
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ardigo' Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Struttura assistenziale ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio civ.54	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio	6
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Struttura assistenziale ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio civ.54.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio.....	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Struttura assistenziale ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio civ.54.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio.....	7
Confini	8
Bene N° 1 - Struttura assistenziale ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio civ.54.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio.....	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Struttura assistenziale ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio civ.54.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Struttura assistenziale ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio civ.54.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio.....	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Struttura assistenziale ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio civ.54.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio.....	13
Stato conservativo.....	13

Bene N° 1 - Struttura assistenziale ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio civ.54.....	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Struttura assistenziale ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio civ.54.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Struttura assistenziale ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio civ.54.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Struttura assistenziale ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio civ.54.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio.....	18
Normativa urbanistica.....	20
Bene N° 1 - Struttura assistenziale ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio civ.54.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio.....	20
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Struttura assistenziale ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio civ.54.....	21
Vincoli od oneri condominiali	28
Bene N° 1 - Struttura assistenziale ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio civ.54.....	28
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio.....	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio.....	28
Stima / Formazione lotti	29
Riepilogo bando d'asta.....	35
Lotto 1	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 9/2019 del R.G.E.....	38
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 5.003.376,00	38

INCARICO

All'udienza del 05/03/2019, il sottoscritto Arch. Ardigo' Simone, con studio in Piazza Marsala - 16100 - Genova (GE), email simoneardigo@saworkshop.com, PEC simone.ardigo@archiworldpec.it, Tel. 347 0554683, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/05/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Struttura assistenziale ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio civ.54
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO CIV.54

Residenza protetta (ex Colonia Piaggio-foglio 17, mappale 197), composta da:

- un edificio (1), da terra a tetto, costituito da un piano seminterrato e tre piani fuori terra,
- un edificio (2) su due piani,
- un edificio (3) su unico piano,
- un giardino graffato alla residenza (foglio 17, mappale 471),
- una cisterna (foglio 17, mappale 178).

L'immobile oggetto di stima si trova nel Comune di Santo Stefano d'Aveto (GE), nell'entroterra della Provincia di Genova. Ci si trova a monte del centro storico, a circa 500 mt di strada da Piazza del Popolo dove c'è il Municipio ed il Castello Malaspina Fieschi/Doria: da questa piazza parte diparte Via Rinaldo Piaggio che porta al sito della "Ex Colona Piaggio".

In relazione all'analisi che si è eseguita sull'immobile oggetto di perizia si evidenzia che la "Colonia Piaggio" di Santo Stefano d'Aveto (GE), progettata da Luigi Carlo Daneri (noto architetto razionalista) genovese; fu realizzata tra 1938 ed il 1939: l'edificio rappresenta uno straordinario capolavoro dell'architettura razionalista sia per le forme che per le sperimentazioni funzionali e tecnologiche in essa presenti.

Rispetto all'edificio nella sua versione originale, come si legge nella relazione dell'Arch. Enrica Campomenosi (che è stata l'ultima professionista che si è occupata dell'immobile - anno 2007, momento durante il quale furono cessate poi tutte le attività edilizia che erano attive), nel 1937 la Piaggio (azienda di origine genovese), nella persona di Rinaldo Piaggio, commissionava all'Arch. Luigi Carlo Daneri la realizzazione di una colonia montana per bambini scegliendo Santo Stefano d'Aveto (GE), località dell'appennino ligure (a quota 1.000 metri slm) per ospitare questo particolare edificio. Il lotto di terreno dove insistono gli edifici oggetto di perizia è su un pendio di una collina, in una porzione in cui si è creato un vasto falsopiano.

L'Arch. Daneri organizza il terreno in tre fasce principali e vi adagia il suo complesso: lo addossa il più possibile alla collina per godere di un ampio spazio sul fronte.

Il complesso è costituito da un edificio principale (Edificio 1) ed uno secondario (Edificio 2) adagiati su due quote diverse in modo da moltiplicare le possibilità di accesso. Gli edifici sono collegati da una sottile passerella. L'edificio principale (Edificio 1) ha forma concava di esedra, a mo' di "aereo".

L'edificio secondario (Edificio 2) è di dimensioni assai più ridotte. Entrambi gli edifici presentano copertura a falda unica.

In generale non ci si trova di fronte ad un edificio a padiglioni, ma un unico grande organismo complesso e connesso con la natura circostante: i volumi semplici che compongono il lotto sono come "parti di un organismo vivente", riconoscibili in sé, ma facenti parte di un complesso più ampio che dove ogni singolo pezzo ha la sua funzione: lo scopo era quello di essere "una colonia estiva" che dava ospitalità, in stagione, a 240 bambini in otto manipoli, con tre turni estivi da 25 giorni ciascuno (questa attività è durata per quarant'anni, dagli anni '40 agli anni '80 compresi).

La lettura generale dell'edificio individuava vari livelli di accesso alla struttura con un occhio di riguardo speciale all'approccio dei bambini che sono i veri protagonisti: gli spazi scandiscono le attività del soggiorno dal momento dell'arrivo alla Colonia (il momento dell'accettazione) e per tutte le attività nell'arco della giornata. C'è un percorso dedicato ai bambini ed un percorso dedicato agli adulti (il personale di servizio): ci si riferisce, per esempio, alle scale "a misura di bambino" - con lo specifico rapporto di alzata e pedata dei gradini e l'altezza del corrimano e delle balaustre ai piani - che sono diverse dalle scale di "servizio" degli adulti, oppure al sistema di serramenti - anche questi sono differenziati a seconda di chi li deve utilizzare.

Il programma funzionale è risolto per volumi semplici: come detto non ci si trova di fronte ad un complesso a padiglioni ed i volumi non sono trattati in maniera omogenea su tutti i fronti.

Il disegno dei fronti è trattato compositivamente nella sua totalità ed in relazione al rapporto interno/esterno con il paesaggio: l'edificio "lavora" sulla scala del territorio, ha cioè la pretesa di relazionarsi con la valle su cui si affaccia, con il sole e con la natura.

Questo edificio è in linea con le progettazioni dei tempi degli anni '30/'40 dove è comune trovarsi di fronte ad architetture razionaliste, a edifici dell'età del fascio, ed in particolare alle strutture che, come colonie, hanno come riferimento la macchina, l'aereo, il biplano, il transatlantico, come metafora di modernità.

Il complesso originario del '39 è quindi scandito in refettorio, camerate (8 camerate da 30 bambini), locali accessori e spazi collettivi ai vari piani dell'Edificio 1, l'accettazione nell'Edificio 2. L'approccio "colto" del progettista ha dei riferimenti all'Architettura vernacolare dedicata alla Montagna, per certi versi poetica ed unica con un tentativo personale di ricerca sul linguaggio, una ricerca sul "genius loci" dove sono stati usati i "materiali locali" (si vedano le facciate laterali, opus incertum di pietra locale, il legno in copertura, il falso architettonico del tetto, il cemento lavato per conferire un aspetto rustico o i getti dei plafoni con lo studio della forma dei casseri che rimandano come segno indelebile di una sensibilità al dettaglio unica).

Tale studio del dettaglio che si fonde con la consapevolezza di dover lavorare su più scale di progetto, quella del paesaggio e del territorio circostante ma anche quella del dare delle soluzioni verso i protagonisti che abitano l'edificio, cioè la massa di bambini che ne diventano protagonisti nella stagione estiva: tutte queste tematiche sono state affrontate da Daneri con grande sensibilità.

Tale edificio, di fama mondiale, è riportato sui libri di Storia dell'Architettura moderna italiana in quanto, "nell'ambito della tipologia delle colonie questa architettura di Daneri, completamente immersa nella natura, presenta soluzioni particolarmente innovative per l'epoca, sia a livello tecnologico sia dal punto di vista della distribuzione" (da "Architettura in Liguria dagli anni venti agli anni cinquanta" - a cura di Silvia Barisione, Matteo Fochessati, Gianni Franzone e Andrea Canziani - 2004 - edizioni Abitare Segesta)

Come documento significativo, a memoria di come solo una decina di anni fa ancora l'immobile era capace di emozionare rispetto alla poetica e magistrale opera del Daneri, si evidenzia il link di un cortometraggio del 12.10.2002 realizzato dall'Arch. Mauro Morriconi girato prima dell'inizio dei lavori di riconversione quando l'edificio conservava ancora intatto il suo mobilio e la disposizione interna:

<https://youtu.be/gpneuwkgQzc>

Significativo è inoltre il testo della “Relazione storico-artistica della Colonia Montana Rinaldo Piaggio” dell’Arch. Luigi Amato, Funzionario di Zona della “Soprintendenza per i beni Ambientali e Architettonici della Regione Liguria” riportato all’interno del decreto di tutela delle cose d’interesse artistico o storico. (ai sensi della legge 1° giugno 1939, n.1089) del 15.06.1996.

Come testimonianza della qualità architettonica dell’edificio si riportano in perizia gli stralci di cinque pubblicazioni:

- “Daneri” di Pietro D. Patrone – 1982 – Sagep editrice

- “Una vicenda razionalista italiana: l’architettura di Luigi Carlo Daneri” di Warner Sirtori – 2013 – Libraccio editore

- “Architettura in Liguria dagli anni venti agli anni cinquanta” - a cura di Silvia Barisione, Matteo Fochessati, Gianni Franzone e Andrea Canziani – 2004 – edizioni Abitare Segesta

- “Luigi Carlo Daneri, Razionalista a Genova” – di Francesco Rosadini – 2003 – Testo & Immagine editore

- Domus n°659 - marzo 1985, numero speciale sulle Colonie Fasciste dove la “Colonia Piaggio” è conteggiata

Si riporta anche le Slide show della lezione universitaria Arch. Enrica Campomenosi del 2009

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO

Terreno seminativo (foglio 17, mappale 198)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO

Terreno a prato (foglio 17, mappale 200)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Struttura assistenziale ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio civ.54
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO CIV.54

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO CIV.54

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO CIV.54

Edificio 1: circondato in ogni suo lato dal giardino(mappale 471, graffato al mappale 197)

Edificio 2: circondato in ogni suo lato dal giardino(mappale 471, graffato al mappale 197)

Edificio 1:

Nord: mappale 198

Est, Sud, Ovest: giardino(mappale 471, graffato al mappale 197)

Cisterna: circondato in ogni suo lato dal mappale 177

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO

Nord: mappale 176,

Est: mappale 542,

Sud: mappale 197

Ovest: mappale 176.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO

Nord: mappale 508

Est: mappale 260

Sud: mappale 260, mappale 554

Ovest: mappale 554

CONSISTENZA

BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO CIV.54

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenza Protetta Edificio 1	3993,00 mq	4867,65 mq	1,00	4867,65 mq	3,00 m	Interrato - Terra - Primo - Secondo
Balcone scoperto	480,45 mq	480,45 mq	0,35	168,16 mq	0,00 m	
Residenza Protetta Edificio 2	442,60 mq	578,60 mq	1,00	578,60 mq	2,70 m	Terra - Primo
Residenza Protetta Edificio 3	41,15 mq	51,60 mq	0,20	10,32 mq	2,80 m	Terra

Giardino	12627,00 mq	12627,00 mq	0,10	1262,70 mq	0,00 m	
Cisterna	39,96 mq	48,00 mq	0,20	9,60 mq	2,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				6897,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6897,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2570,00 mq	2570,00 mq	1,00	2570,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2570,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2570,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	45,00 mq	45,00 mq	1,00	45,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				45,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO CIV.54

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/1975 al 26/06/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 197, Zc. 1 Categoria B1 Cl.U, Cons. 17000 Superficie catastale 17000 mq Rendita € 20.193,45

		Graffato 471
Dal 24/07/1975 al 26/06/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 178 Qualità Fabbriato diruto Superficie (ha are ca) 48 mq
Dal 26/06/1990 al 12/04/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 197, Zc. 1 Categoria B1 Cl.U, Cons. 17000 Superficie catastale 17000 mq Rendita € 20.193,45 Graffato 471
Dal 26/06/1990 al 12/07/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 178 Qualità Fabbriato diruto Superficie (ha are ca) 48 mq
Dal 12/07/1994 al 19/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 178 Qualità Fabbriato diruto Superficie (ha are ca) 48 mq
Dal 12/07/1994 al 19/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 197, Zc. 1 Categoria B1 Cl.U, Cons. 17000 Superficie catastale 17000 mq Rendita € 20.193,45 Graffato 471
Dal 19/07/2002 al 17/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 197, Zc. 1 Categoria B1 Cl.U, Cons. 17000 Superficie catastale 17000 mq Rendita € 20.193,45 Graffato 471
Dal 19/07/2002 al 17/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 178 Qualità Fabbriato diruto Superficie (ha are ca) 48 mq

I titolari corrispondono a quelli reali.

Si mette in evidenza che nella visura storica dell'immobile non è indicato:

il passaggio di proprietà dalla Società Spa Piaggio e Compagni alla Centro Iniziative Sociali Educative C.I.S.E. Srl,

e il passaggio di proprietà dalla Centro Iniziative Sociali Educative C.I.S.E. Srl alla società Il Poggio Srl

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/1975 al 26/06/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 198 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 25,70 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 26/06/1990 al 12/07/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 198

		Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 25,70 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 12/07/1994 al 19/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 198 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 25,70 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 19/07/2002 al 17/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 198 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 25,70 Reddito dominicale € 11,95 Reddito agrario € 11,28

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/1975 al 26/06/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 200 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0,45 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 26/06/1990 al 12/07/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 200 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0,45 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 12/07/1994 al 19/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 200 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0,45 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 19/07/2002 al 17/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 200 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0,45 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,08

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO CIV.54

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	197		1	B1	U	17000	17000 mq	20193,45 €		471

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
17	178				Fabbricato diruto		48 mq mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale, per cui si necessita dell'aggiornamento del catasto.

Catastalmente è depositata la struttura originale del '39, non vi è un aggiornamento allo stato di fatto attuale e neanche dell'inizio dei lavori del '97 dove sono presenti le due scale di servizio esterne (in CA) in corrispondenza delle due teste dell'edificio

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
17	198				Seminativo	1	25,70 mq	11,95 €	11,28 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
17	200				Seminativo	2	0,45 mq	0,05 €	0,08 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO CIV.54

L'immobile si presenta in uno stato conservativo mediocre: le attività edilizie che lo vedevano protagonista a partire dal '97, sono state attive fino al 2007: dopo questi 4 lustri di lavori, dove sono state ristrutturare le coperture e creati dei nuovi volumi, il lotto è stato abbandonato all'incuria ed anche oggetto di alcuni atti vandalici. Per quanto riguarda alcuni aspetti monumentali dell'immobile, in particolare gli arredi e alcune sue parti (pavimenti) l'immobile risulta oggi tristemente e visibilmente degradato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO CIV.54

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO CIV.54**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/08/2002 al 17/06/2019	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rivani Farolfim Filippo Ferdinando	19/07/2002	103255	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	02/08/2002	8301	6689
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/08/2002 al 17/06/2019	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rivani Farolfim Filippo Ferdinando	19/07/2002	103255	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	02/08/2002	8301	6689
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/08/2002 al 17/06/2019	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rivani Farolfim Filippo Ferdinando	19/07/2002	103255	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	02/08/2002	8301	6689
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO CIV.54

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Genova il 19/12/2003
 Reg. gen. 14343 - Reg. part. 2181
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.500.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 1.500.000,00
 Interessi: € 750.000,00
 Percentuale interessi: 3,421 %
 Rogante: Rivani Farolfi Filippo
 Data: 12/12/2003
 N° repertorio: 106868
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Genova il 12/12/2008
 Reg. gen. 12621 - Reg. part. 1624
 Quota: 1/1
 Importo: € 99.888,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Data: 22/09/2008

N° repertorio: 519
N° raccolta: 2008

Trascrizioni

- **Atto di compravendita**
Trascritto a Genova il 11/08/1994
Reg. gen. 5060 - Reg. part. 4011
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto amministrativo-Costituzione vincoli legali**
Trascritto a Genova il 27/01/1997
Reg. gen. 668 - Reg. part. 567
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: L'immobile (ex Colonia Piaggio) è dichiarato di importante interesse ai sensi della Legge 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico.
- **Atto tra vivi-Convenzione edilizia**
Trascritto a Genova il 22/10/1998
Reg. gen. 6517 - Reg. part. 5021
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto tra vivi-Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Genova il 25/03/1999
Reg. gen. 2025 - Reg. part. 1512
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto di compravendita**
Trascritto a Genova il 02/08/2002
Reg. gen. 8301 - Reg. part. 6689
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto tra vivi-Costituzione di vincolo di destinazione**
Trascritto a Genova il 13/02/2004
Reg. gen. 1524 - Reg. part. 1122
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento**
Trascritto a Genova il 21/01/2019

Reg. gen. 621 - Reg. part. 476
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 19/12/2003
Reg. gen. 14343 - Reg. part. 2181
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.500.000,00
Interessi: € 750.000,00
Percentuale interessi: 3,421 %
Rogante: Rivani Farolfi Filippo
Data: 12/12/2003
N° repertorio: 106868
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 12/12/2008
Reg. gen. 12621 - Reg. part. 1624
Quota: 1/1
Importo: € 99.888,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 22/09/2008
N° repertorio: 519
N° raccolta: 2008

Trascrizioni

- **Atto di compravendita**
Trascritto a Genova il 11/08/1994
Reg. gen. 5060 - Reg. part. 4011
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto amministrativo-Costituzione vincoli legali**
Trascritto a Genova il 27/01/1997
Reg. gen. 668 - Reg. part. 567
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: L'immobile (ex Colonia Piaggio) è dichiarato di importante interesse ai sensi della Legge 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico.

- **Atto tra vivi-Convenzione edilizia**
Trascritto a Genova il 22/10/1998
Reg. gen. 6517 - Reg. part. 5021
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto tra vivi-Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Genova il 25/03/1999
Reg. gen. 2025 - Reg. part. 1512
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto di compravendita**
Trascritto a Genova il 02/08/2002
Reg. gen. 8301 - Reg. part. 6689
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto tra vivi-Costituzione di vincolo di destinazione**
Trascritto a Genova il 13/02/2004
Reg. gen. 1524 - Reg. part. 1122
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento**
Trascritto a Genova il 21/01/2019
Reg. gen. 621 - Reg. part. 476
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 19/12/2003
Reg. gen. 14343 - Reg. part. 2181
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.500.000,00
Interessi: € 750.000,00
Percentuale interessi: 3,421 %
Rogante: Rivani Farolfi Filippo
Data: 12/12/2003
N° repertorio: 106868

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 12/12/2008
Reg. gen. 12621 - Reg. part. 1624
Quota: 1/1
Importo: € 99.888,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 22/09/2008
N° repertorio: 519
N° raccolta: 2008

Trascrizioni

- **Atto di compravendita**
Trascritto a Genova il 11/08/1994
Reg. gen. 5060 - Reg. part. 4011
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto amministrativo-Costituzione vincoli legali**
Trascritto a Genova il 27/01/1997
Reg. gen. 668 - Reg. part. 567
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: L'immobile (ex Colonia Piaggio) è dichiarato di importante interesse ai sensi della Legge 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico.
- **Atto tra vivi-Convenzione edilizia**
Trascritto a Genova il 22/10/1998
Reg. gen. 6517 - Reg. part. 5021
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto tra vivi-Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Genova il 25/03/1999
Reg. gen. 2025 - Reg. part. 1512
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto di compravendita**
Trascritto a Genova il 02/08/2002
Reg. gen. 8301 - Reg. part. 6689
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Atto tra vivi-Costituzione di vincolo di destinazione**

Trascritto a Genova il 13/02/2004

Reg. gen. 1524 - Reg. part. 1122

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento**

Trascritto a Genova il 21/01/2019

Reg. gen. 621 - Reg. part. 476

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO CIV.54

L'area in cui è sito l'immobile, ricade nella zona del Piano Regolatore Generale del Comune di Santo Stefano d'Aveto:

Si - Aic - Zone per l'istruzione e attrezzature di interesse comune,

comprendono le aree destinate all'istruzione e alle attrezzature di interesse comune, sia esistenti che di progetto.

I parametri edilizi da applicare in queste zone sono:

I.u.i. = 0.38 mc/mq;

n. piani = 2 (è ammessa la deroga di n.1 piano per motivi di composizione volumetrica).

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 82 (Santo Stefano d'Aveto) del P.T.C.P.

IS MA - Insediamento Sparso a regime normativo di Mantenimento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO

l'immobile ricade nella zona del Piano Regolatore Generale del Comune di Santo Stefano d'Aveto:

Si - Aic - Zone per l'istruzione e attrezzature di interesse comune,

comprendono le aree destinate all'istruzione e alle attrezzature di interesse comune, sia esistenti che di progetto.

I parametri edilizi da applicare in queste zone sono:

I.u.i. = 0.38 mc/mq;

n. piani = 2 (è ammessa la deroga di n.1 piano per motivi di composizione volumetrica).

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 82 (Santo Stefano d'Aveto) del P.T.C.P.

IS MA - Insediamento Sparso a regime normativo di Mantenimento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO

l'immobile ricade nella zona del Piano Regolatore Generale del Comune di Santo Stefano d'Aveto:

E1 zone agricole boschive,

comprendono le parti di territorio comunali destinate ad uso agricolo.

E' vietata l'edificazione ad uso residenziale.

Gli indici di densità fondiaria ammissibile per le strutture agricole e per le zone agricole sono di 0,015 mc/mq per le zone boschive di 0,005, mc/mq.

Sulle costruzioni sia ad uso residenziale che ad uso strettamente agricolo esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 82 (Santo Stefano d'Aveto) del P.T.C.P.

IS MA - Insediamento Sparso a regime normativo di Mantenimento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO CIV.54

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Esistono presso l'archivio progetti del Comune di Santo Stefano d'Aveto (GE):

- P.E. n.75/97 – prot. N.4412 del 09.10.1997 per “trasformazione della Colonia Piaggio a S. Stefano d'Aveto in presidio socio-sanitario”
- Concessione Edilizia su P.E. n.75/97 del 26.05.2001
- Rinnovo della Concessione Edilizia su P.E. n.75/97 del 04.03.2003
- Inizio Lavori della Concessione Edilizia su P.E. n.75/97 in data 15.03.2003
- Concessione Edilizia n.82/01 per “Realizzazione di n.8 posti auto con rotatoria presso il complesso ex Colonia Piaggio e manutenzione ai muri stradali con realizzazione di un allargamento lungo Via R.Piaggio” del 16.01.2004
- DIA n.78/04 del 27.11.2004 per “trasformazione della Colonia Piaggio a S. Stefano d'Aveto in presidio socio-sanitario mediante opere di ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico”

L'iter di queste pratiche ha visto il coinvolgimento di vari professionisti e persone che si sono susseguite in vent'anni di attività progettuale e di lavoro (dal '97 al 2007 anno in cui l'immobile è stato abbandonato al suo destino) e successivamente rispetto all'iter amministrativo e giudiziario del bene stesso. Per categorie, i soggetti coinvolti sono:

ITER PRATICHE ARCHITETTONICHE

- Arch. **** Omissis **** di Genova – che è l'autore del progetto di rifunzionalizzazione e dell'aumento di volumetrica ed è il Direttore Lavori dal 2003 al 2006
- Arch. **** Omissis **** di Chiavari che è Direttore Lavori (con Arch.**** Omissis ****) dal 2003 al 2006
- Geom. **** Omissis **** di Santo Stefano d'Aveto (GE)– coordinatore tecnico (a titolo gratuito) a partire dal 2001
- Geom. **** Omissis ****– dal maggio 2006 sostituisce gli Architetti **** Omissis **** e **** Omissis **** nel ruolo di Direttore Lavori
- Arch. **** Omissis **** – nel giugno 2006 sostituisce il Geom. **** Omissis **** nel ruolo di Direttore Lavori fino al fermo dei lavori (2007)

ITER PRATICHE STRUTTURALI

- Ing. **** Omissis **** - progettista delle strutture (Ampliamenti a monte e Vani Ascensore)
- Ing. **** Omissis **** - collaudatore (presunto)

SOPRINTENDENZA

- Arch. **** Omissis **** - attuale Funzionario di zona area GE Nord Est (dopo il 2007)

COMUNE di Santo Stefano d'Aveto (GE)

- **** Omissis **** - Neo Sindaco (dal 2019)
- **** Omissis **** - Ex Sindaco (fino al 2019) - Sindaco al secondo mandato (2014/2019) e anche negli anni dell'inizio del progetto (2000)
- **** Omissis **** - Responsabile Ufficio tecnico (da sempre)

AVVOCATI

- Avv. **** Omissis **** - Avvocato della "CRIO SPV II SRL"
- Avv. **** Omissis **** - reggente di Genova dell'Avv. **** Omissis **** "FONDAZIONE AUTONOMA DI RELIGIONE E DI CULTO NOSTRA SIGNORA DI GUADALUPE"
- Sig. **** Omissis **** - Tramite la società "IL POGGIO S.R.L." comperò dalla "PIAGGIO E C. SOCIETA' ANONIMA - GENOVA" nel 1994 l'immobile che venne venduto alla poi (2002) alla "FONDAZIONE AUTONOMA DI RELIGIONE E DI CULTO NOSTRA SIGNORA DI GUADALUPE" con sede in Santo Stefano d'Aveto
- Sue le firme di tutti i documenti delle pratiche come amministratore per conto della "committente" Fondazione
- Dott. **** Omissis **** - Commissario Straordinario della Fondazione nominato dal Vescovo di Piacenza (dall'inizio delle attività della Fondazione)
- Rag. **** Omissis **** - Primo Commercialista della Fondazione
- Società Technologies and Agencies Srl - depositaria delle scritture contabili della Fondazione N.S. di Guadalupe Parrocchia di Santo Stefano d'Aveto
- Don **** Omissis **** - la Fondazione ha sede nella parrocchia

La complessa ricostruzione delle pratiche è stata possibile in seguito all'accesso all'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Santo Stefano d'Aveto (dove in maniera confusa e poco ordinata sono presenti i carteggi).

Prezioso è stato il contributo messo a disposizione da parte dell'Arch. **** Omissis **** che ne è stata il "Direttore Lavori" dell'ultimo periodo delle attività edilizie in atto nell'immobile (dal 2006/2008 circa). L'iter delle pratiche è qui di seguito riassunto (come da contributo da parte dell'Arch. **** Omissis **** e come anche riportato nella documentazione acquisita presso l'archivio progetti del Comune di Santo Stefano d'Aveto (GE):

- In data 7 ottobre 1997 la società "IL POGGIO S.R.L." ha avanzato istanza per l'autorizzazione alla trasformazione della Colonia Piaggio in presidio socio sanitario.
- In data 15.06.1998, con Delibera del Consiglio comunale n. 41, è stata stipulata una convenzione tra la società suddetta e il comune per la destinazione di interesse pubblico impressa sul complesso ai sensi del vigente P.R.G, nonché per le opere di urbanizzazione a carico della parte privata
- Nel 2002 la "FONDAZIONE AUTONOMA DI RELIGIONE E DI CULTO NOSTRA SIGNORA DI GUADALUPE" è diventata proprietaria del complesso in oggetto
- Nel corso dell'anno 2003 sono iniziati i lavori di ristrutturazione dell'immobile ad opera della ditta "Cogesi", che ha realizzato le coperture e le nuove estensioni.
- In data 20.07.2004 i lavori sono stati appaltati all'impresa "Crovetto s.r.l." attraverso due diversi contratti:
 - il primo (importo € 625.000,00), stipulato a corpo, riguardava i seguenti lavori:
 - realizzazione di impianto idrotermico e sanitario ad opera della ditta "Nuova Thermotrebbeia" di Michele Annunziata, che avrebbe fatturato direttamente al committente
 - assistenza muraria per l'impianto suddetto, per quello elettrico e per la posa di due ascensori, ad

opera dell'impresa "Crovetto" unitamente alla ditta "C.B.M." di **** Omissis **** e **** Omissis ****
- direzione, organizzazione del cantiere e coordinamento per la posa degli impianti ad opera del Geom. **** Omissis ****

- il secondo (importo € 495.000,00), stipulato anch'esso a corpo, riguardava i seguenti lavori:
- completamento delle tramezze interne - pavimentazioni al piano primo e secondo
- intonaci delle pareti interne, intonaci dei soffitti - realizzazione vani ascensore e montacarichi
- In data 30/11/2004 veniva protocollata presso il comune di Santo Stefano d'Aveto la DIA n.78/04 a firma dei progettisti Arch **** Omissis **** e Arch. **** Omissis ****; oggetto della DIA una variante incasso d'opera con cambio di destinazione d'uso (da presidio ospedaliero a residenza protetta e comunità alloggio), che aveva ottenuto parere favorevole da parte della ASL e della Sovrintendenza ai beni architettonici, ma non il parere di conformità da parte dei vigili del fuoco.

Il Geom. **** Omissis **** si impegnava pertanto a continuare i lavori nell'attesa di questo parere e a modificare i lavori eseguiti qualora fosse stato necessario.

- Nel corso dell'anno 2005 i lavori furono sospesi per mancanza di fondi: in data 02.02.2006 vengono ufficialmente sospesi anche da parte dei due Direttori Lavori Architetti **** Omissis **** e **** Omissis ****

- In data 16.06.2006 l'Arch. **** Omissis ****, accettava l'incarico di direzione dei lavori per la parte Architettonica: tuttavia poiché al momento dell'accettazione dell'incarico i disegni di progetto non erano più corrispondenti alla situazione attuale, essendo state svolte alcune lavorazioni in maniera difforme al progetto approvato, si manifestava l'esigenza di redigere nuovi disegni e richiedere agli organi competenti l'approvazione di una seconda variante incasso d'opera.

I lavori rimangono quindi ancora sospesi.

A livello di agenda si riportano dei passaggi che sarebbero serviti a far ripartire i lavori:

- In data 11.07.2006 la direzione lavori, unitamente alla committenza, dichiarava la ripresa dei lavori di ristrutturazione ad opera dell'impresa "Crovetto s.r.l."; si sarebbero svolti alcuni lavori riguardanti gli esterni dell'edificio: terrazzi e facciate delle nuove estensioni, limitatamente a quelle parti che risultavano conformi al progetto approvato; questi lavori non erano compresi nei due precedenti contratti e pertanto sarebbero stati computati a misura secondo le disposizioni del prezzario regionale della camera di commercio con verifiche mensili degli stati di avanzamento lavori.

- L'Arch. **** Omissis ****, nei mesi successivi alla ripartenza dei lavori ha preso contatto con gli Enti preposti alla approvazione della variante, per sottoporre loro il progetto in maniera informale: nello specifico ha incontrato:

- il 14.09.2006 la dott.sa **** Omissis ****, asl chiavarese

- il 10.10.2006 arch. **** Omissis ****, vigili del fuoco

- il 15.01.2007 e il 25.01.2007 ing. **** Omissis ****, vigili del fuoco

- il 27.10.2006 l'Arch. **** Omissis **** con cui è stato fatto un sopralluogo in cantiere -Si decise di fare istanza di approvazione iniziando dal parere di conformità dei vigili del fuoco, che risulta essere il più vincolante oltre che essenziale per procedere ai lavori di impianti in cantiere.

La committenza non aveva ancora ricevuto il parere relativo al progetto di prevenzione incendi legato alla variante precedente, a firma dell'Arch. **** Omissis ****.

Questo parere, con esito negativo, è stato redatto in data 18.01.2007;

viene fatta una nuova domanda: il referente per questa fase è l'Ing. **** Omissis **** dei vigili del fuoco.

- In data 14.10.2006 si risolve in maniera consensuale il contratto d'appalto con l'impresa "Crovetto s.r.l."(importo € 625.000,00) esclusivamente per i lavori che avrebbero dovuto essere eseguiti dall'impresa "Nuova Thermotrebbia" di Michele Annunziata.

L'impresa suddetta è stata completamente saldata dalla committenza.

-Nel mese di ottobre 2006, dopo ripetute visite in cantiere effettuate insieme al Geom. **** Omissis **** e al Geom. **** Omissis ****, è stato elaborato un elenco completo delle opere a finire, redatto nei seguenti documenti:

- per gli interni: elenco delle lavorazioni stanza per stanza; -per gli esterni: elenco delle lavorazioni; - planimetrie piano terra, primo, secondo, tavola dei controsoffitti.

Nello stesso periodo il perito **** Omissis **** ha redatto un elenco delle lavorazioni impiantistiche a finire composto dai seguenti documenti:

- tavole grafiche inerenti gli impianti idrotermosanitario - capitolato - descrizione dei lavori

Questi documenti sono stati forniti all'impresa "Crovetto s.r.l." per redigere una nuova offerta per la realizzazione dei suddetti lavori.

- In data 23.11.2006 impresa "Crovetto s.r.l." ha presentato un'offerta forfetaria per le lavorazioni non comprese nei precedenti contratti ed elencate dai documenti forniti dalla direzione lavori.

Detta offerta pari a € 810.000,00, comprensiva anche delle opere idrauliche è risultata svantaggiosa per la committenza

- In data 02.01.2007 la direzione lavori ha comunicato al Geom. **** Omissis **** il mancato accoglimento dell'offerta attraverso un incontro informale, seguito da una lettera datata 09.01.2007.

La direzione lavori ha verificato gli stati di avanzamento lavori dei mesi di ottobre, novembre e dicembre e li ha ritenuti coerenti con il saldo richiesto dall'impresa: la "Crovetto s.r.l.", deve comunque terminare alcune lavorazioni comprese nei contratti ancora in atto, per un totale di € 92.000,00.

- Viene ottenuto il parere di conformità da parte dei vigili del fuoco in data 28.05.2007

In seguito all'iter sopra descritto nel 2007 i lavori sono stati interrotti e mai più ripresi.

ITER PRATICA STRUTTURE

L'iter della pratica dei cementi armati riferita all'aumento di volumetria e attività accessorie interne (colonne ascensori) realizzate nel complesso immobiliare oggetto di esecuzione di vendita fa riferimento all'Ing. **** Omissis **** di Rapallo. Le pratiche presentate sono due:

1) Ampliamenti a monte: Pratica C.A. N.° 9733 depositata in data 02.08.2004 con Relazione Finale depositata in data 05.11.2004.

2) Vani Ascensore: Pratica C.A. N.° 10299 depositata in data 05.04.2005 con Relazione Finale depositata in data 09.05.2005.

L'Ing. **** Omissis **** dichiara che i suoi incarichi terminarono con la presentazione delle due Relazioni Finali: in riferimento ai collaudi non sa come si siano svolti ma evidenzia che erano stati affidati all' Ing. **** Omissis ****.

Come è emerso, in realtà, le attività strutturali sono prive di collaudo: come evidenziato da parte dell'Ing. **** Omissis **** che dichiara che non ha "mai effettuato e ovviamente tanto meno depositato presso la allora competente Provincia di Genova alcun collaudo statico" in quanto non ha mai ricevuto l'incarico di farlo.

Non si ha da capire come sia stata impostata invece l'iter per le scale di servizio esterne (in CA) in corrispondenza delle due teste dell'edificio che risultano già presenti rispetto a qs iter amministrativo - quindi antecedenti al 1997 - come "stato di fatto" nel progetto P.E. n.75/97 - prot. N.4412 del 09.10.1997 per "trasformazione della Colonia Piaggio a S. Stefano d'Aveto in presidio socio-sanitario" e successiva DIA n.78/04 del 27.11.2004 per "trasformazione della Colonia Piaggio a S. Stefano d'Aveto in presidio socio-sanitario mediante opere di ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico".

Tali scale di servizio esterne non sono presenti nel progetto originario del '39 ma frutto di un intervento successivo cmq antecedente al 1997 (come evidenziato nella "Relazione storico-artistica della Colonia Montana Rinaldo Piaggio" dell'Arch. **** Omissis ****, Funzionario di Zona della "Soprintendenza per i beni Ambientali e Architettonici della Regione Liguria" allegata al "decreto" di tutela delle cose d'interesse artistico o storico. (ai sensi della legge 1° giugno 1939, n.1089) del 15.06.1996

EROGAZIONI PUBBLICHE

Dall'analisi della documentazione acquisita ed in particolare riportata nello "Stato Patrimoniale" e nell'elenco del "Rendiconto Spese Ristrutturazione" allegati (Sintesi dei costi desunti dall'estratto dalle schede contabili del libro mastro, Schede contabili, Elenco clienti e fornitori e Corrispondenze varie) risulta che per la realizzazione dei lavori, negli anni, sono stati erogati a fondo perduto diversi contributi. In particolare:

1) Contributo di € 896.996,75 (o di € 627.898,50 come riportato nella documentazione fornita dall'

Dott. **** Omissis **** su documento della “Roberto Tassano Consorzio di cooperative sociali scrl” che nel 2007 era interessata all’ acquisto della struttura - cmq dell’esatto contributo non si è riusciti ad averne certezza) erogato dalla Regione Liguria con propria delibera D.G.R. 18224/03

2) Contributo di € 350.000 (€ 349.911,84) di Banca San Paolo a sostegno del progetto “I Care” (Contributo c/impianti) per la realizzazione di una Casa Famiglia destinata ad ospitare genitori anziani e figli disabili

3) Contributo € 60.000,00 di Banca Carige Su tali fondi erogati (per un totale di circa € 1.306.000) non è stato possibile effettuare migliori approfondimenti in quanto i soggetti ai quali è stato chiesto di rendicontarli (prima il Dott. **** Omissis ****, Commissario Straordinario della Fondazione nominato dal Vescovo di Piacenza - dall’inizio delle attività della Fondazione - che ha rimandato al Rag. **** Omissis **** - primo Commercialista della Fondazione - che ha rimandato alla Società Technologies and Agencies Srl - depositaria delle scritture contabili della Fondazione N.S. di Guadalupe), non sono stati in grado di dare delle risposte esaustive. Si evidenzia sull’opportunità di poter effettuare ulteriori verifiche da parte di idoneo soggetto (si ipotizza gli uffici della “Procura della Repubblica”) quindi di poter verificare l’esatto utilizzo di tali contributi (in quanto “pubblici” o legati ad “un interesse pubblico”) erogati “a fondo perduto” e vincolati all’utilizzo che se ne sarebbe dovuto fare della struttura stessa (la funzione prevista era prima come “presidio socio sanitario” e poi in “residenza protetta e comunità alloggio”) oggi inattiva ed abbandonata e mai avente avuto negli anni la funzione prevista. Inoltre, visto l’importante contributo dato per questa iniziativa è singolare che a valle dell’area oggetto di perizia si ritrovi oggi, in stato avanzato di costruzione, una scuola pubblica di discrete dimensioni (che si presume anch’essa essere protagonista di fondi pubblici importanti) quando magari, con una visione più oculata del contesto, delle risorse e degli interessi pubblici si poteva ragionare negli anni (la “Colonia Piaggio” era operativa fino agli anni ’80 ed è passata di proprietà dalla Piaggio ad altro privato nel 1994) tra gli stessi Enti coinvolti (Comune, Provincia e Regione) con il coinvolgimento del privato stesso per una destinazione d’uso come “scuola” che è sempre stata prevedibile rispetto ai vari PRG in atto.

SOPRINTENDENZA

In relazione all’attenzione istituzionale che è stata data alla TUTELA MONUMENTALE dell’edificio oggetto di perizia da parte della “Soprintendenza per i beni Ambientali e Architettonici della Regione Liguria” sono stati trovati presso l’archivio progetti del Comune di Santo Stefano d’Aveto (GE) tre documenti:

- Prot. N.14511/3238 del 27.04.1998 indirizzato alla società “IL POGGIO S.R.L.” che autorizza, senza prescrizioni, la trasformazione dell’edificio in presidio socio-sanitario con ampliamento e modifiche. - Prot. N.3859/3238 del 19.04.2003 indirizzato al Sig. **** Omissis **** (Presidente della “FONDAZIONE AUTONOMA DI RELIGIONE E DI CULTO NOSTRA SIGNORA DI GUADALUPE”), al Comune di Santo Stefano d’Aveto ed ai due professionisti che hanno l’incarico della DL (Arch. **** Omissis **** e Arch. **** Omissis ****) dove sono indicate molte prescrizioni in relazione alla comunicazione di inizio lavori in seguito ad un sopralluogo del 12.10.2002. Tra queste vi è scritto che doveva essere preservato il mobilio originale, valorizzato prevedendo una stanza da utilizzare a “museo della colonia” per esporre un campionario rappresentativo dei suddetti. Tale documento è a firma del Soprintendente Arch. **** Omissis **** stilato da parte dei responsabili del procedimento Architetti **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** - Prot. N.7039 del 19.08.2004 indirizzato al Sig. **** Omissis **** (Presidente della “FONDAZIONE AUTONOMA DI RELIGIONE E DI CULTO NOSTRA SIGNORA DI GUADALUPE”) al Comune di Santo Stefano d’Aveto dove si prende atto dello stato dei luoghi in seguito ad un sopralluogo del 10.07.2004 che vengono giudicati compatibili e si autorizza alla realizzazione dei lavori in variante per le quali vengono indicate molte prescrizioni tra le quali di preservare il parquet originale della palestra Tale documento è a firma del Soprintendente Arch. **** Omissis **** stilato da parte dei responsabili del procedimento Architetti **** Omissis ****, **** Omissis ****. Tali documenti sono da collegare al “VINCOLO MONUMENTALE” che è stato dato alla “Colonia Montana Rinaldo Piaggio” il 15.06.1996 come da “decreto” di tutela delle cose d’interesse artistico o storico (ai sensi della legge 1° giugno 1939, n.1089): significativo il testo della “Relazione storico-artistica della Colonia Montana Rinaldo Piaggio” dell’Arch. Luigi Amato, Funzionario di Zona della “Soprintendenza

per i beni Ambientali e Architettonici della Regione Liguria” di quegli anni.

Si evidenzia che dal sopralluogo effettuato dalla CTU in data 18.04.2019 rispetto alle varie prescrizioni riportate nei documenti di riferimento alla Soprintendenza è risultato che l'immobile è in uno stato di degrado accentuato con il mobilio originale malamente accatastato in esterno distrutto alle intemperie e il parquet originale della palestra in uno stato di ammaloramento accentuato, solo per citare alcuni elementi significativi. E' evidente che, dopo tutti questi anni di abbandono, nonostante la TUTELA MONUMENTALE che caratterizza questo edificio, nonostante le prescrizioni date alla proprietà e agli attori coinvolti nella cronistoria dei lavori (Progettisti, DL e Comune di Santo Stefano d'Aveto) l'immobile risulta oggi tristemente e visibilmente degradato. L'Arch. **** Omissis ****, Funzionario di zona area GE Nord Est da qualche anno, all'inizio del suo mandato (dopo il 2007), qualche anno fa, ha eseguito un sopralluogo al sito dell'ex Colonia Piaggio assistita dall' Arch. **** Omissis ****. In data 11.06.2019 si è svolto un incontro tecnico tra la CTU, l'Arch. **** Omissis **** e con la partecipazione dell'Arch. **** Omissis ****: l'incontro era finalizzato a capire come può essere coordinato il ruolo della Soprintendenza nella perizia.

Tale argomento è stato oggetto di ulteriori approfondimenti: come è emerso dai colloqui avuti e dall'udienza del 03.07.2019 tenutasi presso il Tribunale di Genova, come riportato nel memorandum redato da parte del CTU è da valutare le proposta della “Soprintendenza per i beni Ambientali e Architettonici della Regione Liguria” stessa di predisporre sull'immobile dell'”Ex Colonia Montana Rinaldo Piaggio” una schedatura sulla falsa riga di quanto di recente eseguito per la valutazione dell'immobile “Hennebique” di Genova oggi oggetto di una procedura pubblica di un bando finalizzato al suo recupero ad uso urbano del fabbricato.

Tale “Scheda Tecnica” è da realizzarsi suddivisa in sei sezioni principali, identificate in relazione a quanto previsto dal comma 1 dell'art.16 del D.M. 154/2017 del MiBACT:

SEZIONE 1: Caratteristiche generali del manufatto e sua consistenza attuale

SEZIONE 2: Caratteri storico-artistici e costruttivi

SEZIONE 3: Rilievo e sue elaborazioni

SEZIONE 4: Analisi e diagnosi dello stato di conservazione

SEZIONE 5: Analisi e verifiche strutturali

SEZIONE 6: Indicazioni per la conservazione, il riuso e la valorizzazione.

E' da evidenziare che l'immobile oggetto di perizia, nella sua totalità del complesso che rientra in un unico lotto di vendita, essendo presente il vincolo alla “tutela monumentale” del bene stesso che è di interesse storico-culturale, dal punto di vista giuridico è soggetto al “diritto di prelazione” da parte della Soprintendenza stessa, come disposizione di tutela in funzione del D. Lgs. 22.01.2004 n°42 recante Codice Beni Culturali e del Paesaggio ai sensi art. 10 Legge 6.7.2002 n.137, Parte II, Beni Culturali, art.59 Denuncia trasferimento di proprietà.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Fatte le analisi riportate nelle sezioni precedenti relative all'immobile originale del '39 si analizza l'immobile oggi modificato verso la sua nuova destinazione d'uso. L'edificio, passato dalla originaria proprietà dalla "PIAGGIO E C. - SOCIETA' ANONIMA - GENOVA" nel 1994 prima alla società "IL POGGIO S.R.L." con sede in Chiavari e poi (2002) alla "FONDAZIONE AUTONOMA DI RELIGIONE E DI CULTO NOSTRA SIGNORA DI GUADALUPE" con sede in Santo Stefano d'Aveto, è stato sempre usato come colonia estiva per bambini e ragazzi. Successivamente alla vendita da parte della Piaggio è stato oggetto di una serie di progettazioni che hanno avuto lo scopo di cambiarne la funzione prima in "presidio socio sanitario" e poi in "residenza protetta e comunità alloggio".

La trasformazione dell' EDIFICIO 1 ha riguardato un importante aumento di volumetria passando da una superficie commerciale del progetto originario del 1939 di circa 4.386,45 mq ad una superficie commerciale progetto del 1997 di circa 5.039,21 mq, per un incremento di circa 649,76 mq oltreché la predisposizione di due vani verticali interni per il collegamento ascensore dei piani

Le due scale di servizio esterne in corrispondenza delle due teste dell'edificio non sono presenti nel progetto originario del '39 ma frutto di un intervento successivo cmq antecedente al 1997 (come evidenziato nella "Relazione storico-artistica della Colonia Montana Rinaldo Piaggio" dell'Arch. Luigi Amato, Funzionario di Zona della "Soprintendenza per i beni Ambientali e Architettonici della Regione Liguria" allegata al "decreto" di tutela delle cose d'interesse artistico o storico. (ai sensi della legge 1° giugno 1939, n.1089) del 15.06.1996

E' stato rifatto il tetto in ardesia per una superficie totale di circa 1.436,40 mq (EDIFICIO 1) + 289,30 mq (EDIFICIO 2) = 1.725 mq Il tutto per realizzare nell'Edificio 1 al piano terra l'accoglienza al pubblico, al 1° piano le camere dal letto a due posti e al 2° piano gli appartamenti con 2 camere (la prima per la degenza del paziente/ospite della struttura e la seconda come camera per una bandate/assistente). La struttura è pensata per avere circa 72/80 posti letto come ospiti alla degenza. L'interruzione dei lavori e quindi dell'iter amministrativo delle pratiche che hanno riguardato 4 lustri di tempo (1997/2007), visti gli anni che sono passati dalla cessazione delle attività (2007), quasi 12 anni, rende l'immobile privo di titolarità edilizia.

Una nuova proprietà che prenderà la titolarità dell'immobile dovrà riprendere le vecchie pratiche e, in base alla strategia operative che si definiranno, dovrà ripresentare una nuova pratica edilizia (da concordare sempre con gli Enti del territorio (Comune, Soprintendenza, Regione) così da "sanare" le difformità che sono state realizzate, riformulare delle nuove soluzioni e ripartire con un nuovo iter amministrativo.

Si evidenzia che le strade percorribili sull'utilizzo dell'immobile sono molteplici: partendo dalle funzioni che erano l'oggetto dei lavori interrotti nel 2007, quindi prima in "presidio socio sanitario" e poi in "residenza protetta e comunità alloggio", si può ipotizzare che la struttura possa diventare una "RSA", una "Clinica specializzata", una "Beauty farm", una "SPA", un "Centro estetico" o ancora una "Cittadella dello Sport", tutte iniziative nell'ambito di un "interesse pubblico" previsto dal Piano Regolatore vigente.

Si evidenzia che il progetto DIA n.78/04 del 27.11.2004 (oggi decaduto) per "trasformazione della Colonia Piaggio a S. Stefano d'Aveto in presidio socio-sanitario mediante opere di ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico" prevedeva anche di realizzare una piscina terapeutica ipogea che poi non è stata realizzata ma che era stata approvata.

Non si ritiene possibile che si possano realizzare "residenze" ad uso privato.

Si segnala che riferita alla prima concessione (P.E. n.75/97 - prot. N.4412 del 09.10.1997 per "trasformazione della Colonia Piaggio a S. Stefano d'Aveto in presidio socio-sanitario") è vigente una convenzione che detta i rapporti tra committenza e comune che risulta molto onerosa e vincolante per la committenza: detta convenzione meriterebbe di essere riscritta rivedendo gli obblighi delle parti coinvolte.

Il sistema di calcolo matematico usato ed il risultato di rilievo che ne è conseguito risulta quindi essere il riferimento del valore dell'immobile da mettere come base d'asta sul complesso immobiliare.

Come esempio, viene riportata la "Perizia estimativa del complesso immobiliare - Ex Colonia Fara" del Comune di Chiavari, sito in Chiavari (GE) redatta da parte del Prof. Arch. Bruno Gabrielli nell'ottobre del 2007.

Volendo vedere delle analogie sui due complessi immobiliari entrambi gli immobili sono da considerarsi "speciali e di pregio alla vendita" se non altro per la loro unicità e dimensione notevole.

E' pur vero che la perizia del Prof. Arch. Bruno Gabrielli è del lontano 2007 ma analoghe sono da considerare oggi le dimensioni importanti degli immobili molto simili dei due lotti, considerato che l' "Ex Colonia Fara" era completamente distrutta come strutture mentre la "Ex Colonia Montana Piaggio" ha le strutture in buono stato con tetto rifatto e partizioni interne nuove e coerenti con un progetto interrotto per realizzare un presidio socio-sanitario mediante opere di ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico, considerato che entrambi gli immobili sono sotto "vincolo monumentale" che non permette di modificarne la forma e i volumi, considerata la differenze dei siti ("Ex Colonia Fara" fronte mare del Golfo del Tigullio/Vista Portofino e la "Ex Colona Montana Piaggio" immersa "solo" in un paesaggio dell'entroterra ligure) e quindi la grande differenza che c'è rispetto ai valori immobiliari di vendita dei due immobili, entrambe le situazioni sono di difficile collocamento sul mercato (difficile è stata la vendita dell'"Ex Colonia Fara" oggi ancora oggetto di lavori ma con una nuova proprietà che ha comprato il lotto e difficile sarà la ricollocazione dell'"Ex Colona Montana Piaggio").

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO CIV.54

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA RINALDO PIAGGIO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Struttura assistenziale ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio civ.54

Residenza protetta (ex Colonia Piaggio-foglio 17, mappale 197), composta da: - un edificio (1), da terra a tetto, costituito da un piano seminterrato e tre piani fuori terra, - un edificio (2) su due piani, - un edificio (3) su unico piano, - un giardino graffiato alla residenza (foglio 17, mappale 471), - una cisterna (foglio 17, mappale 178). L'immobile oggetto di stima si trova nel Comune di Santo Stefano d'Aveto (GE), nell'entroterra della Provincia di Genova. Ci si trova a monte del centro storico, a circa 500 mt di strada da Piazza del Popolo dove c'è il Municipio ed il Castello Malaspina Fieschi/Doria: da questa piazza parte diparte Via Rinaldo Piaggio che porta al sito della "Ex Colona Piaggio". In relazione all'analisi che si è eseguita sull'immobile oggetto di perizia si evidenzia che la "Colonia Piaggio" di Santo Stefano d'Aveto (GE), progettata da Luigi Carlo Daneri (noto architetto razionalista) genovese; fu realizzata tra 1938 ed il 1939: l'edificio rappresenta uno straordinario capolavoro dell'architettura razionalista sia per le forme che per le sperimentazioni funzionali e tecnologiche in essa presenti. Rispetto all'edificio nella sua versione originale, come si legge nella relazione dell'Arch. Enrica Campomenosi (che è stata l'ultima professionista che si è occupata dell'immobile - anno 2007, momento durante il quale furono cessate poi tutte le attività edilizia che erano attive), nel 1937 la Piaggio (azienda di origine genovese), nella persona di Rinaldo Piaggio, commissionava all'Arch. Luigi Carlo Daneri la realizzazione di una colonia montana per bambini scegliendo Santo Stefano d'Aveto (GE), località dell'appennino ligure (a quota 1.000 metri slm) per ospitare questo particolare edificio. Il lotto di terreno dove insistono gli edifici oggetto di perizia è su un pendio di una collina, in una porzione in cui si è creato un vasto falsopiano. L'Arch. Daneri organizza il terreno in tre fasce principali e vi adagia il suo complesso: lo addossa il più possibile alla collina per godere di un ampio spazio sul fronte. Il complesso è costituito da un edificio principale (Edificio 1) ed uno secondario (Edificio 2) adagiati su due quote diverse in modo da moltiplicare le possibilità di accesso. Gli edifici sono collegati da una sottile passerella. L'edificio principale (Edificio 1) ha forma concava di esedra, a mo' di "aereo". L'edificio secondario (Edificio 2) è di dimensioni assai più ridotte. Entrambi gli edifici presentano copertura a falda unica. In generale non ci si trova di fronte ad un edificio a padiglioni, ma un unico grande organismo complesso e connesso con la natura circostante: i volumi semplici che compongono il lotto sono come "parti di un organismo vivente", riconoscibili in sé, ma facenti parte di un complesso più ampio che dove ogni singolo pezzo ha la sua funzione: lo scopo era quello di essere "una colonia estiva" che dava ospitalità, in stagione, a 240 bambini in otto manipoli, con tre turni estivi da 25 giorni ciascuno (questa attività è durata per quarant'anni, dagli anni '40 agli anni '80 compresi). La lettura generale dell'edificio individuava vari livelli di accesso alla struttura con un occhio di riguardo speciale all'approccio dei bambini che sono i veri protagonisti: gli spazi scandiscono le attività del soggiorno dal momento dell'arrivo alla Colonia (il momento dell'accettazione) e per tutte le attività nell'arco della giornata. C'è un percorso dedicato ai bambini ed un percorso dedicato agli adulti (il personale di servizio): ci si riferisce, per esempio, alle scale "a misura di bambino" - con lo specifico rapporto di alzata e pedata dei gradini e l'altezza del corrimano e delle balaustre ai piani - che sono diverse dalle scale di "servizio" degli adulti, oppure al sistema di serramenti - anche questi sono differenziati a seconda di chi li deve utilizzare. Il programma funzionale è risolto per volumi semplici: come detto non ci si trova di fronte ad un complesso a

padiglioni ed i volumi non sono trattati in maniera omogenea su tutti i fronti. Il disegno dei fronti è trattato compositivamente nella sua totalità ed in relazione al rapporto interno/esterno con il paesaggio: l'edificio "lavora" sulla scala del territorio, ha cioè la pretesa di relazionarsi con la valle su cui si affaccia, con il sole e con la natura. Questo edificio è in linea con le progettazioni dei tempi degli anni '30/'40 dove è comune trovarsi di fronte ad architetture razionaliste, a edifici dell'età del fascio, ed in particolare alle strutture che, come colonie, hanno come riferimento la macchina, l'aereo, il biplano, il transatlantico, come metafora di modernità. Il complesso originario del '39 è quindi scandito in refettorio, camerate (8 camerate da 30 bambini), locali accessori e spazi collettivi ai vari piani dell'Edificio 1, l'accettazione nell'Edificio 2. L'approccio "colto" del progettista ha dei riferimenti all'Architettura vernacolare dedicata alla Montagna, per certi versi poetica ed unica con un tentativo personale di ricerca sul linguaggio, una ricerca sul "genius loci" dove sono stati usati i "materiali locali" (si vedano le facciate laterali, opus incertum di pietra locale, il legno in copertura, il falso architettonico del tetto, il cemento lavato per conferire un aspetto rustico o i getti dei plafoni con lo studio della forma dei casseri che rimandano come segno indelebile di una sensibilità al dettaglio unica. Tale studio del dettaglio che si fonde con la consapevolezza di dover lavorare su più scale di progetto, quella del paesaggio e del territorio circostante ma anche quella del dare delle soluzioni verso i protagonisti che abitano l'edificio, cioè la massa di bambini che ne diventano protagonisti nella stagione estiva: tutte queste tematiche sono state affrontate da Daneri con grande sensibilità. Tale edificio, di fama mondiale, è riportato sui libri di Storia dell'Architettura moderna italiana in quanto, "nell'ambito della tipologia delle colonie questa architettura di Daneri, completamente immersa nella natura, presenta soluzioni particolarmente innovative per l'epoca, sia a livello tecnologico sia dal punto di vista della distribuzione" (da "Architettura in Liguria dagli anni venti agli anni cinquanta" - a cura di Silvia Barisione, Matteo Fochessati, Gianni Franzone e Andrea Canziani - 2004 - edizioni Abitare Segesta) Come documento significativo, a memoria di come solo una decina di anni fa ancora l'immobile era capace di emozionare rispetto alla poetica e magistrale opera del Daneri, si evidenzia il link di un cortometraggio del 12.10.2002 realizzato dall'Arch. Mauro Morriconi girato prima dell'inizio dei lavori di riconversione quando l'edificio conservava ancora intatto il suo mobilio e la disposizione interna: <https://youtu.be/gpneuwkgQzc> Significativo è inoltre il testo della "Relazione storico-artistica della Colonia Montana Rinaldo Piaggio" dell'Arch. Luigi Amato, Funzionario di Zona della "Soprintendenza per i beni Ambientali e Architettonici della Regione Liguria" riportato all'interno del decreto di tutela delle cose d'interesse artistico o storico. (ai sensi della legge 1° giugno 1939, n.1089) del 15.06.1996. Come testimonianza della qualità architettonica dell'edificio si riportano in perizia gli stralci di cinque pubblicazioni: - "Daneri" di Pietro D. Patrone - 1982 - Sagep editrice - "Una vicenda razionalista italiana: l'architettura di Luigi Carlo Daneri" di Warner Sirtori - 2013 - Libraccio editore - "Architettura in Liguria dagli anni venti agli anni cinquanta" - a cura di Silvia Barisione, Matteo Fochessati, Gianni Franzone e Andrea Canziani - 2004 - edizioni Abitare Segesta - "Luigi Carlo Daneri, Razionalista a Genova" - di Francesco Rosadini - 2003 - Testo & Immagine editore - Domus n°659 - marzo 1985, numero speciale sulle Colonie Fasciste dove la "Colonia Piaggio" è conteggiata Si riporta anche le Slide show della lezione universitaria Arch. Enrica Campomenosi del 2009

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 197, Zc. 1, Categoria B1, Graffato 471 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 178, Qualità Fabbricato diruto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 618.029.064,41

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

1) comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP) e dagli annunci immobiliari riguardanti questo specifico settore delle residenze protette;

2) superficie dell'immobile (mq);

per cui

Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi tre fattori.

Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale.

quindi,

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 6.897,03 mq;

Rispetto alla Tabella dell'Agenzia dell'Entrata OMI ci si posiziona nella fascia delle "Abitazioni di tipo Economico", essendo la più diffusa nella zona di riferimento:

Minimo: 850,00 €

Medio: 1.050,00 €

Massimo: 1.250,00 €

Nella tabella della FIAIP ci si posiziona nella colonna "in DA RISTRUTTURARE", il tutto collegato alla zona di riferimento di Centro:

Minimo: 900,00 €

Medio: 1.000,00 €

Massimo: 1.100,00 €

Si sono analizzati annunci di vendita riguardanti edifici utilizzati come residenza protetta, ottenendo, tramite una media matematica, un prezzo a metro quadrato, ridotto del 50%, in quanto gli annunci si riferivano a strutture in buono stato di conservazione e fornite di arredi e strumenti.:

Medio: 938,23 €

Il prezzo applicato nella Stima è dato dal prezzo medio dei valori minimi dei tre riferimenti:

896,08 €

Il risultato finale della stima dell'immobile sito nel Comune di Santo Stefano d' Aveto, Via Rinaldo Piaggio civ.54, risulta essere di:

€ 6.180.265,41 (seimilionicentottantamiladuecentosessantacinque/41)

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio
Terreno seminativo (foglio 17, mappale 198)
Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 198, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.339,46
Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile

oggetto di valutazione, si basa sulla:

moltiplicazione della superficie commerciale del terreno con il valore agricolo del terreno (euro/mq) ricavato dal valore dei terreni agricoli OMI, pari a €/ha 12.994,00

La superficie commerciale del terreno è pari a 2.570 mq;

quindi,

2.5701 mq x €/mq 1,30

Il risultato finale della stima dell'unità immobiliare sita nel Comune di Santo Stefano d'Aveto, terreno seminativo (foglio 17, mappale 198), risulta essere di:

€ 3.339,46 (tremilatrecentotrentanove/46 euro)

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio

Terreno a prato (foglio 17, mappale 200)

Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 200, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 35,92

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

moltiplicazione della superficie commerciale del terreno con il valore agricolo del terreno (euro/mq) ricavato dal valore dei terreni agricoli OMI, pari a €/ha 7.982,00

La superficie commerciale del terreno è pari a 45 mq;

quindi,

45 mq x €/mq 0,8

Il risultato finale della stima dell'unità immobiliare sita nel Comune di Santo Stefano d'Aveto, terreno prato (foglio 17, mappale 200), risulta essere di:

€ 35,92 (trentacinque/92 euro)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Struttura assistenziale Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio civ.54	6897,03 mq	89.608,00 €/mq	€ 618.029.064,41	100,00%	€ 618.029.064,41

Bene N° 2 - Terreno Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio	2570,00 mq	1,30 €/mq	€ 3.339,46	100,00%	€ 3.339,46
Bene N° 3 - Terreno Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio	45,00 mq	0,80 €/mq	€ 35,92	100,00%	€ 35,92
				Valore di stima:	€ 618.032.439,79

Valore di stima: € 6.374.982,87

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	20,00	%

Valore finale di stima: € 5.003.376,00

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità è stato ridotto il valore del bene 1 del 20 % determinando così il prezzo intero da assumere in:

€ 5.000.000,00 (cinquemilionicentomila/00 euro).

e arrotondato

il valore del bene 2 in € 3.340,00 (tremilatrecentoquaranta/00 euro)

il valore del bene 3 in 36,00 (trentasei/00 euro)

Per un valore complessivo di:

€ 5.003.376,00 (cinquemilionitremilatrecentosettantasei/00)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 09/07/2019

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - E.9-2019 ALLEGATO A INQUADRAMENTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.9-2019 ALLEGATO B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.9-2019 ALLEGATO C STATO ATTUALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.9-2019 ALLEGATO D CATASTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.9-2019 ALLEGATO E VISURA CAMERALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.9-2019 ALLEGATO F PRATICHE EDILIZIE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.9-2019 ALLEGATO G CDU
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.9-2019 ALLEGATO H CONTRIBUTI EX COLONIA PIAGGIO
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.9-2019 ALLEGATO I PUBBLICAZIONI
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.9-2019 ALLEGATO L ROGITO
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.9-2019 ALLEGATO M STATO PATRIMONIALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.9-2019 ALLEGATO N STIMA IMMOBILI
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.9-2019 ALLEGATO O VERBALI OPERAZIONI PERITALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.9-2019 ALLEGATO P RENDICONTO SPESE RISTRUTTURAZIONE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.9-2019 ALLEGATO Q CONVENZIONE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.9-2019 ALLEGATO R ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.9-2019 ALLEGATO S SOGGETTI E RUOLI ATTIVITA' RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.9-2019 ALLEGATO T VERBALI SOPRINTENDENZA DEI BENI CULTURALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.9-2019 ALLEGATO U BANDO HENNEBIQUE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.9-2019 ALLEGATO V COLONIA FARA

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Struttura assistenziale ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio civ.54

Residenza protetta (ex Colonia Piaggio-foglio 17, mappale 197), composta da: - un edificio (1), da terra a tetto, costituito da un piano seminterrato e tre piani fuori terra, - un edificio (2) su due piani, - un edificio (3) su unico piano, - un giardino graffato alla residenza (foglio 17, mappale 471), - una cisterna (foglio 17, mappale 178). L'immobile oggetto di stima si trova nel Comune di Santo Stefano d'Aveto (GE), nell'entroterra della Provincia di Genova. Ci si trova a monte del centro storico, a circa 500 mt di strada da Piazza del Popolo dove c'è il Municipio ed il Castello Malaspina Fieschi/Doria: da questa piazza parte diparte Via Rinaldo Piaggio che porta al sito della "Ex Colona Piaggio". In relazione all'analisi che si è eseguita sull'immobile oggetto di perizia si evidenzia che la "Colonia Piaggio" di Santo Stefano d'Aveto (GE), progettata da Luigi Carlo Daneri (noto architetto razionalista) genovese; fu realizzata tra 1938 ed il 1939: l'edificio rappresenta uno straordinario capolavoro dell'architettura razionalista sia per le forme che per le sperimentazioni funzionali e tecnologiche in essa presenti. Rispetto all'edificio nella sua versione originale, come si legge nella relazione dell'Arch. Enrica Campomenosi (che è stata l'ultima professionista che si è occupata dell'immobile - anno 2007, momento durante il quale furono cessate poi tutte le attività edilizia che erano attive), nel 1937 la Piaggio (azienda di origine genovese), nella persona di Rinaldo Piaggio, commissionava all'Arch. Luigi Carlo Daneri la realizzazione di una colonia montana per bambini scegliendo Santo Stefano d'Aveto (GE), località dell'appennino ligure (a quota 1.000 metri slm) per ospitare questo particolare edificio. Il lotto di terreno dove insistono gli edifici oggetto di perizia è su un pendio di una collina, in una porzione in cui si è creato un vasto falsopiano. L'Arch. Daneri organizza il terreno in tre fasce principali e vi adagia il suo complesso: lo addossa il più possibile alla collina per godere di un ampio spazio sul fronte. Il complesso è costituito da un edificio principale (Edificio 1) ed uno secondario (Edificio 2) adagiati su due quote diverse in modo da moltiplicare le possibilità di accesso. Gli edifici sono collegati da una sottile passerella. L'edificio principale (Edificio 1) ha forma concava di esedra, a mo' di "aereo". L'edificio secondario (Edificio 2) è di dimensioni assai più ridotte. Entrambi gli edifici presentano copertura a falda unica. In generale non ci si trova di fronte ad un edificio a padiglioni, ma un unico grande organismo complesso e connesso con la natura circostante: i volumi semplici che compongono il lotto sono come "parti di un organismo vivente", riconoscibili in sé, ma facenti parte di un complesso più ampio che dove ogni singolo pezzo ha la sua funzione: lo scopo era quello di essere "una colonia estiva" che dava ospitalità, in stagione, a 240 bambini in otto manipoli, con tre turni estivi da 25 giorni ciascuno (questa attività è durata per quarant'anni, dagli anni '40 agli anni '80 compresi). La lettura generale dell'edificio individuava vari livelli di accesso alla struttura con un occhio di riguardo speciale all'approccio dei bambini che sono i veri protagonisti: gli spazi scandiscono le attività del soggiorno dal momento dell'arrivo alla Colonia (il momento dell'accettazione) e per tutte le attività nell'arco della giornata. C'è un percorso dedicato ai bambini ed un percorso dedicato agli adulti (il personale di servizio): ci si riferisce, per esempio, alle scale "a misura di bambino" - con lo specifico rapporto di alzata e pedata dei gradini e l'altezza del corrimano e delle balaustre ai piani - che sono diverse dalle scale di "servizio" degli adulti, oppure al sistema di serramenti - anche questi sono differenziati a seconda di chi li deve utilizzare. Il programma funzionale è risolto per volumi semplici: come detto non ci si trova di fronte ad un complesso a padiglioni ed i volumi non sono trattati in maniera omogenea su tutti i fronti. Il disegno dei fronti è trattato compositivamente nella sua totalità ed in relazione al rapporto

interno/esterno con il paesaggio: l'edificio "lavora" sulla scala del territorio, ha cioè la pretesa di relazionarsi con la valle su cui si affaccia, con il sole e con la natura. Questo edificio è in linea con le progettazioni dei tempi degli anni '30/'40 dove è comune trovarsi di fronte ad architetture razionaliste, a edifici dell'età del fascio, ed in particolare alle strutture che, come colonie, hanno come riferimento la macchina, l'aereo, il biplano, il transatlantico, come metafora di modernità. Il complesso originario del '39 è quindi scandito in refettorio, camerate (8 camerate da 30 bambini), locali accessori e spazi collettivi ai vari piani dell'Edificio 1, l'accettazione nell'Edificio 2. L'approccio "colto" del progettista ha dei riferimenti all'Architettura vernacolare dedicata alla Montagna, per certi versi poetica ed unica con un tentativo personale di ricerca sul linguaggio, una ricerca sul "genius loci" dove sono stati usati i "materiali locali" (si vedano le facciate laterali, opus incertum di pietra locale, il legno in copertura, il falso architettonico del tetto, il cemento lavato per conferire un aspetto rustico o i getti dei plafoni con lo studio della forma dei casseri che rimandano come segno indelebile di una sensibilità al dettaglio unica. Tale studio del dettaglio che si fonde con la consapevolezza di dover lavorare su più scale di progetto, quella del paesaggio e del territorio circostante ma anche quella del dare delle soluzioni verso i protagonisti che abitano l'edificio, cioè la massa di bambini che ne diventano protagonisti nella stagione estiva: tutte queste tematiche sono state affrontate da Daneri con grande sensibilità. Tale edificio, di fama mondiale, è riportato sui libri di Storia dell'Architettura moderna italiana in quanto, "nell'ambito della tipologia delle colonie questa architettura di Daneri, completamente immersa nella natura, presenta soluzioni particolarmente innovative per l'epoca, sia a livello tecnologico sia dal punto di vista della distribuzione" (da "Architettura in Liguria dagli anni venti agli anni cinquanta" - a cura di Silvia Barisione, Matteo Fochessati, Gianni Franzone e Andrea Canziani - 2004 - edizioni Abitare Segesta) Come documento significativo, a memoria di come solo una decina di anni fa ancora l'immobile era capace di emozionare rispetto alla poetica e magistrale opera del Daneri, si evidenzia il link di un cortometraggio del 12.10.2002 realizzato dall'Arch. Mauro Morriconi girato prima dell'inizio dei lavori di riconversione quando l'edificio conservava ancora intatto il suo mobilio e la disposizione interna: <https://youtu.be/gpneuwkgQzc> Significativo è inoltre il testo della "Relazione storico-artistica della Colonia Montana Rinaldo Piaggio" dell'Arch. Luigi Amato, Funzionario di Zona della "Soprintendenza per i beni Ambientali e Architettonici della Regione Liguria" riportato all'interno del decreto di tutela delle cose d'interesse artistico o storico. (ai sensi della legge 1° giugno 1939, n.1089) del 15.06.1996. Come testimonianza della qualità architettonica dell'edificio si riportano in perizia gli stralci di cinque pubblicazioni: - "Daneri" di Pietro D. Patrone - 1982 - Sagep editrice - "Una vicenda razionalista italiana: l'architettura di Luigi Carlo Daneri" di Warner Sirtori - 2013 - Libraccio editore - "Architettura in Liguria dagli anni venti agli anni cinquanta" - a cura di Silvia Barisione, Matteo Fochessati, Gianni Franzone e Andrea Canziani - 2004 - edizioni Abitare Segesta - "Luigi Carlo Daneri, Razionalista a Genova" - di Francesco Rosadini - 2003 - Testo & Immagine editore - Domus n°659 - marzo 1985, numero speciale sulle Colonie Fasciste dove la "Colonia Piaggio" è conteggiata Si riporta anche le Slide show della lezione universitaria Arch. Enrica Campomenosi del 2009

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 197, Zc. 1, Categoria B1, Graffato 471 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 178, Qualità Fabbricato diruto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area in cui è sito l'immobile, ricade nella zona del Piano Regolatore Generale del Comune di Santo Stefano d'Aveto: Si - Aic - Zone per l'istruzione e attrezzature di interesse comune, comprendono le aree destinate all'istruzione e alle attrezzature di interesse comune, sia esistenti che di progetto. I parametri edilizi da applicare in queste zone sono: I.u.i. = 0.38 mc/mq; n. piani = 2 (è ammessa la deroga di n.1 piano per motivi di composizione volumetrica). L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 82 (Santo Stefano d'Aveto) del P.T.C.P. IS MA - Insediamento Sparso a regime normativo di Mantenimento.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio
 Terreno seminativo (foglio 17, mappale 198)
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 198, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: l'immobile ricade nella zona del Piano Regolatore Generale del Comune di Santo Stefano d'Aveto: Si - Aic - Zone per l'istruzione e attrezzature di interesse comune, comprendono le aree destinate all'istruzione e alle attrezzature di interesse comune, sia esistenti che di progetto. I parametri edilizi da applicare in queste zone sono: l.u.i. = 0.38 mc/mq; n. piani = 2 (è ammessa la deroga di n.1 piano per motivi di composizione volumetrica). L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 82 (Santo Stefano d'Aveto) del P.T.C.P. IS MA - Insediamento Sparso a regime normativo di Mantenimento.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio
 Terreno a prato (foglio 17, mappale 200)
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 200, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: l'immobile ricade nella zona del Piano Regolatore Generale del Comune di Santo Stefano d'Aveto: E1 zone agricole boschive, comprendono le parti di territorio comunali destinate ad uso agricolo. E' vietata l'edificazione ad uso residenziale. Gli indici di densità fondiaria ammissibile per le strutture agricole e per le zone agricole sono di 0,015 mc/mq per le zone boschive di 0,005, mc/mq. Sulle costruzioni sia ad uso residenziale che ad uso strettamente agricolo esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 82 (Santo Stefano d'Aveto) del P.T.C.P. IS MA - Insediamento Sparso a regime normativo di Mantenimento.

Prezzo base d'asta: € 5.003.376,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 9/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.003.376,00

Bene N° 1 - Struttura assistenziale			
Ubicazione:	Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio civ.54		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Struttura assistenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 197, Zc. 1, Categoria B1, Graffato 471 Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 178, Qualità Fabbritato diruto	Superficie	6897,03 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato conservativo mediocre: le attività edilizie che lo vedevano protagonista a partire dal '97, sono state attive fino al 2007: dopo questi 4 lustri di lavori, dove sono state ristrutturate le coperture e creati dei nuovi volumi, il lotto è stato abbandonato all'incuria ed anche oggetto di alcuni atti vandalici. Per quanto riguarda alcuni aspetti monumentali dell'immobile, in particolare gli arredi e alcune sue parti (pavimenti) l'immobile risulta oggi tristemente e visibilmente degradato.		
Descrizione:	<p>Residenza protetta (ex Colonia Piaggio-foglio 17, mappale 197), composta da: - un edificio (1), da terra a tetto, costituito da un piano seminterrato e tre piani fuori terra, - un edificio (2) su due piani, - un edificio (3) su unico piano, - un giardino graffato alla residenza (foglio 17, mappale 471), - una cisterna (foglio 17, mappale 178). L'immobile oggetto di stima si trova nel Comune di Santo Stefano d'Aveto (GE), nell'entroterra della Provincia di Genova. Ci si trova a monte del centro storico, a circa 500 mt di strada da Piazza del Popolo dove c'è il Municipio ed il Castello Malaspina Fieschi/Doria: da questa piazza parte diparte Via Rinaldo Piaggio che porta al sito della "Ex Colona Piaggio". In relazione all'analisi che si è eseguita sull'immobile oggetto di perizia si evidenzia che la "Colonia Piaggio" di Santo Stefano d'Aveto (GE), progettata da Luigi Carlo Daneri (noto architetto razionalista) genovese; fu realizzata tra 1938 ed il 1939: l'edificio rappresenta uno straordinario capolavoro dell'architettura razionalista sia per le forme che per le sperimentazioni funzionali e tecnologiche in essa presenti. Rispetto all'edificio nella sua versione originale, come si legge nella relazione dell'Arch. Enrica Campomenosi (che è stata l'ultima professionista che si è occupata dell'immobile - anno 2007, momento durante il quale furono cessate poi tutte le attività edilizia che erano attive), nel 1937 la Piaggio (azienda di origine genovese), nella persona di Rinaldo Piaggio, commissionava all'Arch. Luigi Carlo Daneri la realizzazione di una colonia montana per bambini scegliendo Santo Stefano d'Aveto (GE), località dell'appennino ligure (a quota 1.000 metri slm) per ospitare questo particolare edificio. Il lotto di terreno dove insistono gli edifici oggetto di perizia è su un pendio di una collina, in una porzione in cui si è creato un vasto falsopiano. L'Arch. Daneri organizza il terreno in tre fasce principali e vi adagia il suo complesso: lo addossa il più possibile alla collina per godere di un ampio spazio sul fronte. Il complesso è costituito da un edificio principale (Edificio 1) ed uno secondario (Edificio 2) adagiati su due quote diverse in modo da moltiplicare le possibilità di accesso. Gli edifici sono collegati da una sottile passerella. L'edificio principale (Edificio 1) ha forma concava di esedra, a mo' di "aereo". L'edificio secondario (Edificio 2) è di dimensioni assai più ridotte. Entrambi gli edifici presentano copertura a falda unica. In generale non ci si trova di fronte ad un edificio a padiglioni, ma un unico grande organismo complesso e connesso con la natura circostante: i volumi semplici che compongono il lotto sono come "parti di un organismo vivente", riconoscibili in sé, ma facenti parte di un complesso più ampio che dove ogni singolo pezzo ha la sua funzione: lo scopo era quello di essere "una colonia estiva" che dava ospitalità, in stagione, a 240 bambini in otto manipoli, con tre turni estivi da 25 giorni ciascuno (questa attività è durata per quarant'anni, dagli anni '40 agli anni '80 compresi). La lettura generale dell'edificio individuava vari livelli di accesso alla struttura con un occhio di riguardo speciale all'approccio dei bambini che sono i veri protagonisti: gli spazi scandiscono le attività del soggiorno dal momento dell'arrivo alla Colonia (il momento dell'accettazione) e per tutte le attività nell'arco della giornata. C'è un percorso dedicato ai bambini ed un percorso dedicato agli adulti (il personale di servizio): ci si riferisce, per esempio, alle scale "a misura di bambino" - con lo specifico rapporto di altezza e pedata dei gradini e l'altezza del corrimano e delle balaustre ai piani - che sono diverse dalle scale di "servizio" degli adulti, oppure al sistema di serramenti - anche questi sono differenziati a seconda di chi li deve utilizzare. Il programma funzionale è risolto per volumi semplici: come detto non ci si trova di fronte ad un complesso a padiglioni ed i volumi non sono trattati in maniera omogenea su tutti i fronti. Il disegno dei fronti è trattato compositivamente nella sua totalità ed in relazione al rapporto interno/esterno con il paesaggio: l'edificio "lavora" sulla scala del territorio, ha cioè la pretesa di relazionarsi con la valle su cui si affaccia, con il sole e con la natura. Questo edificio è in linea con le progettazioni dei tempi degli anni '30/'40 dove è comune trovarsi di fronte ad architetture razionaliste, a edifici dell'età del fascio, ed in particolare alle strutture che, come colonie, hanno come riferimento la macchina, l'aereo, il biplano, il</p>		

	<p>transatlantico, come metafora di modernità. Il complesso originario del '39 è quindi scandito in refettorio, camerate (8 camerate da 30 bambini), locali accessori e spazi collettivi ai vari piani dell'Edificio 1, l'accettazione nell'Edificio 2. L'approccio "colto" del progettista ha dei riferimenti all'Architettura vernacolare dedicata alla Montagna, per certi versi poetica ed unica con un tentativo personale di ricerca sul linguaggio, una ricerca sul "genius loci" dove sono stati usati i "materiali locali" (si vedano le facciate laterali, opus incertum di pietra locale, il legno in copertura, il falso architettonico del tetto, il cemento lavato per conferire un aspetto rustico o i getti dei plafoni con lo studio della forma dei casseri che rimandano come segno indelebile di una sensibilità al dettaglio unica. Tale studio del dettaglio che si fonde con la consapevolezza di dover lavorare su più scale di progetto, quella del paesaggio e del territorio circostante ma anche quella del dare delle soluzioni verso i protagonisti che abitano l'edificio, cioè la massa di bambini che ne diventano protagonisti nella stagione estiva: tutte queste tematiche sono state affrontate da Daneri con grande sensibilità. Tale edificio, di fama mondiale, è riportato sui libri di Storia dell'Architettura moderna italiana in quanto, "nell'ambito della tipologia delle colonie questa architettura di Daneri, completamente immersa nella natura, presenta soluzioni particolarmente innovative per l'epoca, sia a livello tecnologico sia dal punto di vista della distribuzione" (da "Architettura in Liguria dagli anni venti agli anni cinquanta" - a cura di Silvia Barisione, Matteo Fochessati, Gianni Franzone e Andrea Canziani - 2004 - edizioni Abitare Segesta) Come documento significativo, a memoria di come solo una decina di anni fa ancora l'immobile era capace di emozionare rispetto alla poetica e magistrale opera del Daneri, si evidenzia il link di un cortometraggio del 12.10.2002 realizzato dall'Arch. Mauro Morriconi girato prima dell'inizio dei lavori di riconversione quando l'edificio conservava ancora intatto il suo mobilio e la disposizione interna: https://youtu.be/gpneuwkgQzc Significativo è inoltre il testo della "Relazione storico-artistica della Colonia Montana Rinaldo Piaggio" dell'Arch. Luigi Amato, Funzionario di Zona della "Soprintendenza per i beni Ambientali e Architettonici della Regione Liguria" riportato all'interno del decreto di tutela delle cose d'interesse artistico o storico. (ai sensi della legge 1° giugno 1939, n.1089) del 15.06.1996. Come testimonianza della qualità architettonica dell'edificio si riportano in perizia gli stralci di cinque pubblicazioni: - "Daneri" di Pietro D. Patrone - 1982 - Sagep editrice - "Una vicenda razionalista italiana: l'architettura di Luigi Carlo Daneri" di Warner Sirtori - 2013 - Libraccio editore - "Architettura in Liguria dagli anni venti agli anni cinquanta" - a cura di Silvia Barisione, Matteo Fochessati, Gianni Franzone e Andrea Canziani - 2004 - edizioni Abitare Segesta - "Luigi Carlo Daneri, Razionalista a Genova" - di Francesco Rosadini - 2003 - Testo & Immagine editore - Domus n°659 - marzo 1985, numero speciale sulle Colonie Fasciste dove la "Colonia Piaggio" è conteggiata Si riporta anche le Slide show della lezione universitaria Arch. Enrica Campomenosi del 2009</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 198, Qualità Seminativo	Superficie	2570,00 mq
Descrizione:	Terreno seminativo (foglio 17, mappale 198)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via Rinaldo Piaggio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 200, Qualità Seminativo	Superficie	45,00 mq

Descrizione:	Terreno a prato (foglio 17, mappale 200)
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero