Geometra
Matteo Tasso

Viale G. Franchini 22/8 sc. B
16167 – GENOVA –
tel.- fax 010/55 313.55 # 339/8382620
e-mail geo.tasso@tiscali.it
pec: matteo.tasso@geopec.it

PERIZIA TECNICA ASSEVERATA

OGGETTO: *Perizia Estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato per l' immobile sito nel comune di Genova*

Richiedenti: [redacted]

Il sottoscritto Geom. Matteo Tasso, libero professionista iscritto col n.3313 all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova, elettivamente domiciliato in Viale G. Franchini 22/8 sc.B, su incarico ricevuto dal Sig. [redacted], in qualità di proprietario per 1/3 del terrenoi da valutare, redige una *perizia tecnica asseverata al fine di determinare il valore di mercato dell' immobile di seguito elencato*

ESPONE QUANTO SEGUE

Proprietà:

- [redacted]

Proprietà per 1/3 bene personale

- [redacted]

Proprietà per 1/3

- [redacted]

Proprietà per 1/3 bene personale

Ubicazione:

Comune: **GENOVA** Prov: **GENOVA** Indirizzo: **Via Olmo snc.**

Geometra
Matteo Tasso

Viale G. Franchini 22/8 sc. B
16167 - GENOVA -
tel.-fax 010/55.313.55 - 339/8382620
e-mail geo.tasso@tiscali.it
pec: matteo.tasso@geopec.it

Dati Catastali:

- Sezione 1°, Foglio 22, Particella 3150, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie 02are 05ca, Reddito Dominicale € 0,74, Reddito Agrario € 1,27

Zona di PUC:

AR-PR
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DI PRESIDIO AMBIENTALE

AR-PR-1 Disciplina delle destinazioni d'uso
Funzioni ammesse
Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, agricoltura e allevamento, strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta, agriturismo, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili
Complementari: Esercizi di vicinato, servizi privati, Depositi di cui all'art.12) punto 8.3 delle Norme generali, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale commesse, bingo e simili.
Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali
AR-PR-2 Disciplina degli interventi edilizi
Prescrizioni generali
Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.
Per il Patrimonio edilizio di valore storico testimoniale sono consentiti esclusivamente interventi di restauro filologico.
Gli interventi devono essere verificati anche ai sensi dell'art. 14) delle Norme Generali di PUC e della disciplina dei Piani di Bacino.
Interventi consentiti
Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.
Ampliamento volumetrico di edifici esistenti consentito:
- entro il 20% del volume geometrico esistente, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.
- eccedente il 20% del volume geometrico esistente, comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 50% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10bis) delle Norme generali al fine del recupero del patrimonio edilizio esistente che appartiene tipologicamente all'insediamento che caratterizza la zona; la SA complessiva dell'intervento non può essere maggiore di 200 mq.
- ai sensi dell'art. 13) punto 8 delle Norme generali.
Sostituzione edilizia consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario:
- con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%;

Geometra
Matteo Tasso

Viale G. Franchini 22/8 sc. B
16167 - GENOVA -
tel.-fax 010/55.313.55 - 339/8382620
e-mail geo.tasso@tiscali.it
pec: matteo.tasso@geopec.it

- ai sensi dell'art. 13) punti 7 e 8 delle Norme generali.
L'introduzione di funzioni complementari è ammessa per quantità anche eccedenti i limiti massimi fissati dall'art. 12) punto 11, delle Norme generali.
Per l'insediamento di aziende agricole o il consolidamento di quelle esistenti è consentita la demolizione e ricostruzione dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento con l'incremento necessario per raggiungere le dotazioni minime funzionali di cui alle tabelle A e B dell'ambito AR-PA prescritte per la nuova costruzione, ove gli edifici esistenti siano di dimensione inferiore.

Nuova costruzione:

l'Ambito di Riqualificazione del Territorio di Presidio Ambientale AR-PR si articola in due sub-Ambiti: AR-PR (a) e AR-PR (b) in ragione delle caratteristiche territoriali e insediative, gli interventi di costruzione di nuovi edifici sono consentiti con le seguenti modalità:
- AR-PR (a) – I.U.I. 0,01 mq/mq;
- la realizzazione di S.A. con destinazione residenziale eccedente mq 100 è consentita esclusivamente per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10) delle Norme generali;
- l'I.U.I. è incrementabile sino ad un massimo di 0,02 mq/mq per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10bis) delle Norme generali.
- AR-PR (b) – I.U.I. 0,005 mq/mq;
- la realizzazione di S.A. con destinazione residenziale eccedente mq 100 è consentita esclusivamente per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10) delle Norme generali;
- l'I.U.I. è incrementabile sino ad un massimo di 0,01 mq/mq per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10bis) delle Norme generali.

Vigono inoltre le seguenti limitazioni:

- I nuovi edifici non possono avere SA complessiva superiore a 200 mq.
- almeno il 50% del lotto necessario a soddisfare l'I.U.I. ammesso deve essere contiguo; il restante lotto può essere costituito da terreni collocati all'interno della stessa acroarea in ambito AR-PR (a) o AR- ARPR (b) ad una distanza massima di m 500.

Nuova costruzione consentita inoltre:

- Al fine del recupero del patrimonio edilizio in situazioni di criticità per esposizioni al rischio idrogeologico e idraulico ai sensi dell'art. 13) punto 7 delle Norme generali in presenza di un lotto minimo contiguo di almeno mq 2.000, la S.A. complessiva dell'intervento non può essere maggiore di 200 mq. Tali trasferimenti non devono determinare la necessità di una implementazione della armatura infrastrutturale esistente o della dotazione delle urbanizzazioni.
- Per la realizzazione di manufatti tecnici per attività di produzione agricola e di allevamento collegata all'effettiva produzione agricola ivi compresa la residenza realizzata esclusivamente da soggetti aventi i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale, come definito all'art. 8) punto 3.1 delle Norme generali, si applica la disciplina dell'Ambito di Riqualificazione delle aree di produzione agricola AR-PA.
- Ai sensi dell'art. 13) punto 8 delle Norme generali, in presenza di un lotto minimo contiguo di almeno mq 2.000, con I.U.I. 0,01 mq/mq. La S.A. complessiva dell'intervento non può essere maggiore di 200 mq.

Geometra
Matteo Tasso

Viale G. Franchini 22/8 sc. B
16167 – GENOVA –
tel.- fax 010/55.313.55 # 339/8382620
e-mail geo.tasso@tiscali.it
pec: matteo.tasso@geopec.it

Parcheggi privati
I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati nella misura massima del 35% della S.A. esclusivamente a raso o al piano terra degli edifici.
[Norme Generali art. 16) 1. B) 1 e 3b].
Cessione di aree per standard urbanistici
Nessuna
Modalità di attuazione
Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia.
Per gli interventi di realizzazione di nuovi edifici permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 8) punto 2.
Flessibilità
Nelle aree qualificate come "usi civici" ricadenti nell'Ambito, è consentita:
- la realizzazione delle dotazioni minime funzionali dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento limitatamente alle dimensioni previste dalla 1° fascia delle Tabelle A e B, da parte di soggetti che, a seguito di apposito bando, si impegnino alla conduzione del fondo per lo svolgimento di attività agricole o di allevamento ancorché non qualificate come aziende agricole ai sensi della vigente legislazione in materia;
- la realizzazione delle dotazioni minime funzionali dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento previste dalla 3° fascia delle Tabelle A e B su terreni con superficie minima corrispondente a quella richiesta per la 2° fascia, da parte di soggetti che, a seguito di apposito bando, si impegnino alla costituzione di aziende agricole per la conduzione dei fondi ed alla attuazione degli interventi edilizi con le modalità prescritte dalla disciplina dell'Ambito, ivi compresa la sottoscrizione dell'Atto d'Obbligo.
Interventi di sistemazione degli spazi liberi
Consentiti con le seguenti limitazioni:
- La realizzazione dei parcheggi pertinenziali è ammessa con una superficie non superiore a 100 mq, con pavimentazione drenante e arredata con verde naturale piantumato; dimensioni superiori sono ammesse esclusivamente a servizio di nuclei di edifici esistenti non accessibili veicolarmente alle medesime condizioni.
- La realizzazione di nuova viabilità veicolare è consentita esclusivamente per raccordi finalizzati al collegamento di nuclei o edifici esistenti, viabilità antincendio, viabilità per il riassetto idrogeologico, viabilità funzionale all'insediamento delle funzioni ammesse. La viabilità deve avere i caratteri della strada forestale, larghezza media di circa 2.50, fondo naturale o in terra stabilizzata.
- E' vietata la realizzazione di tettoie per attività produttive.
Serre
E' consentito il recupero di serre esistenti e l'ampliamento nella misura massima del 20% della superficie coperta.
Per ogni azienda agricola è consentita la costruzione di serre con superficie coperta massima di mq. 50, in presenza di un fondo agricolo minimo di mq. 2.000 ed in presenza di adeguata accessibilità.

Geometra
Matteo Tasso

Viale G. Franchini 22/8 sc. B
16167 - GENOVA -
tel.- fax 010 55.313.55 # 339/8382620
e-mail geo.tasso@tiscali.it
pec: matteo.tasso@geopec.it

Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori
Sono sempre consentiti interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di slarghi per la sosta in fregio alla strada. La rete infrastrutturale dei sentieri escursionistici deve essere oggetto di tutela attuando interventi volti al mantenimento ed alla pulizia anche attraverso azioni di volontariato
stabiliti in programmazione con il Municipio.
Servizi pubblici
I servizi pubblici devono essere funzionali alle necessità delle comunità locali, alla promozione del territorio e alla fruizione del territorio per l'attività escursionistica, sportiva, naturalistica e per il tempo libero.
AR-PR-3 Disciplina delle distanze
Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono rispettare le seguenti distanze:
- m. 5,00 dai confini di proprietà;
- m. 5,00 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.
AR-PR-4 Norme progettuali di Livello puntuale del PUC
La Disciplina degli interventi edilizi contenuta nelle presenti Norme di conformità trova applicazione alle condizioni e nei limiti delle correlate norme progettuali di livello puntuale del PUC, integrate e modificate dalle ulteriori indicazioni, laddove ne sia puntualmente esplicitato il carattere prevalente, contenute nel testo delle Norme di Conformità – disciplina paesaggistica di livello puntuale.
La presente disciplina di livello puntuale deve essere verificata e confrontata con le ulteriori indicazioni contenute nella Disciplina paesaggistica di livello puntuale laddove l'ambito di intervento sia interessato da una delle categorie costitutive della stessa.
Gli interventi di costruzione di nuovi edifici o di trasformazione del costruito devono essere progettati a seguito di analisi paesaggistica preliminare, che dimostri la coerenza delle scelte progettuali rispetto agli schemi prevalenti del tessuto insediativo e dei caratteri tipologici ricorrenti; sono sempre ammesse opere d'architettura che interpretino, in forme espressive innovative, il linguaggio della tradizione locale del contesto d'appartenenza.
Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dei manufatti rurali privilegiando il restauro o, nel caso di diruto, la ricostruzione filologica, preservando le modalità costruttive antiche, e devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:
- perseguire il mantenimento dell'impianto e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio e dei manufatti in relazione ai valori dell'ambito paesistico di appartenenza anche in riferimento all'intorno, agli spazi liberi e a verde e ai percorsi pedonali e storici, ripristinando caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate;
- nel caso sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni costruttive che valorizzino

Geometra
Matteo Tasso

Viale G. Franchini 22/8 sc. B
16167 – GENOVA –
tel.- fax 010/55.313.55 – 339/8382620
e-mail geo.tasso@tiscali.it
pec: matteo.tasso@geopec.it

l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovativi finalizzati al risparmio energetico, alla produzione di energia da fonti rinnovabili e all'utilizzo di bio-edilizia;
- le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, secondo criteri compositivi determinati in base ai caratteri stilistici, architettonici e d'inserimento paesaggistico;
- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione.

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:
- gli edifici diversi dai manufatti tecnici per l'agricoltura e l'allevamento devono essere realizzati con caratteristiche tipologiche architettoniche e formali congruenti con il contesto circostante; è fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico, alla produzione di energia da fonti rinnovabili e di utilizzo di bio-edilizia;
- i manufatti tecnici per l'agricoltura e l'allevamento, ferme restando le specifiche disposizioni tecniche in materia igienico sanitaria, devono essere realizzati ricorrendo a tecniche tradizionali congruenti con il contesto circostante è fatta salva la possibilità d'impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili.
- le costruzioni devono essere collocate rispettando la morfologia del terreno al fine di ridurre al minimo indispensabile scavi e riporti, raccordando le opere di sistemazione al contesto circostante secondo le tecniche costruttive ricorrenti e, ove occorra, integrate con opere d'ingegneria naturalistica.
- il recupero di serre esistenti deve avvenire secondo i seguenti requisiti costruttivi:
- pareti e copertura realizzati in vetro sostenuto da semplici profilati metallici;
- se richiesti dalla tipologia di coltivazione possono essere montati teli oscuranti in colore verdone scuro montati su fili tesati;
- obbligo di realizzare le opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi è consentita la rimodellazione dei versanti con obbligo di ripristino di terrazzamenti e di cigli inerbiti, purché sia assicurata la continuità con le aree contermini non interessate dall'intervento. In caso di aree terrazzate, l'altezza dei muri di contenimento dei terrazzamenti di nuova modellazione o in rifacimento deve essere limitata e la sistemazione del terreno soprastante deve essere in lieve pendenza.

Deve essere assicurata la salvaguardia dei terrazzamenti esistenti ed il ripristino di quelli degradati o che comunque hanno perso i connotati originari. Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere d'ingegneria naturalistica. Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso solo occasionalmente e in particolari situazioni di instabilità dei versanti e comunque a condizione che il muro sia rivestito con pietra possibilmente di provenienza locale, posta a corsi orizzontali

Geometra
Matteo Tasso

Viale G. Franchini 22/8 sc. B
16167 – GENOVA –
tel.- fax 010/55.313.55 # 339/8382620
e-mail geo.tasso@tiscali.it
pec: matteo.tasso@geopec.it

con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento. Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti.
Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere piantate nel fondo. Le opere di riassetto idrogeologico e antincendio devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali.
Gli elementi tipici della strutturazione agricola tradizionale, presenti nelle aree di pertinenza come, a titolo esemplificativo, crose, pergole, lavatoi, devono essere mantenuti e riqualificati rispettandone i caratteri tradizionali. I sostegni delle recinzioni devono essere realizzati in legno o metallo infissi nel terreno senza fondazioni continue e cordoli a vista, sono consentite reti metalliche di colore verde scuro.
I servizi pubblici funzionali alla fruizione del territorio devono essere realizzati con caratteristiche di essenzialità e massima efficienza funzionale ed energetica ed inserirsi armonicamente nel paesaggio rurale; le aree di sosta o ricreative devono privilegiare tecniche di limitato
impatto e il ricorso a materiali naturali, realizzati facendo ricorso a prati armati, eventuali interventi di pavimentazione possono essere realizzati con posa di elementi lapidei in pietra naturale a spacco con giunti inerbiti.
Gli interventi di realizzazione di nuova viabilità a servizio di attività agricole produttive devono essere realizzati con il primario obiettivo della riduzione dell'impatto ambientale, progettati aderendo alla morfologia del suolo con possibilità di limitati scostamenti, con larghezza massima della carreggiata di m. 2,50, salvi casi di comprovata necessità per motivi di sicurezza.
Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere d'ingegneria naturalistica. Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso a condizione che il muro sia rivestito con pietra possibilmente di provenienza locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento. Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti.
La pavimentazione delle strade agricole deve essere a fondo naturale o stabilizzato; possono essere asfaltate solo le strade pubbliche o di uso pubblico, con l'eccezione dei percorsi di interesse storico la cui pavimentazione deve essere mantenuta o ripristinata.
È' consentita la realizzazione di impianti meccanizzati leggeri di trasporto, aderenti all'andamento dei versanti.
I parcheggi a raso devono essere posti in fregio alle strade, di piccole dimensioni, con pavimentazione permeabile e adeguatamente dotati di piante in sintonia con le presenze vegetali della zona adottando soluzioni con raccordi sotto la quota dei percorsi in modo da limitare l'impatto visivo dei veicoli in sosta da parte di chi transita lungo la viabilità.

Tutela e recupero dei percorsi

Geometra
Matteo Tasso

Viale G. Franchini 22/8 sc. B
16167 - GENOVA -
tel.- fax 010/55.313.55 # 339/8382620
e-mail geo.tasso@tiscali.it
pec: matteo.tasso@geopec.it

I percorsi d'interesse storico devono essere recuperati conservando i caratteri originari. Gli interventi di modifica o integrazione dei percorsi storici devono essere progettati unitariamente, prevedere il restauro e il recupero delle parti degradate, con tecniche e materiali tradizionali e garantire il corretto smaltimento delle acque piovane con interventi a basso impatto.

Individuazione posizione del complesso rispetto ai Comuni limitrofi:

☐ Centrale ☐ semicentrale ☐ semiperiferica ☒ **periferica** ☐ isolata

Descrizione della zona:

L'immobile si trova nella zona interna del Comune di Genova, più precisamente nel quartiere del Forte Quezzi.

Il terreno è raggiungibile con le automobili attraverso la strada che dal quartiere del Biscione porta alla Torretta di Quezzi (via delle Rocche) oppure a piedi attraverso le creùze che da valle si inerpicano sino alla Torretta e dintorni.

La zona non è servita da alcun mezzo pubblico.

Caratteristiche dei collegamenti viari

☒ **scarso** ☐ discreto ☐ buono ☐ ottimo

Descrizione dell'immobile:

Il terreno, di superficie molto limitata, si presenta nella prima parte pianeggiante mentre nella zona verso il mappale 3199 ha un andamento leggermente scosceso con presenza di alcuni alberi di olivo.

L' ubicazione e la morfologia del terreno non permettono interventi edilizi, ancor più a causa della superficie ridotta e delle limitazioni imposte dalle servitù esistenti.

Ai fini edificatori, fatto salvo quanto indicato dalle suddette norme di attuazione, il terreno risulterebbe edificabile anche se la sua superficie non permette di eseguire degli interventi sullo stesso, ma solo la possibilità produrre un ridotto indice edificatorio pari a 0.01 mq/mq.

L'unica presumibile potenzialità del lotto, essendo lo stesso carrabile, è la possibilità di realizzare dei posti auto a raso conformemente a quanto previsto dalle norme del PUC vigente *(AR-PR-2 disciplina degli interventi edilizi).*

Vista la conformità del terreno, pianeggiante solo nel tratto iniziale e con alcuni alberi di olivo di consistenti dimensioni al suo interno, lo scrivente ritiene che i posti auto a raso realizzabili siano al massimo tre.

Geometra
Matteo Tasso

Viale G. Franchini 22/8 sc. B
16167 - GENOVA -
tel.- fax 010/55.313.55 # 339/8382620
e-mail geo.tasso@fiscali.it
pec: matteo.tasso@geopec.it

Sulla base di quanto sopra descritto si procederà con la determinazione del valore dell'area stimabile a circa il 30% rispetto al più probabile valore di mercato del prodotto finito.

Valore Area

Il metodo di stima applicato è la "stima sintetica", altro non è che pervenire al valore cercato confrontando tra loro beni simili per caratteristiche tecniche ed economiche estrapolando parametri unitari comuni sufficientemente rappresentativi ed in grado di determinare valori mediamente validi.

Analizzando attentamente la zona ove il terreno è ubicato unito alle norme di PUC vigente ed eseguendo delle ricerche su trattazioni economiche recenti eseguite in zone similari per immobili comparabili a quella presa in esame, ed analizzando i valori medi di mercato correnti, lo scrivente può prudenzialmente applicare i seguenti metodi di stima:

- Superficie singolo posto auto pari a circa 10 mq
- Valore medio pari a 840 €/mq
- Valore singolo posto auto pari a circa 8.400,00 €
- Valore di tre posti auto pari a € 8.400,00 x 3 = 25.200 €
- Valore area pari al 30% del prodotto finito pari a 25.200 x 30% = 7.560,00 €

VALORE COMPLESSIVO DELL' IMMOBILE PERIZIATO PARI A

€ 7.500,00 (settemilacinquecento/00)

Documenti allegati:

1) Documentazione fotografica
2) Visura Catastale
3) Estratto Catastale (Vax)
4) Estratto di PUC

Genova lì, 18 aprile 2019

IL TECNICO
Geom. Tasso Matteo

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA
Geom. MATTEO TASSO N.