



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: Terreni siti nel Comune di Leivi – Località Via delle Ortensie – Foglio n.9 mappale 243 porzione (superficie mq. 1.250,00)

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 delle Ortensie, identificato catastalmente al Foglio n.9 mappale 243 porzione (superficie mq. 1.250,00).

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:

- all.01 – Stralcio Rilievo aereo fotogrammetrico
- all.02 _ estratto cartografia P.U.C.
- all.03 – Stralcio Mappa Catastale
- all.04 – Documentazione Fotografica

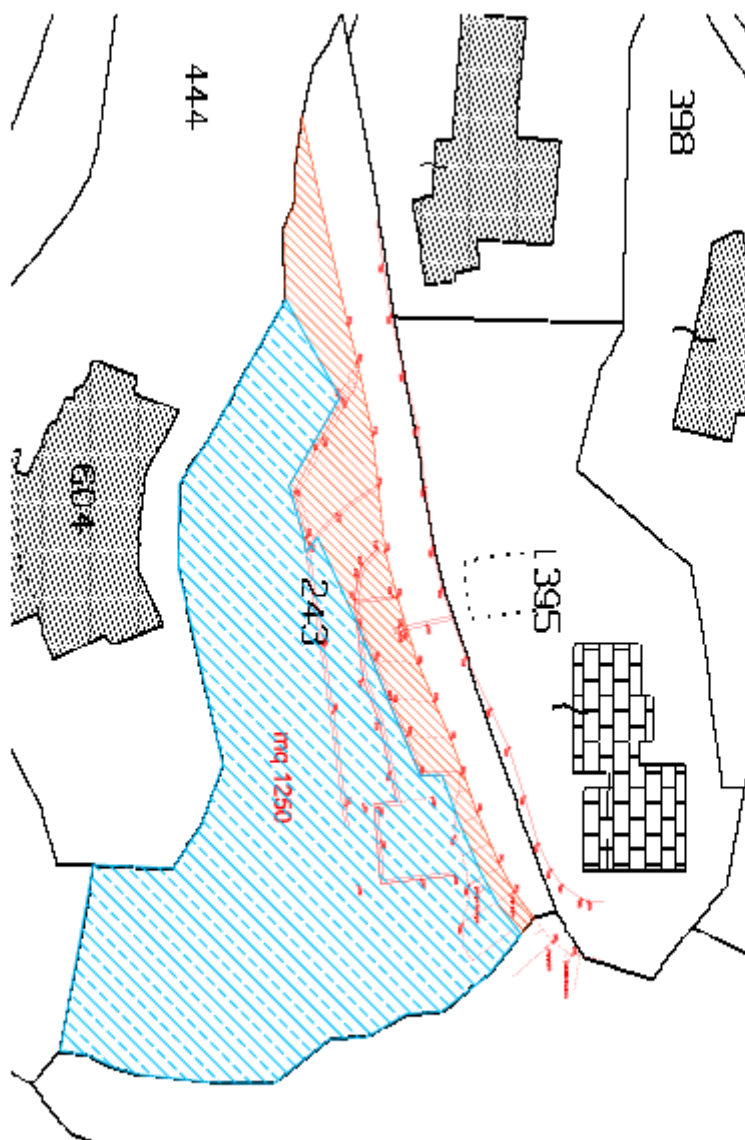
1. Descrizione degli immobili

I beni oggetto di valutazione sono ubicati nel Comune di Leivi, in Località Via delle Ortensie. In particolare si tratta di:

- un appezzamento di terreno, adibito a verde pubblico, disposto su terrazzamenti.

L'area si presenta in stato di abbandono, con presenza di ulivi e vegetazione spontanea. Il terreno oggetto di perizia è identificato catastalmente al Foglio 9, Mappale 243.

L'Amministrazione Comunale ha manifestato l'intenzione di procedere alla cessione del terreno che ha superficie di circa 1250,00 mq., come evidenziato nella planimetria di seguito riportata.



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 FV – Zona per verde attrezzato.

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

11.10. Zona per verde attrezzato e parchi urbani (FV)

La zona è destinata alla costituzione ed alla conservazione di ambiti inedificati e vegetati destinati alla fruizione collettiva libera, con la presenza di modeste attrezzature atte a favorire la percorribilità leggera e la sosta dei pedoni, ed in cui risulta dominante il ruolo ecologico e naturale dell'ambito.

In corrispondenza di tali zone pertanto è limitata all'essenziale la presenza di edificazioni fuori terra o di sistemazioni artificiali, privilegiandosi la conservazione delle sistemazione vegetale strutturata.

Per quanto riguarda gli spazi liberi destinati alla percorrenza pedonale e alle aree ricreative debbono essere realizzati privilegiando le pavimentazioni e i contenimenti permeabili, ove possibile riconducibili alle tecniche della ingegneria naturalistica. E' auspicabile che lungo i percorsi e le aree libere siano collocate colonnine per la distribuzione dell'acqua potabile.

Eventuali volumetrie relative ad impianti tecnici o accessorie alla fruizione prevista debbono di preferenza essere realizzati in interrato e comunque diaframmati con piantumazioni atte a limitarne l'impatto visuale.

In ogni caso la superficie totale di tali manufatti, sia interrati che fuori terra, non potrà eccedere il rapporto (I.U.I.) di 0,03 mq/mq rispetto alla superficie dell'area di intervento con un minimo comunque ammesso per ciascun plesso di mq 30. In ogni caso la realizzazione di tali manufatti dovrà rispettare le indicazioni normative contenute nel P.T.C.P. Regionale e le indicazioni della disciplina paesistica.

Gli altri parametri edilizi verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli servizi, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale.

21

progetto definitivo del Piano Urbanistico Comunale

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 simili

4. Conclusioni

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

- **€ 15.000,00** (Euro **quindicimila/00**)

per i seguenti immobili:

- appezzamento di terreno sito in Comune di Leivi – Località Via delle Ortensie – Foglio 9,

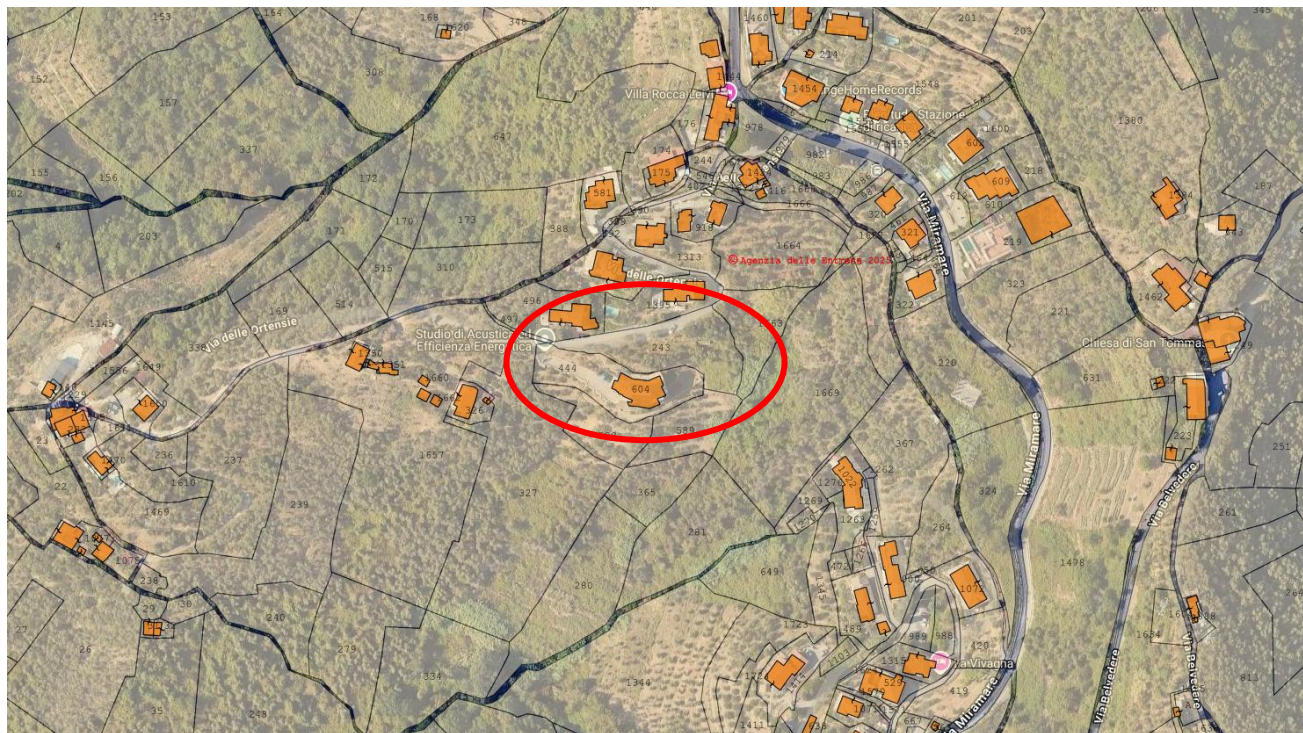
Mappale 243 (porzione), superficie mq. 1.250,00.

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.

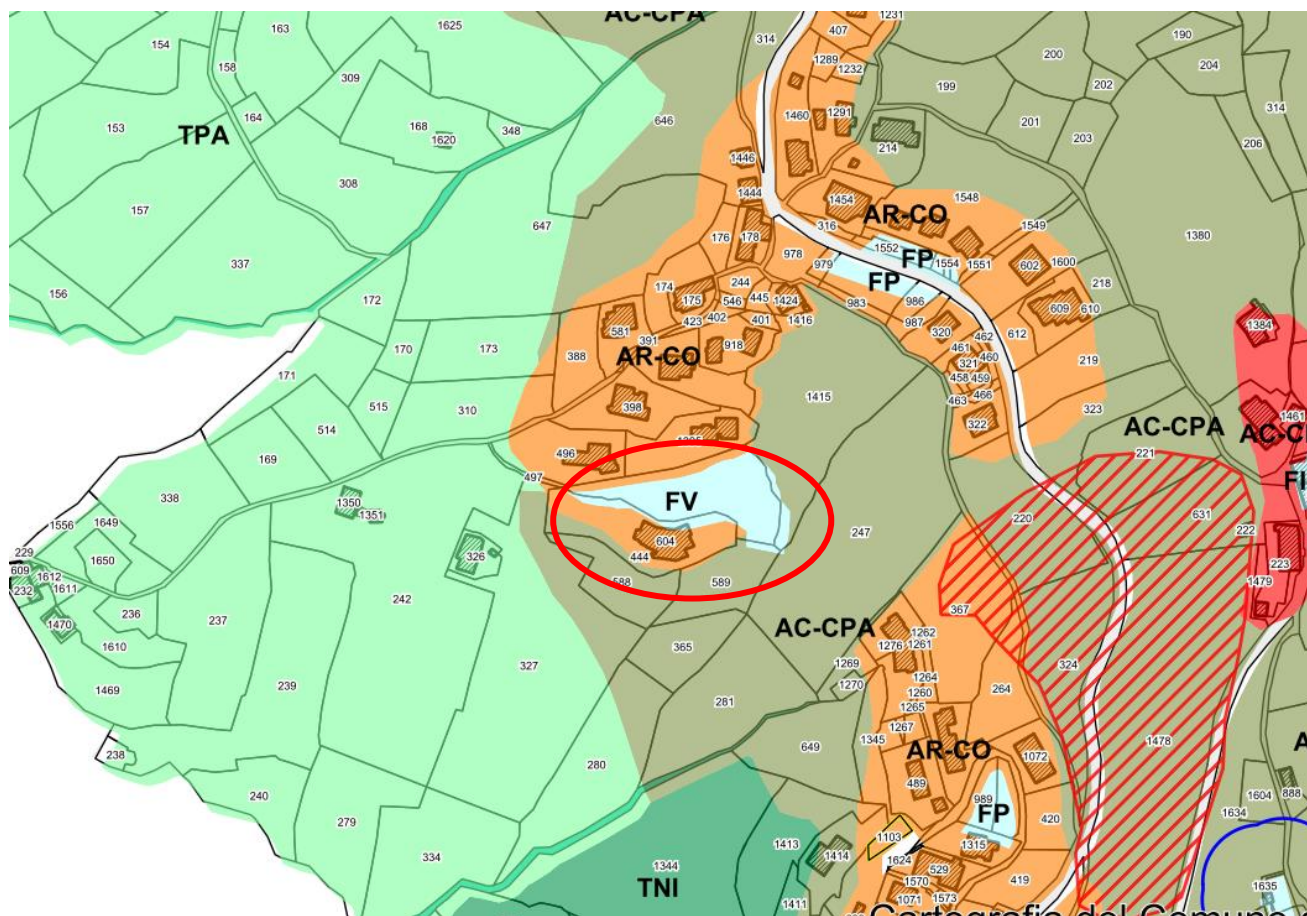
In fede,

Il Responsabile Area Tecnica
Arch.Massimo Bordone

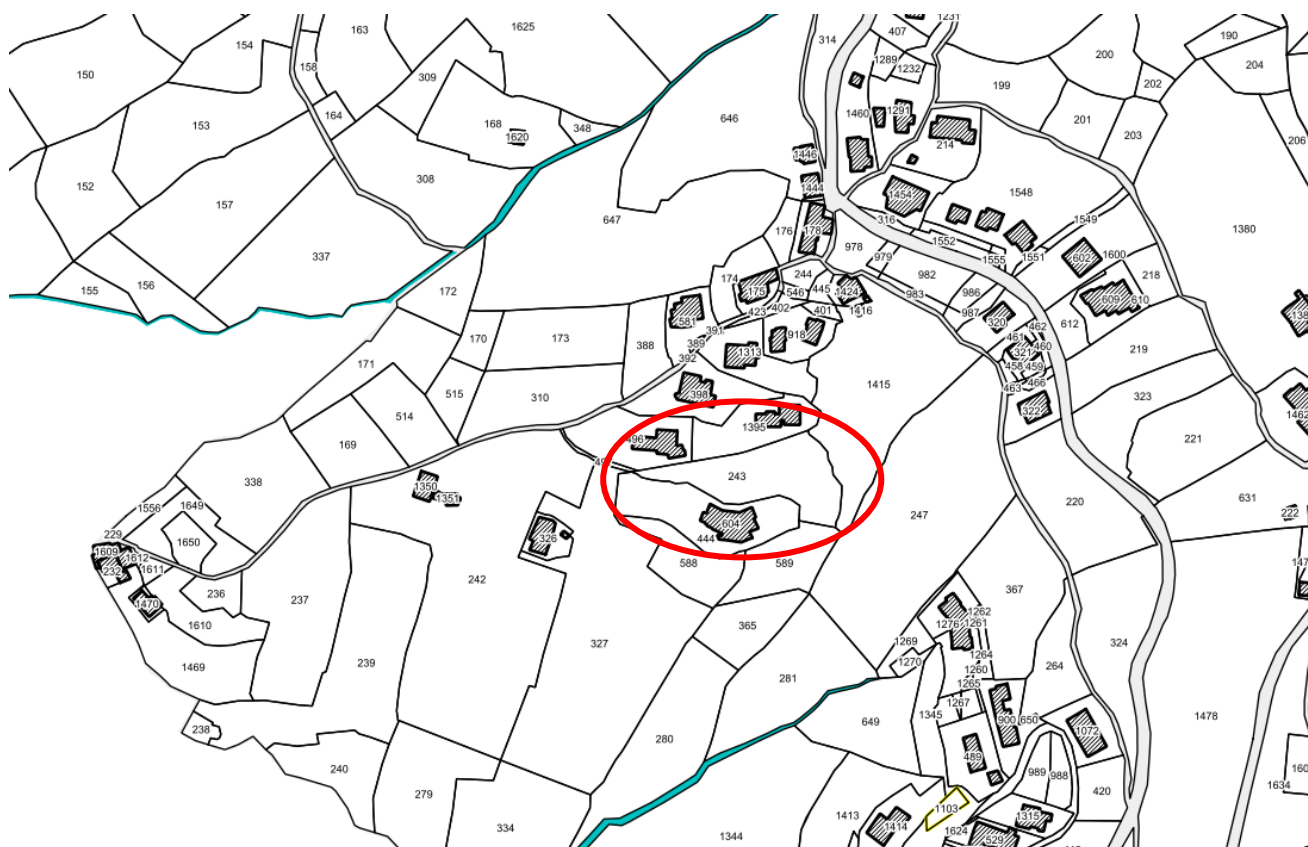
all.01 – Stralcio Rilievo aereo fotogrammetrico



all.02 _ estratto cartografia P.U.C. - Zona FV



all.03 – Stralcio Mappa Catastale



all.04 – Documentazione Fotografica

