadino di Lavagna o nella limitrofa frazione costiera di Cavi Borgo; raggiungibili entrambi attraverso la strada provinciale n. 45 di Santa Giulia. Lo scrivente comunica che detti percorsi sono serviti anche da un servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'ATP che garantisce quotidiani collegamenti bus.

L'immobile è servito direttamente da strada carrabile. (All.to n. 1 – 2)

DESCRIZIONE BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il bene oggetto della presente perizia è un fabbricato indipendente ad uso ristorante, sito in Comune di Lavagna (Genova), frazione Sorlana, Via Sorlana civ. 25.

La u.i.u. si sviluppa su due piani, piano seminterrato e piano terra, collegati da una scala esterna.

Al piano seminterrato sono presenti, locali accessori adibiti ad uso cantina o deposito attrezzi agricoli, con accesso diretto su corte esterna di proprietà, mentre al piano primo terra sono presenti i locali principali.

L'ingresso al ristorante è ubicato al piano terra, ed è situato sul prospetto nord. Dalla porta d'ingresso si accede, tramite un piccolo disimpegno, delimitato da pareti di arredo in legno e vetro, ad un'ampia sala da pranzo, provvista di angolo bar e forno a legna a vista.

Sulla sala da pranzo si affacciano una veranda, dotata di ampia superficie finestrata e la cucina del ristorante. Il piano è servito da un locale w.c. dotato di aerazione diretta verso l'esterno e di anti - w.c. con accesso dalla sopra descritta veranda.

Con una scala esterna, si accede ad un'ampia corte esterna di proprietà ubicata al piano seminterrato, dalla quale si può entrare nei locali accessori ad uso cantina – deposito attrezzi agricoli. La corte esterna in parte è costituita da ampio porticato, (porzioni immobile sottostante la veranda e la cucina), ed in parte da terrazza riparata da una tettoia con struttura portante in legno, e manto di copertura in pannelli prefabbricati coibentati tipo Tipo Isopan. Si segnala altresì, la presenza di un forno a legna in muratura e di un angolo barbecue esterno anch'esso in muratura, posizionati sulla corte sopra descritta.

Lo scrivente, infine descrive come l'immobile sia dotato di ampie aperture, che ne determinano una buona luminosità ed areazione, dalle quali non si hanno visuali particolari o di prestigio, ad eccezione delle viste fruibili dalla veranda, viste sullo scorcio del litorale costiero.

Posto al piano seminterrato e terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **290,08**. (All.to n. 8)

Identificato in catasto: (All.to n. 7)

- fabbricati:
intestata a:
 - *****, nata a *****, (GE), il *****, cod. fisc. *****, proprietà per 1/1;

foglio 8, mappale 1516, subalterno 1, categoria C/1, classe 6, consistenza 340,00 mq, posto al piano 2, rendita: € 10.535,72, registrata all'UTE con la scheda GE0459306.

Coerenze: Da nord in senso orario, mappale 1429, mappale 1402, mappale 501, mappale 500, strada vicinale

Note: Lo scrivente comunica che da indagini svolte presso il Catasto di Genova, ha potuto verificare come non esiste la planimetria associata all'immobile, e che come da annotazioni presenti sulla visura catastale *“rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del DL 78/2010”*

Sulla visura catastale si dichiara che alla u.i.u. di cui sopra è correlato mappale 502 al catasto Terreni.

- terreni:
intestata a:
 - *****, nata a *****, il *****, cod. fisc. *****, proprietà per 1/1;

foglio 8, mappale 502, qualità FU D'ACCERT, superficie catastale 170,00 mq.

Coerenze: Da nord in senso orario, mappale 1429, mappale 1402, mappale 501, mappale 500, strada vicinale.

Note: i sopra richiamati dati catastali derivano da VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/12/2011 n. 5823.1/2011 in atti dal 28/12/2011 (protocollo n. GE0459307), resasi necessaria in quanto particella interessata da immobile urbano nel 2011, non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010.

Sulla visura catastale si dichiara che alla u.i.u. di cui sopra è correlato mappale 1516 al catasto Fabbricati e si prescrive che al momento della presentazione del T.M. la stessa dovrà assumere la stessa determinazione.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo, sito in Comune di Lavagna (Genova), frazione Sorlana, adiacente al fabbricato identificato al civ. 25 di Via Sorlana. Il terreno, confinante con il bene A, ha una andamento pianeggiante e non ha accesso carrabile ma è servito da pedonale vicinale.

Superficie complessiva di circa **mq 390.00.** (All.to n. 1 - 2)

Identificato in catasto: (All.to n. 7)

- terreni:
partita 3108, intestata a:
 - ***** nata a ***** il ***** cod. Fisc. ***** proprietaria per 1/1;

foglio 8, mappale 500, qualità SEM IRR ARB, classe 5, superficie catastale 220,00 mq, reddito agrario: € 1,14, - reddito domenicale: € 0,57.

Coerenze: Da nord in senso orario, strada vicinale, mappale 502, mappale 501.

- terreni:
partita 3108 intestata a:
 - ***** nata a ***** il ***** cod. Fisc. ***** , proprietaria per 1/1;

foglio 8, mappale 501, qualità SEM IRR ARB, classe 5, superficie catastale 170,00 mq, reddito agrario: € 0,88, reddito domenicale: € 0,44.

Coerenze: Da nord in senso orario, mappale 500, mappale 501, mappale 502, strada vicinale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona:

- asilo nido (insufficiente);
- biblioteca (insufficiente);
- campo da tennis (insufficiente);
- campo da calcio (insufficiente);
- centro commerciale (insufficiente);
- campo da tennis (insufficiente);
- centro sportivo (insufficiente);
- cinema (insufficiente);
- farmacie (insufficiente);
- municipio (insufficiente);

- musei (insufficiente),
- negozio al dettaglio (insufficiente);
- ospedali (insufficiente);
- palestra (insufficiente);
- parco giochi (insufficiente);
- palazzetto dello sport (insufficiente);
- piscina (insufficiente);
- polizia (insufficiente);
- scuola elementare (insufficiente);
- scuola materna (insufficiente),
- scuola media inferiore (insufficiente);
- scuola media superiore (insufficiente);
- spazi verdi (buono);
- stadio (insufficiente);
- supermercato (insufficiente);
- teatro (insufficiente);
- università (insufficiente);
- verde attrezzato (sufficiente);
- vigili del fuoco (insufficiente);
- vigili del fuoco.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le attrazioni paesaggistiche presenti sono:

- Centro storico cittadino, litorale costiero e prima collina.

Caratteristiche zone limitrofe:

agricole, i principali centri limitrofi sono:

- Sestri Levante e Chiavari.

Collegamenti pubblici (km):

- Aeroporto (Aeroporto Cristoforo Colombo di Genova a circa km 48,00);
- Autobus (Si segnala che a circa un Km dall'immobile è presente fermata Autobus ATP (Azienda Trasporti Provinciali);
- Autostrada (Casello Autostradale di Lavagna a circa km 7,00);
- Ferrovia (Stazione Ferroviaria di Lavagna a circa km 6,00);
- Ferrovia (Stazione Ferroviaria di Cavi di Lavagna a circa km 5,00);
- Porto (Porto Turistico di Lavagna a circa Km 7,00).

3. STATO DI POSSESSO: (All.to n. 16)

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Nella presente sezione si riferisce che la proprietaria sig.ra ***** , nata a ***** il ***** è residente in Comune di Lavagna, via Sorlana civ. 23, e che, come da certificato allegato alla presente, risulta di stato civile Divorziata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (All.to n. 15)

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:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Ipoteca Volontaria a Concessione a Garanzia di mutuo fondiario: (SOLO PER IL BENE A)

a favore di

**Banca Popolare Di Lodi Società Cooperativa a RL, con sede in Lodi, (LO),
Cod. Fisc. 00691360150, con domicilio in via Polenghi Lombardo n. 13 - Lodi,
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;**

contro

*******, nata il ***** a ***** (GE), cod. fisc.
*****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, terzo datore
d'Ipoteca;**

a firma di Rivara Carlo notaio in Chiavari cod. fisc.RVR CRL 43L24 C826T in data 26/07/2004 ai nn. di repertorio n. 152013, iscritto a Chiavari in data 17/08/2004, con nota n. 43, Registro Generale n. 8578, Registro Particolare n. 1546.

- Importo ipoteca: € 130.000,00
- Importo capitale: € 65.000,00
- Durata 20 anni
- Tasso interesse annuo 4.399 %

La presente trascrizione è sul diritto di proprietà per la quota di 1/1, dei seguenti Immobili così descritti nel Quadro B - Immobili, e di seguito riportati;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Lavagna, Catasto Terreni, foglio 8, mappale 502, Natura Terreno, consistenza 170,00 mq.

Lo scrivente comunica che compare come debitore non datore di ipoteca il Sig. ***** nato il ***** a ***** cod. fisc. *****.

La cancellazione della presente comporterà una spesa pari a € 35,00, salvo onorario d'eventuale tecnico incaricato.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca Legale, 0300 Ruolo (art. 77 del D.P.R.N. 602 del 1973) (SOLO PER IL BENE A)

a favore di

Equitalia Nord S.P.A. con sede in Milano, (Mi), Cod. Fisc. 07244730961, con domicilio ipotecario eletto in Via Delle Casacchie 1, Genova, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro

*******, nata il ***** a *****, (GE), cod. fisc. *****
*****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;**

a firma di Equitalia nord s.p.a. con sede in Milano, cod. fisc. 07244730961 in data 08/11/2013 ai nn. di repertorio n. 803/4812, iscritto a Chiavari in data 15/11/2012 con nota n. 1, Registro Generale n. 8452, Registro Particolare n. 880.

- Importo ipoteca: € 91.310,96
- Importo capitale: € 45.655,48

La presente iscrizione è sul diritto di proprietà per la quota di 1/1, tra gli altri, del seguente Immobile così descritto nel Quadro B - Immobili, e di seguito riportato;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Lavagna, Catasto Terreni, foglio 8, mappale 502, Natura Terreno, consistenza 170,00 mq.

La cancellazione della presente NON comporterà alcuna spesa, salvo onorario d'eventuale tecnico incaricato.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca Legale, ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 (SOLO PER IL BENE B)

a favore di

Gest Line S.P.A. con sede in Napoli (Na), Cod. Fisc. 07843060638, con domicilio ipotecario in Genova - Via XII Ottobre,1, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà pari a 1/6;

contro

*******, nata il ***** a *****, cod. fisc. *****
*****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/6;**

a firma di Gest Line s.p.a. con sede in Napoli cod. fisc 07843060638 in data 10/06/2004 ai nn. di repertorio n. 102333/48, iscritto a Chiavari in data 01/07/2004 con nota n. 5, Registro Generale n. 6633, Registro Particolare n. 1160.

- Importo ipoteca: € 8.692,04
- Importo capitale: € 4.346,02

La presente iscrizione è sul diritto di proprietà per la quota di 1/6, tra gli altri, dei seguenti Immobili così descritti nel Quadro B - Immobili, e di seguito riportati;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 6

Comune di Lavagna, Catasto Terreni, foglio 8, mappale 501, Natura Terreno, consistenza 170,00 mq;

Immobile n. 8

Comune di Lavagna, Catasto Terreni, foglio 8, mappale 500, Natura Terreno.

La cancellazione della presente NON comporterà alcuna spesa, salvo onorario d'eventuale tecnico incaricato.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili (TUTTI I BENI A – B)

a favore di

Mazzocco Gianfranco nato il 24.12.1959 a Roveredo di Guà (VR), cod. fisc. MZZ GFR 59T24 H610R, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro

*******, nata a ***** (**), il ***** cod. fisc. ***** , per il diritto di proprietà di 1/1;**

a firma di Ufficiale Giudiziario, con sede in Chiavari, cod. fisc. 82005830102 in data 13/07/2013 ai nn. di repertorio 726 trascritto a Chiavari in data 17/10/2013, con nota n. 28, Registro Generale 8456, Registro Particolare n. 6755.

Il presente pignoramento è sul diritto di proprietà per la quota di 1/1, dei seguenti immobili così descritti nel Quadro B-Immobili;

Unità Negoziale 1

Immobile 1

Comune di Lavagna

Catasto Fabbricati, foglio 8, mappale 1516 subalterno 1, Natura C/1 - Negozi e botteghe, Consistenza 340,00 mq, via Sorlana civ. 25.

Immobile 2

Comune di Lavagna, Catasto Terreni, foglio 8 ,Particella 501, Natura Terreno, consistenza 170,00 mq;

Immobile 3

Comune di Lavagna, Catasto Terreni, foglio 8, mappale 500, Natura Terreno, consistenza 220,00 mq;

Lo scrivente comunica che nel Quadro D-Ulteriori informazioni si riporta che "*Il presente pignoramento si trascrive sino alla concorrenza di Euro 19.191,10 oltre interessi e spese. Si precisa che l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Lavagna (GE), al foglio 8, particella 1516, sub. 1, cat. C/1, classe 6, mq 340,00, risultava già censito al N.C.T. del predetto comune al foglio 8, particella 502, fabbricato rurale, 170,00 mq*".

La cancellazione della presente comporterà una spesa pari a € 294,00, salvo onorario d'eventuale tecnico incaricato.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: (All.to n. 8 – 9 - 10 – 13 - 17 – 20)*

Giudice Dr. Alessia Solombrino
Curatore/Custode: Giudiziale So.Ve.Mo quale Istituto di vendite Giudiziarie autorizzato, con sede in Corso Europa civ. 139
Genova
Perito: Arch. Gianluca Mosto

Lo scrivente comunica che tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria allegata all'ultima Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Lavagna, P.E. n. 820 e successive varianti sussistono lievi difformità. Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo, consistono principalmente in:

- Lieve spostamento dell'apertura esistente tra la cucina ed il locale sala da pranzo.
- Diversa disposizione ubicazione aperture prospetto principale.
- Formazione di tettoia a proteggere la corte esterna ubicata al piano terra.
- Trasformazione del manto di copertura in tegole di cemento al posto degli abbadini d'ardesia.

Da colloqui intercorsi con gli Uffici Tecnici Comunali si è potuto constatare come non tutte le sopra richiamate difformità potrebbero essere sanate Urbanisticamente.

Infatti, se per le difformità interne e l'ubicazione delle aperture, si potrebbe presentare Idonea Istanza di redatta ai sensi dell'art. 49 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. (Accertamento di conformità di interventi soggetti a permesso di costruire, a DIA obbligatoria o a DIA alternativa al permesso di costruire) previa Istanza di accertamento della compatibilità paesaggistica, per quanto concerne le restanti opere esterne non ci sarebbero i requisiti per ottenerne la regolarizzazione.

In particolare si riferisce che:

- formazione della tettoia:
per la formazione della tettoia, al momento non ci sarebbero i requisiti per ottenerne la regolarizzazione, poiché, per conformazione, detta tettoia per quanto concerne la normativa urbanistica esistente nel Comune di Lavagna è parificata ad un "volume", avendo una profondità maggiore di metri 1,50 e non avendo 3 lati completamente liberi, e nella Normativa Urbanistica Vigente sul Fabbricato, sono ammessi esclusivamente gli ampliamenti volumetrici per le residenze mentre per le "Ristoranti" non sono ammessi ampliamenti Volumetrici; inoltre si segnala che non sussiste la possibilità di "sanare" dal punto di vista Paesistico Ambientale opere consistenti in ampliamenti di superfici utili o di volumi.
- modifica del materiale del manto di copertura:
per la modifica del materiale consistente il manto di copertura, lo scrivente comunica che ad oggi non sussistono le condizioni necessarie per la regolarizzazione, in quanto la normativa Paesistica del Comune di Lavagna, sull'immobile oggetto di perizia, non prevede la possibilità di utilizzare il materiale attualmente in opera, anzi prescrive che "Il rivestimento dovrà sempre essere in abbadini posti in opera alla genovese o tegole marsigliesi in funzione delle tipologie prevalenti nell'ambito".

Infine, dalle ricerche eseguite presso gli Uffici Tecnici è risultata l'assenza del Certificato di Agibilità.

Pertanto, per concludere da quanto appreso dagli Uffici Tecnici Competenti del Comune di Lavagna, unica soluzione per regolarizzare Urbanisticamente l'immobile sarebbe quella di demolire la tettoia, modificare il manto di copertura, e contestualmente di Presentare Idonea Istanza di art. 49 L.R. 16/2008 per regolarizzare delle restanti opere, previa Istanza di accertamento della compatibilità paesaggistica e successivamente chiedere nuovo Certificato di Agibilità.

**ESTRATTO PRG LAVAGNA
ZONA E (AP)**

3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

3.1 E' consentito una volta sola l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti, inferiori a 500 mc, entro il limite massimo del 20% del **volume residenziale** esistente alla data di adozione del P.R.G., fino ad un massimo di 50 mc, per esigenze di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, nei modi indicati dalla normativa paesistica allegata

**ESTRATTO NORMATIVA PAESISTICA
PRG LAVAGNA**

Articolo 11 - ZONE IS-MA e ID-MA- Area di collina

2) RECUPERO DI EDIFICI ESISTENTI :

=====

2.1 - Per il recupero dell'edificato esistente (case di pendio, ville rurali, fienili, ecc.) è prescritto l'uso di materiali tradizionali nelle forme tipiche, in particolare:

2.1.1 - I paramenti in pietra faccia a vista non possono essere occultati.

2.1.9. - Le coperture dovranno mantenere struttura lignea (per fienili e depositi), è ammessa struttura in laterizio, senza sporti in laterizio, con gronde a lastra di ardesia per le residenze. **Il rivestimento dovrà sempre essere in abbadini posti in opera alla genovese o tegole marsigliesi in funzione delle tipologie prevalenti nell'ambito, pluviali e canali di gronda in lamiera zincata o rame. Non sono ammessi radicali tagli di falda.**

NORMATIVA PAESISTICA AMBIENTALE

La normativa vigente non prevede la possibilità di "sanare" dal punto di vista Paesistico ambientale opere consistenti in ampliamenti di superfici utili o di volumi. *In particolare si riferisce che: come è ampiamente noto, la legislazione statale vigente esclude – in linea di principio – la possibilità del rilascio di Autorizzazioni paesaggistiche in sanatoria. Infatti, l'art. 146, comma 12 –nella versione modificata dall'entrata in vigore del d.lgs. n. 157 del 2006 – prevede che non possano più essere rilasciate autorizzazioni paesaggistiche "in sanatoria", ossia successive alla realizzazione, anche parziale, degli interventi, salvo le ipotesi tassative volte a sanare "ex post" gli interventi abusivi di cui all'art. 167 comma 4 e 5. In tali casi deve essere instaurata un'apposita procedura ad istanza della parte interessata che contempla –a differenza dell'ordinario procedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica –l'accertamento della compatibilità paesaggistica, demandato all'amministrazione preposta alla gestione del vincolo, previa acquisizione del parere della Soprintendenza che nella particolare fattispecie in esame assume carattere non solo obbligatorio, ma vincolante. Il principio generale per il quale l'autorizzazione paesaggistica non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi è stato derogato a seguito della legge n. 308 del 2004 (con previsioni confluite per l'appunto in seguito nel D.Lgs. n. 42 del 2004, art. 181, commi 1-ter e quater e, successivamente, nell'art. 167, commi 4 e 5 del codice dell'ambiente), prevedendo la possibilità di una valutazione postuma della compatibilità paesaggistica di alcuni interventi minori, all'esito della quale non si applicano le sanzioni penali stabilite per il reato contravvenzionale contemplato dall'art. 181, comma 1 dei d.Lgs. n. n. 42 del 2004. Si tratta, in particolare dei lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati; dell'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica; dei lavori configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, ai sensi dell'art. 3 del testo unico. La non applicabilità delle sanzioni penali è subordinata all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, secondo l'art 181, comma 1-quater, introdotto proprio dalla L. 15 dicembre 2004, n. 308 (presentazione di specifica domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo, la quale deve pronunciarsi entro il termine perentorio di 180 giorni, previo parere vincolante della Soprintendenza, da rendersi entro il termine, anch'esso perentorio, di 90 giorni. In conclusione, il reato può essere escluso solo in relazione ad interventi di minima rilevanza e consistenza, non incidenti ovvero non idonei ad incidere sull'integrità del bene ambiente.*

Articolo 49

(Accertamento di conformità di interventi soggetti a permesso di costruire, a DIA obbligatoria o a DIA alternativa al permesso di costruire)

1. In caso di interventi edilizi realizzati in assenza di permesso di costruire, di DIA obbligatoria o di DIA alternativa al permesso di costruire o in difformità da essi, fino alla scadenza dei termini perentori di cui agli articoli 45, comma 2, 46, comma 1, e 47, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle altre sanzioni amministrative pecuniarie di cui alla presente legge, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono richiedere l'accertamento di conformità se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e non in contrasto con quella adottata sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
2. Ove gli interventi di cui al comma 1 siano stati realizzati in zone assoggettate a vincolo paesaggistico e senza la preventiva autorizzazione o in difformità da essa, il rilascio del permesso in sanatoria deve essere preceduto dall'accertamento della compatibilità paesaggistica da parte dell'Autorità preposta alla tutela del suddetto vincolo ai sensi dell'articolo 167, commi 4 e 5, del d.lgs. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.
3. Il rilascio del titolo in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di interventi gratuiti a norma di legge, in misura pari a quella prevista in applicazione della l.r. 25/1995 e successive modificazioni ed integrazioni e, in caso di interventi non assoggettati a contributo di costruzione, l'oblazione è determinata con le modalità e nella misura prevista nell'articolo 43, comma 5. Per gli interventi realizzati in parziale difformità ovvero con variazioni essenziali, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal titolo edilizio.

Articolo 43

(Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA e interventi di restauro e risanamento conservativo eseguiti in assenza o in difformità dalla DIA obbligatoria e relativo accertamento di conformità)

5. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e non in contrasto con quella adottata sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono presentare istanza di accertamento di conformità versando la somma, non inferiore a euro 1.033,00 e non superiore a euro 10.329,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del territorio, salva la possibilità di versamento diretto dell'importo massimo della ridetta sanzione da parte dell'interessato. Resta fermo comunque il versamento delle somme dovute a titolo di contributo di costruzione per gli interventi soggetti a SCIA o a DIA onerosa ai sensi degli articoli 38 e 39. Nel caso in cui l'intervento sia stato realizzato in zone assoggettate a vincolo paesaggistico e senza la preventiva autorizzazione, il rilascio del titolo in sanatoria deve essere preceduto dall'accertamento della compatibilità paesaggistica da parte dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo ai sensi dell'articolo 167, comma 4, del d.lgs. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.

**Spese di regolarizzazione difformità edilizie
(come da colloqui con Uffici Tecnici Comunali Competenti)**

- Stima delle opere necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi : € 22.499,58
- Istanza art. 49 L.R. 16/2008 comprensivo della compatibilità paesaggistica di onorario eventuale tecnico incaricato, spese, diritti ecc. : € 2.500,00
- Sanzione paesistica Ambientale presumibile: € 516,00
- Sanzione paesistica Amministrativa presumibile: € 1.033,00
- Eventuale Istanza di certificato di Agibilità comprensivo di Onorario eventuale tecnico incaricato, spese, diritti ecc.: € 1.000,00
- **Oneri totali:** € 27.548,58

Giudice Dr. Alessia Solombrino
Curatore/Custode: Giudiziale So.Ve.Mo quale Istituto di vendite Giudiziarie autorizzato, con sede in Corso Europa civ. 139
Genova
Perito: Arch. Gianluca Mosto

4.3.2. *Conformità catastale:* (All.to n. 2 - 8 – 11 – 12)

Lo scrivente comunica per l'immobile in oggetto sussistono della difformità sia al catasto Terreni che al Catasto Fabbricati.

Per quanto concerne il catasto Terreni, si riferisce che la rappresentazione del fabbricato, nella cartografia vigente, non è conforme allo stato dei luoghi, mentre per quanto concerne il Catasto Fabbricati, si comunica che associato ai dati catastali dell'immobile non c'è nessuna planimetria.

Quanto sopra è regolarizzabile mediante:

- presentazione di Istanza Tipo Mappale presso l'U.T.E. di Genova sezione catasto Terreni;
- presentazione di Istanza DOCFA per variazione presso l'UTE di Genova sezione catasto Urbano, per il corretto censimento dell'immobile.

Spese di regolarizzazione difformità catastali

- Presentazione di Istanza Tipo Mappale presso UTE di Genova, sezione catasto Terreni, comprensivo di diritti, spese presentazione ecc.: € 2.000,00
- Presentazione di Istanza Variazione DOCFA presso UTE di Genova, sezione catasto Fabbricati, comprensivo di diritti, spese presentazione ecc.: € 500,00
- **Oneri totali:** € **2.500,00**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze: (All.to n. 4)

Sussiste vincolo ambientale D.M. 02/03/1964 "Vincolo Panoramico "

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (All.to n. 14)

6.1 Attuali proprietari:

dal 01/04/1998 ad oggi

(Bene A)

- ***** nata a ***** il ***** cod. fisc. ***** , proprietaria per 1/1;

proprietaria dal 01/04/1998 ad oggi in forza di riunione di usufrutto Determinato dalla Morte del Sig. ***** nato a ***** il ***** e detentore del Diritto di Usufrutto per la quota di 1/1;

dal 26/07/2004 ad oggi
(Bene B)

- ***** nata a ***** il ***** cod. fisc. *****, proprietaria per 1/1;

proprietaria dal 26/07/2004 ad oggi in forza di divisione immobiliare a firma di Rivani Farolfi Filippo notaio in Chiavari in data 26/07/2004, repertorio n° 152012, trascritto a Chiavari in data 17/08/2004 con nota n. 42, Registro Generale n. 8577, Registro Particolare n. 6275.

Con la presente viene trasferito tra gli altri il diritto di proprietà per la quota di 1/1, tra gli altri dei seguenti immobili, così descritti al Quadro - B Immobili;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 5

Comune di Lavagna, Catasto Terreni foglio 8, mappale 501, Natura T Terreno, consistenza 170,00 mq, località Sorlana;

Immobile 9

Comune di Lavagna, Catasto Terreni, foglio 8, mappale 500, Natura T - Terreno, consistenza 220,00 mq, località Sorlana;

Hanno partecipato al presente atto i seguenti soggetti così descritto nel Quadro C - Soggetti,

a Favore

- ***** nata il ***** a *****, cod. fisc. *****, relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/1;

Contro

- *****, nata il ***** a *****, cod. fisc. *****, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/6;
- *****, nata il ***** a *****, cod. fisc. *****, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 5/6;

Lo scrivente comunica che nel Quadro D Ulteriori informazioni viene riportato che "le componenti hanno dichiarato che l'atto che si trascrive è stato tra loro stipulato a titolo di transazione a seguito della vertenza sorta tra le stesse in dipendenza delle donazioni effettuate dal Sig. ***** alla figlia ***** con atti a Rogito Notaio Filippo Farolfi Rivani di Chiavari, in data 26/02/1997 n. 62516/8599. registrato a Chiavari il 18/03/1997 n. 244 serie 1° , e in data 19/05/1997 n. 62850/8664 di rep., registrato a Chiavari il 9 giugno 1997 n., 529 serie 1° e della successiva successione del predetto signor *****, e rinunciando ad ogni e qualsiasi azione civile e/o penale, anche futura, dichiarano inoltre di non vantare reciprocamente alcuna altra pretesa anche futura, dichiarano inoltre di non vantare reciprocamente alcuna altra pretesa comunque occasionata, derivante o dipendente dai rapporti di cui sopra che sono stati transatti con il presente atto. Tutte le spese inerenti alla successione del defunto Raggio Attilio ed ai presenti atti sono a carico della Signora ***** e penalità comprese. La stessa signora ***** si impegna a sua cura e spese a cancellare l'ipoteca iscritta in data 1.7.2004 a favore di GESTLINE SANPAOLO."

6.2 Precedenti proprietari:

*dal 26/02/1997 al 01/04/1998
(Bene A)*

- *****, nata a ***** il ***** cod. fisc. *****, nuda proprietaria per 1/1;
- *****, nato a ***** il ***** a *****, cod. fisc. *****, per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1;

proprietari dal 26/02/1997 al 01/04/1998 in forza di Donazione a firma di Rivani Farolfi Filippo notaio in Chiavari in data 26/02/1997, repertorio n° 62516, trascritto a Chiavari in data 05/03/1997 con nota n. 21, Registro Generale n. 1464, Registro Particolare n. 1198.

Con la presente viene trasferito il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili così descritti nel Quadro B - Immobili,

Unità Negoziale 1

Immobile 1

Comune di Lavagna, Catasto Terreni, foglio 8, mappale 502, consistenza 170,00 mq, via Sorlana.

Hanno partecipato al presente atto i seguenti soggetti, così descritti nel Quadro C - Soggetti;

a favore

- *****, nato a ***** il ***** a *****, cod. fisc. *****, per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1;
- *****, nata a ***** il ***** cod. fisc. *****, nuda proprietaria per 1/1;

Contro

- *****, nato a ***** il ***** a *****, cod. fisc. *****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- *****, nata a ***** il ***** cod. fisc. *****, usufrutto per 1/1;

antecedente il ventennio al 26/02/1997

(Bene A)

- ***** nato a ***** il ***** cod. fisc. ***** proprietario per 1/1;

proprietario da data antecedente il ventennio al 26/02/1997, da Denuncia di Successione del Padre ***** nato a ***** ***** ed ivi deceduto in data 11/05/1974, Denuncia n. 23 Vol. 562, Ufficio del Registro di Chiavari.

dal 26/07/2004 al 26/07/2004

(Bene B)

- ***** , nata a ***** il ***** , cod. fisc. ***** ,
per il diritto di proprietà per la quota di 1/6;
- ***** nata a ***** il ***** cod. fisc.
***** , proprietaria per 5/6;

proprietarie dal 26/07/2004 al 26/07/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Rivani Farolfi Filippo notaio in Chiavari in data 26/07/2004, repertorio n° 152012 trascritto a Chiavari in data 17/08/2004 con nota n. 41, Registro Generale n. 8576, Registro Particolare n. 6274.

Con la presente viene trasferito tra gli altri il diritto di proprietà per la quota di 4/6, tra gli altri dei seguenti immobili, così descritti al Quadro - B Immobili;

Unità negoziale 1

Immobile 6

Comune di Lavagna, Catasto Terreni foglio 8, mappale 501, Natura T Terreno, consistenza 170,00 mq, località Sorlana;

Immobile 10

Comune di Lavagna, Catasto Terreni, foglio 8, mappale 500, Natura T - Terreno, consistenza 220,00 mq, località Sorlana;

Hanno partecipato al presente atto i seguenti soggetti così descritto nel Quadro C - Soggetti,

a Favore

- ***** , nata il ***** a ***** , cod. fisc. ***** ,
relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà
per la quota di 4/6;

Contro

- ***** ,nata il ***** a ***** cod. fisc. ***** ,
relativamente al diritto di proprietà per la quota di 2/6;
- ***** nata il ***** a ***** , cod. fisc. ***** ,
relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/6
- ***** , nata il ***** a ***** cod. fisc.
***** , relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/6

Lo scrivente comunica che nel Quadro D Ulteriori informazioni viene riportato che "le comparenti hanno dichiarato che l'atto che si trascrive è stato tra loro stipulato a titolo di transazione a seguito della vertenza sorta tra le stesse in dipendenza delle donazioni effettuate dal Sig. ***** alla figlia ***** con atti a Rogito Notaio Filippo Farolfi Rivani di Chiavari, in data 26/02/1997 n. 62516/8599. registrato a Chiavari il 18/03/1997 n. 244 serie 1° , e in data 19/05/1997 n. 62850/8664 di rep., registrato a Chiavari il 9 giugno 1997 n., 529 serie 1° e della successiva successione del predetto signor ***** , e rinunciando ad ogni e qualsiasi azione civile e/o penale, anche futura, dichiarano inoltre di non vantare reciprocamente alcuna altra pretesa anche futura, comunque occasionata, derivante o dipendente dai rapporti di cui sopra che sono stati transatti con il presente atto. Tutte le spese inerenti alla successione del defunto ***** ed ai presenti atti sono a carico della Signora ***** e penalità comprese. La stessa signora ***** si impegna a sua cura e spese a cancellare l'ipoteca iscritta in data 1.7.2004 a favore di GESTLINE SANPAOLO."

dal 01/04/1998 al 26/07/2004

(Bene B)

- ***** nata a ***** il ***** cod. fisc. *****, proprietaria per 1/6;
- *****, nata a ***** il *****, cod. fisc. *****, proprietaria per la quota di 2/6;
- ***** nata a *****, il ***** cod. fisc. *****, proprietaria per 1/6;
- *****, nata a ***** il ***** cod. fisc. *****, proprietaria 1/6;
- *****, nata a ***** il *****, cod. fisc. *****, proprietaria per 1/6;

proprietarie dal 01/04/1998 al 26/07/2004 in forza di denuncia di successione a firma di Ufficio del Registro con sede in Chiavari in data 08/01/2003, repertorio n° 24/927 trascritto a Chiavari in data 10/01/2004 con nota n. 11, Registro Generale 260, Registri Particolare 197.

Con il presente atto è stato trasferito il diritto di proprietà tra gli altri del seguenti beni immobile così descritti nel Quadro B- Immobili;

Unità Negoziale 1

Immibile 4

Comune di Lavagna Catasto Terreni, foglio 8, mappale, 500, Natura T - Terreni;

Immibile 5

Comune di Lavagna, catasto Terreni, foglio 8, mappale 501, Natura T - Terreno.

Hanno partecipato al presente atto i seguenti soggetti così descritto nel Quadro C - Soggetti,

a Favore

- *****, nata il ***** a ***** cod. fisc. *****, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 4/12;
- *****, nata il ***** a *****, cod. fisc. *****, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 2/12;
- ***** nata il ***** a *****, cod. fisc. *****, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 2/12;
- *****, nata il ***** a ***** cod. fisc. *****, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 2/12;
- *****, nata il ***** a *****, cod. fisc. *****, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 2/12;

Contro

- ***** nato a ***** il ***** a *****, cod. fisc. *****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Lo scrivente comunica che nel Quadro D - Ulteriori informazioni viene indicato che "*Eredi: n. 1 coniuge, n. 2-3-4-5 figli fv*"

ante ventennio al 01/04/1998
(Bene B)

- ***** nato a ***** il *****, cod. fisc. *****, proprietario per 1/1;

proprietario da data antecedente il ventennio al 01/04/1998, da Denuncia di Successione del Padre ***** nato a ***** ***** , ed ivi deceduto in data 11/05/1974, Denuncia n. 23 Vol. 562, Ufficio del Registro di Chiavari.

7. PRATICHE EDILIZIE: (All.to n. 13)

P.E. n. 820 e successive varianti per lavori di ristrutturazione Edilizia intestata a *****.
Concessione Edilizia presentata in data 12/12/1976 rilasciata in data 19/12/1977, n. prot. 820.
Agibilità mai Rilasciata.

Lo scrivente, precisa che nel Titolo Edilizio di Variante, P.E. 820, è riportata la seguente prescrizione *“Le strutture e le finiture dovranno conservare le caratteristiche di quelle esistenti in particolare il manto di copertura dovrà permanere in abatini in ardesia alla genovese.*

Descrizione **ristorante** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato indipendente ad uso ristorante, sito in Comune di Lavagna (Genova), frazione Sorlana, Via Sorlana civ. 25.

La u.i.u. oggetto della presente perizia, è un fabbricato indipendente, facente parte di un piccolo nucleo abitativo, situato nella frazione collinare di Sorlana. Lo scrivente comunica che detto nucleo, edificato presumibilmente intorno agli anni 1940 – 1950, si trova in prima fascia collinare, di fronte al litorale costiero, ed è servito direttamente sia da strada carrabile che da vicinale pedonale.

Vista l'ubicazione dall'immobile sono difficilmente raggiungibili, sia i principali servizi pubblici, (quali poste, scuole, comune, vigili, forza dell'ordine, ecc.,) che i principali servizi privati, (quali negozi al dettaglio, supermercati, ecc.), che si trovano nel centro cittadino di Lavagna o nella limitrofa frazione costiera di Cavi Borgo; raggiungibili entrambi attraverso la strada provinciale n. 45 di Santa Giulia. Lo scrivente comunica che detti percorsi sono serviti anche da un servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'ATP che garantisce quotidiani collegamenti bus.

L'immobile è servito direttamente da strada carrabile. (All.to n. 1 – 2)

DESCRIZIONE BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il bene oggetto della presente perizia è un fabbricato indipendente ad uso ristorante, sito in Comune di Lavagna (Genova), frazione Sorlana, Via Sorlana civ. 25.

La u.i.u. si sviluppa su due piani, piano seminterrato e piano terra, collegati da una scala esterna.

Al piano seminterrato sono presenti, locali accessori adibiti ad uso cantina o deposito attrezzi agricoli, con accesso diretto su corte esterna di proprietà, mentre al piano primo terra sono presenti i locali principali.

L'ingresso al ristorante è ubicato al piano terra, ed è situato sul prospetto nord. Dalla porta d'ingresso si accede, tramite un piccolo disimpegno, delimitato da pareti in arredo in legno e vetro, ad un'ampia sala da pranzo, provvista di angolo bar e forno a legna a vista.

Sulla sala da pranzo si affacciano una veranda, dotata di ampia superficie finestrata e la cucina del ristorante. Il piano è servito da un locale w.c. dotato di aerazione diretta verso l'esterno e di anti - w.c. con accesso dalla sopra descritta veranda.

Con una scala esterna, si accede ad un'ampia corte esterna di proprietà ubicata al piano seminterrato, dalla quale si può entrare nei locali accessori ad uso cantina – deposito attrezzi agricoli. La corte esterna in parte è costituita da ampio porticato, (porzioni immobile sottostante la veranda e la cucina), ed in parte da terrazza riparata da una tettoia con struttura portante in legno, e manto di copertura in pannelli prefabbricati coibentati tipo Tipo Isopan. Si segnala altresì, la presenza di un forno a legna in muratura e di un angolo barbecue esterno anch'esso in muratura, posizionati sulla corte sopra descritta.

Lo scrivente, infine descrive come l'immobile sia dotato di ampie aperture, che ne determinano una buona luminosità ed areazione, dalle quali non si hanno visuali particolari o di prestigio, ad eccezione delle viste fruibili dalla veranda, viste sullo scorcio del litorale costiero.

Posto al piano seminterrato e terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **290,08**.
(All.to n. 8)

Identificato in catasto: (All.to n. 7)

- fabbricati:
intestata a:
 - *****, nata a *****, (*****), il *****, cod. fisc. *****, proprietà per 1/1;

foglio 8, mappale 1516, subalterno 1, categoria C/1, classe 6, consistenza 340.00 mq, posto al piano 2, rendita: € 10.535,72, registrata all'UTE con la scheda GE0459306.

Coerenze: Da nord in senso orario, mappale 1429, mappale 1402, mappale 501, mappale 500, strada vicinale

Note: Lo scrivente comunica che da indagini svolte presso il Catasto di Genova, ha potuto verificare come non esiste la planimetria associata all'immobile, e che come da annotazioni presenti sulla visura catastale "*rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del DL 78/2010*"

Sulla visura catastale si dichiara che alla u.i.u. di cui sopra è correlato mappale 502 al catasto Terreni.

- terreni:
intestata a:
 - *****, nata a ***** il ***** cod. fisc. *****, proprietà per 1/1;

foglio 8, mappale 502, qualità FU D'ACCERT, superficie catastale 170,00 mq.

Coerenze: Da nord in senso orario, mappale 1429, mappale 1402, mappale 501, mappale 500, strada vicinale.

Note: i sopra richiamati dati catastali derivano da VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/12/2011 n. 5823.1/2011 in atti dal 28/12/2011 (protocollo n. GE0459307), resasi necessaria in quanto particella interessata da immobile urbano nel 2011, non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010.

Sulla visura catastale si dichiara che alla u.i.u. di cui sopra è correlato mappale 1516 al catasto Fabbricati e si prescrive che al momento della presentazione del T.M. la stessa dovrà assumere la stessa determinazione.

L'edificio è stato costruito nel ante 1942, ristrutturato nel 1977 – 1980.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 25 di via Sorlana, ha un'altezza interna di circa 2.80 mt.

Destinazione urbanistica: (All.to n. 3 – 5 - 6)

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera approvato con D.P.G.R. n. 287 del 14.09.1998 l'immobile è identificato nella zona E – AP - AGRICOLO PRODUTTIVA

Norme tecniche ed indici: ART. 20

ZONA E (AP)

Zona agricola-produttiva

1. Caratteri generali.

La zona comprende le parti del territorio comunale, ove sono consentite esclusivamente attrezzature e residenze connesse ad attività agricole.

2. Destinazioni d'uso.

Nella zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- depositi agricoli (stalle, concimaie, tettoie, cantine)
- attività agrituristica in conformità alla vigente normativa nazionale e regionale
- parcheggi a raso o interrati pertinenziali

3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

3.1 E' consentito una volta sola l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti, inferiori a 500 mc, entro il limite massimo del 20% del volume residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G., fino ad un massimo di 50 mc, per esigenze di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, nei modi indicati dalla normativa paesistica allegata.

3.2 Nel caso di sopralzo di fabbricati esistenti, dovranno osservarsi distanze non inferiori a quelle già esistenti tra il fabbricato ampliato e gli edifici vicini. Nel caso di ampliamento orizzontale di fabbricati esistenti, invece, in assenza di superfici finestrate dovranno osservarsi le distanze minime stabilite dal codice civile, mentre, in presenza anche di una sola superficie finestrata, dovrà osservarsi la distanza minima di 10 m.

3.3 Negli immobili residenziali è consentita la ristrutturazione edilizia, nei casi di frazionamento nei limiti di cui alla Legge Regionale n. 25/93 art. 2 comma e,

(e limitatamente agli edifici a destinazione residenziale, un incremento del numero dei vani, con esclusione dei locali destinati a servizi ed accessori, superiore ad un terzo di quelli preesistenti, fermo restando in ogni caso l'obbligo di osservanza dei requisiti prestazionali dell'edilizia residenziale prescritti dalla vigente normativa statale e regionale nonchè l'obbligo di dotazione dei pertinenti spazi per parcheggi)

purchè ogni unità abbia superficie utile (SU) non inferiore a 70 mq, sino al limite massimo di 3 unità immobiliari derivate e subordinatamente al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali per tutte le unità derivate, nel rapporto di 1/10 del volume.

3.4 Non è ammesso il recupero a fini abitativi di volumi che allo stato non sono utilizzati in tal senso, gli stessi dovranno permanere nella funzione agricolo-produttiva.

Disciplina Paesistica

Articolo 11 - ZONE IS-MA e ID-MA- Area di collina

Sono costituite dalla fascia collinare del sistema agricolo con ampi versanti ad uliveto, inframmezzati da vigneti, campi coltivati (specie nei fondovalle e presso i nuclei abitati) e qualche lembo di bosco, e corrispondono in massima parte alle zone urbanistiche AP, ATP, AS, APP e APB.

In tale zona ogni intervento di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonchè di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature ed impianti, deve esser fatto con particolare riguardo alle ricorrenze significative nella tipologia e nell'ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno di cui ai seguenti punti, e nel rispetto delle singole schede-norma ove previste:

2) RECUPERO DI EDIFICI ESISTENTI :

=====

2.1 - Per il recupero dell'edificato esistente (case di pendio, ville rurali, fienili, ecc.) è prescritto l'uso di materiali tradizionali nelle forme tipiche, in particolare:

2.1.1 - I paramenti in pietra faccia a vista non possono essere occultati.

2.1.2 - Gli intonaci esterni vanno finiti in arenino di calce bianca. Le tinteggiature, da campionarsi e da approvarsi, dovranno essere nei colori tradizionali (rosa, rosso, ocra) utilizzando materiali e tecniche adatte alla natura e consistenza del sottostante intonaco. Si deve riprendere, ove esiste, l'eventuale ornato di facciata (compresi i tipici riquadri bianchi alle finestre ed alle porte e le fasce marcapiano). Sono ammesse zoccolature di ardesia di altezza circa cm 60/100 poste a becco di civetta.

- 2.1.3 - Gli stipiti, i davanzali, gli architravi in ardesia vanno mantenuti e/o sostituiti con altri analoghi anche nelle dimensioni.
- 2.1.4 - E' vietato alterare il rapporto pieno / vuoto delle facciate.
- 2.1.5 - E' consentito riaprire bucatore, un tempo presenti, di cui risultino tracce nella muratura.
- 2.1.6. - E' consentito aprire nuove bucatore sui prospetti ciechi (con dimensioni e fattezze analoghe a quelle esistenti nell'edificio).
- 2.1.7. - E' consentita l'apertura di bocchette di ventilazione e di scarico per impianti tecnologici (possibilmente su prospetti secondari).
- 2.1.8. - Il rapporto dimensionale tra l'altezza e larghezza delle bucatore prevalenti su un prospetto e quello delle bucatore con l'altezza dell'edificio e di tratti di muratura piena tra una finestra e l'altra, sono elementi caratterizzanti gli edifici, quindi vanno mantenuti. Non si possono ampliare a piacere le bucatore esistenti, stravolgendo tali rapporti, sono ammesse solo le modifiche descritte ai punti 2.1.5 - 2.1.6 - 2.1.7.
- 2.1.9. - Le coperture dovranno mantenere struttura lignea (per fienili e depositi), è ammessa struttura in laterizio, senza sporti in laterizio, con gronde a lastra di ardesia per le residenze. Il rivestimento dovrà sempre essere in abbadini posti in opera alla genovese o tegole marsigliesi in funzione delle tipologie prevalenti nell'ambito, pluviali e canali di gronda in lamiera zincata o rame. Non sono ammessi radicali tagli di falda.
- 2.1.10.- Gli infissi, le ringhiere dei balconi, dovranno riprendere quelli di disegno tradizionale (finestre bianche con 1 o 2 traverse, portoncini smaltati in verde o marrone scuro, persiane alla genovese in legno tinteggiate in verde, inferriate in tondino o quadrelle di ferro verniciato scuro, ringhiere di forma semplice e non sporgenti rispetto al filo del balcone).
- 2.1.11.- I fabbricati che si presentano sprovvisti di persiane alla genovese, caratterizzati dagli antichi scuri interni, non potranno essere dotati di tale serramento; peraltro quelli che non presentano le caratteristiche della ruralità tradizionale (muri in pietra a vista, ecc) con aspetti di finitura tipologici tipici della residenza ed in presenza di particolari architettonici di pregio quali gronde con sottogola, muretto d'attico, intonaco civile con decorazioni, potranno prevedere l'installazione di persiane alla genovese nelle forme tradizionali in legno. Tale concetto è estensibile nel caso di immobili ubicati in nuclei residenziali o quale integrazione - continuità di edifici aventi tali caratteristiche.
- 2.2. - Ogni incremento volumetrico su edifici esistenti andrà pensato all'interno di un ridisegno organico dell'intero edificio che consideri i rapporti volumetrici, la copertura ed il disegno di facciata nel rispetto degli schemi annessi alle presenti norme ed in particolare:
- 2.2.1. - Sono sempre vietati i corpi appesi.
- 2.2.2. - Sono vietati i corpi aggiunti a carattere precario o comunque con caratteristiche architettoniche dissimili dall'edificio principale (gronde, materiali di copertura, rapporto pieno/vuoto, finitura dei muri esterni, tipologia degli infissi...).
- 2.2.3. - L'ampliamento volumetrico, ove possibile, va fatto in-grandendo con la nuova cubatura il corpo edilizio principale, ed estendendo in modo unitario la sua copertura. Nel caso in cui la copertura dell'edificio sia "chiusa" (per es. a padiglione) e nel caso di ampliamenti di piccola entità è invece preferibile l'aggiunta di un corpo basso, con copertura a falde oppure piana e praticabile che rispetti le simmetrie ed il disegno dell'edificio, nei modi previsti dalle presenti norme.
- 2.2.4. - Se l'edificio principale è caratterizzato da un disegno delle facciate compiuto, l'ampliamento non potrà interessarlo.
- 2.2.5. - Se esistono già corpi di fabbrica aggiunti all'edificio principale, questi vanno sommati alla nuova cubatura e coinvolti nel ridisegno dell'edificio.
- 2.2.6. - Se l'edificio è impostato su una fascia, si deve sfruttare tale dislivello per l'integrazione dei nuovi volumi.
- 2.2.7. - Gli elaborati di progetto dovranno illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio e gli eventuali ampliamenti successivi, dimostrando la congruità del nuovo intervento alla tipologia originaria.

2.2.8. - Se il sottotetto o parte di esso risulta utilizzabile, è permessa l'apertura di lucernai raso falda in misura non superiore al 4% della superficie di ogni falda.

2.2.9. - Nei sottotetti è permessa l'apertura di abbaini che dovranno avere larghezza lorda minore o uguale a 1,20 m con asse normale a quello longitudinale della falda e forma tradizionale, con il colmo al di sotto della quota di colmo della falda in cui inserisce. Il complesso di abbaini non potrà interessare più del 30% dello sviluppo longitudinale di ogni falda, misurata in asse. Non sono ammessi radicali tagli di falda.

2.3. - Nella valutazione degli interventi di recupero degli edifici esistenti, indipendentemente dall'ampliamento, la lettura delle presenti norme va intesa in modo integrato e coordinato.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sala pranzo ed ingresso	Sup. reale netta	71,09	1,00	71,09
Locale veranda	Sup. reale netta	17,36	1,00	17,36
locale anti w.c.	Sup. reale netta	1,43	1,00	1,43
Locala w.c.	Sup. reale netta	0,87	1,00	0,87
Locale cucina	Sup. reale netta	12,28	1,00	12,28
Locale cantina deposito attrezzi	Sup. reale netta	59,50	1,00	59,50
Porticato	Sup. reale netta	29,76	1,00	29,76
Rip. esterni e sottoscala	Sup. reale netta	4,35	1,00	4,35
Corte esterna	Sup. reale netta	43,60	1,00	43,60
Superficie commerciale locali principali	Sup. reale lorda	124,09	1,00	124,09
Superficie commerciale cantine depositi attrezzi agricoli	Sup. reale lorda	88,35	0,25	22,09
Superficie commerciale portico	Sup. reale lorda	29,79	0,15	4,47
Superficie commerciale rip esterni e sottoscala	Sup. reale lorda	4,35	0,25	1,09
Superficie commerciale corte esterna	Sup. reale lorda	43,60	0,10	4,36
	Sup. reale lorda	290,18		156,09
	Sup. reale netta	240,24		240,24

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: continue i, materiale: pietra, condizioni: durante il sopralluogo non è stato possibile verificarne lo stato di manutenzione.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: in ferro con tavelloni, condizioni: sufficienti.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Scale: tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: inferriate, materiale protezione: ferro, condizioni: da ristrutturare.

Pareti esterne: materiale: pietra, coibentazione: inesistente, rivestimento: pietra a faccia a vista, condizioni: da ristrutturare.

Pavim. Interna: materiale: al rustico, condizioni: da ristrutturare.

Portone di ingresso: tipologia: anta singola, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: da ristrutturare.

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole di cemento, coibentazione: durante il sopralluogo non è stato possibile verificarne la presenza, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: durante il sopralluogo non è stato possibile verificarne la presenza, rivestimento: intonaco, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: piastelle di gres, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: accessori piano seminterrato.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di marmo, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: locale pranzo, veranda e w.c..
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle gres rosso, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: cucina.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: ceramica. Riferito limitatamente a: cucina e w.c..
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampa unica, rivestimento: ardesia, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Termico:</i>	Note: NON PRESENTE APE
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: durante il sopralluogo non è stato possibile verificarne la presenza, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: misto sottotraccia e con cavi esterni, tensione: 220V-380V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
(All.to n. 17)	

Descrizione **terreno** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo, sito in Comune di Lavagna (Genova), frazione Sorlana, adiacente al fabbricato identificato al civ. 25 di Via Sorlana.

Il terreno, confinante con il bene A, ha un andamento pianeggiante e non ha accesso carrabile ma è servito da pedonale vicinale. (All.to n. 2)

Superficie complessiva di circa mq 390,00.

Identificato in catasto: (All.to n. 7)

- terreni:

partita 3108, intestata a:

- ***** nata a***** il ***** cod. Fisc. *****, proprietaria per 1/1;

foglio 8, mappale 500, qualità SEM IRR ARB, classe 5, superficie catastale 220,00 mq
reddito agrario: € 1,14, - reddito domenicale: € 0,7.

Coerenze: Da nord in senso orario, strada vicinale, mappale 502, mappale 501.

- terreni:

partita 3108 intestata a:

- ***** nata a ***** il ***** cod. Fisc. *****, proprietaria per 1/1;

foglio 8, mappale 501, qualità SEM IRR ARB, classe 5, superficie catastale 170,00 mq
reddito agrario: € 0,88, reddito domenicale: € 0,44

Coerenze: Da nord in senso orario, mappale 500, mappale 501, mappale 502, strada vicinale

I
Il terreno ha una forma pianeggiante regolare.

La tessitura è costituita prevalentemente da nessuna coltura.

Destinazione urbanistica: (All.to n. 3 – 5 - 6)

*Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera approvato con D.P.G.R. n. 287 del 14.09.1998
l'immobile è identificato nella zona E – AP - AGRICOLO PRODUTTIVA*

Norme tecniche ed indici: ART. 20

ZONA E (AP)

Zona agricolo-produttiva

1. Caratteri generali.

La zona comprende le parti del territorio comunale, ove sono consentite esclusivamente attrezzature e residenze connesse ad attività agricole.

2. Destinazioni d'uso.

Nella zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- depositi agricoli (stalle, concimaie, tettoie, cantine)
- attività agrituristica in conformità alla vigente normativa nazionale e regionale
- parcheggi a raso o interrati pertinenziali

3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

3.1 E' consentito una volta sola l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti, inferiori a 500 mc, entro il limite massimo del 20% del volume residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G., fino ad un massimo di 50 mc, per esigenze di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, nei modi indicati dalla normativa paesistica allegata.

3.2 Nel caso di sopralzo di fabbricati esistenti, dovranno osservarsi distanze non inferiori a quelle già esistenti tra il fabbricato ampliato e gli edifici vicini. Nel caso di ampliamento orizzontale di fabbricati esistenti, invece, in assenza di superfici finestrate dovranno osservarsi le distanze minime stabilite dal codice civile, mentre, in presenza anche di una sola superficie finestrata, dovrà osservarsi la distanza minima di 10 m.

3.3 Negli immobili residenziali è consentita la ristrutturazione edilizia, nei casi di frazionamento nei limiti di cui alla Legge Regionale n. 25/93 art. 2 comma e,

(e limitatamente agli edifici a destinazione residenziale, un incremento del numero dei vani, con esclusione dei locali destinati a servizi ed accessori, superiore ad un terzo di quelli preesistenti, fermo restando in ogni caso l'obbligo di osservanza dei requisiti prestazionali dell'edilizia residenziale prescritti dalla vigente normativa statale e regionale nonchè l'obbligo di dotazione dei pertinenti spazi per parcheggi.)

purchè ogni unità abbia superficie utile (SU) non inferiore a 70 mq, sino al limite massimo di 3 unità immobiliari derivate e subordinatamente al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali per tutte le unità derivate, nel rapporto di 1/10 del volume.

3.4 Non è ammesso il recupero a fini abitativi di volumi che allo stato non sono utilizzati in tal senso, gli stessi dovranno permanere nella funzione agricolo-produttiva.

Disciplina Paesistica

Articolo 11 - ZONE IS-MA e ID-MA- Area di collina

Sono costituite dalla fascia collinare del sistema agricolo con ampi versanti ad uliveto, inframmezzati da vigneti, campi coltivati (specie nei fondovalle e presso i nuclei abitati) e qualche lembo di bosco, e corrispondono in massima parte alle zone urbanistiche AP, ATP, AS, APP e APB.

In tale zona ogni intervento di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonchè di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature ed impianti, deve esser fatto con particolare riguardo alle ricorrenze significative nella tipologia e nell'ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno di cui ai seguenti punti, e nel rispetto delle singole schede-norma ove previste:

2) RECUPERO DI EDIFICI ESISTENTI :

=====

2.1 - Per il recupero dell'edificato esistente (case di pendio, ville rurali, fienili, ecc.) è prescritto l'uso di materiali tradizionali nelle forme tipiche, in particolare:

2.1.1 - I paramenti in pietra faccia a vista non possono essere occultati.

2.1.2 - Gli intonaci esterni vanno finiti in arenino di calce bianca. Le tinteggiature, da campionarsi e da approvarsi, dovranno essere nei colori tradizionali (rosa, rosso, ocra) utilizzando materiali e tecniche adatte alla natura e consistenza del sottostante intonaco. Si deve riprendere, ove esiste, l'eventuale ornato di facciata (compresi i tipici riquadri bianchi alle finestre ed alle porte e le fasce marcapiano). Sono ammesse zoccolature di ardesia di altezza circa cm 60/100 poste a becco di civetta.

2.1.3 - Gli stipiti, i davanzali, gli architravi in ardesia vanno mantenuti e/o sostituiti con altri analoghi anche nelle dimensioni.

2.1.4 - E' vietato alterare il rapporto pieno / vuoto delle faccia-te.

2.1.5 - E' consentito riaprire bucatore, un tempo presenti, di cui risultino tracce nella muratura.

2.1.6. - E' consentito aprire nuove bucatore sui prospetti ciechi (con dimensioni e fattezze analoghe a quelle esistenti nell'edificio).

2.1.7. - E' consentita l'apertura di bocchette di ventilazione e di scarico per impianti tecnologici (possibilmente su prospetti secondari).

2.1.8. - Il rapporto dimensionale tra l'altezza e larghezza delle bucatore prevalenti su un prospetto e quello delle bucatore con l'altezza dell'edificio e di tratti di muratura piena tra una finestra e l'altra, sono elementi caratterizzanti gli edifici, quindi vanno mantenuti. Non si possono ampliare a piacere le bucatore esistenti, stravolgendo tali rapporti, sono ammesse solo le modifiche descritte ai punti 2.1.5 - 2.1.6 - 2.1.7.

2.1.9. - Le coperture dovranno mantenere struttura lignea (per fienili e depositi), è ammessa struttura in laterizio, senza sporti in laterizio, con gronde a lastra di ardesia per le residenze. Il rivestimento dovrà sempre essere in abbadini posti in opera alla genovese o tegole marsigliesi in funzione delle tipologie prevalenti nell'ambito, pluviali e canali di gronda in lamiera zincata o rame. Non sono ammessi radicali tagli di falda.

2.1.10.- Gli infissi, le ringhiere dei balconi, dovranno riprendere quelli di disegno tradizionale (finestre bianche con 1 o 2 traverse, portoncini smaltati in verde o marrone scuro, persiane alla genovese in legno tinte in verde, inferriate in tondino o quadrelle di ferro verniciato scuro, ringhiere di forma semplice e non sporgenti rispetto al filo del balcone).

2.1.11.- I fabbricati che si presentano sprovvisti di persiane alla genovese, caratterizzati dagli antichi scuri interni, non potranno essere dotati di tale serramento; peraltro quelli che non presentano le caratteristiche della ruralità tradizionale (muri in pietra a vista, ecc) con aspetti di finitura tipologici tipici della residenza ed in presenza di particolari architettonici di pregio quali gronde con sottogola, muretto d'attico, intonaco civile con decorazioni, potranno prevedere l'installazione di persiane alla genovese nelle forme tradizionali in legno. Tale concetto è estensibile nel caso di immobili ubicati in nuclei residenziali o quale integrazione - continuità di edifici aventi tali caratteristiche.

2.2. - Ogni incremento volumetrico su edifici esistenti andrà pensato all'interno di un ridisegno organico dell'intero edificio che consideri i rapporti volumetrici, la copertura ed il disegno di facciata nel rispetto degli schemi annessi alle presenti norme ed in particolare:

2.2.1. - Sono sempre vietati i corpi appesi.

2.2.2. - Sono vietati i corpi aggiunti a carattere precario o comunque con caratteristiche architettoniche dissimili dall'edificio principale (gronde, materiali di copertura, rapporto pieno/vuoto, finitura dei muri esterni, tipologia degli infissi...).

2.2.3. - L'ampliamento volumetrico, ove possibile, va fatto in-grandendo con la nuova cubatura il corpo edilizio principale, ed estendendo in modo unitario la sua copertura. Nel caso in cui la copertura dell'edificio sia "chiusa" (per es. a padiglione) e nel caso di ampliamenti di piccola entità è invece preferibile l'aggiunta di un corpo basso, con copertura a falde oppure piana e praticabile che rispetti le simmetrie ed il disegno dell'edificio, nei modi previsti dalle presenti norme.

2.2.4. - Se l'edificio principale è caratterizzato da un disegno delle facciate compiuto, l'ampliamento non potrà interessarlo.

2.2.5. - Se esistono già corpi di fabbrica aggiunti all'edificio principale, questi vanno sommati alla nuova cubatura e coinvolti nel ridisegno dell'edificio.

2.2.6. - Se l'edificio è impostato su una fascia, si deve sfruttare tale dislivello per l'integrazione dei nuovi volumi.

2.2.7. - Gli elaborati di progetto dovranno illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio e gli eventuali ampliamenti successivi, dimostrando la congruità del nuovo intervento alla tipologia originaria.

2.2.8. - Se il sottotetto o parte di esso risulta utilizzabile, è permessa l'apertura di lucernai raso falda in misura non superiore al 4% della superficie di ogni falda.

2.2.9. - Nei sottotetti è permessa l'apertura di abbaini che dovranno avere larghezza lorda minore o uguale a 1,20 m con asse normale a quello longitudinale della falda e forma tradizionale, con il colmo al di sotto della quota di colmo della falda in cui inserisce. Il complesso di abbaini non potrà interessare più del 30% dello sviluppo longitudinale di ogni falda, misurata in asse. Non sono ammessi radicali tagli di falda.

2.3. - Nella valutazione degli interventi di recupero degli edifici esistenti, indipendentemente dall'ampliamento, la lettura delle presenti norme va intesa in modo integrato e coordinato.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
mappale 500	Sup. reale netta	220,00	1,00	220,00
mappale 501	Sup. reale netta	170,00	1,00	170,00
	Sup. reale netta	390,00		390,00

(All.to n. 17)

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Ai fini di una corretta valutazione si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore degli immobili con medesima destinazione d'uso opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi di mercato di beni raffrontabili.

È stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione del complesso e delle unità immobiliari in esame, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.

Lo scrivente precisa che molta rilevanza sulla determinazione del valore di mercato dell'immobile ha assunto il particolare momento del mercato immobiliare, che in coincidenza con la situazione di crisi generale dell'economia è in fase di stallo, con prezzi al metro quadrato delle abitazioni che tendenzialmente continuano a scendere e tempi di vendita che si allungano, (tempi di realizzo a prezzi corretti molto ampi).

8.2. Fonti di informazione

- Catasto di Genova;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari;
- Ufficio tecnico di Lavagna;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Lavagna;
- OMI agenzia del Territorio.
- Guida Valore Casa redatto dal F.I.A.I.P. Liguria; (All.to n. 18)

8.3. Valutazione corpi

A. ristorante

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Sala pranzo ed ingresso	0,00	€ 2.500,00	€ 0,00
Locale veranda	0,00	€ 2.500,00	€ 0,00
locale anti w.c.	0,00	€ 2.500,00	€ 0,00
Locala w.c.	0,00	€ 2.500,00	€ 0,00
Locale cucina	0,00	€ 2.500,00	€ 0,00
Locale cantina deposito attrezzi	0,00	€ 2.500,00	€ 0,00
Porticato	0,00	€ 2.500,00	€ 0,00
Rip. esterni e sottoscala	0,00	€ 2.500,00	€ 0,00
Corte esterna	0,00	€ 2.500,00	€ 0,00

Superficie commerciale locali principali	124,09	€ 2.500,00	€ 310.224,99
Superficie commerciale cantine depositi attrezzi agricoli	22,09	€ 2.500,00	€ 55.218,75
Superficie commerciale portico	4,47	€ 2.500,00	€ 11.171,25
Superficie commerciale rip esterni e sottoscala	1,09	€ 2.500,00	€ 2.718,75
Superficie commerciale corte esterna	4,36	€ 2.500,00	€ 10.900,00
	156,09		€ 390.233,74

- Valore corpo:	€ 390.233,74
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 390.233,74
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 390.233,74

B. Terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
mappale 500	220,00	€ 4,58	€ 1.006,92
mappale 501	170,00	€ 4,58	€ 778,07
	390,00		€ 1.784,99

- Valore corpo:	€ 1.784,99
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 1.784,99
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 1.784,99

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	ristorante	290,08	€ 390.233,74	€ 390.233,74
B	terreno	390	€ 1.784,99	€ 1.784,99
			€ 392.018,73	€ 392.018,73

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% 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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 58.802,81

- Incremento percentuale: aggiustamenti decurtazioni previste in automatico dal programma stesura perizie

€ 27.441,31

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 30.048,58

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: (NON CONTEGGIATE NELLA STIMA)

€ 329,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 360.657,23

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 330.608,65

Relazione lotto 001 creata in data 12/01/2015
Codice documento: E052-13-000101-001

il perito
Arch. Gianluca Mosto