

# COMUNE di ZOAGLI

CITTA METROPOLITANA DI GENOVA



Immobili siti in Loc. S.Ambrogio Via

**PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA**

costituenti il compendio immobiliare di proprietà della Committenza siti in Zoagli località S. Ambrogio in fregio alla viabilità pedonale pubblica Via da Suppressa, si è recato in sopralluogo in data 20.03.2019 presso gli immobili da periziare e rilevando le reali attuali consistenze e condizioni conservative, si è posto in grado di relazionare quanto segue:

### • **PREMESSE**

A doverosa premessa di quanto di seguito meglio illustrato, si ritiene necessario in primo luogo precisare che gli immobili oggetto della presente perizia, vengono abitualmente utilizzati come abitazioni principali in modo diretto dai committenti o dai propri parenti e che l'intento che ci si prefigge con il presente documento mira alla creazione di due lotti in cui suddividere l'intera proprietà - oggi indivisa - , cercando **ove possibile e nei limiti della valutazione di ogni singolo immobile** di assegnare gli stessi ai soggetti che attualmente normalmente li stanno utilizzando, per soddisfare una indicazione manifestata dalla committenza stessa.

Oggetto dell'incarico consta pertanto nella stima di una proprietà posta in Comune di Zoagli, articolata in diversi edifici insistenti su di un lotto di terreno interamente cintato, di forma regolare collocato sullo spartiacque della costa di S. Ambrogio in posizione dominante sul golfo del Tigullio, una tra le località più rinomate e celebrate per l'unicità e la bellezza, dell'intera costa ligure.

Il complesso in esame, così come oggi appare, risale, in forza delle informazioni acquisite e dalle indicazioni fornite direttamente dalla Committenza, alla fine del 1800.

La proprietà è collocata in fregio alla strada pedonale comunale Via da Suppressa dalla quale ha due accessi distinti civici 3 e 4, ed ha altresì anche un ingresso carrabile dalla strada pubblica di via Costa della Liggia all'innesto con via Linare.

### • **DATI CATASTALI**

Dalla verifica esperita presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate Sportello del Territorio, è stato possibile accertare i seguenti dati catastali:

### **Edificio principale – “villone”**

Via da Suppressa civ. 3

Fg. 10 Mapp.53 Sub.1 cat. A/4 CL.2 p.T consistenza 6 vani

Fg. 10 Mapp.53 Sub.2 cat. A/4 CL.2 p.1- 2° consistenza 9 vani

### **Edificio abitativo secondario**

Via da Suppressa civ.4

Fg. 10 Mapp. 689 (a C.T. mapp. 692) cat. A/4 CL.4 p. S1-T-1 consistenza 7,5 vani

### **Terreni**

Fg. 10 Mapp. 51 castagneto da frutto CL.2 mq. 2200

Fg. 10 Mapp. 317 uliveto CL.1 mq. 555

Fg. 10 Mapp. 690 uliveto CL.1 mq. 6191

Come poi meglio di seguito illustrato, si anticipa che si sono rilevate alcune discrepanze ed inesattezze relativamente ai dati catastali della proprietà.

Inoltre si partecipa sin d'ora che sono state rilevate diverse irregolarità di carattere urbanistico, difformità che necessariamente devono essere tenute in adeguata considerazione ai fini valutativi della presente perizia, in quanto possono condizionare in modo significativo la valorizzazione di alcune unità immobiliari che costituiscono la proprietà in esame.

## **• DESCRIZIONE IMMOBILI**

### **Terreno**

*Superficie lorda catastale: 8.946 mq.*

*Estremi catastali: Fg 10 mapp. 51,317,690 a cui si devono sommare le corti dei mapp.53 e 692.*

Il terreno all'interno del quale si trovano gli immobili a destinazione abitativa ed accessoria, presenta una superficie indicativa di oltre 8.946 mq. circa al netto del sedime dei diversi fabbricati e delle relative coorti catastali. L'estensione costituisce un considerevole valore aggiunto all'intera proprietà in quanto presenta concrete potenzialità edificatorie per possibili nuovi edifici ad uso abitativo ed accessorio. L'articolazione è tipicamente ligure, con i tradizionali terrazzamenti, alcuni dei quali anche discretamente ampi, favorevolmente esposti rivolti ad OVEST con vista sul golfo e la città di Rapallo, caratteristica che certamente contribuisce senza dubbio alcuno, ad accrescerne il valore intrinseco per le potenzialità edificatorie ad oggi riconosciute al terreno dai vigenti strumenti urbanistici.

Degna di nota è la presenza nel parco di molte essenze arboree, talune tipiche quali gli ulivi in numero anche significativo, oltre ad alcune palme che per dimensioni sono certamente databili come centenarie, oltre a cycas, pini, oleandri, ecc. che contribuiscono ad abbellire ed impreziosire l'aspetto d'insieme.

Tuttavia, dal sopralluogo esperito, è emersa la necessità di generali interventi di manutenzione, consistenti in potature, trattamenti fitosanitari, concimature ecc. finalizzati a preservare la salute di dette essenze, oltre alla necessità di procedere all'abbattimento di almeno una palma palesemente malata in quanto affetta da punteruolo rosso ed alla verifica degli altri esemplari.

Procedendo ad una più puntuale descrizione dell'area esterna, si è deciso di descrivere sommariamente i principali terrazzamenti procedendo dall'alto, vale a dire dal confine con l'accesso carrabile di Via Costa della Liggia scendendo verso il confine della proprietà posta a valle.

La prima porzione del terreno che si incontra, risulta realizzata pressoché con andamento pianeggiante caratterizzata da una ampia area di accesso/sosta da cui si diparte una strada interna fiancheggiata da una struttura leggera costituita da una tettoia suddivisa in due parti, quella anteriore per il possibile ricovero di due autoveicoli e quella posteriore in grado di ospitare diversi motoveicoli od anche un piccolo natante su apposito carrello; strutturalmente risulta essere realizzata in legno e puntelli in ferro, con copertura in lastre ondulate mentre perimetralmente è delimitata da canniccio, il tutto in condizioni conservative che certamente richiedono alcuni interventi manutentivi. A seguito delle dovute verifiche eseguite presso gli uffici comunali, non è stato possibile reperire alcun titolo edilizio che autorizzi l'esistenza di detta struttura.

Proseguendo il tramite carrabile interno, interamente pavimentato con lastre in pietra di luserna disposta ad opus-incertum su adeguato supporto in cemento, e senza sostanziali salti di quota, si raggiunge un'ampia area, intervallata da ulivi e zone lasciate "a verde", utilizzata come posteggio pertinenziale scoperto, delle diverse unità immobiliari presenti. I possibili stalli di sosta non sono chiaramente delimitati e pertanto non è nemmeno chiaro il numero degli stessi, né è stato possibile ritrovarlo in Comune, in quanto da un punto di vista edilizio anch'essi non sono mai stati legittimati.

Dall'area adibita a parcheggio, attraverso camminamenti pavimentati intervallati da scalette che consentono il superamento delle differenze altimetriche dei diversi terrazzamenti, si raggiungono sia gli edifici ed i manufatti esistenti, sia le altre parti di terreno caratterizzato, come anzidetto anche da ampi terrazzamenti, condizione difficile da trovare nell'intera frazione di S.Ambrogio e come tale da ritenersi valore aggiuntivo, in quanto consente una migliore e diversificata possibile destinazione del terreno in esame.

Avvicinandosi all'edificio padronale, contraddistinto con la particella catastale 53, il percorso pedonale si ramifica in diversi viottoli pavimentati, realizzati tra aiuole (talune anche alte) fittamente vegetati con alberature di diverse essenze sino a raggiungere il lato Nord-Est dell'immobile principale dove è stato possibile rilevare la presenza di una pergola coperta realizzata con struttura lignea.

Sempre esternamente, in posizione di poco defilata rispetto all'edificio principale, collocato altimetricamente a quota inferiore del piano terra dello stesso edificio, è stato possibile accertare la presenza di un ampio terra-vuoto non ultimato. Dalle verifiche esperite presso i competenti uffici comunali, anch'esso pare essere stato realizzato in assenza del necessario titolo autorizzativo o di qualsivoglia pratica di regolarizzazione edilizia e che per il quale il sottoscritto non è stato in grado di individuare nessuna soluzione che ne permetta la regolarizzazione. Pertanto, ai fini della stima dell'intera proprietà, la presenza di detto volume, oltre a non avere un proprio possibile valore di mercato in quanto non commercializzabile, presenta allo stato attuale delle cose un costo necessario a riempirlo e chiuderlo, per consentire il ritorno dello stato ante-opera e permettere di conseguenza la commerciabilità del terreno su cui lo stesso insiste.

Scendendo verso valle, il terreno interno alla proprietà (particella 51) si presenta meno organizzato e coltivato, con vocazione a bosco incolto.

Il collegamento tra i diversi terrazzamenti è assicurato da una molteplicità di scalette e di camminamenti mentre, il perimetro della proprietà risulta delimitato da un muro di cinta lungo la via da Suppressa e recinzione metallica sui lati posti a Nord ed Ovest.

L'accesso al terreno di proprietà risulta carrabile unicamente nella parte alta della proprietà, nella porzione prospiciente a via Costa della Liggia, mentre sia l'accesso agli edifici in esso contenuti sia alla restante porzione di terreno, oggi è assicurato unicamente in modo pedonale attraverso scalette e viottoli pedonali con accessi diretti anche dai civici 3 e 4 di via da Suppressa.

Le porzioni prossime agli edifici risultano pavimentate, dotate di punti di adduzione acqua per l'irrigazione e di punti luce esterni, oltre a risultare presenti alcune pergole aperte meglio descritte nella successiva sezione "edifici".

Nell'insieme, l'intero terreno oltre a presentarsi in normali condizioni conservative, già abitualmente utilizzato come orto, è per dimensione complessiva e zonizzazione di Piano Regolatore Generale vigente al momento della redazione della presente relazione, con concrete importanti potenzialità edificatorie meglio di seguito illustrate .

## **EDIFICI**

In primo luogo, si è ritenuto necessario individuare i diversi stabili presenti internamente alla proprietà per poi procedere per ciascuno ad analizzarne caratteristiche e descrizioni:

1. *Edificio principale* articolato su tre livelli oltre a terrazzi di copertura e sottotetto
2. *Casa*: edificio di tre piani posto con sagoma irregolare, con annessa tettoia, presente lungo il camminamento di collegamento il posteggio superiore e l'edificio principale
3. *Rustichello*, piccolo manufatto integralmente realizzato in pietra , non ristrutturato, collocato in posizione adiacente alla "casa"
4. *Terravuoto*, volume seminterrato, grezzo, realizzato a quota inferiore al piano terra dell'edificio principale, in posizione di poco defilata verso Nord di cui già si è sopra trattato
5. *Tettoia* per ricovero automezzi, realizzato in corrispondenza del piccolo piazzale in corrispondenza dell'accesso carrabile prospiciente su via Costa della Liggia
6. un'area a parcheggio

Procedendo nel dettaglio, si è potuto rilevare quanto segue:

### **EDIFICIO PRINCIPALE – "VILLONE"**

*Sedime dell'edificio: 200 mq circa*

*Attuale superficie lorda commerciale: 555,00 mq circa*

*Volume lordo: 2.350,00 mc circa*

*Estremi catastali: foglio 10 mappale 53 subalterni 1 (piano terra), 2 (piano seminterrato e primo)*

La villa principale, risulta essere circondata per tre lati dai terreni di proprietà e per un lato confinante con la viabilità pedonale pubblica denominata via da Suppressa e presenta una pianta regolare rettangolare.

La superficie occupata dal sedime dell'immobile è di oltre 200,00 mq, per una cubatura indicativa di complessivi 2.350 mc. circa al netto del sottotetto oggi solo parzialmente utilizzabile ma potenzialmente di significativa rilevanza, oltre ancora alla superficie ragguagliata dei due balconi presenti sul prospetto Sud-Est ed uno presente sul prospetto Nord-Ovest

L'edificio è articolato in tre piani oltre appunto al sottotetto completamente ispezionabile e parzialmente utilizzabile come soffitta.

I prospetti dell'edificio, che hanno ricevuto l'ultimo intervento manutentivo verosimilmente negli anni '70, conservano l'originaria tinta che infatti risulta oramai quasi completamente "slavata", è stato possibile constatare alcune crepe e cavillature in corrispondenza dello sporto di gronda oltre che diffuse su alcune porzioni dei prospetti.

Dall'esame delle facciate è stato altresì possibile accertare la presenza di originarie bucatore che nel tempo sono state internamente murate, così come le persiane poste a protezione delle finestre e portefinestre, che sebbene risultino pressoché tutte di tipologia e finitura uguale, alcune risultano in condizioni conservative peggiori (come ad esempio quelle del piano seminterrato). La copertura del fabbricato è eseguita con tegole marsigliesi, mentre la

grondaia è in lamiera zincata con piovani in parte in plastica ed in parte in lamiera

Non possono escludersi possibili circoscritte zone caratterizzate da distacchi di intonaco, ma per averne la conferma si renderebbero necessari approfondimenti mediante scatti termografici, o verifica con puntuale battitura delle superfici, attività non esplicitamente richiesta dalla Committenza, sebbene sia un elemento certamente non trascurabile ai fini della valutazione degli immobili.

I prospetti presentano un aspetto classico dei luoghi, comune anche in altri manufatti simili, consistente da una forma regolare, da prospetti con bucatore ordinate, con balconi presenti principalmente sul prospetto con la maggiore panoramicità, con appartamenti di altezza interna significativa e con alcuni soffitti con finitura a volta parzialmente decorati.

La copertura del corpo principale è realizzata a quattro falde, protetta da un muretto realizzato a filo dei prospetti, con manto in tegole marsigliesi e una abbaino presente sulla falda rivolta a Nord-Ovest, che consente l'accesso all'esterno sulla copertura.

Di seguito si procede quindi alla descrizione di ciascuna delle singole unità abitative presenti internamente allo stabile; nel farlo si precisa che la superficie lorda complessiva dello stabile differisce dalla somma delle singole superfici lorde a causa della presenza del vano scale che interessa le due unità immobiliari poste al piano terra e primo, che rimanendo in comune ad entrambe, non può essere attribuito ai singoli alloggi.

## **PIANO SEMINTERRATO**

*Superficie interna al netto dei muri perimetrali: 151 mq circa*

*Superficie commerciale lorda :195 mq circa*

*Altezza interna media: 3,00 mt circa*

*Estremi catastali: foglio 10 mappale 53 subalterno 2 (congiuntamente al piano primo)*

L'unità abitativa posta al piano seminterrato risulta essere l'unica non direttamente collegata al resto dello stabile, presentando un unico accesso autonomo presente sul prospetto Nord-Ovest, ed essendo sprovvista di scale interne che la colleghino al resto dello stabile. L'appartamento risulta per una parte contro terra (sul lato confinante con la strada pubblica via da Suppressa posta a quota maggiore), per una parte confinante con un'ampia intercapedine sul lato Nord-Est, (locale utilizzato come deposito e cantina), mentre per due prospetti (quello Sud-Ovest e quello Nord-Ovest) completamente liberi, prospicienti sul terreno di proprietà

Articolato in una cucina abitabile, due camere, un bagno, ripostiglio ed un ampia sala svilupata su due livelli , oltre ad un ulteriore locale separato dalla sala da un arredo.

Taluni locali però, avendo pressoché solo un lato con riscontro libero verso l'esterno, presentano una illuminazione naturale interna insufficiente così come il necessario ricambio d'aria. Da una sommaria valutazione infatti parrebbe non propriamente soddisfatto per tutti i

locali il previsto rapporto aero-illuminante.

Il sopralluogo ha consentito di rilevare in alcuni locali ed in particolare nel soggiorno-sala e nel locale ricavato in adiacenza allo stesso, evidenti segni di umidità di risalita, probabilmente dipendenti da un inadeguato isolamento degli elementi perimetrali portanti e del solaio di calpestio, associato ad uno scarso ricambio d'aria. Al momento del sopralluogo erano infatti presenti ed in funzione alcuni deumidificatori, mentre alle pareti erano evidenti sfogliamenti di tinta e ampie macchie di umidità, fattori che contribuiscono negativamente sul possibile valore di mercato.

Nel bagno è presente una finestra che si affaccia sull'intercapedine ispezionabile, di dimensioni tali da assicurare quantomeno una sorta di ricambio d'aria.

Le finiture interne sono del tipo presente normalmente nelle abitazioni di tipo civile con pavimenti piastrellati (cucina, bagno, corridoio e sala) o con moquette (camere), sebbene per tipologia ed estetica dei materiali utilizzati, risultino datati di oltre un ventennio, come testimoniato anche dai sanitari (lavabo, wc, bidet e vasca) con cui è attrezzato il bagno.

I soffitti dei locali si presentano piani, a testimonianza del fatto che originariamente il piano seminterrato era a destinazione non abitativa, quali cantina, deposito e cisterna poi convertito ad abitazione in epoche successive.

Pareti e soffitti come anzidetto risultano intonacati e tinteggiati, con alcune in condizioni conservative particolarmente compromesse come documentato anche da alcuni scatti fotografici, con sfogliamenti di tinta e sfarinamento dell'intonaco, concentrati soprattutto sulle pareti controterra a causa di problematiche legate all'umidità che interessa l'intero piano. L'unità immobiliare è dotata di proprio sistema di riscaldamento e produzione acqua calda di tipo autonomo, mediante calderina. I serramenti interni ed esterni sono in legno.

L'appartamento in questione, sebbene in normali condizioni conservative, come anzidetto presenta evidenti problematiche legate prevalentemente ad umidità in parte di risalita ed in parte in quanto l'unità è parzialmente contro terra ed in parte alle finiture interne non propriamente attuali e come tali non propriamente appetibili dall'attuale mercato immobiliare.

Appare doveroso segnalare che l'intervento di recupero con cambio di destinazione d'uso della originaria cisterna presente all'interno del sedime del fabbricato è stata realizzata in assenza dei previsti titoli autorizzativi, così come la diversa distribuzione degli spazi interni. Si evidenzia infatti che la situazione più recente rilevata a seguito di un accesso agli atti presso il competente Ufficio Tecnico Comunale - Edilizia Privata, individua un appartamento decisamente diverso da quello rilevato durante il sopralluogo e di superficie minore. Per dette ragioni, l'attuale commerciabilità dell'intera unità immobiliare è legata alla preventiva definizione delle molteplici discrepanze rilevate, prima fra tutte, l'aumento volumetrico a seguito dell'accorpamento della cisterna all'appartamento.

In analogia a quanto rilevato sotto i profili edilizi, si deve necessariamente evidenziare che anche la planimetria catastale non risulta aggiornata con lo stato dei luoghi: l'intero piano seminterrato risulta ancora accorpato ed inserito nella stessa planimetria dell'unità immobiliare posta al primo piano di cui costituirebbe a livello catastale pertinenza. Inoltre l'intero piano seminterrato è indicato con destinazione non abitativa, mentre come meglio sopra indicato, risulta integralmente convertito a destinazione residenziale.

## **PIANO TERRA**

*Superficie interna al netto dei muri perimetrali: 138 mq circa*

*Superficie commerciale lorda (al netto del vano scale e del balcone): 176 mq circa*

*Altezza interna media: 4,40 mt*

*Estremi catastali: foglio 10 mappale 53 subalterno 1*

Il piano terra risulta accessibile unicamente dall'esterno, mediante un ampio portone di ingresso che si apre su un atrio interno dove trovano posto le caratteristiche scale interne per raggiungere il piano primo, ad oggi comune anche alla altra unità abitativa superiore, abbellito dalla presenza di un pozzo che originariamente attingeva dalla cisterna posta al piano seminterrato, ora completamente smantellata e riconvertita a superficie abitabile.

L'accesso all'appartamento ricavato a questo piano avviene attraverso un portone interno posto sulla parete opposta al varco di accesso dall'esterno, e si articola oltre all'ingresso, in una ampia sala (in cui è presente anche una zona soppalcata realizzata con struttura lignea, facilmente amovibile, che delimita al disotto dello stesso una sorta di piccolo locale) una grande camera, un altro locale (originariamente una camera) da cui è stata ricavata una cucina ed un servizio igienico, oltre ancora ad una cucina un altro servizio igienico ed un'ultima camera anch'essa caratterizzata dalla presenza di un soppalco ligneo. La considerevole altezza interna infatti ha permesso in talune zone di meglio sfruttare gli spazi attraverso la realizzazione di soppalchi.

L'intero piano risulta "libero" su tutti i quattro lati, tre dei quali prospicienti la proprietà e solo uno a confine con la viabilità pubblica.

A differenza di quanto rilevato per l'appartamento posto al piano seminterrato, gli ambienti risultano pressoché tutti luminosi e dotati di propri affacci che garantiscono l'illuminazione ed il ricambio d'aria naturali.

In corrispondenza della sala, un'ampia portafinestra consente l'accesso al balcone esterno, con vista panoramica sul golfo del Tigullio.

Le finiture rilevate sono di tipo a civile abitazione con pavimenti di buona fattezza in graniglia di marmo policroma nel tipico stile delle case padronali liguri, e soffitti alti e a volta riportata alcuni dei quali anche dipinti (ad esempio quello della sala).

I serramenti esterni sono in parte in legno ed in parte in alluminio anodizzato bianco mentre i serramenti interni sono in legno e legno e vetro. E' presente l'impianto di riscaldamento di tipo autonomo con corpi scaldanti in ghisa. Le condizioni conservative di insieme appaiono buone con tinte alle pareti relativamente recenti.

Dei due servizi igienici presenti, uno (quello originario) appare con finiture certamente più datate, analoghe a quelle riscontrate al bagno posto al piano seminterrato, mentre il secondo bagno, di sicura più recente realizzazione, oltre ad essere significativamente più ampio, appare realizzato con piastrellature e sanitari certamente più moderni.

Doverosamente si rileva in aggiunta a quanto meglio sopra descritto, anche una irregolarità alle norme igienico-sanitarie, in quanto il bagno di nuova realizzazione ha accesso diretto da un locale ad uso cucina senza l'indispensabile antibagno, situazione che richiede quindi un intervento edile di sistemazione interna prima di poter essere commercializzato.

Si deve segnalare che la realizzazione dei lavori (relativamente recenti), con cui è stata realizzato il nuovo bagno nel locale posto sull'angolo ad Est del fabbricato è avvenuto senza la presentazione della necessaria comunicazione al Comune di Zoagli e tantomeno senza aggiornamento della planimetria catastale, che per altro non risulta conforme con lo stato dei luoghi, atteso che non individua nemmeno il locale igienico-sanitario di vecchia realizzazione e la attigua originaria cucina .

Non risulta da alcun documento, nemmeno l'esistenza dei due soppalchi presenti che però risultando in "arredo" e potendo essere agevolmente rimossi, non configurano un illecito edilizio.

## **PIANO PRIMO**

*Superficie interna al netto dei muri perimetrali: 156 mq circa*

*Superficie commerciale lorda (al netto del vano scale e del balcone): 188 mq circa*

*Altezza interna media: 4,00 mt (max 5.01 - min.3,21).*

*Estremi catastali: foglio 10 mappale 53 subalterno 2 (congiuntamente al piano seminterrato)*

L'appartamento ricavato al piano primo risulta raggiungibile dall'interno unicamente percorrendo la scala principale presente nell'atrio del piano terra.

L'attuale consistenza interna si caratterizza di quattro camere di cui tre con accesso dal salone centrale di forma regolare rettangolare dal quale si entra anche nella cucina e nel bagno, mentre una camera presenta unico accesso da un'altra camera. Sempre con accesso diretto dall'ampio salone, è stato possibile rilevare la presenza di un locale destinato ad ampio ripostiglio, ricavato sulla proiezione del vano scale posto al piano terra.

Il servizio igienico presente al piano, è di fattura datata, verosimilmente contemporaneo sia al corrispondente bagno del piano terra che di quello al piano seminterrato; è accessoriato con vasca da bagno, doccia, wc, bidet e lavabo, ed ha una portafinestra che consente l'accesso al

piccolo balcone esterno presente sul prospetto Nord-Est.

Le finiture interne, richiamano quelle già riscontrate al piano terra con pavimenti in graniglia di marmo nel tipico stile ligure, tutte le pareti ed i soffitti sono tinteggiati ed intonacati, alcuni soffitti risultano anche con volte a botte con addirittura una cupola presente nella sala.

Inoltre alcuni dei soffitti risultano dipinti con semplici decori.

Come per gli altri piani già presi in esame, anche per detta unità immobiliare, l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con radiatori in ghisa, con la presenza di una stufa di tipo a pellet presente in sala e ad alcuni radiatori elettrici nelle diverse camere, oltreché alla presenza di un boiler elettrico per la produzione di acqua calda; degno di nota è il terrazzo di dimensioni maggiori di quello rilevato piano terra, con accesso dal salone principale attraverso due portefinestre, che si affaccia sull'intero golfo del Tigullio, con una vista assolutamente degna di menzione, realizzato in struttura muraria in parte sorretta da mensole in marmo lavorato, e con ringhiera in ferro, a decoro lavorato degna di nota (rispetto alla ringhiera a profilo semplice rilevata al piano terra).

Rispetto a quanto acquisito presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Zoagli, si può osservare una sostanziale corrispondenza con quanto constatato durante i rilievi, fermo restando invece alcune imprecisioni nella planimetria catastale, dove l'unità in esame viene rappresentato ancora sprovvista del bagno ricavato, in conformità con il progetto depositato agli atti del Comune. Tale discrepanza, implica comunque il necessario aggiornamento delle planimetrie catastali prima di qualsivoglia eventuale atto notarile sia esso teso alla assegnazione tra i comproprietari che all'eventuale vendita o istituzione di un gravame ipotecario.

## **PIANO SOTTOTETTO**

*Superficie netta: 18 mq. circa (limitandosi alla porzione oggi calpestabile)*  
*Superficie lorda : 175 mq. circa (limitandosi al perimetro con altezza pari a zero)*  
*Altezza interna porzione calpestabile: media 1,70 mt circa (max 2,50 – min.0,80).*  
*Estremi catastali: foglio 23 mappale 130 subalterno 2*

Percorrendo infine le ultime due rampe di scala, ricavate internamente al vano scale si ha accesso al sottotetto dell'intero edificio.

In pratica unicamente una minima parte risulta essere un sottotetto parzialmente (per via dell'altezza contenuta) fruibile come locale di deposito, in quanto la quasi totalità del sottotetto è occupato dai tiranti lignei a cui sono appesi i soffitti a volta, piani e a cupola dell'ultimo piano, il tutto come meglio apprezzabile dalle unite fotografie.

Il fatto che non siano pressoché presenti nessun tipo di finitura, ha consentito di apprezzare ed avere alcune conferme sugli elementi strutturali dello stabile, con murature perimetrali e di spina essenzialmente costituite in pietrame locale con strati di allettamento di

calce, la struttura della copertura realizzata con travature in legno non riquadrate e conferma che i soffitti dell'ultimo piano non sono praticabili in quanto costruiti con la tipica soluzione locale di pannelli in paglia pressata sul cui lato interno all'appartamento è stato poi applicato lo strato di intonaco e tinta.

Il sottotetto può però rappresentare un valore aggiunto in quanto, attraverso un intervento interno consistente nella diversa posizione dei solai interpiano, può essere per buona parte recuperato a destinazione abitativo, senza necessariamente dover ottenere complicate e difficoltose autorizzazioni edili, limitandosi alla sola richiesta di realizzare alcuni lucernai o abbaini per assicurare la necessaria illuminazione naturale ed i prescritti ricambi d'aria. Ovviamente il valore del sottotetto risulterà sensibilmente maggiore se considerato congiuntamente all'appartamento al piano 1 in quanto modificando la quota di imposta del soffitto del piano primo, si può ottenere un piano sottotetto quasi integralmente utilizzabile e senza dover ricorrere ad ampliamenti volumetrici per altro oggi ancora consentiti.

Nel sottotetto, oltre ad un minimale impianto elettrico e ad una cisterna per l'acqua, non si sono rilevati significativi impianti

### **EDIFICIO ABITATIVO dislocato su tre piani**

*Superficie netta: 150 mq. circa (p.seminterrato 16 mq. + p.T.55 mq. + p.1 79 mq. circa)*  
*Superficie lorda : 203 mq. circa (p.seminterrato 33 mq. + p.t.77 mq. + p.1 93 mq. circa)*  
*Altezza interna media: 2,60 ml. circa (attenzione esistono differenze notevoli tra i singoli vani)*  
*Estremi catastali: foglio 10 mappale 689*

Lungo il percorso pedonale che congiunge l'area a parcheggio con l'edificio principale, si trova il secondo immobile che per dimensioni ed utilizzo, risulta oggetto di valutazione e trattazione nel presente progetto di divisione.

Trattasi di un volume articolato su tre piani addossati al versante, per cui solo il primo ed ultimo piano risulta essere libero sui quattro lati, mentre il piano terra presenta un lato contro terra ed il piano seminterrato si presenta con un soli due lati liberi. Planimetricamente, l'immobile appare come unione del corpo originario a forma rettangolare e di un modesto ampliamento posto sul lato rivolto a Est, sicuramente ampliamento volumetrico realizzato negli anni passati.

L'immobile è altresì raggiungibile con un proprio accesso pedonale, direttamente dalla viabilità pubblica via da Suppressa alla quota del piano terra.

Esternamente si presenta con finitura in intonaco stollato e tinteggiato con persiane tipiche genovesi e copertura a due falde con manto in tegole marsigliesi; sulla porzione retrostante dell'edificio, l'ampliamento volumetrico presenta una copertura piana piastrellata con grondaie, pluviali e lattonerie in rame.

Il sopralluogo ha evidenziato la sostanziale divisione della volumetria in due distinte unità

immobiliari, la prima articolata nel piano seminterrato e terra, mentre la seconda che occupa integralmente il piano primo.

Approfondendo nella descrizione, la prima unità abitativa è articolata in cucina posta al piano seminterrato e tre camere, soggiorno e bagno al piano terra; i due piani sono collegati da una scala interna a unica rampa.

Le finiture interne sono del tipo presente nelle abitazioni di tipo civile complete di impiantistica elettrica ed idraulica serramenti esterni in alluminio anodizzato bianco, frutto di un intervento di ristrutturazione che per tipologia dei materiali impiegati, si può ritenere relativamente recente.

Sia nel piano seminterrato che nel vano scala sono presenti segni di umidità alle pareti, verosimilmente legati problematiche legate ad inadeguate intercapedini verticali e/o orizzontali

L'appartamento che occupa l'intero piano primo, risulta articolato in due camere sala e cucina, con tetto in legno a falde a vista e finiture interne in analogia a quanto rilevato per i sottostanti due piani, che denotano anche per detto appartamento una relativa recente ristrutturazione con pavimenti piastrellati, pareti intonacate e tinteggiate, servizio igienico con doccia, serramenti interni in legno.

Esaminato lo stato dei luoghi si deve però evidenziare la presenza di significative irregolarità edilizie che sinteticamente di seguito si possono così riassumere:

- cambio di destinazione d'uso dell'intero piano seminterrato da cantina ad abitazione
- utilizzo a locale principale (cucina) un vano che non presenta l'altezza minima abitabile
- cambio di destinazione d'uso dell'intero piano terra da stalla/fienile/cantina in abitazione
- realizzazione di un collegamento interno tra il piano terra e primo
- diversa distribuzione degli spazi interni
- ampliamento volumetrico dell'intero fabbricato (le altezze interne sono tutte aumentate rispetto all'unica planimetria al riguardo recuperata) ed in particolare del piano primo con il sensibile aumento del locale adibito a servizio igienico
- realizzazione di locali a destinazione abitativa di locali con altezza inferiore ai minimi previsti

L'insieme delle irregolarità riscontrate è tale per cui appare alquanto complicato riuscire a risolverle tutte. Detto aspetto, incide fortemente sul possibile prezzo di mercato delle diverse unità abitative di cui oggi si compone l'immobile.

In pratica l'attuale destinazione d'uso attribuita ad alcuni locali dagli utilizzatori, non potrà essere confermata da una semplice sanatoria, bensì si renderanno necessarie progettazioni ed interventi edili, anche non trascurabili.

Basti pensare alla indispensabile necessità di procedere all'adeguamento delle altezze interne dei vani che oggi non raggiungono i minimi previsti dai vigenti regolamenti e normative in

materia di igiene e salubrità.

Adiacente all'edificio in esame, è presente una tettoia che da un esame più attento è apparsa realizzata in struttura verticale portante in profilati di acciaio rivestito con legno e struttura orizzontale di tipo "pesante" e completamente "cieca" con manto di copertura in "onduline".

Anche detto manufatto preso atto dei vigenti strumenti urbanistici, per dimensioni, tipologia e materiali impiegati, oltre a non avere alcun titolo autorizzativo, non risulta ad avviso dello scrivente assentibile e regolarizzabile.

Come tale si dovrà procedere al preventivo smantellamento o sostanziale modifica della stessa.

### **PICCOLO RUSTICO**

*Superficie catastale:* 20 mq. circa  
*Estremi catastali:* foglio 10 mappale 689

A brevissima distanza dall'edificio appena descritto, è presente un piccolo volume attualmente utilizzato dalla committenza come deposito, ancora con fattezze e materiali originari, essendo con perimetro in muratura di pietra portante esternamente intonacato, con copertura in lastre di ardesia. Da quanto accertato risulta essere articolato in un piano oltre sottotetto, con piccole bucaure presenti su alcuni prospetti. Sebbene attualmente l'immobile in esame possa apparire di scarso interesse, in realtà la comprovata antica preesistenza, ne rende certamente maggiore l'appetibilità, con una ipotesi o di delocalizzazione della volumetria per consentire un ampliamento volumetrico di uno degli edifici esistenti oppure ipotizzando una sostanziale ristrutturazione con ampliamento volumetrico che potrebbe consentire anche la trasformazione in edificio a destinazione residenziale. Per detta ragione, detto immobile assume una certa rilevanza nella valutazione complessiva degli immobili.

Catastalmente questo piccolo rustico risulta ricompreso nella planimetria dell'edificio abitativo con destinazione "ripostiglio".

Urbanisticamente, non essendo mai stato oggetto di lavori di ristrutturazione, può considerarsi conforme con le norme di piano.

### **AREA A PARCHEGGIO**

*Superficie catastale:* porzione della particella di superficie complessiva di 6191 mq  
*Estremi catastali:* foglio 10 mappale 690 (accatastata a C.T. con qualità "uliveto")

Come anzidetto, nella disamina del terreno, è presente internamente alla proprietà un'ampia superficie pavimentata, destinata in parte ad area di accesso e manovra, ed in parte a parcheggio coperto e scoperto. Detta area catastalmente risulta ancora a destinazione *uliveto*, sebbene venga impiegato come parcheggio; per dimensioni e posizionamento, l'area in questione

consente la sosta di diverse auto. Da una sommaria valutazione visiva, in considerazione del fatto che gli stalli di sosta non risultano puntualmente delimitati, si può ragionevolmente ipotizzare che attualmente siano disponibili circa 8 parcheggi (stima eseguita con una comparazione visiva dei mezzi presenti in sito) auto oltre a diversi posteggi per moto e motorini.

Poiché anche per l'avvenuta realizzazione di detto posteggio, non è stato possibile reperire alcun titolo edilizio, l'area in questione che assume una rilevanza economica importante ai fini valutativi dell'intero compendio, deve necessariamente essere dapprima regolarizzata, attività che per tipologia e modalità dell'intervento attuato, a parere dello scrivente, non dovrebbe presentare particolari complessità se non per la tettoia posta a copertura dei due posti auto prossimi al cancello di accesso la proprietà, per la quale probabilmente si renderà necessaria una modifica, consistente nella sostituzione della copertura in lastre con una semplice pergola ombreggiante aperta. Ciò comporta quindi un ulteriore costo che certamente deve essere considerato congiuntamente agli importi necessari alla regolarizzazione edilizia e come tali doverosamente devono essere considerati nella stima della presente valutazione.

## • **CONSIDERAZIONI**

Tutto quanto meglio sopra indicato, consente di poter esprimere le seguenti valutazioni in merito al compendio immobiliare nel suo insieme ed alle singole unità immobiliari.

In primo luogo deve essere esaminato l'aspetto derivante dalla posizione, particolarmente favorevole dell'edificio principale, con vista sul golfo del Tigullio e su Rapallo, San Michele di Pagana, Santa Margherita Ligure e Portofino, posizione particolarmente ricercata dagli investitori interessati ad interventi immobiliari in zona. Inoltre, ulteriore aspetto di appetibilità è rappresentato dalla carrabilità della proprietà e dalla ragionevole vicinanza con i centri cittadini di Zoagli e Rapallo, elemento di assoluta valorizzazione.

Appurate pertanto le normali finiture di insieme presenti nei diversi appartamenti presenti, come meglio anzi descritto, nonché il terreno di significativa superficie che oltre ad assicurare a tutti gli edifici sopra elencati, ampio "respiro" e spazio di rispetto, presenta una consistente potenzialità edilizia, atteso che in considerazione del vigente Piano Regolatore Generale sarebbe -in pura teoria- ammissibile anche la realizzazione di un edificio bifamiliare articolato su due piani.

Esaminati quelli che sono i fattori primari per una valutazione puntuale della proprietà, si può ritenere che l'intero compendio immobiliare oggetto della presente perizia possa oggi presentare una sostanziale difficile commerciabilità proprio legato alle consistenti dimensioni e per il conseguente impegno economico; il fatto però che, con la consapevolezza di trovarsi di fronte ad una proprietà, che unica nel suo genere offre molteplici possibilità, proprio per le potenzialità legate alle possibili trasformazioni, ampliamenti, suddivisioni e nuove costruzioni

future, verosimilmente risulta un compendio che può suscitare l'interesse da parte del mercato immobiliare.

Doverosamente, come meglio sopra precisato, i diversi immobili visionati presentano irregolarità edilizie, talune delle quali anche significative per cui necessariamente devono essere preventivamente regolarizzate, in quanto diversamente non potrebbero neanche essere commercializzate.

Detto aspetto, certamente non trascurabile ai fini della stima, rappresenta ad oggi una sensibile incognita in quanto l'auspicata regolarizzazione di alcune difformità potrebbe non essere così certa in quanto legate al parere della Commissione Locale del Paesaggio che potrebbe negare per ragioni estetiche o richiedere interventi tesi alla mitigazione dell'abuso, di conseguenza il valore finale di detti immobili potrebbe anche risultare sensibilmente diverso da quanto oggi valutato.

Al riguardo si vuole però altresì precisare che, la valutazione di seguito espressa, cerca di tenere in debito conto di queste variabili. Infatti prima di esprimere il giudizio di stima, si è provveduto a doverosi approfondimenti con il competente Ufficio Tecnico Comunale di Zoagli, fermo restando l'assoluta incertezza legata all'espressione finale della Commissione Locale del Paesaggio.

Tutto ciò quindi contribuisce a rappresentare un evidente difficoltà per una puntuale e precisa stima d'insieme della proprietà, alla luce soprattutto delle grandi potenzialità future che nel loro insieme, ciascuno degli immobili sopra descritti possiedono. Da evidenziare altresì che la stima di seguito illustrata prende spunto dalle attuali condizioni conservative delle singole unità immobiliari prese in esame, senza approfondire quali siano stati gli interventi manutentivi sino ad oggi eseguiti ed il soggetto che li abbia concretamente sostenuti economicamente, in quanto non oggetto del presente progetto di divisione.

## • **VALUTAZIONI**

Per quanto attiene ad una valutazione dell'intera proprietà così come sopra descritta e come vista dal sottoscritto a seguito del sopralluogo esperito, si è dovuto necessariamente tenere conto che alcuni dei lavori svolti internamente all'edificio principale, all'edificio secondario, ai parcheggi non siano stati preventivamente comunicati ed autorizzati dal Comune di Zoagli, disciplinato dalle vigenti normative in materia e conseguentemente alcune delle planimetrie catastali reperite, non risultino conformi allo stato reale dei luoghi né come destinazione d'uso né come divisione interna.

In conseguenza a ciò, si è provveduto anche a stimare il possibile costo necessario a dette regolarizzazioni che devono essere attuate prima di una eventuale cessioni a terzi degli immobili

stessi.

Nella stima si è poi dovuto tenere in debito conto della oramai assodata crisi che ha colpito in questi ultimi anni l'intero settore immobiliare delle compravendite e che ha avuto importanti ripercussioni sui prezzi di mercato degli alloggi, anche in zone di particolare pregio come nel caso di cui trattasi. Sentiti quindi esperti professionisti del settore immobiliare, nonché presi in esame immobili il più simili possibile, compravenduti in epoche recenti, ed acquisiti i valori medi di riferimento disponibili dalle diverse e più autorevoli banche dati immobiliari, quali ad esempio le indicazioni ufficiali fornite dalla Banca Dati dei Valori Immobiliari, gestita

**Fascia/zona:** Centrale/FASCIA LITORANEA (PARTE INSEDIATA DEL CENTRO STORICO E DELLA FASCIA COLLINARE PIU' PROSSIMA AL MARE)

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3000	4400	L	6,9	10,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2150	3200	L	6,1	9,1	L
Box	NORMALE	2200	3200	L	10,4	14	L
Posti auto coperti	NORMALE	2150	2900	L	9,3	13	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1700	2450	L	7,1	10,5	L
Ville e Villini	NORMALE	5100	7600	L	11,5	16,3	L

direttamente dall'Agenzia delle Entrate, oggi disponibile ed il cui prospetto di seguito si riporta: è stato possibile al sottoscritto giungere alla stima del più probabile valore di mercato dell'intera proprietà nello stato in cui si trova, in funzione delle singole superfici lorde commerciali sopra indicate, considerando nella sua interezza il compendio immobiliare, giungendo alle seguenti risultanze che in considerazione delle attuali incertezze del mercato immobiliare locale sono da ritenersi cautelative:

- edificio principale piano seminterrato:	195 mq x	€ 3.400/mq	= € 663.000,00
- edificio principale piano terra:	177 mq x	€ 3.750/mq	= € 663'750,00
- edificio principale piano primo:	191 mq x	€ 4.100/mq	= € 783'100,00
- locali accessori:			
- vano scala	24 mq x	€ 1.100/mq	= € 26'400,00
- sottotetto praticabile	18 mq x	€ 1.000/mq	= € 18'000,00
- sottotetto ispezionabile e recuperabile	173 mq x	€ 950/mq	= € 164'350,00
- intercapedine/cantina	19 mq x	€ 300/mq	= € 5'700,00

- edificio secondario piano seminterrato e T.:	110 mq x	€ 3.000/mq	= € 330'000,00
- edificio secondario piano 1:	93 mq x	€ 3.600/mq	= € 334'800,00
- rustico:	20 mq x	€ 1.600/mq	= € 32'000,00
- terreno (integralmente edificabile zona EA di P.R.G. dedotta la superficie occupata dai parcheggi e la viabilità di accesso e manovra)	8'596 mq x	€ 35/mq	= € 300'860,00
- area di manovra e strada carrabile interna	240 mq x	€ 100/mq	= € 24'000,00
- posti auto coperti con pergola:	n.2 x	€ 28.000/n	= € 56'000,00
- posti auto scoperti	n.6 x	€ 24.000/n	= € 140'000,00
- posto moto - "barca"	n.1 x	€ 12.000/n	= € 12.000,00
<b>SOMMANO</b>			<b>€ 3'553'960,00</b>

Come meglio sopra indicato i valori a cui il sottoscritto è giunto, prevede la necessaria ed indispensabile conformità urbanistica e catastale.

Pertanto, considerato che diverse sono le difformità riscontrate da regolarizzare e premesso che per poter essere legittimate necessariamente talune delle quali dovranno risultare essere eseguite entro determinati anni, e precisamente ante il 2004, limite oltre il quale non sono comunque sanabili abusi volumetrici in zone sottoposte a vincolo paesaggistico, di seguito si sono valutati i possibili costi conseguenti, sia per quanto attiene alle sanzioni che agli adempimenti professionali conseguenti, ipotizzando per ogni irregolarità una datazione anteriore a detto termine annuale, pertanto doverosamente si ribadisce che quanto di seguito meglio dettagliato, può essere realmente portato a buon fine unicamente se si ha contezza circa l'effettiva data in cui i lavori abusivi sono stati eseguiti.

Resta inteso che i costi relativi alla regolarizzazione sono stati STIMATI dal sottoscritto dopo aver acquisito indicazioni da parte del competente Ufficio Comunale; pur tuttavia non possono essere considerati certi, in quanto la puntuale definizione di tali importi compete esclusivamente all' Ufficio Tecnico che potrebbe applicare al riguardo, il proprio potere discrezionale.

#### **Sanatoria per la realizzazione dei parcheggi:**

Costo delle sanzioni: **€ 1033** quale sanzione ambientale ed **€ 1033** quale sanzione edilizia (atteso la scarsa rilevanza si ritiene che possa essere applicata la sanzione minima) per regolarizzare l'intera area a parcheggio, rinviando ad un successivo provvedimento, la suddivisione dell'intera area a parcheggio in 7 posti auto.

Oneri di urbanizzazione: 41,03€ x mq x 2, detto importo (che è pari al doppio degli oneri di urbanizzazione normalmente previsti) deve essere corrisposto limitatamente ai soli parcheggi che non devono essere asserviti alle unità immobiliari per le cui regolarizzazioni si rende necessario l'asservimento di un posto auto. In considerazione di quanto sopra si può ipotizzare un costo complessivo di circa **€ 7.400**

L'atto di asservimento per quel parcheggio necessario a consentire la regolarizzazione di un cambio di destinazione d'uso e frazionamento, potrebbe presentare un costo di circa € 1500 per importo conteggiato nella disamina dell'immobile per il quale si rende necessario detto asservimento.

Gli oneri professionali per la redazione della pratica di regolarizzazione di una intera area a parcheggio (e non di singoli posti auto) potrebbero presentare un importo complessivo indicativo di **€ 2600** comprensivo anche degli oneri per l'indispensabile aggiornamento catastale (qualora la Committenza intendesse invece procedere ad una sanatoria puntuale di ogni posto auto e non dell'intera area a parcheggio, i relativi costi ovviamente sarebbero maggiori)

Infine si stimano necessari **€ 4.000** quale costo degli interventi edili indispensabili all'adeguamento di quanto realizzato, ad una situazione dei luoghi realmente sanabile; nel dettaglio si dovrà infatti procedere alla completa rimozione della copertura dei parcheggi coperti ed alla sua sostituzione con una pergola "aperta"

### **Sanatoria per la realizzazione dell'edificio secondario**

Premesso che per l'intero stabile vi sarebbero le seguenti sanzioni:

Costo delle sanzioni: **€ 1033** quale sanzione ambientale ed **€ 1033** quale sanzione edilizia (atteso la scarsa rilevanza si ritiene che possa essere applicata la sanzione minima)

Il costo necessario alla predisposizione della pratica edilizio-urbanistica e catastale potrebbe ammontare ad **€ 3000**.

Oltre a ciò che risulta comune all'intero stabile, ogni appartamento incorrerebbe anche nelle seguenti ulteriori sanzioni:

#### Appartamento piano seminterrato e piano terra

Costo degli oneri di urbanizzazione: € 120,68 x mq x 2 detta sanzione (che è pari al doppio degli oneri di urbanizzazione normalmente previsti) deve essere corrisposta per l'ampliamento volumetrico (rispetto infatti a quanto indicato nelle uniche planimetrie disponibili, quelle catastali, è evidente un intervenuto aumento volumetrico) a cui devono aggiungersi € 72,41 x mq x 2 quale sanzione per l'intervenuto di cambio di destinazione d'uso. Nella peggiore delle valutazioni che l'ufficio comunale potrebbe assumere al riguardo, l'importo complessivo potrebbe risultare di circa **€ 42.500** circa. Qualora invece l'ufficio dovesse propendere per la soluzione più favorevole nell'interpretazione del calcolo volumetrico da sanare, la sanzione potrebbe approssimativamente risultare di **€ 20.000** circa

Spese per atto di asservimento del parcheggio necessario a consentire la regolarizzazione il cambio di destinazione d'uso e frazionamento come anzidetto potrebbero risultare pari a **€ 1500**

Costo della predisposizione della pratica: **€ 3000** di sanatoria comprensiva anche del costo delle

pratiche finalizzate agli aggiornamenti catastali

Potrebbero essere necessari modesti interventi edili qualora, a prescindere dell'effettiva destinazione dei locali attualmente rilevata, la Committenza si dovesse accontentare di trasformare i due piani a destinazione abitativa, mantenendo il piano seminterrato quale locale accessorio diretto, in quanto per poter essere destinato a cucina, come oggi rilevato, si dovrebbe dapprima procedere ad un abbassamento del solaio di calpestio, per consentire l'adeguamento dell'altezza interna a 2,70 ml., intervento certamente significativo e non trascurabile. Con la soluzione oggi meno invasiva e più economica da un punto di vista di regolarizzazione, si renderebbe necessaria la realizzazione ex-novo di una zona cottura (eventualmente anche convertendo) un locale presente al piano terra, oggi destinato a camera ad uso cucina, soluzione che potrebbe presentare nelle migliori delle ipotesi un costo indicativo di circa **€ 3500** .

#### Appartamento piano primo

Costo delle sanzioni: : € 120,68 x mq x 2 detta sanzione (che è pari al doppio degli oneri di urbanizzazione normalmente previsti) deve essere corrisposta per l' ampliamento volumetrico (rispetto infatti a quanto indicato nelle uniche planimetrie disponibili, quelle catastali, è evidente un intervenuto aumento volumetrico del corpo a destinazione bagno) **€ 750** circa

Anche per detto stabile risultano necessari interventi edili: qualora la Committenza voglia regolarizzare l'effettiva attuale destinazione dei locali oggi rilevati, situazione che necessariamente richiede l'adeguamento delle altezze interne del locale igienico e della cucina con la realizzazione anche di un antibagno, intervento che può necessitare un costo indicativo di circa **€ 12.000**. Qualora invece la Committenza si voglia accontentare di avere l'intero piano a destinazione abitativa, convertendo l'attuale cucina in servizio igienico (l'altezza interna lo consente) e realizzando un angolo cottura in quello che attualmente è il soggiorno, soluzione certamente meno onerosa, si stima infatti necessario un costo indicativo di circa **€ 5.000**.

### **Sanatoria per la realizzazione dell'edificio principale – "villone"**

#### Appartamento piano seminterrato

Costo delle sanzioni: **€ 1033** quale sanzione ambientale ed **€ 1033** quale sanzione edilizia (atteso la scarsa rilevanza si ritiene che possa essere applicata la sanzione minima)

Costo degli oneri di urbanizzazione: € 72,41 x mq x 2 quale sanzione per l'intervenuto di cambio di destinazione d' uso della cisterna in abitazione. Provvedendo ad una stima e calcolando gli oneri come previsto per norma, sulla superficie lorda si individuano: **€ 8.500** circa

Costo della predisposizione della pratica edilizio-urbanistica e catastale, si stimano: **€ 3000**

Non necessitano interventi edili finalizzati all'adeguamento di quanto realizzato ad una situazione dei luoghi realmente sanabile; pur tuttavia il fatto che attualmente non tutti i locali raggiungano

il previsto rapporto aero-illuminante potrebbe suggerire, al fine di consentire l'ottimale recupero delle superfici esistenti a completa destinazione abitativa e non unicamente quali accessori diretti, procedere a qualche puntuale intervento edili di diversa distribuzione degli spazi interni.

#### Appartamento piano Terra

Costo delle sanzioni: **€ 1033** quale sanzione edilizia (vista la scarsa rilevanza dell'irregolarità, si ritiene che possa essere applicata la sanzione minima). Non avendo rilevato ampliamenti volumetrici non viene applicata alcuna sanzione ambientale.

Costo degli oneri di urbanizzazione: le irregolarità riscontrate non necessitano il pagamento di oneri

Costo della predisposizione della pratica edilizio-urbanistica e catastale si stimano: **€ 1500**

In considerazione di quanto accertato, gli interventi edili necessari ad adeguare quanto realizzato ad una situazione dei luoghi realmente sanabile si possono ritenere marginali e fondamentalmente connessi al fatto che l'attuale locale servizio igienico principale debba necessariamente essere dotato di antibagno in quanto con ingresso diretto dalla cucina. Per detto lavoro, si ritiene possano rendersi necessari **€ 1500**.

#### Appartamento piano primo

Costo delle sanzioni: **€ 1033** quale sanzione edilizia (vista la scarsa rilevanza dell'irregolarità, si ritiene che possa essere applicata la sanzione minima). Non avendo rilevato ampliamenti volumetrici non viene applicata alcuna sanzione ambientale.

Costo degli oneri di urbanizzazione: le irregolarità riscontrate non necessitano il pagamento di oneri.

Costo della predisposizione della pratica edilizio-urbanistica e catastale si stimano: **€ 1500**

Non risultano necessari interventi edili finalizzati ad adeguare quanto realizzato ad una situazione dei luoghi realmente sanabile.

Sommano complessivamente per la regolarizzazione di tutte le unità immobiliari che oggi risultano non conformi - nell'ipotesi peggiore - circa **€ 98.000** desunto dalla sommatoria delle sanzioni, degli eventuali oneri, delle spese progettuali, degli atti e degli eventuali interventi edili necessari a ricondurre gli immobili in condizioni sanabili. Poiché le difformità riguardano beni oggi in proprietà, i conseguenti costi devono, ad avviso dello scrivente dovrebbero essere imputati in pari misura ai due soggetti proprietari.

In considerazione di quanto sopra, ritenuto che il più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare dedotti i costi necessari e regolarizzare le irregolarità in oggi riscontrate, risulta essere pari a circa € 3.290.000 (diconsi tremilioniduecentonovantamila euro)

in caso di alienazione dell'intero compendio immobiliare, pertanto il seguente progetto di divisione in due lotti il più possibile paritetici, allo scopo di limitare conguagli economici.

- **CONCLUSIONI**

Le conclusioni della stima in funzione della comparazione con altri stabili di fattezza simile, recentemente compravenduti, consentono di individuare che il più probabile valore di mercato dell'intera proprietà si possa ricondurre ad un importo prossimo ad **€. 3'554'000,00** (diconsi tremilionicinquecentocinquantaquattromilia Euro) qualora oggetto di una alienazione completa del bene.

Nel rispetto di quelli che sono stati i presupposti che hanno motivato la predisposizione della presente perizia di stima, primariamente consistenti nella individuazione del possibile valore immobiliare dell'intero compendio sopra meglio descritto, previa una prima verifica di edilizio-urbanistica, si ribadisce che quanto contenuto nel presente documento è frutto di valutazioni e ragionamenti che si è cercato di rendere il più oggettive possibili, limitando le considerazioni personali, che possono condizionare falsare i giudizi finali.

Appare altresì doveroso rimarcare che le risultanze della presente perizia risentono dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale, che, sebbene in lenta ripresa mostra ancora forti segnali di incertezza, tali da poter condizionare, variando in modo anche sensibile, quanto sopra esposto già nel medio termine sebbene la posizione degli stabili analizzati e la consistenza degli stessi siano particolarmente appetibili.