
TRIBUNALE DI GENOVA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXX

N. Ruolo Esecuzioni 384 / 2018

Giudice Dr. Roberto Bonino

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Patrizia Giuffra
iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 1083
iscritto all'Albo del Tribunale di Genova
C.F. GFFPRZ56S61H183K- P.Iva 00066070996

con studio in Rapallo (Genova) Via Matteotti n. 53
telefono: 0185/57804

fax: 0185/57804
email: archgiuffra@libero.it
pec: patrizia.giuffra@archiworldpec.it

OGGETTO : BENI IN LEIVI

Formano oggetto della presente perizia immobili siti in comune di Leivi (provincia di Genova), costituiti dai terreni così identificati nel N.C.T :

foglio 1, mapp. 108 – 110 – 111 – 114 – 115 – 116 sub. 1 – 221 – 231 – 232 – 240 – 636 – 637 – 1432 – 1436

foglio 4, mapp. 229 – 236 – 243 – 248 – 253 – 269 – 276 – 278 – 377 – 453.

Come risulta dalla documentazione catastale (all. 2) I suddetti mappali risultano tutti in capo a XX - proprieta` per 1000/1000.

Svolgimento delle operazioni peritali

in data 19/10 il sottoscritto CTU ha inviato Racc.R.R. all'esecutato per comunicare la data per il sopralluogo, fissato per il giorno 30/10 ; nella stessa data ha richiesto via PEC all'Ufficio Tecnico comunale il C.D.U. (all. 4) per gli immobili da periziare ;

In data 18/10 e 9/11 il CTU si è recato presso la Conservatoria dei RR.II. di Chiavari per acquisire le ispezioni e gli atti ritenuti necessari (all. 5);

Il 23/10 il CTU si è recato presso l'Ufficio Tecnico a ritirare il C.D.U ;

Non avendo l'esecutato ritirato la Racc, il 30/10 il CTU si è recato presso la sua abitazione, consegnandogli a mano il II avviso per il sopralluogo, fissato il 7/11 ;

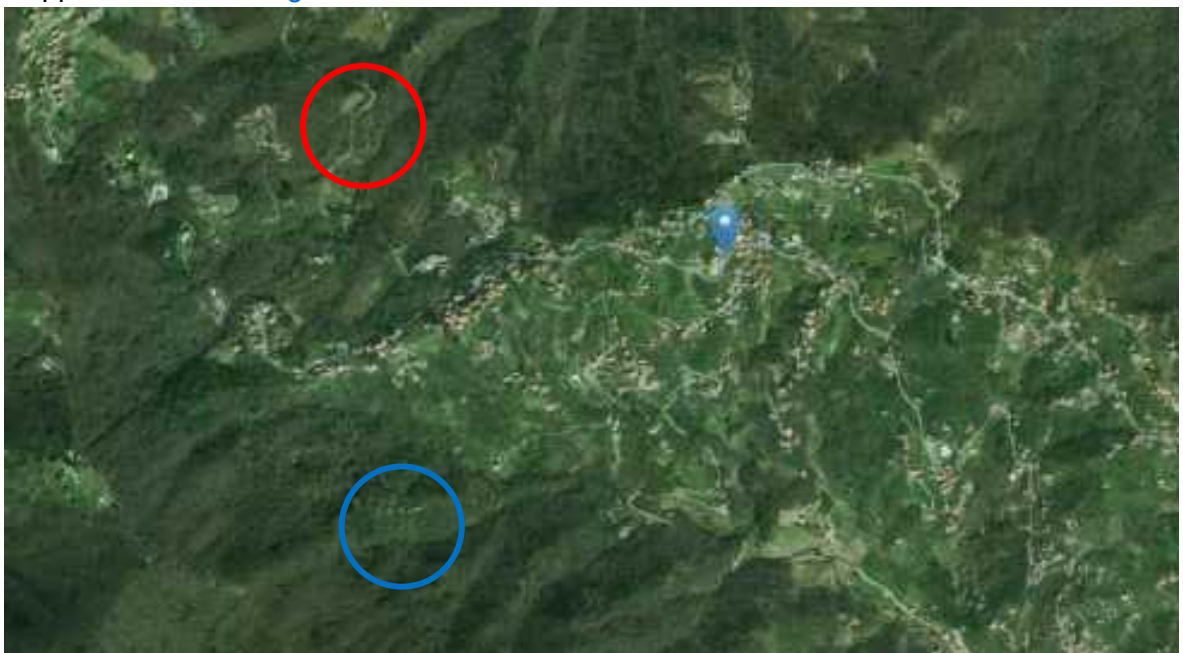
Il 7/11 alle ore 15 il CTU ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili, accompagnata dal proprietario ;

Il 9/11 il CTU si è recato presso l'Agenzia delle Entrate di Chiavari per depositare istanza in merito alla dichiarazione di successione presentata il 27/3/2015 – vol. 9990 n. 549 – in base alla quale l'esecutato è venuto in possesso degli immobili da periziare, ricevendo risposta via PEC in data 13/11 (all. 6) ;

In data 25/11 il CTU ha trasmesso perizia alle parti ed inserito a P.C.T.

Ubicazione e descrizione sommaria

Come visibile dalla cartografia e dalla documentazione fotografica allegate (n. 1,2,3), i mappali da periziare sono costituiti da terreni e boschi di varia natura e si trovano in due distinte zone del territorio comunale di Leivi : quelli appartenenti al **fig. 1** sono dislocati in località Bocco di Leivi, a monte ed a valle della S.P.32, denominata via dei Cacciatori, che collega Bocco a località Camposcasco discendendo poi verso la Val Fontanabuona, i mappali ricadenti nel **fig. 4** si trovano a Sud della località San Lorenzo.



Identificazione beni, dati catastali, confini

Fg	Mapp.	Sup. (mq)	Natura	classe	R.D. euro	R.A. euro	Confini
1	108	1240	bosco ceduo	U	0,90	0,32	mapp.107,636, SP21, mapp. 121
1	110	2220	uliveto	3	6,88	5,73	mapp. 87,88, 588,90,589,109, SP21, rio
1	111	800	uliveto	3	2,48	2,07	SP21, 635, 113, 112, rio
1	114	2880	bosco ceduo	U	2,08	0,74	SP21, 637, 117, 116 sub.1,113, 635
1	115	960	uliveto	3	2,97	2,48	mapp. 107, 638, SP21, 636
1	116 sub.1	0	porzione fabbr. rurale	-	0	0	mapp.114 e 117
1	221	1090	seminativo.irriguo arborato	5	1,41	3,94	mapp. 1309, 1315, 219, 223, 224, fosso Grabogna
1	231	7130	bosco ceduo	U	5,16	1,84	mapp.1436, fosso Grabogna,rio, mapp.1432
1	232	13	bosco ceduo	U	0,01	0,01	mapp. 231
1	240	3740	bosco ceduo	U	2,70	0,97	mapp.241, rio, mapp.242, 601, 238, 239
1	636	330	bosco ceduo	U	0,24	0,09	mapp. 107, 115, SP21, mapp. 108
1	637	860	uliveto	3	2,66	2,22	SP21, mapp. 126, 117, 114
1	1432	2538	seminativo irriguo arborato	5	3,28	9,18	mapp. 1436, 231, rio, mapp. 229, 1438, 1433, 1439
1	1436	4480	bosco ceduo	U	3,24	1,16	fosso Grabogna, mapp.231, 1430, 1432, 1439,1211,644
4	229	21	prato	1	0,03	0,05	mapp. 228, 250, 247, 886, strada vicinale
4	236	420	uliveto	3	1,30	1,08	mapp. 235, strada vicinale, mapp. 237
4	243	1320	uliveto	2	5,11	4,09	mapp. 254, 244, 251, 253, 242, 240
4	248	70	castagneto frutteto	2	0,11	0,03	mapp. 188, 249, 250, 228
4	253	350	bosco alto	2	0,22	0,07	mapp. 242, 243, 251, 252, rio
4	269	1530	uliveto	4	1,58	2,77	strada vicinale, mapp. 270, rio, mapp. 453
4	276	1470	uliveto	4	1,52	2,66	strada vicinale, mapp. 277, 281, 282, 495, rio
4	278	1500	castagneto frutteto	3	1,55	0,23	strada vicinale, rio, mapp. 277
4	377	1950	bosco ceduo	U	1,41	0,50	mapp. 375, 378, 379. 376
4	453	300	bosco ceduo	U	0,22	0,08	strada vicinale, mapp. 269, rio

Descrizione

Il territorio del comune di Leivi si sviluppa in zona collinare a circa 200 metri di altezza s.l.m. tra il golfo del Tigullio e la val Fontanabuona.

Come sopra indicato e visibile dall'all. 1 e dalle foto dell'all. 3 :

I mappali appartenenti al fg. 1 si trovano a monte ed a valle di via dei Cacciatori ; il mapp. 221 è un prato incolto, adiacente sul lato Sud al fosso Grabogna, i mapp. 110, 111, 115 e 637 sono uliveti da anni abbandonati ed invasi dai rovi, i mapp. 108, 114 e 636 sono boschi cedui anch'essi incolti. I mapp. 1432, seminativo, 1436, 231 e 240, tutti boschi cedui abbandonati, sono raggiungibili in parte mediante una pista interpodereale che scende da via dei Cacciatori e sono adiacenti ad un antico nucleo di edifici, in parte diroccati.

I mappali appartenenti al fg. 4, tutti incolti ed abbandonati, sono raggiungibili pedonalmente tramite sentieri, in gran parte in disuso, che discendono da località San Lorenzo ; l'accesso carrabile è possibile solo per i mapp. 229 e 248, rispettivamente un piccolo prato ed un castagneto adiacenti al gruppo di case presenti nel piccolo nucleo, ma tramite una strada privata senza diritto di passo. I mapp. 236, 243, 269, 276 sono uliveti, gli altri mappali sono boschi.

In gran parte tali mappali risultano quindi difficilmente accessibili.

Proprietà

Tutti gli immobili compresi nei 2 lotti risultano in capo a :

Attuale proprietario :

XX
XX
XX
XX
XX

Precedenti proprietari :

il

○

○

a il e deceduto il - c.f.

○

nata e il - c.f.

○

○

Stato di possesso

Tutti gli immobili risultano nella piena disponibilità del proprietario e non risultano locati.

Vincoli ed oneri giuridici

○ **vincoli ed oneri giuridici che resteranno in capo all'acquirente**

- servitù : nessuna
- servitù di passaggio pedonale : nessuna
- convenzioni matrimoniali : nessuna
- atti di asservimento urbanistico : nessuno
- Altre limitazioni d'uso :

- vincolo paesistico : 070210 – “*versante del monte della anchetta pineta della madonna madonna della stella e zona sud-est del territorio del comune di leivi già incluse nello elenco bellezze naturali con verbale n 64 del 05/07/74*” (d.m. del 03/04/1984) : sui mappali 231 e 232 del fg. 1 e su tutti i mappali del fg.4
- vincolo idrogeologico : su tutti i mappali del fg.1, in parte sul mapp. 236 del fg.4 e sui mapp. 269 – 276 – 278 – 377 – 453 del fg.4.

o **vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a spese della procedura**

ipoteca volontaria (attiva) derivante da atto di costituzione di ipoteca volontaria in data 24/10/2017 - rep. n.185103 racc. n.34044 – iscritta a Chiavari il 10/11/2017 ai nn.10288/1257, per un totale di Euro 30.000,00 a favore di :

quota di $\frac{1}{2}$,

quota di $\frac{1}{2}$,

sui seguenti immobili : mapp. 108, 110, 111, 114, 115, 221, 636, 1436 del fg.1, mapp. 229, 243, 248 del fg.4.

L'ipoteca è iscritta per il complessivo importo di Euro 30.000,00.

Spese di cancellazione ipoteca :

Euro 35,00 (tasse ipotecarie)

Pignoramento derivante da atto esecutivo a cautelare dell'Ufficiale Giudiziario di Genova – c.f. 80041970106 – in data 08/11/2017 – rep. n. 4477/2018 – trascritto a Chiavari il 28/05/2018 ai nn. 5059/3996, a favore di :

sui seguenti immobili : mapp. 108 – 110 – 111 – 114 – 115 – 116 sub. 1 – 221 – 231 – 232 – 240 – 636 – 637 – 1432 – 1436 del fg. 1, mapp. 229 – 236 – 243 – 248 – 253 – 269 – 276 – 278 – 377 – 453 del fg. 4.

Il pignoramento è trascritto per complessivi Euro 91.104,34, di cui Euro 82.633,10 per capitale, oltre a spese di notifica, interessi maturandi sino al saldo effettivo e spese occorrente, compresa la spesa di registrazione del decreto ingiuntivo, con espressa riserva di adeguamento dei compensi, come da decreto ingiuntivo notificato al debitore in data 10/10/2017.

Spese di cancellazione pignoramento :

Euro 200,00 +

Euro 59,00 (bollo) +

Euro 35,00 (tasse ipotecarie) =

totale Euro 294,00.

altre trascrizioni : nessuna

altre limitazioni d'uso : nessuna

Situazione urbanistica

Come evidenzia il C.D.U. rilasciato dal Comune di Leivi in data 19/10 ed allegato al n. 4, i mappali da periziare ricadono, ai sensi del vigente Piano Urbanistico Comunale, approvato in data 15/05/2016 con Provvedimento della Città Metropolitana di Genova – Direzione Territorio, ed ai sensi del vigente Piano Territoriale di Coordinamento paesistico, adottato in data 26/02/1990 con deliberazione n. 6 del Consiglio Regionale, nelle seguenti zone :

FG.	MAPP. N.C.T.	P.U.C.	P.T.C.P. Assetto insediativo	Vincolo paesaggistico	Vincolo idrogeologico	Sup. (mq.)
1	108	TNI/TPA	ANI-MA	no	si	1240
1	110	TNI/TPA	ANI-MA	no	si	2230
1	111	TNI/TPA	ANI-MA	no	si	800
1	114	TNI	ANI-MA	no	si	2880
1	115	TNI	ANI-MA	no	si	960
1	116 sub.1	TNI	ANI-MA	no	si	0
1	221	TPA	ANI-MA	no	si	1090
1	231	TNI	ANI-MA / IS-MA	si	si	7130
1	232	TNI	IS-MA	si	si	13
1	240	TNI	ANI-MA	no	si	2740
1	636	TNI	ANI-MA	no	si	330
1	637	TNI	ANI-MA	no	si	860
1	1432	TNI/TPA	IS-MA	no	si	2538
1	1436	TNI/TPA	IS-MA	no	si	4480
4	229	AC CE	ANI-MA	si	no	21
4	236	TPA	ANI-MA	si	In parte	420
4	243	AC CE / TPA	ANI-MA	si	no	1320
4	248	AC CE	ANI-MA	si	no	70
4	253	TPA	ANI-MA	si	no	350
4	269	TNI	ANI-MA	si	si	1530
4	276	TNI/TPA	ANI-MA	si	si	1470
4	278	TNI	ANI-MA	si	si	1500
4	377	TNI	ANI-MA	si	si	1950
4	453	TNI	ANI-MA	si	si	300

Le zone TNI, "Territori non insediabili" sono caratterizzate dalla presenza dominante di boschi e praterie e sono normate all'art. 28 delle N.T.A. : in esse l'edificazione è consentita esclusivamente per la conservazione e valorizzazione del patrimonio boschivo.

Le zone TPA, "Territori di presidio ambientale", normate dall'art. 29, sono caratterizzate dall'occasionale presenza dell'attività agricola, pur se fortemente contratta rispetto al passato. La nuova funzione residenziale è ammessa soltanto a seguito di specifico impegno stipulato con il Comune ad esercitare attività di controllo e di presidio, con un indice di edificabilità pari a 0,01 mq/mq ed una superficie agibile (S.A.) minima di 60 mq, massima di 90 mq. e con le altre limitazioni specificate agli artt. 29.6.1 e 29.6.2 e 29.6.3 ; le zone TPA ricadenti in zona ANI MA del P.T.C.P. sono inedificabili.

Le zone AC CE, "Ambito di conservazione degli impianti edificati di valore storico ambientale" sono caratterizzate dalla presenza di pregevoli sistemi insediati, prevalentemente residenziali, considerati componenti fondamentali del paesaggio costruito locale, e sono normate dall'art. 20. Nelle aree libere in esse presenti è vietata l'edificazione.

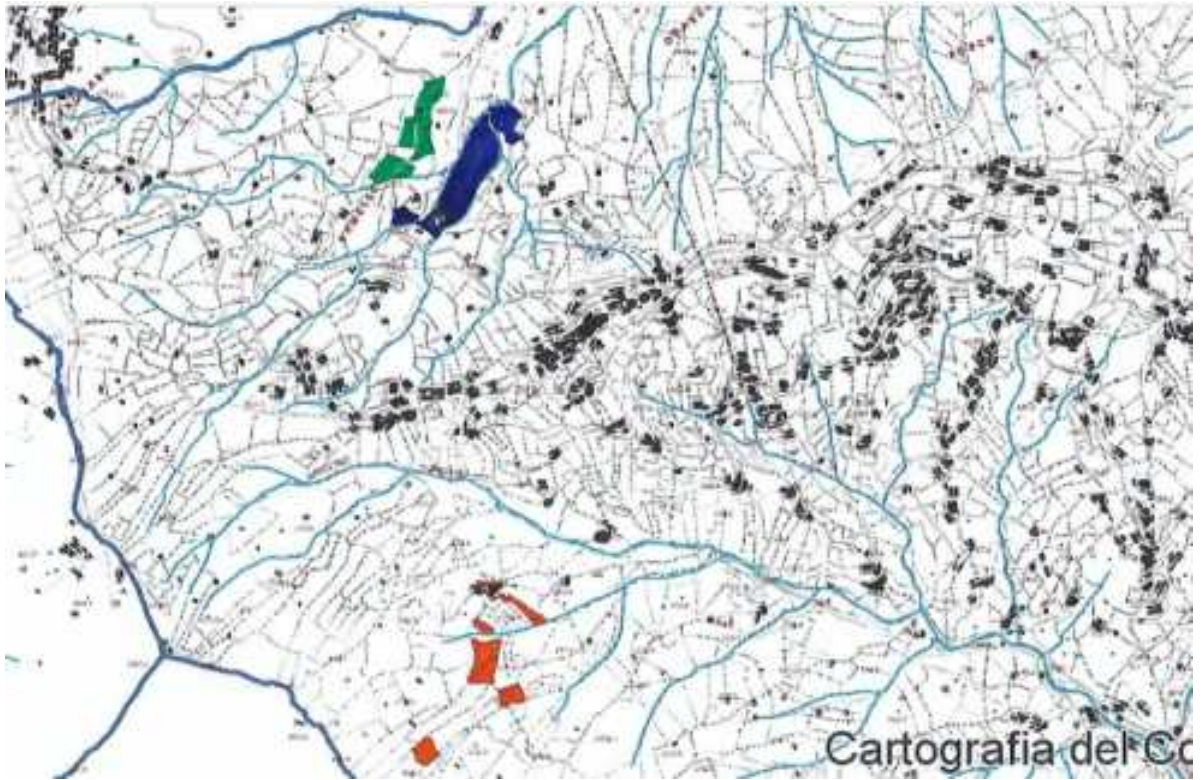
Suddivisione in lotti

Sulla base di quanto sopra esposto, si è operata la suddivisione dei mappali da periziare in 3 lotti distinti, sulla base della loro posizione e della destinazione urbanistica :

- nel lotto 1 sono stati compresi i mapp.108, 636, 115, 637, 114 e 116 sub.1 perché tutti accorpati a monte ed a valle di via dei Cacciatori e tutti appartenenti alla zona TNI, quindi inedificabili ma che potrebbero risultare appetibili per proprietari confinanti al fine dello sfruttamento boschivo-pastorale e dell'attività agricola in genere.
Nel lotto sono inoltre stati compresi anche i mapp. 110 e 111 che, pur ricadendo in parte in zona TPA e quindi portatori di i.u.i. ricadono anche in zona ANI MA e quindi risultano inedificabili.
- nel lotto 2 sono stati compresi i mapp. 221, 1432, 1436, 231, 232 e 240, perché contigui e quasi tutti raggiungibili mediante la strada sterrata che scende da via dei Cacciatori. Come più avanti specificato essi risultano inedificabili.
- nel lotto 3 sono stati compresi tutti i mapp. del fg. 4 in ragione della loro ubicazione e della possibile appetibilità per i proprietari confinanti ; anch'essi risultano inedificabili.

I lotti risultano quindi :

LOTTO 1								
Fg.	Mapp.	Sup. (mq)	Natura	classe	R.D. euro	R.A. euro	P.U.C.	P.T.C.P.
1	108	1240	bosco ceduo	U	0,90	0,32	TNI/TPA	ANI-MA
1	110	2220	uliveto	3	6,88	5,73	TNI/TPA	ANI-MA
1	111	800	uliveto	3	2,48	2,07	TNI/TPA	ANI-MA
1	114	2880	bosco ceduo	U	2,08	0,74	TNI	ANI-MA
1	115	960	uliveto	3	2,97	2,48	TNI	ANI-MA
1	116 sub.1	0	porzione fabbr. rurale	-	0	0	TNI	ANI-MA
1	636	330	bosco ceduo	U	0,24	0,09	TNI	ANI-MA
1	637	860	uliveto	3	2,66	2,22	TNI	ANI-MA
LOTTO 2								
Fg.	Mapp.	Sup. (mq)	Natura	classe	R.D. euro	R.A. euro	P.U.C.	P.T.C.P.
1	221	1090	seminativo.irriguo arborato	5	1,41	3,94	TPA	ANI-MA
1	231	7130	bosco ceduo	U	5,16	1,84	TNI	ANI-MA / IS-MA
1	232	13	bosco ceduo	U	0,01	0,01	TNI	IS-MA
1	240	2740	bosco ceduo	U	2,70	0,97	TNI	ANI-MA
1	1432	2538	seminativo irriguo arborato	5	3,28	9,18	TNI/TPA	IS-MA
1	1436	4480	bosco ceduo	U	3,24	1,16	TNI/TPA	IS-MA
LOTTO 3								
Fg.	Mapp.	Sup. (mq)	Natura	classe	R.D. euro	R.A. euro	P.U.C.	P.T.C.P.
4	229	21	prato	1	0,03	0,05	AC CE	ANI-MA
4	236	420	uliveto	3	1,30	1,08	TPA	ANI-MA
4	243	1320	uliveto	2	5,11	4,09	AC CE / TPA	ANI-MA
4	248	70	castagneto frutteto	2	0,11	0,03	AC CE	ANI-MA
4	253	350	bosco alto	2	0,22	0,07	TPA	ANI-MA
4	269	1530	uliveto	4	1,58	2,77	TNI	ANI-MA
4	276	1470	uliveto	4	1,52	2,66	TNI/TPA	ANI-MA
4	278	1500	castagneto frutteto	3	1,55	0,23	TNI	ANI-MA
4	377	1950	bosco ceduo	U	1,41	0,50	TNI	ANI-MA
4	453	300	bosco ceduo	U	0,22	0,08	TNI	ANI-MA



Criteri di valutazione

La determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto si è basata innanzitutto sull'analisi delle loro caratteristiche e sulla considerazione dei parametri che sono più avanti specificati.

Il C.T.U. ha assunto informazioni sugli immobili presso :

- il comune di Leivi circa la situazione urbanistica ed alle possibilità edificatorie,
- l'Agenzia delle Entrate – Sezione di Chiavari circa la situazione fiscale e la metodologia più opportuna per la valutazione.

Sono stati considerati i valori agricoli medi editi dall'Agenzia delle Entrate per la Regione Agraria n. 8, "Colline litoranee di Chiavari", comprendente il comune di Leivi, riferiti all'annualità 2013, valori determinati ogni anno per ogni regione agraria, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati (all. 7).

I terreni in esame, come più avanti dettagliato per ogni singolo lotto :

versano in stato di totale degrado, come mostrano le foto dell'all. 3 : sia i boschi che gli uliveti ed i seminativi appaiono invasi dai rovi, in gran parte inaccessibili e le colture un tempo presenti abbandonate da anni risultano tutti inedificabili.

A questo proposito si segnala che il certificato di definitiva valutazione emesso dall'Agenzia delle Entrate ed allegato al n. 6 aveva previsto una rettifica di valore, rispetto a quello catastale dichiarato, per i mapp. 108 – 110 – 115 – 636, considerandoli edificabili in quanto inseriti in zona IS "Impianti Sportivi" dall'allora vigente Programma di Fabbricazione ; l'attuale P.U.C, entrato in vigore il 15/05/2016, classifica invece tali mappali in zona TNI/TPA (108 – 110) e TNI (115 – 636), zone come sopra specificato inedificabili ricadendo nel contempo in zona ANI MA.

Stante quanto sopradetto, anche sulla base dei contatti intercorsi con l'Agenzia delle Entrate, si è basata la valutazione dei terreni in oggetto sui valori agricoli medi, apportando una decurtazione in relazione allo stato delle colture in essi presenti ed alla loro vicinanza alla strada carrabile.

LOTTO 1

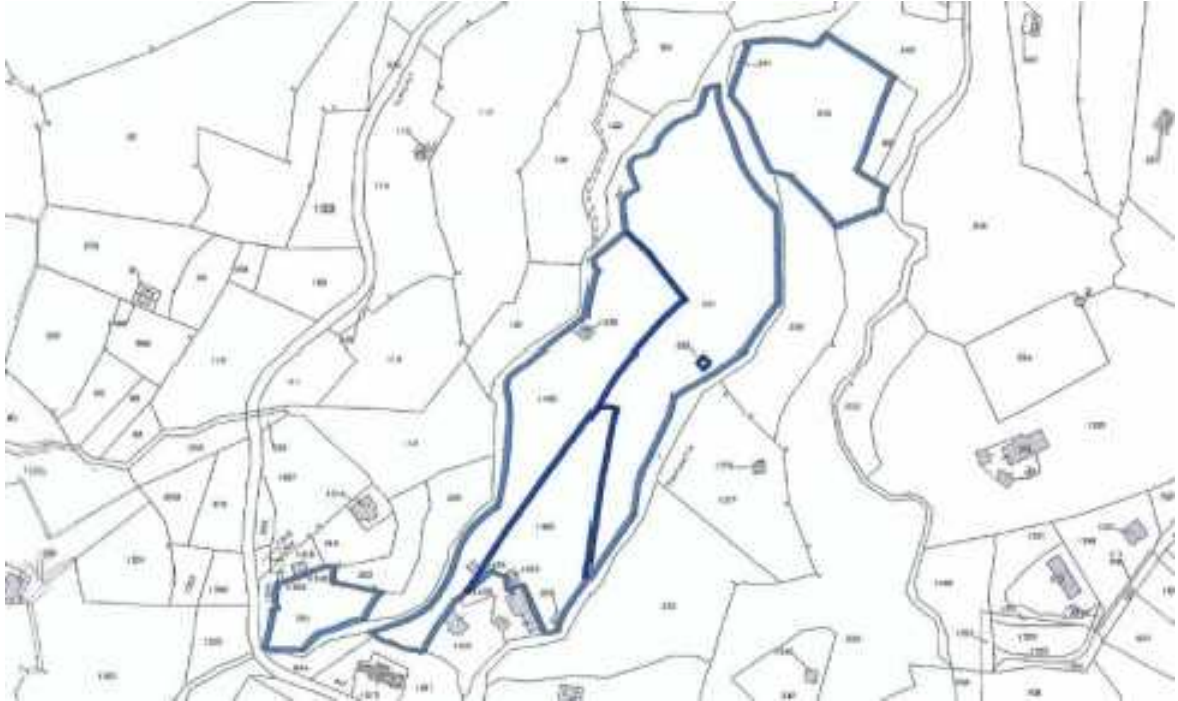
1. I terreni compresi nel lotto sono inedificabili ; infatti :
 i mapp. 114, 115, 116 sub.1, 636 e 637 ricadono in zona TNI,
 i mapp. 108, 110, 111, pur ricadendo in parte in zona TPA appartengono alla zona ANI MA.
2. Sia i boschi che gli uliveti appaiono incolti ed invasi dai rovi.
3. Sono adiacenti alla SP 32, via dei Cacciatori.



LOTTO 1								
Fg.	Mapp.	Natura	Valore agricolo (Euro/Ha)	Valore a mq. (Euro)	X	Sup. (mq)	=	Valore (Euro)
1	108	bosco ceduo	4486,00	0,4486	X	1240	=	556,26
1	110	uliveto	58165,00	5,8165	X	2220	=	12.912,63
1	111	uliveto	58165,00	5,8165	X	800	=	4.653,20
1	114	bosco ceduo	4486,00	0,4486	X	2880	=	1.291,97
1	115	uliveto	58165,00	5,8165	X	960	=	5.583,84
1	116 sub.1	porzione fabbr. rurale	0	0	X	0	=	0
1	636	bosco ceduo	4486,00	0,4486	X	330	=	148,03
1	637	uliveto	58165,00	5,8165	X	860	=	5.002,19
TOTALE VALORE								30.148,12 -
RIDUZIONE 75 %								22.611,09 =
VALORE LOTTO 1								7.537,03

LOTTO 2

1. I terreni compresi nel lotto sono inedificabili ; infatti :
 - i mapp. 231, 232, 240 ricadono in zona TNI,
 - il mapp. 221 ricade in zona TPA ma è compreso anche in zona ANI MA,
 - i mapp. 1432 e 1436 ricadono in parte in zona TPA, per una superficie forfettariamente valutata in mq. 2500 (mapp. 1432) e 2480 (mapp. 1436), ma l'i.u.i. di 0,01 mq/mq per un possibile utilizzo residenziale non risulta sfruttabile perché, applicato alla superficie totale di mq. 4980, dà una S.A. (superficie agibile) di mq. 49,8, inferiore al minimo di 60 mq. previsto al punto 29.6.3.1 per unità abitativa.
2. Sia i boschi che gli uliveti appaiono incolti ed invasi dai rovi.
3. Solo i mapp. 1432 e 1436 sono adiacenti nella parte inferiore ad una strada sterrata.



LOTTO 2									
Fg.	Mapp.	Natura	Valore agricolo (Euro/Ha)	Valore a mq. (Euro)	X	Sup. (mq)	=	Valore (Euro)	
1	221	seminativo.irrigu o arborato	45767,00	4,5767	X	1090	=	4.988,60	
1	231	bosco ceduo	4486,00	0,4486	X	7130	=	3.198,51	
1	232	bosco ceduo	4486,00	0,4486	X	13	=	5,83	
1	240	bosco ceduo	4486,00	0,4486	X	2740	=	1.229,16	
1	1432	seminativo irriguo arborato	45767,00	4,5767	X	2538	=	11.615,66	
1	1436	bosco ceduo	4486,00	0,4486	X	4480	=	2.009,72	
TOTALE VALORE									23.047,48
RIDUZIONE 85 %									19.590,36
VALORE LOTTO 2									3.457,12

LOTTO 3

1. I terreni compresi nel lotto sono inedificabili ; infatti :
ricadono tutti in zona ANI MA
2. Sia i boschi che gli uliveti appaiono incolti ed invasi dai rovi.
3. Solo i mapp. 229 e 248 sono adiacenti ad una strada ma senza diritto di passo.



LOTTO 3								
Fg.	Mapp.	Natura	Valore agricolo (Euro/Ha)	Valore a mq. (Euro)	X	Sup. (mq)	=	Valore (Euro)
4	229	prato	7982,00	0,7982	X	21	=	16,76
4	236	uliveto	58165,00	5,8165	X	420	=	2.442,93
4	243	uliveto	58165,00	5,8165	X	1320	=	7.677,78
4	248	castagneto frutteto	7520,00	0,7520	X	70	=	52,64
4	253	bosco alto	7388,00	0,7388	X	350	=	258,58
4	269	uliveto	58165,00	5,8165	X	1530	=	8.899,24
4	276	uliveto	58165,00	5,8165	X	1470	=	8.550,25
4	278	castagneto frutteto	7520,00	0,7520	X	1500	=	1.128,00
4	377	bosco ceduo	4486,00	0,4486	X	1950	=	874,77
4	453	bosco ceduo	4486,00	0,4486	X	300	=	134,58
TOTALE VALORE								30.035,53
RIDUZIONE 85 %								25.530,20
VALORE LOTTO 3								4.505,33

RIEPILOGO VALORI (Euro)	
LOTTO 1	7.537,03
riduzione del 10% in relazione all'assenza della garanzia per vizi dei beni	753,70
valore lotto al netto delle riduzioni nello stato di fatto in cui si trova	6.783,33
LOTTO 2	3.457,12
riduzione del 10% in relazione all'assenza della garanzia per vizi dei beni	345,71
valore lotto al netto delle riduzioni nello stato di fatto in cui si trova	3.111,41
LOTTO 3	4.505,33
riduzione del 10% in relazione all'assenza della garanzia per vizi dei beni	450,53
valore lotto al netto delle riduzioni nello stato di fatto in cui si trova	4.054,80
TOTALE VALORE LOTTI	15.499,48
riduzione del 10% in relazione all'assenza della garanzia per vizi dei beni	1.549,94
Valore immobili al netto delle riduzioni nello stato di fatto in cui si trovano	13.949,54

Con quanto sopra esposto il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto.

Rapallo, 20 Novembre 2018

Il C.T.U.
architetto
Patrizia Giuffra



ALLEGATI :

1. carta tecnica comunale con individuazione 3 lotti
2. visure catastali ed estratti di mappa
3. documentazione fotografica
4. certificato destinazione urbanistica
5. ispezioni in Conservatoria dei Registri Immobiliari
6. attestazione Agenzia delle Entrate
7. valori agricoli medi Agenzia Entrate