



PERIZIA STRAGIUDIZIALE

IMMOBILE SITO IN VIA GALLO 8 ALASSIO (SV)

La sottoscritta Architetto Giorgia Paraluppi nata a Savona il 06/07/1967 e residente a Savona in Via Dello Sperone 8/20 e iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Savona al n.371, è stata incaricata dalla Marina di Alassio S.p.A con sede in Porto Luca Ferrari 4 Alassio di redigere una perizia immobiliare (ai valori di mercato) dell'immobile sito in Via Gallo n.8 Alassio, in provincia di Savona, di loro proprietà.

PREMESSA:

la sottoscritta preso atto dell'incarico si recava sul luogo in oggetto per acquisire le informazioni e reperisce la documentazione necessaria per la stesura della perizia.

DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO:

- planimetrie catastali e visure catastali;
- estratti cartografici: Puc di Alassio, mappa catastale,
- pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Alassio;
- documentazione fotografica realizzata durante il sopralluogo;
- atti notarili messi a disposizione dal committente.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

NCT: Comune di Alassio F:15 Mapp.115

1) La villa :

N.C.E.U Comune di Alassio F.15 MAPP.115 SUB.1 Cat. A/7 Cl.2 Consistenza 16,5 vani Rendita Euro 3.579,05

2) Il posto auto esterno:

N.C.E.U Comune di Alassio F.15 MAPP.115 SUB.2 Cat. C/6 Cl.1 Consistenza 12 mq Rendita Euro 42,76

3) Il locale di sgombero:

N.C.E.U Comune di Alassio F.15 MAPP.115 SUB.3 Cat. C/2 Cl.1 Consistenza 9 mq Rendita Euro 16,27



4) il garage

N.C.E.U Comune di Alassio F.15 MAPP.115 SUB.4 Cat. C/6 Cl.2 Consistenza 16 mq Rendita Euro 66,93

PROPRIETA'

MARINA DI ALASSIO S.p.A. Porto Luca Ferrari n.4 Alassio(SV) Codice Fiscale 01293840094
Proprietà per 1/1

Atto di provenienza: Atto pubblico del 16/12/2008 Nota presentata con Modello Unico n.480
1/2009 in atti del 15/01/2009 Repertorio n. 22215 Rogante Parodi Stefano Sede: Alassio
COMPRAVENDITA.

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ED ALTRE DISPOSIZIONI

Regolarità edilizia:

L'immobile e le sue pertinenze sono state oggetto di Condono Edilizio ai sensi dell'art.31 della L.46/85, con rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n. 3536 del 06/10/2006. Pertanto le opere abusive sono state sanate.

In data 12/08/2014 è stata presentata al Comune di Alassio una DIA ai sensi della L.R. 49/09 e smi (Piano casa) per un ampliamento dell'immobile. In data 25/09/2014 CON VERBALE N.24-4/14 la Commissione Locale del paesaggio esprime parere favorevole; in data 15/01/2015 a seguito del parere favorevole Prot.37979 del 17/12/2015 della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria viene rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica. Inoltre in data 02/02/2015 le Ferrovie dello Stato rilascia l'Autorizzazione ai sensi del D.P.R. 753/80, essendo che l'immobile ricade nella fascia di rispetto della linea ferroviaria Ge_XX Miglia.

Disciplina urbanistica vigente:

PTCP Assetto insediativo: ID-MA

Zona di PUC della città di Alassio : zona omogenea A3 11 delle ville di impianto storico, ambito di conservazione Ac3.

Vincoli:

- L'area è sottoposta a Vincolo paesaggistico ai sensi del D.M.10/07/1953 che dichiara di "notevole interesse pubblico le zone "Restante" e "Paradiso" nel Comune di Alassio perché tali zone, nel loro insieme, formano un quadro naturale di considerevole bellezza panoramica, con numerosi punti di vista e di belvedere" entro le quali risulta compresa l'area della villa oggetto di perizia.

- Fascia di rispetto del tracciato ferroviario (30 metri) ai sensi del D.P.R. 753 /80.

- L'immobile non presenta i requisiti di interesse ex Lege 42/2004, come comunicato dal Ministero per i Beni Culturali e le Attività Culturali- Dipartimento per i beni Culturali e Paesaggistici – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria di Genova, in data 4 luglio 2006 prot. 3935/06 -5488.



CARATTERISTICHE DEL BENE

Ubicazione:

L'immobile oggetto di perizia soprannominato "Villa Fernanda" si trova in Via Gallo 8 nel Comune di Alassio. La zona è compresa tra la linea ferroviaria e la collina ed è caratterizzata da edifici di tipologia a villa, con giardino annesso ed è nella fascia Est del Comune di Alassio. L'accesso all'immobile avviene dalla strada principale, la Vecchia Via Aurelia, oggi denominata Via Gallo, che dall'Aurelia attuale conduce alla zona delle ville storiche.

Confini:

La proprietà oggetto di perizia è compresa tra la strada Vecchia Aurelia a Nord e la linea ferroviaria a Sud, dal giardino di un altro edificio a Ovest e da un terreno di altra proprietà a Est.

Confini: Sud : F. 15 mapp. 151

Nord : Via Gallo

Ovest: F. 15 mapp. 113

Est: F. 15 mapp. 151

Destinazione:

La destinazione d'uso è RESIDENZIALE con annesse pertinenze di seguito elencate.

Consistenza:

La consistenza del bene oggetto di perizia denominato "Villa Fernanda" comprende

- 1) l'edificio principale con tipologia a villa,
 - 2) un parcheggio esterno lato est (posto auto)
 - 3) un volume destinato a garage lato Ovest
 - 4) un'area esterna a giardino antistante l'edificio a Sud.
- 1) La villa è un edificio a destinazione residenziale la cui costruzione risale ai primi decenni del novecento ed è costituito da due corpi distinti: il volume allungato e la torretta verso Ovest. La villa è posta a "seggiola" rispetto alla strada; infatti sulla strada l'immobile ha due piani fuori terra e la torretta tre, mentre sul lato del giardino ha tre piani e la torretta quattro. La tipologia dell'immobile è molto caratteristica in particolare per la copertura con saette lignee che ne sostengono lo sporto. La copertura ha la struttura in travi di legno con perline in legno e manto in tegole in laterizio.

I prospetti sono intonacati e presentano semplici modanature intorno alle finestre e sugli spigoli dell'edificio. Le finestre hanno persiane in legno di colore bianco in legno. L'accesso all'immobile può avvenire sia dalla strada attraverso il portoncino d'ingresso e dal piano terra dal giardino lato mare. La distribuzione interna avviene attraverso una scala che sale in tutti i piani e la distribuzione al piano avviene con un corridoio che collega tutti i vani.

Al piano secondo si può accedere all'esterno dalla strada, sia attraverso una scala esterna in ferro che attraverso due terrazzini porta al portoncino d'ingresso.

Oggi la villa è un unico grande alloggio su tre piani più il quarto piano con un grande vano nella torretta e il vano sottotetto non abitabile.

- Piano terra seminterrato:

ingresso con tre gradini esterni dal giardino e due interni di raccordo alla quota del piano, corridoio di distribuzione ai vani, una grande cucina con ripostiglio e bow window, un locale magazzino (sub 3) tre camere e un bagno e una camera lato est, un locale cantina con accesso dal giardino lato Ovest.

Altezza interna 2,44 m.

- Piano primo:

accesso dalla strada Via Gallo, corridoio di distribuzione, grande soggiorno con bow window nella torretta e terrazzo lato Ovest, due camere e due bagni.

Altezza interna: 2,91 m.

- Piano secondo:

accesso dalla scala interna o dall'esterno attraverso la scala in ferro, corridoio di distribuzione, studio nella torretta con terrazzino esterno, due camere, cucina e bagno, terrazzo lato Ovest.

Altezza interna : 2,89 m.

- Piano terzo:

accesso dalla scala interna, camera nella torretta e sottotetto non abitabile.

Altezza interna 2,85 m. nella camera, altezza sottotetto da 0,45 m., a 1,82 m. nel colmo.

- 2) Sul lato est dell'immobile si trova un parcheggio esterno (sub.2) con accesso direttamente dalla strada, delimitato da un cancello di ferro e da un ringhiera che affaccia sul giardino.
- 3) Sul lato Ovest dell'immobile si trova un locale destinato a magazzino, di collegamento tra l'edificio principale e il volume del garage.
- 4) Il volume del garage a due piani, di cui un ripostiglio a piano terra del giardino di altezza da 1,75 m. a 1,00 m. controterra ed il piano primo con accesso dalla strada con l'autorimessa di altezza 2,90 m. Sul tetto del volume si trova un lastrico solare adibito a terrazzo, collegato con scalette in ferro al piano della strada.

Il giardino:

Il giardino ha due accessi: uno carrabile nel lato ovest, al confine della proprietà delimitato da un cancello e attraverso una rampa si accede al giardino; l'altro accesso delimitato da un cancelletto in ferro dalla strada nel lato est, con una scaletta in muratura si scende a lato dell'immobile.

Il giardino è piano delimitato da un cordolo in muratura con una recinzione in metallo che lo delimita dalla Ferrovia. Il giardino si estende anche nel lato est, fino la muro di contenimento della strada. Lungo il perimetro dell'edificio c'è un marciapiede che corre per tutta la lunghezza.

Gli affacci:

L'affaccio del piano terra è solo sul giardino verso Sud, mentre tutti gli altri piani affacciano sia sul giardino che sulla strada Via Gallo e sui lati corti verso est ed Ovest.

L'immobile e le sue pertinenze sono in buono stato di conservazione, con strutture portanti che non presentano lesioni o parti ammalorate, le finiture pur essendo datate sono in buono stato. Gli impianti elettrico, idrosanitario e di riscaldamento, pur essendo datati, sono funzionanti e l'immobile è collegato alle reti di fornitura.

Nel complesso anche le facciate e la copertura si presentano in buono stato di conservazione, così come le pertinenze esterne.

CONSISTENZA E SUPERFICIE

Le superfici oggetto di valutazione sono state quantificate al lordo dei muri perimetrali e applicando coefficienti di destinazione dei vari vani e locali.

La definizione della superficie denominata "superficie commerciale" è descritta nel seguente prospetto:

F.15 MAPP.115 SUB 1					
N.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.TOTALE MQ	COEFF.	SUP. COMMERCIALE MQ
1	TERRA	RESIDENZIALE	128,15	0,50	64,07
2	TERRA	RIPOSTIGLIO	9,42	0,25	2,36
3	1	RESIDENZIALE	113,50	0,90	102,15
4	2	RESIDENZIALE	108,20	1,0	108,20
5	2	TERRAZZO	11,70	0,30	3,51
6	3	RESIDENZIALE	42,29	1,0	42,29
7	3	LOCALE SOTTOTETTO	61,30	0,40	24,52
8	T	GIARDINO	170,00	0,10	17,00
9	T	CANTINA	9,50	0,25	2,37
TOTALE			MQ		366,47

- Il perito attribuisce un coefficiente:
 - di 0,50 al piano terra in quanto l'altezza del piano è di 2,44 m. e poiché è presente un solo affaccio;
 - di 0,90 al piano primo in quanto posto al piano terra nel lato della Via Gallo.

F15 MAPP.115 SUB 2			IL POSTO AUTO SCOPERTO		
N.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.TOTALE MQ	COEFF.	SUP. COMMERCIALE MQ
1	1	POSTO AUTO SCOPERTO	12,00	1	12,00
TOTALE			MQ		12,00



F.15 MAPP.115 SUB.4		4	IL BOX		
N.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.TOTALE MQ	COEFF.	SUP. COMMERCIALE MQ
1	1	BOX	19,00	1	19,00

TOTALE	MQ	19,00
---------------	-----------	--------------