

Il sottoscritto Nassano Geom. Paolo iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2849 e con studio in Chiavari Via Trieste 17/19, ricevuto incarico dall'Istituto Devoto Marini Sivori con sede in Lavagna Via dei Devoto civ. 36 in qualità di proprietario degli immobili siti in Lavagna Via del Boschetto civ. 2 e circostanti terreni meglio identificati a NCT del suddetto Comune con:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
4	52	Bosco Alto	1	6.790 mq.	6,31	1,75
4	53	Uliveto	4	3.220 mq.	4,16	5,82
4	1600	Uliveto	3	2.592 mq.	10,71	6,69
4	56	Vigneto	3	7.490 mq.	25,14	46,42
4	57	Bosco Alto	1	1.040 mq.	0,97	0,27
4	58	Sem.Irr.Arb.	5	610 mq.	1,58	3,15
4	400	Cast.Frutto	1	260 mq.	0,54	0,20
4	401	Sem.Arbor.	2	890 mq.	5,29	6,89
4	518	Vigneto	3	2.120	7,12	13,14

di redigere relazione tecnica estimativa in merito allo stato attuale degli immobili e al loro più probabile valore di mercato, con la presente si appresta ad compiere quanto richiesto.

PREMESSE

In seguito all'incarico di cui sopra si è provveduto in data 17/11/2013 ad eseguire sopralluogo relativamente alla consistenza e stato di fatto degli immobili, immobili che ad oggi risultano liberi e uniti in un unico compendio immobiliare

RILIEVI

Gli immobili sono situati in prossimità del Rio Rezza, subito a monte della strada comunale Madonna della Neve, a poca distanza dalla Località San Bernardo. L'accesso è esclusivamente pedonale, tramite il sentiero comunale su citato (500 ml.), giungendo al civico n° 2 di Via del Boschetto, contraddistinto dal mappale 55, ed ai terreni circostanti. Segue l'analisi dei singoli mappali.

- I mappali 52 e 57 sono adibiti a bosco alto in discrete condizioni. L'estensione degli stessi risulta di **6.790** mq. per il mappale 52 e di **1.040** mq. per il mappale 57 (cfr. visura catastale allegata).
- I mappali 53 e 1600 sono costituiti da uliveto in cattive condizioni: essendo la residenza ormai disabitata da parecchi mesi, essi risultano in stato di semi-abbandono, con molti alberi divelti dal vento e l'aumentare di rovi ed erbacce. Per quanto riguarda l'estensione degli stessi si fa riferimento a

quanto indicato dal catasto nella misura di **3.220** mq. (mappale 53) e **2.592** mq. (mappale 1600).

- I mappali 1601 – 1602 – 1063 sono tre piccoli fabbricati uso deposito, in pessime condizioni conservative, pertinenziali al fabbricato principale e di superficie pari rispettivamente a 5 mq, 14 mq, 9 mq; I suddetti fabbricati sono regolarmente censiti al NCEU.
- I mappali 56 e 518 sono costituiti da vigneto in cattive condizioni, per gli stessi motivi sopra elencati. La superficie degli stessi risulta di **7.490** mq. per il mappale 56 e di **2.120** mq. per il mappale 518.
- Il mappale 58 è costituito da seminativo irriguo arborato in discrete condizioni, con possibilità di approvvigionamento idrico. Per quanto riguarda l'estensione dello stesso si fa riferimento a quanto indicato dal catasto nella misura di **610** mq.
- Il mappale 400 è costituito da castagneto da frutto in buone condizioni. L'estensione è pari a **260** mq.
- Il mappale 401 è costituito da seminativo arborato in discrete condizioni, con possibilità di approvvigionamento idrico. Per quanto riguarda l'estensione dello stesso si fa riferimento a quanto indicato dal catasto nella misura di **890** mq.
- Il mappale 55 di 380 mq. contiene al suo interno un fabbricato con superficie coperta di circa 170,00 mq. costituito da due livelli: volumi destinati a cantine al piano terra (superficie lorda di circa 170,00) ed un'unità immobiliare residenziale al piano primo contraddistinta dal civico 2 di Via del Boschetto, con una metratura commerciale di circa 140,00 mq. L'altezza media interna al piano inferiore è di 2,70 m, mentre al piano superiore è di 2,80 m.

I muri portanti e i muri di spina sono in pietra, i solai sono in legno come la struttura del tetto. Il manto di copertura è, nella stalla su un livello a nord-est, in abbadini di ardesia a falda unica inclinata, nella porzione centrale (comprendente cucina, pranzo, disimpegno e camere 1, 2, 3) è a due acque in tegole di amianto, mentre nella porzione più a sud-ovest (soggiorno, camera 4 e 5) è a una falda.

La facciata è intonacata in colore rosso spento nei prospetti nord-ovest e sud-est, mentre è di colore grigio con semplici decori sui prospetti laterali.

L'unità immobiliare ha una superficie netta di 102,64 mq. e lorda di circa 140,00 mq. e si presenta in cattive condizioni generali di conservazione e manutenzione.

L'appartamento si compone di: un soggiorno, una sala da pranzo, cinque camere, una cucina, un disimpegno e una terrazza. Non sono presenti servizi sanitari.

Nella sala da pranzo vi è inoltre una scaletta in legno che dà accesso ad un piano sottotetto con altezza massima di 1,95 m. e con superficie utilizzabile di circa 20,00

mq, realizzato probabilmente in epoca recente, che sovrasta la cucina, la stessa camera, il disimpegno e la camera n.2 (l'altezza interna di queste stanze è infatti di 2,30 ml.).

Le finestre e gli scuri interni in legno non versano in buone condizioni, così come gli impianti tecnologici esistenti, alquanto obsoleti e non a norma.

Vengono di seguito riportate alcune osservazioni specifiche:

- accesso all'unità immobiliare tramite scala sul prospetto sud-ovest e, secondariamente, con scala sul lato opposto;
- presenza di porte di ingresso in legno;
- pavimentazione in piastrelle di cemento, in non buono stato di conservazione, così come il rivestimento delle pareti della cucina in piastrelle di ceramica;
- cattive condizioni dei muri, con evidenti segni di distacchi della coloritura ed efflorescenze dell'intonaco;
- presenza di serramenti esterni in legno di colore bianco e piastre in pietra, in pessimo stato conservativo;
- assenza di riscaldamento dell'unità immobiliare;
- impianto elettrico ed illuminante precario e non a norma.

Da un punto di vista della regolarità urbanistica del fabbricato lo stesso è stato realizzato sicuramente in epoca antecedente al 1967 così come i fabbricati pertinenziali limitrofi. Attualmente risulta allineato anche con la banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio.

Dall'estratto del PRG del Comune di Lavagna, si rileva che il lotto oggetto di stima è situato nell' "Unità Insediativa n°7 – Madonna Neve", parzialmente in zona AP (zona agricolo produttiva) e parzialmente in zona APB (zona agricolo produttiva boscata), comprendente parti di territorio comunale dove sono consentite esclusivamente residenze e attrezzature connesse ad attività agricole. Per quanto riguarda i terreni compresi in zona AP (mappali 518, 52 porzione, 401 porzione, 1600 porzione, 55, 56, 57 porzione), la realizzazione di fabbricati residenziali connessi ai fondi agricoli è permessa con un indice di fabbricabilità pari a 0,03 mc/mq.

Ne consegue che la superficie di possibili nuovi alloggi non potrà essere inferiore a 70 mq di superficie utile.

In particolare, l'edificio oggetto di perizia è considerato tra "gli insediamenti di mezza costa a carattere sparso" (cfr. Tav. n.8 del P.R.G. – variante generale), pertanto sono ammesse costruzioni secondo "le tipologie agricole ammesse".

Non è ammesso il recupero a fini abitativi di volumi che allo stato non sono utilizzati in tal senso e che dovranno permanere nella funzione agricolo-produttiva. Sul patrimonio edilizio esistente è consentito una sola volta l'ampliamento entro il limite max del 20% del volume residenziale esistente (se inferiore a 500 mc) per esigenze di adeguamento igienico-tecnologico-funzionale.

E' consentita altresì la realizzazione di manufatti agricoli in elevazione, di

superficie massima di 10 mq, con funzione di pertinenza produttiva legata alla conduzione del fondo, la cui superficie non potrà essere inferiore a 2000 mq.

RIFLESSIONI

In merito alla valutazione attuale degli immobili, focalizzerei il fatto che gli stessi hanno accesso attualmente con sola strada pedonale comunale e che, sebbene sia a progetto nell'attuale PRG una strada carraia insistente sul sedime della suddetta pedonale, la stessa sia di difficile realizzazione per problematiche relative all'allargamento necessario, allargamento che di fatto va ad interessare i fondi frontisti con le naturali difficoltà di accordo per le cessioni delle aree necessarie.

Inoltre, essendo dagli accertamenti fatti, opera da farsi a carico dei privati, risulta particolarmente onerosa anche a fronte delle limitate possibilità edificatorie del compendio.

Il compendio di cui sopra risulterebbe quindi attualmente raggiungibile esclusivamente via strada pedonale, al più con un piccolo mezzo a motore delle dimensioni di un motocarro, per uso esclusivamente agricolo e transitando su strada comunale pedonale.

VALORE DI STIMA

Il valore di stima dell'immobile è stato eseguito con il sistema sintetico-comparativo utilizzando anche dati e statistiche relative ad immobili posti nell'area con destinazioni d'uso similari e tenendo presente l'attuale crisi del mercato immobiliare.

Si è quindi provveduto ad eseguire un'indagine attraverso i valori dell'osservatorio immobiliare e di altri immobili presenti in zona oltre ad aver chiesto informazioni presso operatori immobiliari locali.

Considerando quindi la posizione degli immobili, le loro potenzialità intrinseche ed estrinseche e quanto sopra esposto, si è potuto così ricavare come congruo un valore pari ad €/mq 1.100,00 per la porzione residenziale del fabbricato ed €/mq 400,00 per le superfici accessorie.

Per i terreni siti in area AP si esegue un giudizio di stima basato su una valutazione comparativa di beni simili tenuto conto dei fattori intrinseci del lotto mentre per quanto ricadente in area APB si utilizzano i valori agricoli medi.

Conseguentemente si ha:

- Porzione residenziale fabbricato esistente mapp 55

mq 140,00 x € 1.100,00 = **€ 154.000,00**

- Porzione locali accessori fabbricato esistente mapp 55 - 1601-1602-1603

mq 273,00 x € 400,00 = **€ 109.200,00**

- Terreni ricadenti in area AP (Superficie costruibile circa 150 mq)

Giudizio di stima **€ 73.000,00**

- Terreni ricadenti in area APB

BOSCO ALTO (Porzione mappali 52 e 57) = (3.750 MQ. + 986 MQ) x 0,69 €/MQ = **€. 3.267,84**

ULIVETO (Mappali 53 e porzione 1600) = (3.220 MQ. + 587 MQ.) x 5,43 €/MQ = **€. 20.672,01**

CASTAGNETO DA FRUTTO (Mappale 400) = 260 MQ x 0,70 €/MQ = **€. 182,00**

SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO (Mappale 58) = 610 MQ x 4,27 €/MQ = **€. 2.604,70**

SEMINATIVO ARBORATO (Porzione mappale 401) = 65 MQ x 2,61 €/MQ = **€. 169,65**

VALORE STIMATO COMPLESSIVO TERRENI IN ZONA APB: **€. 26.896,20**

VALORE DI STIMA COMPENDIO IMMOBILIARE € 363.096,20

Tanto si doveva ad esecuzione dell'incarico affidatomi.

Allegasi:

1. Visure e planimetrie catastali;

Chiavari li, 09/12/2013

Nassano Geom. Paolo