



COMUNE di LEIVI
Città Metropolitana di Genova
Via IV Novembre, n.1
16040 LEIVI
Tel.0185.319033 + Fax.0185.319569
protocollo@pec.comune.leivi.ge.it

Leivi, lì 07/07/2025

PERIZIA DI STIMA

Oggetto: Terreno sito nel Comune di Leivi – Località Via Miramare – Foglio 6, Mappale 591

Proprietà:
COMUNE DI LEIVI (GE)
Via IV Novembre, 1 – 16040 LEIVI (GE)
Codice Fiscale: 00650430101 – Partita IVA: 00170730998

Premessa

Il sottoscritto Arch. Massimo Bordone, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Leivi, su incarico ricevuto, redige la presente relazione estimativa finalizzata alla determinazione del valore di mercato di un appezzamento di terreno, sito in Località Via Miramare, identificato catastalmente al Foglio 6, Mappale 591.

Il criterio adottato per la valutazione è quello comparativo, fondato sull'analisi dei valori medi di compravendita di immobili aventi caratteristiche analoghe nella medesima area geografica.

Documentazione allegata:

- TAV.01 – Stralcio Rilievo aereo fotogrammetrico
- TAV.02 – Stralcio Mappa Catastale (scala 1:2000)
- DOC.01 – Documentazione Fotografica

1. Descrizione degli immobili

Il bene oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Leivi, in Località Via Miramare. In particolare si tratta di:

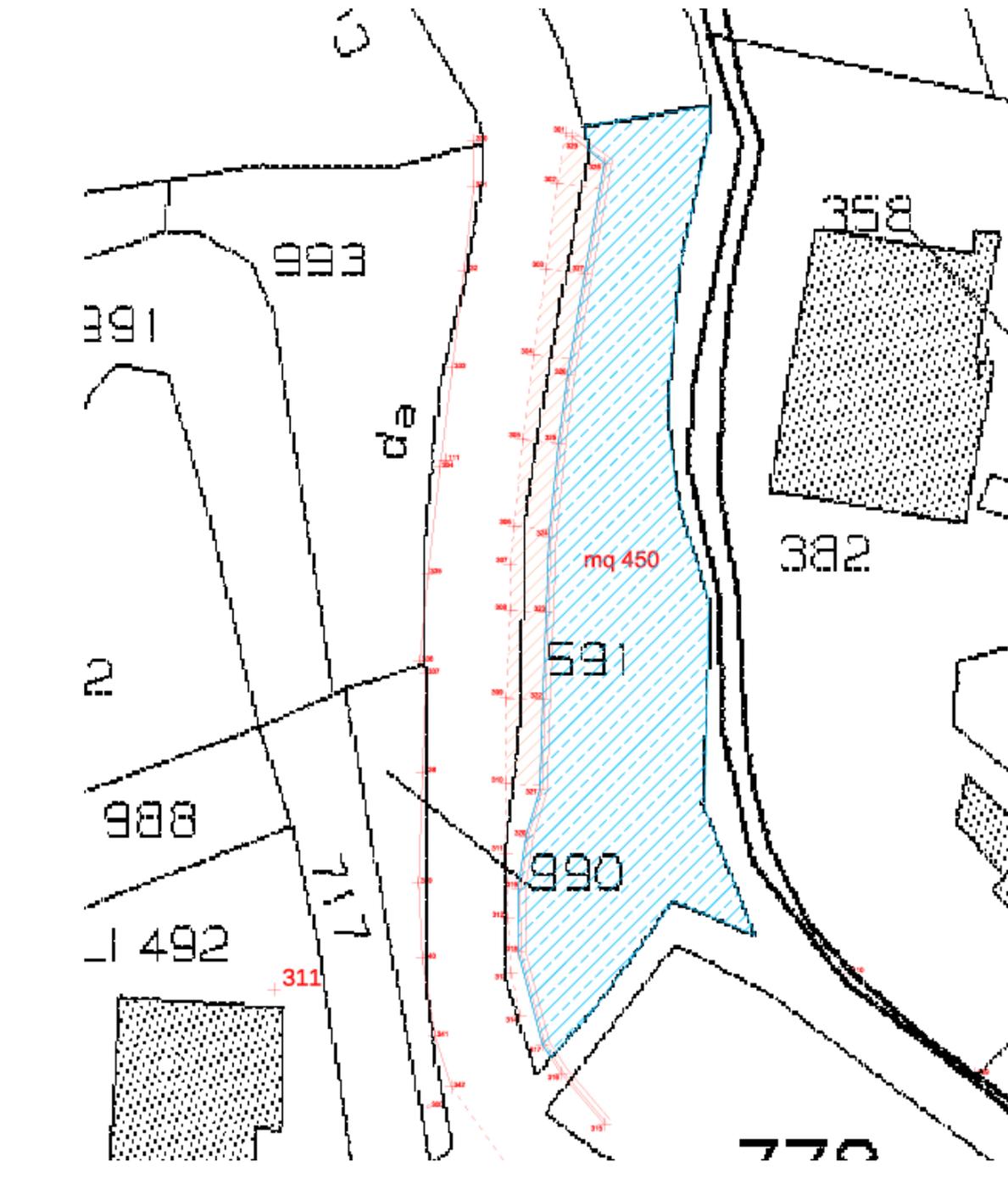
- un appezzamento di terreno posto in posizione soprastante l'attuale parcheggio pubblico;

L'area si presenta in stato di abbandono, con presenza di vegetazione spontanea e alcune piante di ulivo. Il terreno oggetto di perizia è identificato catastalmente al Foglio 6, Mappale 591.

L'Amministrazione Comunale ha manifestato l'intenzione di procedere alla cessione di tale porzione immobiliare, nello specifico:

- la parte del terreno identificata al Mappale 591 del Foglio 6, corrispondente alla porzione sovrastante il parcheggio pubblico, con superficie stimata di circa 450,00 mq;

La superficie complessiva oggetto di stima risulta pertanto pari a circa 450,00 mq., come evidenziato nella planimetria di seguito.



2. Inquadramento urbanistico

Secondo le previsioni del vigente P.U.C. del Comune di Leivi (approvato con provvedimento della Città Metropolitana di Genova – Direzione Territorio e Mobilità, Servizio Amministrativo n. 1457/2016 del 16/05/2016), l'area in oggetto ricade all'interno della zona AR-CO – Ambito di Riqualificazione degli Impianti Residenziali Saturi.

Si evidenzia, tuttavia, che l'area non è edificabile e non presenta potenzialità di sviluppo edilizio. È pertanto da ritenersi a destinazione residuale/verde.

CAPO III

GLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

Art. 24. Ambito di Riqualificazione degli Impianti Residenziali Saturi (AR-CO)

24.1. Caratteristiche generali

L'ambito comprende le molteplici aree impegnate da impianti edificati costituenti espansioni in epoche diverse dell'originario sistema insediato, in genere disposte lungo la viabilità principale in cui l'edificazione presente ha carattere eterogeneo e, che, anche in ragione dell'intasamento già presente degli essenziali spazi di distacco all'interno del tessuto edificato, sono da considerarsi ad ogni effetto sature nei confronti di significativi nuovi carichi urbanistici di tipo residenziale, economico o turistico.

24.2. Destinazioni d'uso ammissibili.

Nell'ambito sono ammesse le seguenti funzioni d'uso:

- residenza ed attività direzionali e professionali;
- funzioni del connettivo urbano;
- ricettività turistica per le categorie della locanda, dell'albergo tradizionale, della residenza turistico-alberghiera e della ricettività extralberghiera come disciplinate dalle pertinenti disposizioni regionali;
- funzioni produttive, nei limiti della conservazione di attività presenti in edifici aventi già tale uso;
- sistema dei servizi collettivi e degli impianti tecnologici.

Categorie Funzionali (Art. 13 L.16/2008 e s.m.i.)	Ammissa	Limitazioni
Categoria funzionale a) residenza	si	
Categoria b) turistico ricettiva	si	ricettività turistica per le categorie della locanda, dell'albergo tradizionale, della residenza turistico-alberghiera e della ricettività extralberghiera come disciplinate dalle pertinenti disposizioni regionali;
Categoria c) produttiva e direzionale	si	funzioni produttive, nei limiti della conservazione di attività presenti in edifici aventi già tale uso;
Categoria d) commerciale	si	Ammesso con esclusione degli esercizi di vicinato e

		delle medie strutture di vendita con superficie maggior di 150 mq
Categoria e) rurale	no	
Categoria f) autorimesse ecc. non pertinenziali	si	
Categoria g) servizi	si	

Non sono ammesse sale da giochi.

24.3. Indice di Utilizzazione insediativa

Relativamente a tutte le funzioni d'uso l'ambito viene riconosciuto come saturo, in assenza di applicabilità di I.U.I. sulle aree libere.

24.4. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, ammettendo con ciò cambi di destinazione d'uso da funzioni non residenziali a residenziali o, limitatamente agli interventi volti a migliorare i caratteri compositivi dell'edificazione esistente ed a omologarli alle caratteristiche positive dominanti nell'ambito;
- ampliamento dei fabbricati esistenti per adeguamento funzionale, igienico o tecnologico entro una quota del volume originario;
- ampliamento dei fabbricati esistenti con utilizzo di disponibilità volumetrica proveniente dall'esterno;
- sostituzione edilizia;
- ricomposizione edilizia.

Al fine di migliorare le condizioni di agibilità delle superfici abitative esistenti è sempre ammesso elevare le altezze interne dei fabbricati in assenza di asservimento di aree sino al raggiungimento dell'altezza minima disposta dal R.E., o comunque all'osservanza di quanto disposto dal D.M.Sanita' 9 giugno 1999 (pubblicato sulla G.U. n. 148 del 26 giugno 1999) alla condizione che l'altezza massima del corpo di fabbrica interessato non venga elevata oltre ml 0,35 per ciascun orizzontamento di piano oggetto di elevazione e comunque entro un massimo a livello di edificio di ml 0,50.

24.5. Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono subordinati all'osservanza delle condizioni che seguono.

- Gli interventi volti al mutamento della destinazione d'uso verso quella abitativa di fabbricati non aventi in precedenza tale destinazione sono ammessi esclusivamente laddove il fabbricato possieda caratteri di idoneità tipologica alla conversione all'uso abitativo. Quale idoneità tipologica a livello dell'intero edificio deve intendersi la presenza di pareti di perimetro realizzare in muratura di pietra o mattoni, la presenza di S.A. o S. Acc. in misura superiore a mq 60. con la preesistenza di altezze interne nette non inferiori a ml 2,70.
- Detto mutamento è invece sempre ammesso nel caso di superfici facenti parte di edifici già a dominante funzione abitativa.
- Nel caso di interventi comportanti la conversione verso la destinazione abitativa di S.A. in misura superiore a 60 mq è prescritto il rilascio di permesso di costruire convenzionato con il Comune, con il quale il soggetto attuatore assume impegno alla realizzazione e cessione al Comune di superfici di standard urbanistico in misura almeno pari alla S.A. abitativa di nuova formazione, o obbligazione equivalente.

- Gli interventi di ristrutturazione edilizia ove propongano incremento del numero delle unità esistenti non devono produrre unità abitative aventi S.A. media minore di mq 50 o comunque unità aventi S.A. minore di mq.35, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia condotti con tecniche tali da sostituire integralmente la compagine muraria originaria sono ammessi esclusivamente per edifici privi di valore storico o architettonico e devono esser condotti nel rispetto della definizione presente all'art. 10 Legge Regionale n. 16/2008 e ss.mm.ii., con particolare riferimento all'obbligo di conservazione della sagoma originaria.
- Ove l'intervento di cui al punto che precede venga condotto in contestualità ad intervento di ampliamento ammesso, la porzione oggetto dell'ampliamento dovrà essere chiaramente identificabile con autonoma funzionalità rispetto all'originaria sagoma da conservare.
- Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti la integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio sono ammesse limitate ricomposizioni dell'organismo edilizio a condizione che le stesse siano contenute entro il parallelepipedo costruito a distanza di m. 0,50 da quello minimo in cui può essere contenuto l'involucro volumetrico f.t. preesistente. Le eventuali integrazioni volumetriche ammesse, ove realizzate in contestualità, potranno essere collocate con maggior libertà, in coerenza con l'impostazione tipologica del fabbricato e della sua presenza nel contesto d'intorno, con l'osservanza comunque dei seguenti parametri edilizi:

H	ml < o pari a quella massima persistente con incremento massimo di ml 1
D	ml con osservanza del disposto di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68
D.C.	ml 5
D.S.	ml 10

24.7. Incrementi volumetrici

Gli incrementi volumetrici ammessi, per adeguamento igienico, funzionale o tecnologico sono da considerarsi privi di necessità di asservimento di nuove superfici libere.

Gli incrementi volumetrici per motivi igienici, funzionali o tecnologici sono assentibili esclusivamente per edifici già a dominante destinazione abitativa dimostrativamente già esistenti alla data del 01 agosto 1976 e che, a partire da tale data non hanno fruito di incrementi volumetrici in assenza di asservimento.

Gli incrementi volumetrici consentiti per motivi funzionali o tecnologici sono ammessi per gli edifici abitativi e non abitativi alla dimostrazione della loro necessità al fine di risolvere esigenze di tipo tecnologico derivanti dall'osservanza di leggi speciali in materia di impianti, o al fine di adeguare funzionalmente l'edificio ad esigenze dei soggetti portatori di handicap.

Gli incrementi volumetrici per motivi igienici o funzionali e tecnologici degli edifici già a destinazione abitativa sono limitati a livello di edificio al 20% della preesistenza con un massimo di mc 200.–Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi presenti.

Ai fini del calcolo dell'incremento volumetrico, la quota geometricamente attribuibile alla elevazione dell'altezza interna dei locali di abitazione sino alle misure minime di legge, va considerata per il 50% della sua effettiva entità.

Gli incrementi volumetrici per motivi funzionali e tecnologici per gli altri edifici sono assentibili esclusivamente per edifici già esistenti alla data del 01 agosto 1976 e che, a partire da tale data non hanno fruito di incrementi volumetrici in assenza di asservimento e sono limitati a livello di edificio al 5% della preesistenza fatte salve eventuali maggiorazioni derivanti da indispensabili adattamenti al fine del superamento delle barriere architettoniche.

24.8. Incremento unità abitative

Ove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, per ogni nuova unità aggiunta dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato

di superficie minima di un posto auto da asservire pertinenziale alla nuova unità. Ove tale condizione non sia soddisfacibile per condizioni indipendenti dalla volontà del richiedente e previo assenso del Comune, si applica la monetizzazione alternativa a favore del Comune secondo le disposizioni vigenti.

24.9. Interventi di sostituzione edilizia

Ammissa nei limiti della riproposizione del Volume V preesistente con possibilità di utilizzo per esigenze di un incremento massimo della S.A. del 10% rispetto alla preesistenza ed obbligo di contenimento del sedime all'interno di un perimetro omotetico costruito a ml 3 di distanza dal sedime del fabbricato originario con osservanza dei seguenti parametri:

H	L'altezza massima dell'edificio non potrà essere elevata oltre quella preesistente
D	ml 10 con osservanza del disposto di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68
D.C.	non inferiore a ml 5 o in aderenza a edificato esistente
D.S.	ml 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti

24.10. Interventi di ricomposizione edilizia

Ammissa limitatamente ad interventi di recupero strutturale e riqualificazione, anche attraverso ricostruzione in sito di volumi esistenti sino a mc 150 di Volume V totali, aventi caratteri costruttivi incongrui con il contesto, con obbligo di omologazione ai caratteri tipologico-compositivi propri della tradizione costruttiva locale con analoga funzione d'uso e presenti nell'intorno.

In alternativa al recupero del manufatto esistente, ed ove lo stesso sia realizzato in aderenza o abbia distanza da un edificio principale sino a ml 15 è ammesso contestualmente alla demolizione del manufatto stesso l'utilizzo di una disponibilità volumetrica (volume-V) pari al 30% di quella demolita e con un massimo non valicabile di mc 25 da disporre in integrazione del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, con i parametri disposti per gli ampliamenti volumetrici in assenza di asservimento e attribuzione di destinazione d'uso in analogia con quella presente nell'edificio principale.

24.11. Costruzioni interrante

Ammesse esclusivamente se destinati a depositi attrezzi per la conduzione delle pertinenze scoperte delle abitazioni nella misura di un rapporto massimo di superficie di 1/3 rispetto alla superficie della pertinenza scoperta stessa. I volumi dovranno essere collocati interamente entro le balze del terreno preesistente ed in ogni caso non potranno avere superficie maggiore di mq 15 con un minimo comunque ammesso di mq 6.

Ove nella stessa proprietà siano già presenti volumi pertinenziali fuori terra o entro terra aventi analoga funzione di servizio condominiale, è consentita la sola formazione di un vano della dimensione minima sopra prevista.

I parcheggi pertinenziali alle unità abitative comprese nella stessa proprietà potranno essere realizzati entro la morfologia del terreno preesistente nella misura massima di mq 30 per ciascuna unità abitativa (oltre agli eventuali spazi di manovra coperti).

Per stessa proprietà, ai fini applicativi della presente norma e quale disposizione di flessibilità è previsto possano considerarsi aree anche non contigue a condizione che la minima distanza tra i loro perimetri non sia maggiore di ml 50.

24.12. Interventi sugli spazi esterni

Non sono ammessi interventi che riducano le sensibilmente alberature e gli spazi verdi, con ciò ammettendo pavimentazioni degli spazi esterni nella misura massima del 35% della superficie coperta dall'edificio, da realizzarsi comunque con tecniche che garantiscano elevata permeabilità del terreno.

24.13. Formazione di percorrenze carrabili

Ammesse esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio.

24.14. Sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi

Ammessi esclusivamente se munite di apertura diretta verso strade aperte al transito carrabile senza limitazioni.

24.15. Modifiche morfologiche

Ammesse limitatamente alla sistemazione dei giardini a condizione che i movimenti di terra siano contenuti entro i ml 2 di spessore per gli scavi e ml 1 per i reinterri, con obbligatorio impiego per i contenimenti di pietrame a faccia vista.

24.16. Installazione di manufatti non volumetrici

E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di serre o altri elementi aventi volume interno utilizzabile.

24.17. Recinzioni

La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di ml 1.10.

3. Valutazione del terreno

Tenuto conto:

- delle caratteristiche fisiche e dimensionali dell'area;
- della destinazione urbanistica vigente;
- dell'assenza di potenzialità edificatorie;
- dello stato di fatto (abbandono e difficile accessibilità);
- della presenza di servitù e vincoli pubblici;
- dei valori medi di mercato recentemente rilevati per terreni con caratteristiche similari

4. Conclusioni

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si determina che il **valore di mercato** alla data odierna del bene descritto, considerando l'assenza di vincoli giuridici quali ipoteche, contratti di locazione, mutui o altri gravami, è pari a:

- **€ 12.000,00 (Euro dodicimila/00)**

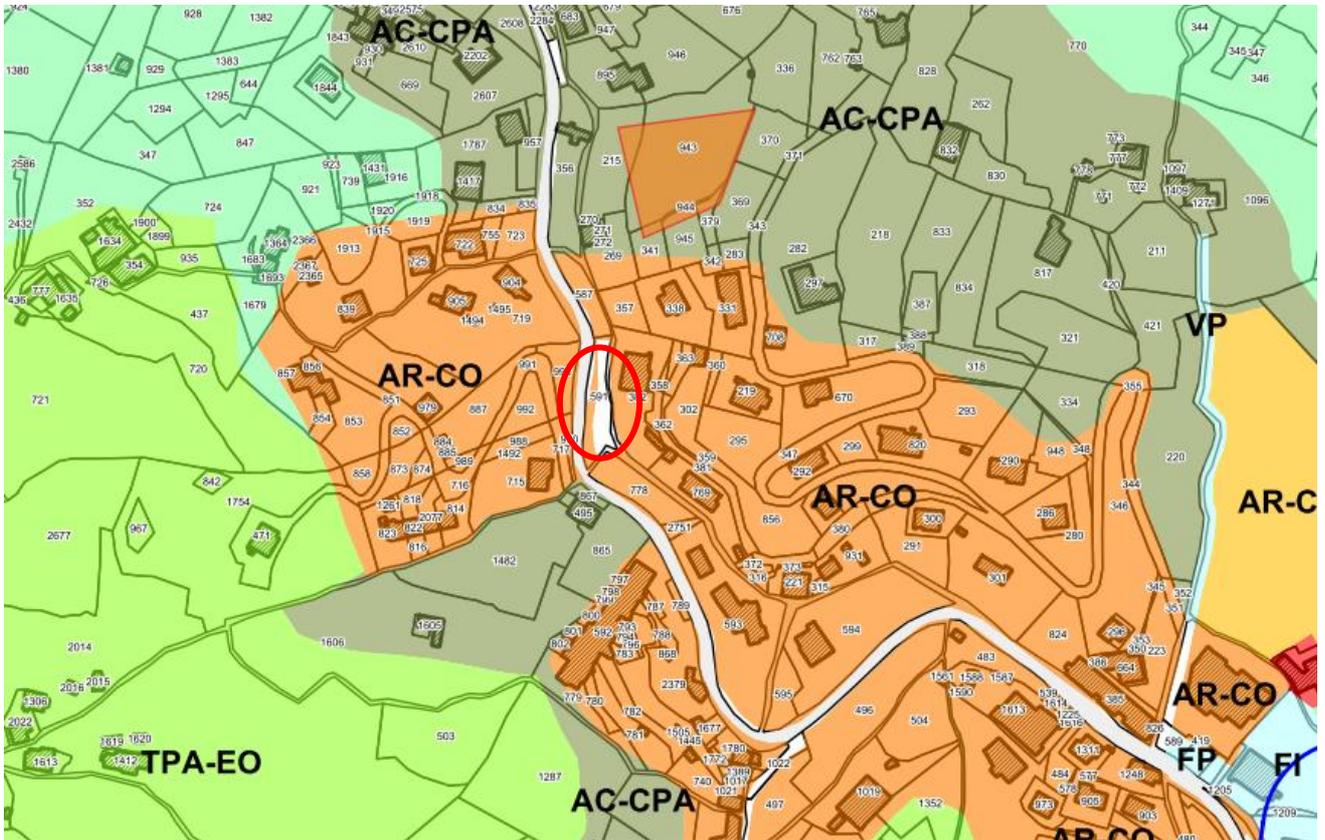
per i seguenti immobili:

- appezzamento di terreno sito in Comune di Leivi – Località Via Miramare – Foglio 6, Mappale 591

Nel caso in esame l'area dovrà essere frazionata e, quindi preventivamente alla sottoscrizione dell'atto di cessione dovranno essere disposti i frazionamenti catastali con spese a carico dell'acquirente.

In fede,

Il Responsabile Area Tecnica
Arch. Massimo Bordone



Estratto cartografia Piano Urbanistico Comunale – P.U.C-

Zona AR-CO -

Ambito di Riqualficazione degli Impianti Residenziali Saturi

