Lucia Di Summa
architetto

R.F. n. 98/2015

RELAZIONE DI STIMA

Terreni edificabili ad uso industria artigianato

di proprietà Fallimento

ubicati in Genova - Campi

Via Pagano Doria n.9/10 - 16126 Genova
Tel. 010 5956865 - Cell.347 4668577

Ordine degli architetti di Genova n. 1558 Consulente Tecnico Tribunale di Genova
C.F. DSMLCU59L62D969L - P.I. 02943780102 - e mail:arch.luciadisumma@gmail.com

RELAZIONE DI STIMA

La sottoscritta arch. Lucia Di Summa, libera professionista iscritta all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1558 e Consulente Tecnico del locale Tribunale, con studio in Via Pagano Doria n. 9/10 - Genova, a seguito dell'incarico conferitomi dalla curatrice del Fallimento in epigrafe dott.ssa S. Chiaruttini, autorizzato dal Presidente delle VII sezione civile del Tribunale di Genova dott. R. Braccialini in data 15.09.23, redige la presente relazione in risposta quesito tipo del Tribunale del 24.1.2019.

La relazione è così articolata:

1. Svolgimento operazioni peritali……...pag. 4

2. Incarico/quesito…….pag. 5

3. Risposta ai quesiti……. pag. 5

3.1. Esatta individuazione dei beni oggetto di stima…….. pag. 5

3.2. Descrizione sintetica immobili…….. pag. 7

3.2.1. Descrizione dettagliata immobili……pag. 7

3.3. Completezza documentazione ex art. 567…… pag.11

3.4. Titolarità……. pag.11

3.5. Confini…….pag.11

3.6. Consistenza……..pag.13

3.7. Divisibilità……pag.13

3.8. Cronistoria dati catastali……pag.13

3.9. Dati catastali……pag.13

3.10. Corrispondenza catastale e costi variazioni catastali…pag.21

3.11. Precisazioni……pag.20

3.12. Stato conservativo e criticità……pag.21

3.13. Parti comuni……..pag.22

3.14. Servitù……pag.22

3.15. Stato di occupazione…….pag.24

3.16. Provenienze ventennali…….pag.24

3.17. Formalità pregiudizievoli…….pag.26

3.18. Normativa urbanistica……..pag.27

3.18.1. Cenni sulle norme di conformità del PUC vigente….pag.37

3.19. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni..pag.41

3.20.Certificati di destinazione urbanistica……..pag.41

3.21.Vincoli e Oneri Condominiali……pag.41

3.22. Stima……pag.42

Allegati:

1. Estratto di mappa superato fg. 75 con indicazione dei beni immobili oggetto di stima e indicazione dei mappali ex 160,210 e 211

2 – Stralcio fg. 75 con indicazione zona di interesse ove l'ex mappale 160 è il 1140, il 210 è il 1143, il 211 è il 1145

3. Vax foglio 75 catasto terreni

4. Visure storiche catastali terreni + ente urbano + F/1 gruppo (A)

5. Visure storiche catastali terreni gruppo (B)

6. Documentazione fotografica

7. Relazione notarile notaio M. Zara di Milano del 24/07/2024

8. Cronistoria dati catastali immobili gruppi A e B

9. Atto di compravendita terreni + ente urbano (A) rep. n. 85411/29485 del 22/12/2004

10. Atto di compravendita terreni + ente urbano (B) rep. n. 88866/32136 del 19/03/2007

11. Planimetria con sovrapposizione tracciato ex rifugio antiaereo con estratto di mappa

12. Interrogazioni urbanistica beni immobili oggetto di stima gruppo A

13. Interrogazioni urbanistica beni immobili oggetto di stima gruppo B

14. Stralci cartografici PUC vigente

15. Tabella oneri di urbanizzazione comune di Genova anno 2024

16. Norme di conformità PUC vigente ambito AR-PU

17. Norme di conformità PUC ambito AR-PR a

18. Norme di conformità PUC ambito SIS-S

19. Quotazioni OMI e Borsino Immobiliare

20. Costo di costruzione CNAPPC scenario 1 e 2

21. Tabella con elenco mappali gruppo A con superfici per ambito e indicazione della sup. edificabile

22. Tabella con elenco mappali gruppo B con superfici per ambito e indicazione della sup. edificabile

23. Elenco pratiche edilizie superate

24. Rendering, planimetria, note sull'area ex Ansaldo inerente il progetto ritirato edificio A

25- Prospetti edifici A e B relativi ai progetti ritirati tratti da una relazione paesaggistica

26- Calcoli importi utilizzati per determinare del valore di stima dei beni immobili

27- Tabella di calcolo con indicazione valore beni immobili

1. Svolgimento operazioni peritali

Per la redazione della presente relazione è stato necessario eseguire numerosi approfondimenti relativamente alla porzione di gallerie sotterranee che transitano sotto ai terreni mappali nn. 1140 (ex 160), 1143 (ex 210) e 1145 (ex 211) del fg. 75 di proprietà del Fallimento e all'inquadramento urbanistico dei terreni. Si è reso necessario consultare più

volte l'Ufficio Urbanistica del comune di Genova per verificare la questione dello SAU (Schema di Assetto Urbanistico) e delle convenzioni stipulate a suo tempo dalla

, risultati superati in quanto scaduti per mancata realizzazione.

Si è reso necessario individuare per ogni singolo mappale le particelle areali di appartenenza ai diversi ambiti in cui sono ricompresi i mappali di interesse, eseguire la visura progetto dei numerosi progetti edilizi presentati dalla dal 2005 al 2010, poi ritirati.

Si è reso altresì necessario consultare tre notai , attività che ha richiesto mesi , per poter ottenere informazioni utili per comprendere come ovviare alla mancata trascrizione di alcuni beni immobili (galleria sotterranea e fabbricato rurale con area di pertinenza), poi esclusi dalla presente relazione per decisione della curatela, essendo il loro valore assai modesto rispetto ai costi e ai tempi necessari per poter ottenere la trascrizioni degli atti di compravendita relativi a tali immobili.

2. Incarico / quesito tipo

L'incarico ricevuto consisteva nel redigere una relazione estimativa sul *quesito tipo* del Tribunale del 24.1.2019.

3. Risposta ai quesiti

3.1. Esatta individuazione dei beni oggetto di stima

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima sono tutti ubicati su un versante della collina di Coronata, zona Campi, comune di Genova, a ridosso di Corso Ferdinando Maria Perrone e di Salita Cappuccini di Campi. Gli immobili derivano da due distinti atti di compravendita (All.ti 9 e 10), pertanto saranno trattati e descritti seguendo l'ordine derivante dagli atti di provenienza e la distinzione in due gruppi A e B come nella certificazione notarile del notaio M. Zara di Milano datata 24/07/2024 (All. 7), con la precisazione che il fabbricato rurale e l'area urbana ad esso graffata, contemplati nell'atto All. 10 non saranno oggetto della presente relazione.

Sarà quindi creato un lotto UNICO che comprende:

A. n.16 terreni , n.1 ente urbano e n.1 cisterna acqua per un totale di **mq. 24.166** (Atto allegato 9).

B. n.5 terreni per un totale di **mq. 2.725** (Atto allegato 10).

Nel dettaglio:

A. Fanno parte di questo gruppo n.16 terreni , n.1 ente urbano e n.1 cisterna acqua acquistati da con atto a rogito del Notaio Andrea Castello di Genova, Rep. n. 85411 del 22/12/2004 (All.9) per un totale di mq. 24.166 e più precisamente :

Catasto terreni						
Sezione	Foglio	Mappale	Qualità	Superficie mq	Intestazione su visura catastale	Note
3	75	960	Ente urbano	478		
3	75	1140 ex 160	Ente urbano	740		
3	75	1143 ex 210	Bosco ceduo	720		
3	75	1145 ex 211	Bosco ceduo	3640		
3	75	302	Bosco ceduo	1270		
3	75	303	Semin.Irr.Arbor.	50		
3	75	304	Semin. Irr	130		
3	75	401	Fu da accertare	110		serbatoio all'interno del mappale 939
3	75	938	Prato	116		
3	75	939	Bosco ceduo	1734		
3	75	942	Prato	680		
3	75	943	Semin.arbor.	6484		
3	75	946	Pascolo	1254		
3	75	949	Semin.Irr. Arb.	1256		
3	75	952	Semin.Irr. Arb.	1548		
3	75	954	Semin.Irr	3149		
3	75	957	Semin.Irr	507		
3	75	158	Semin.Irr. Arb.	300		
			totale mq	24166		

Le qualità dei terreni, come risultanti dalle visure catastali (All.4-Visure storiche catastali), sono elencati nella tabella sopra riportata.

B. Fanno parte di questo gruppo n.5 terreni acquistati da con atto a rogito del Notaio Andrea Castello di Genova, Rep. n. 88866 del 19/03/2007 (All.10) e più precisamente:

Catasto terreni					
Sez. Urbana	Foglio	Mappale	Qualità	Superficie mq.	Intestazione su visura catastale
3	75	969	Semin.Irr.	757	
3	75	945	Semin.arbor.	1118	
3	75	948	Pascolo	21	
3	75	951	Prato	228	
3	75	955	Semin.Irr	601	
			totale mq.	2725	

Trattasi di n. 5 terreni per mq. 2725 , qualità catastale (All.5-Visure storiche catastali) : seminativo irriguo e/o arborato, pascolo e prato.

3.2. Descrizione sintetica

Lotto di forma irregolare composto da terreni edificabili in stato di abbandono con presenza di importante acclività e fitta vegetazione incolta a destinazione prevalentemente industria e artigianato con piccola porzione, sempre edificabile, a destinazione servizi, per un totale di mq. 26.991, posti su un versante della collina di Coronata, zona Campi , Genova . I terreni sono privi di tracciato carrabile e sono ubicati tra Corso Ferdinando Maria Perrone e Salita Cappuccini di Campi con attuale accesso da cancello posto su Salita Cappuccini di Campi in corrispondenza del mappale 969.

3.2.1. Descrizione dettagliata immobili

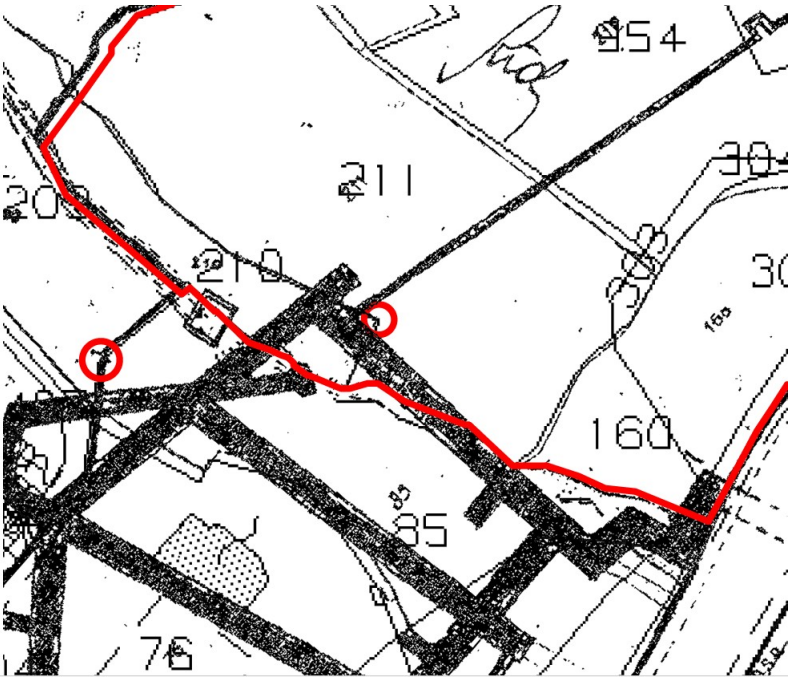
A. I beni immobili di cui al punto A , elencati al punto 3.1. , sono costituiti da n.16 mappali (terreni), dal mappale 401 (cisterna acqua) entrostante il mappale 939 e dal mappale 960 ente urbano per un totale di mq. 24.166 (All.6- Doc. fotografica).

I beni immobili sono ubicati sul versante della collina di Coronata in prossimità di Corso Ferdinando Maria Perrone e di Salita Cappuccini di Campi e presentano una forma irregolare con importante acclività. La qualità dei terreni a livello catastale è : bosco ceduo , prato, seminativo irriguo, seminativo arboreo e/o irriguo/arboreo,pascolo. Il compendio

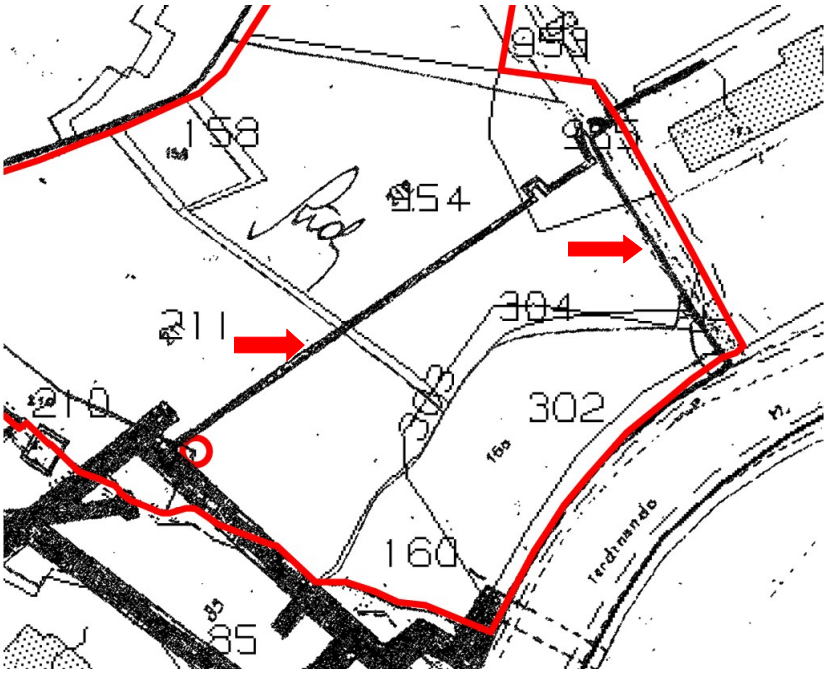
immobiliare è in stato di abbandono, a parte una piccola porzione del mappale 949 che, dall' immagine satellitare sotto riportata, risulta coltivata ad orto da soggetto non noto.

Sul mappale 954 è presente un traliccio ENEL dell'alta tensione.

Si aggiunge che sotto ai mappali ex 160 (attuale mappale 1140) , ex 210 (attuale mappale 1143) e ex 211 (attuale mappale 1145), come mostra l'immagine sotto riportata ripresa dalla VAX precedente alla soppressione dei mappali 160, 210 e 211 (All.1) , è ubicata una porzione di galleria sotterranea regolarmente accatastata di proprietà del Fallimento e non oggetto della presente relazione , facente parte di un più esteso tracciato di gallerie sotterranee di proprietà di terzi.



Inoltre sotto ai mappali 955, 954 , ex 211(attuale mappale 1145) , 303 e 302 oggetto della presente relazione sono altresì presenti ulteriori gallerie e corridoi sotterranei che collegano la Villa Casanova Imperiale alla galleria sotterranea sopra menzionata, come mostra l'immagine sotto riportata, ove in rosso sono perimetrati alcuni terreni oggetto della presente relazione.



I mappali ex 160 (attuale mappale 1140) e 302 sono a ridosso di corso Perrone, ma da esso

separati da un muro di contenimento rivestito di pietra. I terreni oggetto di stima non sono dotati di un tracciato carrabile di accesso. L'unico accesso all'attualità è su Salita Cappuccini di Campi in corrispondenza del mappale 969 (gruppo B) ove è presente un cancello.

Entrostante il mappale 939 è presente un serbatoio acqua di cemento armato a pianta circolare (mapp.401) (All.6_Doc. fotografica). Avendo la cisterna valore commerciale nullo, sarà valutata come terreno. Si precisa altresì che il mappale 960, posto all'angolo tra Corso Perrone e Salita Cappuccini di Campi è delimitato da muri di cemento armato ed è a quota sopraelevata rispetto alla strada oltre ad essere in continuità con il mappale 859 di proprietà di terzi da cui è separato da reti e paletti di metallo. Sul terreno mappale 960 vi sono alcuni scooter abbandonati, teli vetusti di erba sintetica ed erbacce. Il mappale 960 è separato dal mappale 957, oggetto della presente relazione, da un alto muro in c.a.. Lungo Salita Cappuccini di Campi a delimitare i mappali 957,939 e 938 è presente un muro di pietra molto datato. E' presente una curva a gomito in corrispondenza del mappale 969 (gruppo B) e 939. La Salita Cappuccini di Campi è a sezione variabile da m.2,80 a m.5.

B. I beni immobili di cui al punto B , elencati al punto 3.1., per un totale di mq. 2725 sono ubicati sulla collina di Coronata in prossimità di Salita Cappuccini di Campi e di Corso Ferdinando Maria Perrone e presentano una forma irregolare. Il mappale 955 è posto verso il confine con la villa Casanova Imperiale e sotto di esso transita il corridoio sotterraneo di collegamento tra il tracciato delle gallerie sotterranee (ex rifugio antiaereo un tempo rifugio antiaereo ex ( ), realizzato tra il 1942 ed il 1943 con lo scopo di proteggere gli operai della fabbrica dai molteplici bombardamenti aerei che hanno interessato la città durante la 2ª guerra mondiale e la Villa. I mappali 945,969 sono ubicati verso Salita Cappuccini di Campi, mentre i mappali 948 e 951 sono ubicati in posizione più interna rispetto a Salita Cappuccini e verso il confine con la Villa. La qualità dei terreni a livello catastale è : prato, pascolo, seminativo irriguo, seminativo arboreo. Il

compendio immobiliare è in stato di abbandono.

I terreni sono raggiungibili unicamente da Salita Cappuccini di Campi , strada comunale a sezione ristretta con sezione variabile da m.5 a m. 2,80 , a mezzo di cancello di accesso posto sul mappale 969. Lungo Salita Cappuccini di Campi a delimitare il mappale 969 è presente un muro di pietra molto datato.

3.3. Completezza documentazione ex art. 567

Si allega la certificazione notarile (All.7) fornita dalla curatela e redatta dal notaio M. Zara di Milano datata 14/03/2024.

3.4. Titolarità

A. I beni immobili del gruppo **A** appartengono a :

1.

Diritto di proprieta' 1000/1000 , per acquisto fatto dalla società con atto a rogito notaio Andrea Castello di Genova in data 22/12/2004 Rep. n. 85411 Racc. n. 29485 registrato a Genova il 28.12.2024 n. 9993 serie 1T , trascritto a Genova in data 30/12/2004 ai n.ri 62144/38218 (All.9).

B. I beni immobili del gruppo **B** appartengono a :

1.

Diritto di proprieta' 1000/1000 , per acquisto fatto dalla società con atto a rogito notaio Andrea Castello di Genova in data 19/03/2007 Rep. n. 88866 Racc. n. 32136 , trascritto a Genova in data 28/03/2007 ai n.ri 13176/7468 (All. 10).

3.5. Confini

Si indicano i confini di tutti i beni immobili oggetto della presente relazione.

I confini vengono indicati in senso orario.

Terreni , enti urbani e cisterna:

Fg. 75 particella **158**: mappali 202, 954, 1145 (ex 211) .

Fg. 75 particella **1140** ex **160** : mappali 303, 302, Corso Perrone 85, 1145 ex 211

Fg. 75 particella **1143** ex **210**: mappali 203, 1145 ex 211, 85, 209

Fg. 75 particella **1145** ex **211**: mappali 1013, 202, 158,954 , 303, 1140 ex160 , 85, 1143 ex 210.

Fg. 75 particella **302**: mappali 303, 304, 197, 1140 ex 160.

Fg. 75 particella **303**: mappali 1145 ex 211, 954,304, 302, 1140 ex 160.

Fg. 75 particella **304**: mappali 954, 302, 303.

Fg. 75 particella **401** mappali 939 su tutti i lati.

Fg. 75 particella **938**: mappali 940, 937, Salita Cappuccini di Campi, 939.

Fg. 75 particella **939**: mappali 940, 938, Salita Cappuccini di Campi, 943,942 .

nota: all'interno del mappale **939** vi è il mappale 401.

Fg. 75 particella **942**: mappali 178,179, 939, 943,941.

Fg. 75 particella **943**: mappali 942,939,945,946,961,944.

Fg. 75 particella **946**: mappali 943,948,947,949,952,202.

Fg. 75 particella **948**: mappali 945,951,947,946.

Fg. 75 particella **949**: mappali 946, 947,950,952.

Fg. 75 particella **952**: mappali 946, 949,953,954,202.

Fg. 75 particella **954**: mappali 952,955, 197, 304, 1145 ex 211,158,202.

Fg. 75 particella **955**: mappali 953,950,197,954.

Fg. 75 particella **945**: mappali 969,861,951,948,943.

Fg. 75 particella **951**: mappali 945,861,196,950,948.

Fg. 75 particella **957**: mappali 969, salita Cappuccini di Campi, 960,958,968.

Fg. 75 particella **960**: 957,salita Cappuccini di Campi, 959.

Fg. 75 particella **969**: salita Cappuccini di Campi, mappali 957,968,861,945,943.

3.6. Consistenza/superficie commerciale

Il principio adottato per la determinazione della superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 , che assume il mq. di superficie catastale quale unità di misura della consistenza.

Dai dati metrici già indicati ai punti precedenti la consistenza dei beni immobili risulta:

- terreni + enti urbani + cisterna acqua (gruppo **A)** = mq. 24.166

- terreni (gruppo **B)** = mq. 2725

Totale generale terreni oggetto di stima **mq. 26.891.**

3.7. Divisibilità

Va considerato che i vari mappali sono di per sé vendibili separatamente e non vi sono mappali di grandi dimensioni tali da motivare un loro frazionamento.

Occorre inoltre considerare che alcuni mappali risultano arretrati rispetto a Corso F. M. Perrone e a Salita Cappuccini di Campi, pertanto nell'ottica di un maggior potere edificatorio si consiglia la vendita in unico lotto dei beni A e B.

3.8. Cronistoria dati catastali

Si allega la cronistoria dati catastali (All. n.8).

3.9. Dati catastali

Le unità immobiliari di proprietà per il diritto di proprietà di 1/1 sono così identificate a N.C.E.U. (All.ti 1 e 2)

Immobili gruppo A

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/04/2025

Dati identificativi: Comune di **GENOVA (D969C) (GE)** Sezione **SEZ 3**

1) Foglio **75** Particella **1140**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di **GENOVA (D969S) (GE)**

Sez. Urb. **COR** Foglio **75** Particella **1140**

Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie: **740 m2**

2) Foglio **75** Particella **1143**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 0,67**

agrario **Euro 0,19**

Particella con qualità: **BOSCO CEDUO** di classe **1**

Superficie: **720 m2**

3) Foglio **75** Particella **1145**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 38,54**

agrario **Euro 38,54**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo

conto delle seguenti deduzioni: D1a) (*D1: Acque degli acquedotti de ferrari galliera nicolay)*

Particella con qualità: **SEM IRR ARB** di classe **2**

Superficie: **3.640 m2**

4) Foglio **75** Particella **302**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 1,18**

agrario **Euro 0,33**

Particella con qualità: **BOSCO CEDUO** di classe**1**

Superficie: **1.270 m2**

Annotazione di immobile: IST.123259/04

5) Foglio **75** Particella **303**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 0,53**

agrario **Euro 0,53**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo

conto delle seguenti deduzioni: D1a) (*D1: Acque degli acquedotti de ferrari galliera nicolay)*

Particella con qualità: **SEM IRR ARB** di classe **2**

Superficie: **50 m2**

6) Foglio **75** Particella **304**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 1,64**

agrario **Euro 1,04**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo

conto delle seguenti deduzioni: D1a) (*D1: Acque degli acquedotti de ferrari galliera nicolay)*

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **1**

Superficie: **130 m2**

7) Foglio **75** Particella **401**

Partita: **3351**

Classamento:

Particella con qualità: **FU D ACCERT**

Superficie: **110 m2**

8) Foglio **75** Particella **938**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 0,24**

agrario **Euro 0,42**

Particella con qualità: **PRATO** di classe **2**

Superficie: **116 m2**

8) Foglio **75** Particella **939**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 1,61**

agrario **Euro 0,45**

Particella con qualità: **BOSCO CEDUO** di classe 1

Superficie: **1.734 m2**

9) Foglio **75** Particella **942**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 0,88**

agrario **Euro 1,76**

Particella con qualità: **PRATO** di classe **3**

Superficie: **680 m2**

10) Foglio **75** Particella **943**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 61,95**

agrario **Euro 58,60**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**

Superficie: **6.484 m2**

11) Foglio **75** Particella **946**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 0,71**

agrario **Euro 0,32**

Particella con qualità: **PASCOLO** di classe **U**

Superficie: **1.254 m2**

12) Foglio **75** Particella **949**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 13,30**

agrario **Euro 13,30**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo

conto delle seguenti deduzioni: D1a) (*D1: Acque degli acquedotti de ferrari galliera nicolay)*

Particella con qualità: **SEM IRR ARB** di classe **2**

Superficie: **1.256 m2**

13)Foglio **75** Particella **952**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 16,39**

agrario **Euro 16,39**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo

conto delle seguenti deduzioni: D1a) (*D1: Acque degli acquedotti de ferrari galliera nicolay)*

Particella con qualità: **SEM IRR ARB** di classe **2**

Superficie: **1.548 m2**

14) Foglio **75** Particella **954**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 39,84**

agrario **Euro 25,21**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo

conto delle seguenti deduzioni: D1a) (*D1: Acque degli acquedotti de ferrari galliera nicolay)*

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **1**

Superficie: **3.149 m2**

15) Foglio **75** Particella **957**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 6,42**

agrario **Euro 4,06**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo

conto delle seguenti deduzioni: D1a) (*D1: Acque degli acquedotti de ferrari galliera nicolay)*

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **1**

Superficie: **507 m2**

16) Foglio **75** Particella **960**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie: **478 m2**

16)Foglio **75** Particella **158**

Partita: **600**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 3,18 Lire 6.150**

agrario **Euro 3,18 Lire 6.150**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo

conto delle seguenti deduzioni: D1a) (*D1: Acque degli acquedotti de ferrari galliera nicolay)*

Particella con qualità: **SEM IRR ARB** di classe **2**

Superficie: **300 m2**

Immobili gruppo B

1) Foglio **75** Particella **945**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 10,68**

agrario **Euro 10,10**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**

Superficie: **1.118 m2**

2) **Foglio 75** Particella **948**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 0,01**

agrario **Euro 0,01**

Particella con qualità: **PASCOLO** di classe **U**

Superficie: **21 m2**

3) Foglio **75** Particella **951**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 2,41**

agrario **Euro 2,41**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo

conto delle seguenti deduzioni: D1a) (*D1: Acque degli acquedotti de ferrari galliera nicolay)*

Particella con qualità: **SEM IRR ARB** di classe **2**

Superficie: **228 m2**

4) Foglio **75** Particella **955**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 7,60**

agrario **Euro 4,81**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo

conto delle seguenti deduzioni: D1a) (*D1: Acque degli acquedotti de ferrari galliera nicolay)*

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **1**

Superficie: **601 m2**

5) Foglio **75** Particella **969**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 9,58**

agrario **Euro 6,06**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo

conto delle seguenti deduzioni: D1a) (*D1: Acque degli acquedotti de ferrari galliera nicolay)*

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **1**

Superficie: **757 m2**

3.10. Corrispondenza catastale e costi per variazioni catastali

I terreni , da quanto si è potuto osservare dalle immagini satellitari e dal sopralluogo eseguito, quindi per quanto è stato possibile visionare e comprendere poiché sono in stato di abbandono con presenza di rovi , piante infestanti e di animali selvatici, non presentano difformità, pertanto non vi sono costi da sostenere per regolarizzazioni catastali.

3.11. Precisazioni

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.. Si allega la certificazione notarile del Notaio Zara di Milano (All.7) con la precisazione che essa comprende anche le gallerie sotterranee e il fabbricato rurale con relativa corte di pertinenza non oggetto della presente relazione di stima.

3.12. Stato conservativo e criticità

I beni immobili oggetto di stima versano in stato di completo abbandono con presenza di fitta vegetazione che ha impedito la perlustrazione dei luoghi.

E' presente importante acclività dei terreni rispetto alla quota di Corso Perrone.

Una porzione del muretto di delimitazione del mappale 939 lungo Salita Cappuccini di Campi è crollato consentendo un facile accesso ai terreni e alla cisterna dell'acqua.

Sul mappale 302 è presente un serbatoio in pvc e ferro abbandonato.

Nel mappale 960 sono presenti alcuni scooter abbandonati.

Nel mappale 954 è presente un traliccio Enel dell'alta tensione.

I muri di contenimento e /o delimitazione su Salita Cappuccini sono vetusti.

Nel lotto transitano alcuni rii senza nome , in particolare un rio è posto ad ovest della Villa Imperiale Casanova ed un secondo trio transita sul mappale 939.

Una porzione del mappale 949 è coltivata ad orto da soggetto ignoto.

Non esiste un tracciato carrabile all'interno dei terreni.

Sotto ad alcuni mappali descritti al punto seguente sono presenti gallerie e corridoio sotterranei sia di proprietà del Fallimento che di terzi.

3.13. Parti comuni

Non risultano parti comuni.

Si precisa che sotto ai mappali nn. 955, 954 , ex 211 (attuale mappale 1145) , ex 210 (attuale 1143), 304 e 302 del foglio 75 sono presenti corridoi sotterranei di collegamento tra il tracciato più esteso di gallerie sotterranee un tempo rifugio antiaereo e la Villa Imperiale Casanova. Inoltre sotto ai mappali 1143 (ex 210) ,1145 (ex 211) e 1140 (ex 160) è presente una galleria sotterranea regolarmente accatastata di proprietà del Fallimento .

3.14. Servitù

Relativamente agli atti di compravendita :

- allegato 9 (atto di compravendita terreni + cisterna acqua+ ente urbano rep. n. 85411/29485 del 22/12/2004) relativo al gruppo di beni immobili facenti parte del gruppo A

e

- allegato 10 (atto di compravendita terreni rep. n. 88866/32136 del 19/03/2007) relativo ai soli terreni oggetto di stima del gruppo B,

si precisa che:

- le convenzioni urbanistiche indicate negli atti , da informazioni rese dal Comune di Genova, sono decadute;

- lo SAU (Schema di Assetto Urbanistico) è decaduto in quanto non attuato;

- i progetti edilizi presentati dalla erano stati stati ritirati.

Per quanto riguarda le servitù, si riporta sotto quanto evinto dagli atti sopra indicati :

- a pag. 6 dell'atto rep. 85541 è indicata **una servitù di elettrodotto a favore di Enel** e **di**

passo pedonale nelle gallerie presenti nel sottosuolo a favore della società venditrice;

- a pag. 6 dell'atto rep. 85541 la società venditrice riserva a proprio favore e dei suoi aventi causa a **qualsiasi servitù pedonale sull'area indicata in rosso**, **pedonale e carrabile sull'area indicata in blu**, nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" nella quale planimetria appare colorata in tinta giallo quanto forma oggetto della vendita e si obbliga, ove dovesse demolirle , a ripristinare la scala di collegamento da Salita dei Cappuccini a servizio esclusivo del mappale 956 del Fg 75 del C.T. e del mappale 861 dello stesso foglio;

- a pag. 6 dell'atto rep. 85541 è scritto che : a favore ed a carico del compendio immobiliare in oggetto **esistono servitù reciproche nei confronti degli altri lotti facenti parte del medesimo comprensorio nascenti dai vincoli derivanti dalle norme degli strumenti urbanistici e per passaggio di tubazioni per alimentazione impianti e scarichi in genere come noto alla società Acquirente.**

In particolare il terreno oggetto della presente gode di **servitù attiva per il passaggio di linea elettrica interrata e/o aerea, ad alta tensione, servitù da esercitarsi, compatibilmente alla normativa vigente, sui terreni ancora proprietà della venditrice, confinanti a nord.**

- a pag. 7 dell'atto rep. 85541 è scritto:

l'area inoltre è gravata dalle seguenti servitù:

a) **servitù passive**:

- quelle indotte dall'uso e la manutenzione delle costruzioni esistenti a confine e delle loro aree di pertinenza (parcheggi,verde ,viabilità);

b) **servitù di uso pubblico**:

- passaggio pedonale e carrabile per raggiungere l'area a verde pubblico adiacente la villa Imperiale Casanova;

- a pag. 9 dell'atto rep. 88866 è scritto :

- la promettente venditrice fa presente che esistono sui terreni servitù passiva di elettrodotto a favore dell'Enel e attiva di passo pedonale nelle gallerie presenti nel sottosuolo;

- a pag. 9 è scritto che :

a favore e a carico del compendio immobiliare esistono servitù reciproche nei confronti degli altri lotti facenti parte del medesimo comprensorio nascenti da vincoli derivanti dalle norme degli strumenti urbanistici e per passaggio di tubazioni, per alimentazione impianti e scarichi in genere come noto alla parte acquirente.

L'area inoltre è gravata dalle seguenti servitù:

a) **servitù passive**:

- quelle indotte dall'uso e la manutenzione delle costruzioni esistenti a confine e delle loro aree di pertinenza (parcheggi,verde ,viabilità);

- scolo delle acque meteoriche di pioggia (rivi)

b) **servitù di uso pubblico**:

- passaggio pedonale per raggiungere l'area a verde pubblico adiacente la villa Imperiale Casanova, il quale si estingue per confusione in quanto serve la stessa proprietà (?).

3.15. Stato di occupazione

I beni immobili oggetto di stima risultano liberi , ad eccezione di una piccola porzione del mappale n. 949 che dall' immagine riportata al punto 3.2.1. della presente relazione risulta coltivata ad orto da ignoti.

3.16. Provenienze ventennali (All.7- Certificazione notarile)

Si riporta quanto scritto nella relazione norarile.

Gli immobili del gruppo A alla data del 24 luglio 2004 risultano di proprietà della società

capitale sociale di

€ 4.350.000,00, C.F. e numero di iscrizione al registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi , società dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Genova in data 8 luglio 2015 n.98/2015.

Con atto in data 5 luglio 1999 a rogito del notaio Fabio Novara di Genova, n. 46620 di repertorio, trascritto in data 15 luglio 1999 ai nn. 20631/13915, la

, aveva acquistato i terreni dalla

, unitamente ad altri beni.

- Con atto in data 22 dicembre 2004 a rogito notaio Andrea acstello di Genova al n. 85411729485 di repertorio, trascritto a Genova in data 30 dicembre 2004 ai n.ri 62144/38218, la . ha venduto i terreni alla

Gli immobili del gruppo B alla data del 24 luglio 2004 risultano di proprietà della società

- con atto in data 5 luglio 1999 a rogito notaio Fabio Novara di Genova, n.46620 di repertorio, trascritto in data 15 luglio 1999 ai n.ri 20631/13915 , la

aveva acquistato i terreni dalla

unitamente ad altri beni;

- con atto in data 22 dicembre 2004, a rogito notaio Giuseppe Castellana di Genova, al n.ro 8008/1973, trascritto a Genova in data 18 gennaio 2005 ai n.ri 2109/1324, la società aveva venduto i terreni alla società

unitamente ad altri beni;

- con atto in data 19 marzo 2007 al n. 88866/32136 di repertorio del notaio Andrea Castello di Genova, trascritto a Genova in data 28 marzo 2007 ai n.ri 13176/7468, la società ., ha venduto i terreni (oggetto di stima - gruppo B) alla società

3.17. Formalità pregiudizievoli (All. 7 - Certificazione notarile)

Alla data del 24 luglio 2024 a carico dei terreni sopra indicati a far stato dal ventennio, non esistono formalità di iscrizione o di trascrizione pregiudizievoli, né figurano trascritti privilegi e non risultano atti di donazione, né successioni apertesi nell'ultimo ventennio, fatta eccezione per le seguenti formalità:

per i terreni di cui alle lettere A e B:

- CONVEZIONE stipulata con atto in data 24 marzo 2005 al n. 74303 di repertorio del notaio Fabio Novara di Genova, integrato con successivo atto in data 4 maggio 2005 al n.75131/15993 con indicazione degli immobili oggetto della convenzione, trascritto a Genova in data 18 maggio 2005 ai n.ri 23401/14212, contro le società per la quota di 1/3 ciascuno e a favore del Comune di Genova.

Per i soli terreni di cui al gruppo A :

Ipoteca volontaria iscritta a Genova in data 14 giugno 2005 ai n.ri 27984/6230, in favore di BANCA CARIGE S.P.A. e contro a garanzia di apertura di credito stipulata con atto in data 10 giugno 2005 al n. 86149/30091 del notaio Andrea Castello di Genova.

Per i terreni di cui ai gruppi A e B :

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** emessa dal Tribunale di Genova in data 9 luglio 2005 n.99/2015 trascritta a Genova in data 12 aprile 2017 ai numeri 11833/8111.

3.18. Normativa urbanistica

Il Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con DD n° 2015/118.0.0./18 è entrato in vigore il 3/12/2015 ed è tuttora vigente. Si allegano le interrogazioni urbanistiche dettagliate (All.13) e gli stralci cartografici (All.15) . Si riepilogano sotto le informazioni salienti per ciascun mappale dei gruppi di immobili oggetto di stima denominati A e B. A seguire si riportano alcune informazioni tratte dalle Norme di Conformità del PUC di cui si allegano gli stralci relativi agli ambiti di interesse (AR-PU AR- PR- A e SIS-S) (All.ti 16-17 e 18) .

Gruppo A

Il mappale **1140 (ex mapp.160)** è così inquadrato:

- Categoria : Ambito di riqualificazione
- Tipo :Ambito del territorio Urbano
- Sigla AR-PU
- Descrizione ambito di riqualificazione urbanistica produttivo urbano .

Percentuale elemento areale contenuto nella particella 98,49%.

Vincoli: valore del paesaggio e aeroportuale.

e

- Categoria : Ambito di riqualificazione
- Tipo :Ambito del territorio Extra Urbano
- Sigla AR-PR-A
- Descrizione A - ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale .

Percentuale elemento areale contenuto nella particella 1,51%.

Vincoli: valore del paesaggio , idrogeologico e aeroportuale.

Il mappale **1143 (ex mapp. 210)** è così inquadrato:

- Categoria : Ambito di riqualificazione

- Tipo :Ambito del territorio Urbano

- Sigla AR-PU

- Descrizione ambito di riqualificazione urbanistica produttivo urbano .

Percentuale elemento areale contenuto nella particella 96,9 %.

Vincoli: valore del paesaggio , idrogeologico e aeroportuale.

e

- Categoria : Ambito di riqualificazione

- Tipo :Ambito del territorio Extra Urbano

- Sigla AR-PR-A

- Descrizione A - ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale .

Percentuale elemento areale contenuto nella particella 3,1 %.

Vincoli: valore del paesaggio , idrogeologico e aeroportuale.

Il mappale **1145 (ex mapp.211)** è così inquadrato:

- Categoria : Ambito di riqualificazione

- Tipo :Ambito del territorio Urbano

- Sigla AR-PU

- Descrizione ambito di riqualificazione urbanistica produttivo urbano .

Percentuale elemento areale contenuto nella particella 96,9 %.

Vincoli: valore del paesaggio, idrogeologico e aeroportuale.

e

- Categoria : Ambito di riqualificazione

- Tipo :Ambito del territorio Extra Urbano

- Sigla AR-PR-A

- Descrizione A - ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale .

Percentuale elemento areale contenuto nella particella 3,1 %.

Vincoli: valore del paesaggio , idrogeologico e aeroportuale.

Il mappale **302** è così inquadrato:

- Categoria : Ambito di riqualificazione

- Tipo :Ambito del territorio Urbano

- Sigla AR-PU

- Descrizione ambito di riqualificazione urbanistica produttivo urbano .

Percentuale elemento areale contenuto nella particella 100 %.

Vincoli: valore del paesaggio, idrogeologico e aeroportuale.

Il mappale **303** è così inquadrato:

- Categoria : Ambito di riqualificazione

- Tipo :Ambito del territorio Urbano

- Sigla AR-PU

- Descrizione ambito di riqualificazione urbanistica produttivo urbano .

Percentuale elemento areale contenuto nella particella 100 %.

Vincoli: valore del paesaggio, idrogeologico e aeroportuale.

Il mappale **304** è così inquadrato:

- Categoria : Ambito di riqualificazione

- Tipo :Ambito del territorio Urbano

- Sigla AR-PU

- Descrizione ambito di riqualificazione urbanistica produttivo urbano .

Percentuale elemento areale contenuto nella particella 100 %.

Vincoli: valore del paesaggio, idrogeologico e aeroportuale.

Il mappale **401** è così inquadrato:

- Categoria : Ambito di riqualificazione

- Tipo :Ambito del territorio Urbano

- Sigla AR-PU

- Descrizione ambito di riqualificazione urbanistica produttivo urbano .

Percentuale elemento areale contenuto nella particella 100 %.

Vincoli: valore del paesaggio, idrogeologico e aeroportuale.

Il mappale **938** è così inquadrato:

- Categoria : Ambito di riqualificazione

- Tipo :Ambito del territorio Urbano

- Sigla AR-PU

- Descrizione ambito di riqualificazione urbanistica produttivo urbano .

Percentuale elemento areale contenuto nella particella 3,76 %.

Vincoli: valore del paesaggio, idrogeologico e aeroportuale.

e

- Categoria : Ambito di riqualificazione

- Tipo :Ambito del territorio Extra Urbano

- Sigla AR-PR-A

- Descrizione A - ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale .

Percentuale elemento areale contenuto nella particella 96,24 %.

Vincoli: valore del paesaggio , idrogeologico e aeroportuale.

Il mappale **939** è così inquadrato:

- Categoria : Ambito di riqualificazione

- Tipo :Ambito del territorio Urbano

- Sigla AR-PU

- Descrizione ambito di riqualificazione urbanistica produttivo urbano .

Percentuale elemento areale contenuto nella particella 74,56 %.

Vincoli: valore del paesaggio, idrogeologico e aeroportuale.

e

- Categoria : Ambito di riqualificazione

- Tipo :Ambito del territorio Extra Urbano

- Sigla AR-PR-A

- Descrizione A - ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale .

Percentuale elemento areale contenuto nella particella 25,44 %.

Vincoli: valore del paesaggio , idrogeologico e aeroportuale.

Il mappale **942** è così inquadrato:

- Categoria : Ambito di riqualificazione

- Tipo :Ambito del territorio Urbano

- Sigla AR-PU

- Descrizione ambito di riqualificazione urbanistica produttivo urbano .

Percentuale elemento areale contenuto nella particella 42,13 %.

Vincoli: valore del paesaggio, idrogeologico e aeroportuale.

e

- Categoria : Ambito di riqualificazione

- Tipo :Ambito del territorio Extra Urbano

- Sigla AR-PR-A

- Descrizione A - ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale .

Percentuale elemento areale contenuto nella particella 57,87 %.

Vincoli: valore del paesaggio , idrogeologico e aeroportuale.

Il mappale **943** è così inquadrato:

- Categoria : Ambito di riqualificazione

- Tipo :Ambito del territorio Urbano

- Sigla AR-PU

- Descrizione ambito di riqualificazione urbanistica produttivo urbano .

Percentuale elemento areale contenuto nella particella 98,61 %.

Vincoli: valore del paesaggio, idrogeologico e aeroportuale.

e

- Categoria : Ambito di riqualificazione

- Tipo :Ambito del territorio Extra Urbano

- Sigla AR-PR-A

- Descrizione A - ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale .

Percentuale elemento areale contenuto nella particella 1,39 %.

Vincoli: valore del paesaggio , idrogeologico e aeroportuale.

Il mappale **946** è così inquadrato:

- Categoria : Ambito di riqualificazione

- Tipo :Ambito del territorio Urbano

- Sigla AR-PU

- Descrizione ambito di riqualificazione urbanistica produttivo urbano .

Percentuale elemento areale contenuto nella particella 100 %.

Vincoli: valore del paesaggio, idrogeologico e aeroportuale.

Il mappale **949** è così inquadrato:

- Categoria : Ambito di riqualificazione

- Tipo :Ambito del territorio Urbano

- Sigla AR-PU

- Descrizione ambito di riqualificazione urbanistica produttivo urbano .

Percentuale elemento areale contenuto nella particella 100 %.

Vincoli: valore del paesaggio, idrogeologico e aeroportuale.

Il mappale **952** è così inquadrato:

- Categoria : Ambito di riqualificazione

- Tipo :Ambito del territorio Urbano

- Sigla AR-PU

- Descrizione ambito di riqualificazione urbanistica produttivo urbano .

Percentuale elemento areale contenuto nella particella 100 %.

Vincoli: valore del paesaggio, idrogeologico e aeroportuale.

Il mappale **954** è così inquadrato:

- Categoria : Ambito di riqualificazione

- Tipo :Ambito del territorio Urbano

- Sigla AR-PU

- Descrizione ambito di riqualificazione urbanistica produttivo urbano .

Percentuale elemento areale contenuto nella particella 100 %.

Vincoli: valore del paesaggio, idrogeologico e aeroportuale.

Il mappale **957** è così inquadrato:

- Categoria : Ambito di riqualificazione

- Tipo :Ambito del territorio Urbano

- Sigla AR-PU

- Descrizione ambito di riqualificazione urbanistica produttivo urbano .

Percentuale elemento areale contenuto nella particella 100 %.

Vincoli: valore del paesaggio, idrogeologico e aeroportuale.

Il mappale **960** è così inquadrato:

- Categoria : Ambito di riqualificazione

- Tipo :Ambito del territorio Urbano

- Sigla AR-PU

- Descrizione ambito di riqualificazione urbanistica produttivo urbano .

Percentuale elemento areale contenuto nella particella 99,87 %.

Vincoli: valore del paesaggio e aeroportuale.

Il mappale **158** è così inquadrato:

- Categoria : Ambito di riqualificazione

- Tipo :Ambito del territorio Urbano

- Sigla AR-PU

- Descrizione ambito di riqualificazione urbanistica produttivo urbano .

Percentuale elemento areale contenuto nella particella 100 %.

Vincoli: valore del paesaggio, idrogeologico e aeroportuale.

Gruppo B

1) Il mappale **945** è così inquadrato:

- Categoria : Ambito di riqualificazione

- Tipo :Ambito del territorio Urbano

- Sigla AR-PU

- Descrizione ambito di riqualificazione urbanistica produttivo urbano .

Percentuale elemento areale contenuto nella particella 100 %.

Vincoli: valore del paesaggio, idrogeologico e aeroportuale.

2) Il mappale **948** è così inquadrato:

- Categoria : Ambito di riqualificazione

- Tipo :Ambito del territorio Urbano

- Sigla AR-PU

- Descrizione ambito di riqualificazione urbanistica produttivo urbano .

Percentuale elemento areale contenuto nella particella 100 %.

Vincoli: valore del paesaggio, idrogeologico e aeroportuale.

3) Il mappale **951** è così inquadrato:

- Categoria : Ambito di riqualificazione

- Tipo :Ambito del territorio Urbano

- Sigla AR-PU

- Descrizione ambito di riqualificazione urbanistica produttivo urbano .

Percentuale elemento areale contenuto nella particella 97,70 %.

Vincoli: valore del paesaggio, idrogeologico e aeroportuale.

e

- Categoria : Servizio Pubblico

- Sistema dei servizi SIS-S:Si -visibile nell'assetto urbanistico

- Sigla SIS-S

- Descrizione A SIS S servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici

Percentuale elemento areale contenuto nella particella 2,3%.

Vincoli: valore del paesaggio , idrogeologico e aeroportuale.

4) Il mappale **955** è così inquadrato:

- Categoria : Ambito di riqualificazione

- Tipo :Ambito del territorio Urbano

- Sigla AR-PU

- Descrizione ambito di riqualificazione urbanistica produttivo urbano .

Percentuale elemento areale contenuto nella particella 48,64 %.

Vincoli: valore del paesaggio, idrogeologico e aeroportuale.

e

- Categoria : Servizio Pubblico

- Sistema dei servizi SIS-S: Si -visibile nell'assetto urbanistico

- Sigla SIS-S

- Descrizione A SIS S servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici

Percentuale elemento areale contenuto nella particella 51,36%.

5) Il mappale **969** è così inquadrato:

- Categoria : Ambito di riqualificazione

- Tipo :Ambito del territorio Urbano

- Sigla AR-PU

- Descrizione ambito di riqualificazione urbanistica produttivo urbano .

Percentuale elemento areale contenuto nella particella 100 %.

Vincoli: paesaggio: percorso storico sistema salita cappuccini di campi

sistema delle ville di Sampierdarena Cornigliano e Coronata

idrogeologico e aeroportuale.

3.18.1. Cenni sulle norme di conformità del PUC vigente

Dalle Norme di Conformità del PUC vigente a cui si rimanda per le informazioni complete (rif. All.ti nn. 16-17 e 18), si evince che per i beni immobili in ambito AR-PU , secondo la disciplina delle destinazioni d'uso, le funzioni ammesse sono le seguenti:

Principali: Industria e artigianato (lettere A e B - punto 7.2 art. 12) delle norme generali), logistica (lettere A e B - punto 7.3 art. 12) delle norme generali) terziario avanzato, depositi e commercio all'ingrosso, strutture ricettive alberghiere, servizi speciali, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Complementari: Servizi di uso pubblico, residenza, esercizi di Vicinato, servizi privati, rimessaggi, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

Limitatamente agli edifici esistenti: Medie Strutture di Vendita, Grandi Strutture di Vendita di generi non alimentari, nei limiti indicati per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. **Parcheggi privati**: Parcheggi pertinenziali e parcheggi liberi da asservimento.

Per quanto riguarda la disciplina degli interventi edilizi consentiti

Nuova costruzione consentita per realizzare nuovi edifici da destinare alle funzioni principali sopra indicate con I.U.I. massimo **1,00 mq/mq**; le altre funzioni ammesse sono insediabili soltanto se associate a quelle principali, con I.U.I. aggiuntivo complessivo non superiore a 0,25 mq/mq, di cui non più di 0,10 mq/mq per uso residenziale.

Per interventi di ristrutturazione urbanistica si rimanda all'allegato 16.

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.

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno;

- impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;

- la copertura degli edifici, deve essere realizzata ricorrendo a soluzioni progettuali in modo da attenuarne l'impatto visivo, nonché utilizzata per la installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche non a servizio esclusivo del relativo edificio.

Dalle Norme di Conformità del PUC vigente a cui si rimanda per le informazioni complete (All.17) si evince che per i beni immobili in ambito AR-PR (a) , secondo la disciplina delle destinazioni d'uso le funzioni ammesse sono le seguenti:

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 scommesse, bingo e simili.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali

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;

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 macroarea in ambito AR-PR (a) o AR-PR (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.

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.

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.

Dalle Norme di Conformità del PUC vigente a cui si rimanda per le informazioni complete (All.18) si evince che per i beni immobili in ambito **SIS-S** , secondo la disciplina delle destinazioni d'uso le funzioni ammesse sono le seguenti:

Funzioni ammesse

Principali: Servizi pubblici, parcheggi pubblici. Complementari: Servizi di uso pubblico, servizi privati, connettivo urbano, esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con lo stesso.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali e parcheggi liberi da asservimento.

Interventi ammessi:

Nuova costruzione :

Non consentita nei giardini, parchi e aree verdi strutturate, laddove determini la riduzione degli spazi verdi e l'abbattimento di alberature esistenti, e nei servizi individuati con valore storico paesaggistico dalla cartografia del PUC. Consentita per realizzare servizi pubblici, dimensionati in relazione alle esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività; Sono sempre consentiti interventi di sostanziale modifica o integrazione dei servizi pubblici esistenti, con le limitazioni sopra indicate per i giardini, parchi ed aree verdi strutturate pubbliche, finalizzati al loro potenziamento, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato.

Consentita inoltre per realizzare:

- servizi di uso pubblico con I.U.I. massimo **0,50 mq/mq**.
- ampliamento volumetrico di edifici destinati a servizi di uso pubblico e servizi privati esistenti, eccedente il 20% del volume geometrico esistente, comportante l'incremento della S.A esistente nel limite del 30%.

3.19. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni

Trattandosi sostanzialmente di terreni , per quanto è stato possibile accertare dalle immagini aeree, considerata l'impenetrabilità dei terreni, non vi sono abusi edilizi o situazioni da sanare.

3.20. Certificati di destinazione urbanistica

Si allegano le interrogazioni urbanistiche dettagliate di tutti i beni immobili oggetto di stima (All.ti nn. 12 e 13) precisando che essere ricalcano il contenuto dei CDU che verranno richiesti dalla Curatela al Comune di Genova in tempo utile per il trasferimento di proprietà.

3.21.Vincoli e Oneri Condominiali

Non esiste un Condominio , nè un Regolamento di Condominio. Non vi sono quindi spese da

indicare o insoluti sotto il profilo condominiale.

3.22. Stima

I beni immobili oggetto della presente relazione , come è stato illustrato , sono costituiti da n.16 terreni/mappali (gruppo A) , un serbatoio/cisterna acqua (mapp. 401-gruppo A) , un ente urbano (mapp. 960 gruppo A) e n. 5 terreni/mappali (gruppo B).

Secondo il PUC vigente i beni immobili sono ricompresi:

- in ambito AR-PU per mq. 25.493,45 con I.U.I. pari ad 1 mq/mq

- in ambito AR-PR- a per mq. 1.083,01 con I.U.I. pari a 0,01 mq/mq e possibilità di edificare sino ad un massimo di mq. 200 se in presenza di lotto di mq. 2000 , condizione non soddisfatta vista la consistenza delle porzioni di mappali ricadenti in tale ambito

- in ambito SIS-S per mq. 313,92 con I.U.I. pari a 0,50 mq/mq .

Per la stima si è tenuto conto delle seguenti variabili: ubicazione , caratteristiche e peculiarità della zona, carrabilità, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, presenza di rii, presenza di gallerie e corridoi sotterranei, dell'indice di edificabilità (I.U.I.) previsto dagli strumenti urbanistici per i beni immobili a seconda degli ambiti a cui appartengono, delle destinazioni d'uso consentite secondo le norme di conformità del PUC vigente, degli oneri di urbanizzazione , dei valori di mercato per immobili di tipo industriale/produttivo in zona secondo le quotazioni OMI I semestre 2024 e Borsino Immobiliare per l'anno 2025 (All. 19), del costo di costruzione di fabbricati ad uso produttivo /industriale/artigianale secondo le quotazioni del CNAPPC (Consiglio Nazionale Architetti e PPC) (All. 20) , oltre ad altri costi che verranno in seguito illustrati.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato dei beni immobili

in esame indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, che si ritiene valido anche a corpo.

In particolare, non esistendo all'attualità quotazioni di terreni in vendita nella zona di interesse (Campi), così come anche di immobili ad uso produttivo/industriale e artigianale al fine di eseguire una stima di tipo sintetico comparativo da cui desumere il più probabile valore medio di mercato all'attualità , la scrivente ha ritenuto che l'unica possibilità di stimare il compendio immobiliare in oggetto fosse quello di affrontare la stima per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto composto dei beni immobili elencati e descritti , con una **stima di tipo analitico, basata sul valore di trasformazione**, partendo dal presupposto di considerare il terreno edificabile come un bene di produzione dal quale , con l' applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio. Se pertanto esprimendo con ***Va*** il valore dell' area, con ***K*** il costo di trasformazione e con ***Vm*** il valore del fabbricato, può porsi ***Va = Vm – K.***

Per applicare questa equazione in maniera corretta occorre anche considerare che "il più probabile valore di mercato di un' area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del 'profitto normale', scontando all' attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione."

Si precisa che il metodo di stima analitico risulta utile proprio nei casi in cui non siano facilmente reperibili informazioni per poter eseguire la stima di tipo sintetico comparativo non avendo a disposizione dei comparables.

Tornando al metodo di stima analitico il valore **Va** risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l' imprenditore non avrebbe convenienza ad

acquistare l' area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

Va **=** [Vm – (ΣK + Ip + P)]/ (1 + r)n

dove:

Va = valore attuale dell' area

Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = costi relativi alla costruzione

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stime e l' inizio di redditività del fabbricato (tempo intercorrente per l' alienazione del prodotto finito).

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati ***Vf*** ottenuto mediante l'utilizzo dei valori OMI del secondo semestre 2024 e del Borsino Immobiliare per l'anno 2025 e la somma di tutti i costi da sostenere ***C***, cioè:

$$Va = \frac{Vm - (\Sigma K + Ip + P)}{(1 + r) \text{ elevato alla } n}$$

Poiché il valore dell' area è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza (Vf – C) all' attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 6,5% (rif. Borsino Immobiliare per edifici non residenziali) per quattro anni (intervallo temporale necessario alla trasformazione comparti di nuovo impianto).

Si illustra come sono stati ottenuti i dati da inserire nella formula per ottenere il valore dell'area all'attualità.

Il valore del fabbricato che si è ipotizzato per ottenere il valore di stima dei beni immobili in

oggetto , non essendo possibile in questa sede eseguire un progetto dettagliato dell'immobile che si potrebbe edificare , ha preso spunto dai progetti presentati da e poi ritirati in data 04/05/2011 per lo **scenario 1**. Un **secondo scenario** è stato ipotizzato considerando la totalità dei mq. edificabili come da PUC, eseguendo alla fine la media dei due valori ottenuti.

Per lo **scenario 1** si è preso spunto, come già detto, dai progetti presentati dalla e poi ritirati (elencati e descritti nell'allegato 23) che prevedeva , secondo lo Schema di Assetto Urbanistico collina di Campi-Coronata- distretto aggregato di campi 24-settore 24B (SAU decaduto in quanto non attuato), come si legge nelle relazioni allegate ai due progetti, la creazione di nuovi volumi edilizi per mq. 10.550 di superficie agibile da destinarsi ad attività produttive (industria, artigianato e terziario avanzato, direzionali, connettivo urbano, esercizi di vicinato e servizi). Gli edifici dovevano essere tre di cui due su corso Perrone (edifici A e B) ed un terzo su salita Cappuccini di Campi di cui non fu presentato progetto.

Dal calcolo eseguito e dalla verifica dell'I.U.I. dei beni immobili in esame è risultato che i terreni in oggetto risultano per la maggior parte in ambito AR-PU che ha un buon I.U.I. pari a 1 mq./mq. con rapporto di copertura pari al 75% ed altezza massima m.16 o altezza media degli edifici circostanti se superiore, fatta eccezione per gli impianti con particolare esigenze di carattere funzionale. Pertanto , tenendo in considerazione l'orografia dei terreni che si presentano con importante acclività, si è ritenuto di eseguire i calcoli su edificio e/o edifici di mq. 10.550 di superficie agibile.

L'immobile di cui si è ipotizzata la realizzazione per calcolare il costo di costruzione e ricavare quindi il valore dei terreni nello scenario 1 è composto dal 30% di terziario avanzato, 40% si industria e artigianato, 20% di depositi o vendita all'ingrosso . I parcheggi sono da ritenersi ricompresi nella SA consisderata. Il tutto si ribadisce a titolo esemplificativo, non potendo certo in questa sede eseguire calcoli maggiormente approfonditi anche per quanto

riguarda gli standard urbanistici regolati dalle norme di conformità del PUC e dalle vigenti normative.

Il costo di costruzione è stato ricavato, non essendovi dati utili nel Prezziario Regionale che indica il costo di costruzione solo per edifici residenziali, dal software di calcolo messo a disposizione dal CNAPPC (Consiglio Nazionale Architetti e PPC), che per edificio di tipo industriale in Genova, con più di due campate, struttura prefabbricata in CA, tamponamenti in pannelli prefabbricati di CLS, copertura piana, rendimento energetico medio, altezza pilastri da 11 a 15 metri, luce trasversale sino a m.55 , normale accessibilità, indica un costo di costruzione pari ad **€ 5.039.861,37** (All. 20). I parcheggi potranno essere ricavati ai piani fondi degli edifici e/o in aree esterne di proprietà.

A tale costo andranno aggiunti:

- gli oneri di urbanizzazione valutati €/mq 126,85 ca., determinati secondo le tariffe del Comune di Genova anno 2024 (All. 15) in proporzione alle destinazioni d'uso contemplate, considerato che ammontano ad €/mq. 253,28 per terziario avanzato, € 72,38 per industria e artigianato e depositi ;

		MQ edificabili	Oneri di urbanizzazione Comune di Genova 2004	
Oneri di urbanizzazione 2024		10550		
Terziario avanzato	30,00%	3165	€ 253,28	€ 801.631,20
industria e artigianato	50,00%	5275	€ 72,38	€ 381.804,50
depositi	20,00%	2110	€ 73,38	€ 154.831,80
		10550		€ 1.338.267,50
			arrotondato a	
			valore medio oneri	**€ 126,85**

- i costi tecnici di progettazione, direzione lavori, sicurezza, studi e relazioni specialistiche (strutturali , geologiche, paesaggistiche, ecc.) , redazione e presentazione di pratiche edilizie nella misura del 24% del costo di costruzione,

- il profitto imprenditoriale nella misura del 25%;

- gli interessi passivi nella misura del 5%.

Il Valore del Fabbricato **Vf** è stato determinato sulla scorta delle quotazioni OMI secondo semestre 2024, codice di zona D48 , Microzona catastale 20 e del Borsino Immobiliare per il 2025 . E' stato quindi assunto il valore Vf= € 11.251.311,25 ottenuto eseguendo la media tra i valori massimi OMI e B/I e i valori medi OMI e B.I.

Il valore **Vf** ottenuto è ritenuto valido poiché l'immobile che si è ipotizzato di realizzare e porre in vendita sarà di nuova realizzazione in un' area della città tra quelle con la maggior concentrazione di attività commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso in settori tra i più disparati con una buona prospettiva di vendita.

Valori OMI e Borsino Immobiliare

valori OMI I semestre 2024	Valore minimo	Valore massimo	media generale valori massimi OMI e B.I.	Media valori OMI e B.I.	Media generale valori medi OMI e B.I.
uffici	1200	1850	1599,5	1525	1312,25
depositi/magazzini	650	980	1164,5	815	698,25
capannoni	800	1200	983	1000	790,75
Borsino Immobiliare 2025					
uffici	850	1349		1099,5	
depositi/magazzini	397	766		581,5	
capannoni produttivi	471	923		697	

Calcoli per la determinazione del Vf

SCENARIO 1							
Destinazioni d'uso	**% a seconda delle destinazioni d'uso**	**MQ edificabili**	**Media valori massimi OMI e B.I.**	**Valore Fabbricato (Vf) secondo la media dei valori Massimi OMI e B.I.**	**Media valori medi OMI e B.I.**	**Valore Fabbricato (Vf) secondo la media dei valori medi OMI e B.I.**	**Valore fabbricato medio**
		10550					
Terziario avanzato	30,00%	3165	1599,5	€ 5.062.417,50	€ 1.312,25	€ 4.153.271,25	
industria e artigianato	50,00%	5275	983	€ 5.185.325,00	€ 790,75	€ 4.171.206,25	
depositi	20,00%	2110	1164,5	€ 2.457.095,00	€ 698,25	€ 1.473.307,50	
			Valore Fabbricato (Vf)	€ 12.704.837,50	**Vf**	€ 9.797.785,00	**€ 11.251.311,25**

Vf = € 11.251.311,25 è la media dei due valori indicati in tabella.

Si allega tabella con indicazione di tutti i parametri utilizzati (All.26).

Dai dati ottenuti , segue che il valore unitario del terreno in ambito AR-PU

VT = (VT/SF) è pari ad €/mq 51,74. Tale valore è stato poi attualizzato utilizzando la

formula **Va** = VTU/(1+r) elevato alla n, dove **Va** è il Valore attuale , **VTU** Valore Terreno Unitario, **r** è il saggio netto di capitalizzazione (rif. Borsino Immobiliare) ed **n** il numero di anni per immettere il manufatto sul mercato, ottenendo il valore VTU pari ad €/mq 40,23.

A tale valore è stato applicato un deprezzamento nella misura del 30% in ragione dell'assenza di garanzie, delle criticità varie, dell'acclività del terreno, dello stato di abbandono, della possibilità che si debbano affrontare extra costi ottenendo il valore finale €/mq. di € 28,16 che moltiplicato per mq. 25.493,45 porta ad € 717.921,05 (valore complessivo dei terreni in ambito AR-PU).

Si precisa che la cisterna dell'acqua (mapp.401) è stata valutata alla stregua dei terreni non avendo valore commerciale.

Scenario 2

SCENARIO 2							
Destinazioni d'uso	**% a seconda delle destinazioni d'uso**	**MQ edificabili**	**Media valori massimi OMI e B.I.**	**Valore Fabbricato (Vf) secondo la media dei valori Massimi OMI e B.I.**	**Media valori medi OMI e B.I.**	**Valore Fabbricato (Vf) secondo la media dei valori medi OMI e B.I.**	**Valore fabbricato medio**
		25493					
Terziario avanzato	30,00%	7647,9	1599,5	€ 12.232.816,05	€ 1.312,25	€ 10.035.956,78	
industria e artigianato	50,00%	12746,5	983	€ 12.529.809,50	€ 790,75	€ 10.079.294,88	
depositi	20,00%	5098,6	1164,5	€ 5.937.319,70	€ 698,25	€ 3.560.097,45	
			Valore Fabbricato (Vf)	€ 30.699.945,25	**Vf**	€ 23.675.349,10	**€ 27.187.647,18**

In questo caso è stata ipotizzata una superficie di mq. 25.493 che corrisponde alla potenzialità edificatoria dei terreni in ambito AR-PU ottenendo in maniera analoga allo scenario 1

Vf= € 27.187.647,18 (All.26).

Dai dati ottenuti segue che il valore unitario del terreno in ambito AR-PU

VT = (VT/SF) è pari ad €/mq 119,30. Tale valore è stato poi attualizzato utilizzando la formula **Va** = VTU/(1+r) elevato alla n, dove **Va** è il Valore attuale , **VTU** Valore Terreno Unitario, **r** è la capitalizzazione (6,5%) ed **n** il numero di anni (4) per immettere il manufatto sul mercato, ottenendo il valore VTU pari ad €/mq 92,77.

A tale valore è stato applicato un deprezzamento nella misura del 30% in ragione dell'assenza di garanzie, delle criticità varie, dell'acclività del terreno, dello stato di abbandono, della possibilità che si debbano affrontare extra costi ottenendo il valore finale €/mq. di € 64,94

che moltiplicato per mq. 25.493,45 porta ad € 1.665.519,15 (valore complessivo dei terreni in ambito AR-PU).

Si precisa che la cisterna dell'acqua (mapp.401) è stata valutata alla stregua dei terreni non avendo valore commerciale.

Infine è stata eseguita la media dei valori ottenuti con gli scenari 1 e 2 ottenendo:

€ (717.921,05 + 1.665.519,15)/2= **€ 1.186.720,10** che rappresenta il valore finale dei beni immobili in ambito AR-PU.

Per quanto riguarda la valutazione dei terreni in Ambito AR-PR a e SIS-S si è eseguita la proporzione in funzione dell'I.U.I. di ogni ambito utilizzando il valore €/mq. 46,55 (€/mq. terreni in ambito AR-PU) , ottenendo:

Terreni in ambito AR-PR A di mq. 1.083,01 con I.U.I. pari a 0,01 mq/mq.

46,55 : x= 1: 0,01 x= (46,55 x 0,01)/1 = € 0,465 arrotondato ad € 0,47

€ 0,47 x mq. 1.083,01= € 509,01

A tale valore si è applicata la stessa percentuale di deprezzamento dei terreni in ambito AR-PU pari al 30% giungendo al valore finale di **€ 357,39.**

Terreni in ambito SIS-S a mq. 313,92 con I.U.I. pari a 0,50 mq/mq.

46,55 : x= 1: 0,50 x= (46,55 x 0,50)/1 = € 23,27

€ 23,27 x mq. 313,92= € 7.304,91

A tale valore si è applicata la stessa percentuale di deprezzamento dei terreni in ambito AR-PU pari al 30% giungendo al valore finale di € 5.113,76.

Totale generale :

Beni immobili ambito AR-PU	€ 1.186.720,10
Beni immobili in ambito AR-PR a	€ 357,39
Beni immobili in ambito SIS-S	€ 5.113,76

€ (1.186.720,10 + 357,39 + 5.113,76)= **€ 1.192.191,25**

arrotondato ad € 1.192.000,00 (unmilionecentonovantaduemilaeuro).=

Si allega la tabella (All.27) con tutti i calcoli eseguiti.

Si allegano inoltre un rendering , una planimetria e alcune note sull'area ex Ansaldo inerente il progetto ritirato dell'edificio A (All.24) ed i prospetti degli edifici A e B (ritirati) tratti da una relazione paesaggistica (All.25) che potrebbero essere utili al futuro acquirente .

****

Si conclude la presente relazione ribadendo che la valutazione si intende valida anche a corpo e nelle condizioni in cui si trovano i terreni, l'ente urbano e la cisterna dell'acqua, compresa la presenza di materiali ivi abbandonati, le servitù attive e passive, la presenza di gallerie e corridoi sotterranei come descritto nella presente relazione, del traliccio Enel, dei rii e di tutte le criticità già descritte.

Si precisa che il futuro acquirente dovrà avere cura di verificare la fattibilità di nuove costruzioni secondo le norme di conformità del PUC vigente, considerare la presenza dei vincoli urbanistici, paesaggistici e idrogeologici elencati , della non carrabilità dei terreni, di qualsiasi impianto presente di proprietà di terzi da salvaguardare. Sebbene la stima eseguita abbia tenuto conto della potenzialità edificatoria dei terreni , va da sé che occorrerà eseguire uno studio dettagliato propedeutico alla progettazione in funzione delle attività consentite dal PUC.

****

Genova, li 29 maggio 2025

arch. Lucia Di Summa