

CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA
filiale di Chiavari Piazza Roma, 6

Domanda di mutuo intestata al
Maggi Alberto nato a Gallarate il 1/10/1945 residente a Framura Località Le Moggie, n.4 codice
fiscale 820421401000000000
Passante per il notaio Giancarlo...
Il notaio Arch. Antonio Bancalari...
Chiusa...
Data della perizia...
Perizia estimativa

Beni Immobili siti in Comune di Framura Località Le Moggie, 4

La perizia estimativa riguarda l'immobile sito nel Comune di Framura Località Le Moggie...
L'immobile è una abitazione di circa 200 mq in costruzione...
La perizia è stata redatta in base a una visita...
Il perito ha verificato lo stato di avanzamento...
La perizia è stata redatta in base a una visita...
Il perito ha verificato lo stato di avanzamento...

relazione di perizia

Il presente documento costituisce la relazione di perizia...
La perizia è stata redatta in base a una visita...
Il perito ha verificato lo stato di avanzamento...
La perizia è stata redatta in base a una visita...
Il perito ha verificato lo stato di avanzamento...

Il perito
Arch. Antonio Bancalari



CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA
Filiale di Chiavari

Domanda di mutuo avanzata da.

Magni Alberto nato a Gallarate il 1.10.1945 residente a Framura località Le Moggie, n.4 codice fiscale MGNLRT45R01D869X;

Posizione pratica:incarico ricevuto in data

perito Arch. Antonio Bancalari codice fiscale BNCNTN52H28C621A studio in Via Vinelli 34/6 Chiavari, iscritto all'ordine professionale degli Architetti della provincia di Genova al n.1184

data della perizia 21 luglio 2010

RELAZIONE TECNICA

Premessa

La perizia estimativa riguarda un'area estesa, ubicata nel Comune di Framura in località Le Moggie ad una altitudine di circa metri 380 slm in posizione panoramica, esposta a sud, immersa nel verde della collina verso la località Bracco, è situata nelle vicinanze del casello autostradale Genova-Livorno e dista circa quindici minuti dal mare in località Deiva marina e/o Framura, su tale area la proprietà svolge ormai da diversi anni una attività di associazione sportiva per l'esercizio e la didattica relativa all'equitazione, con maneggio scoperto e scuderie.

E' intenzione della proprietà sviluppare e potenziare attività in modo da elevarla ad un livello che consenta lo svolgimento di gare internazionale, dotandola di strutture adeguate che consentano di svolgere gare internazionali secondo le norme della federazione equestre internazionale, dotando la struttura esistente di quanto necessita.

Pertanto la proprietà ha presentato istanza al comune di Framura affinché si possa destinare le aree in oggetto della idonea normativa di piano affinché si possano presentare i progetti per realizzare dette destinazioni.

L'amministrazione comunale di Framura ha accolto favorevolmente la richiesta di dotare l'area in oggetto di quanto possa essere necessario all'attuazione del progetto di realizzazione di un centro equestre.

Nell'elaborazione del piano urbanistico comunale, in merito a detti terreni, in fase preliminare, nella stesura dello stesso piano urbanistico si è destinato le aree alla destinazione ricettiva-sportiva con riferimento al centro equestre.

In attesa di approvazione definitiva da parte degli organi competenti, la proprietà si è fatta carico di elaborare un progetto che prevede la realizzazione di un centro equestre di richiamo internazionale, connesso con la realizzazione di un complesso ricettivo.

L'intervento edilizio che sarà attuato nel momento della approvazione definitiva, prevede una serie di interventi da attuare in successive ad avanzamento lavori.

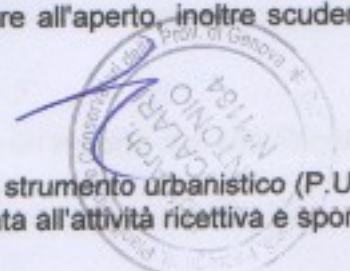
La realizzazione di un complesso turistico alberghiero con hotel cinque stelle con quaranta camere più cinque suite, residenziale che comprendono quindici appartamenti, ricettivo che prevede 25 camere per gli atleti, una piscina, un campo da tennis, hippo hotel, centro salutaroma terapia, sauna, e accessori, un ristorante una club house, sala biliardo, e altri spazi.

Un impianto equestre con maneggio coperto sotterraneo di mq. 40X90 adatto a svolgere gare internazionali indoor, con copertura calpestabile ad uso campo gare all'aperto, inoltre scuderie, box con living-foresteria.

Inoltre parcheggi sotterranei e all'aperto.

In fine un eliporto.

Attualmente il Comune di Framura a seguito di redazione del nuovo strumento urbanistico (P.U.C.) ha inserito l'area in oggetto in modo da destinarla ad attività finalizzata all'attività ricettiva e sportiva



con possibilità di realizzare un centro equestre che consenta lo svolgimento di gare internazionali, dotandola di tutte le attrezzature connesse sia alle gare sia all'uso degli spazi degli atleti. Per effettuare una valutazione dei beni immobili, si farà riferimento a quelli esistenti, comprendendo oltre al terreno distinto dai mappali numero 9,11,12 del foglio 4 del comune di Framura, le strutture esistenti costituite dalle volumetrie adibite a box per i cavalli i campi di allenamento e di gara con tutti gli accessori connessi, già presenti nell'area e operativi ormai da diversi anni.

Regolarità edilizia

per quanto riguarda la conformità urbanistica risultano presentate e ottenuti tutti i permessi di costruire sia in sanatoria sia in forma ordinaria per regolarizzare le opere edilizie realizzate nel recente passato, mentre per quanto riguarda i progetti da realizzare si è presentata al Comune di Framura una domanda per l'inserimento nel Piano urbanistico Comunale in via di approvazione volto ad ottenere le autorizzazioni e le conformità per ciò che riguarda il progetto sopra descritto.

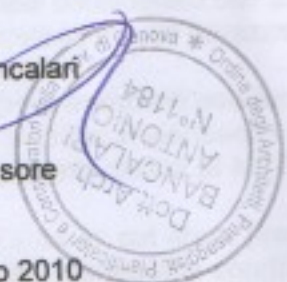
Il Perito

Arch. Antonio Bancalari

Rettifiche del revisore

Il revisore

Chiavari, 21 luglio 2010



STIMA

Elenco dei costi e dei ricavi relativo alla progettazione

Nella ipotesi di progetto che la proprietà ha intenzione di realizzare sono previste le seguenti fasi:

COSTO DI COSTRUZIONE

- Costo costruzione per l'edilizia abitativa; si prevede a fronte di 3000 mq. Di costruito un importo di € 1.500.000,00 di costo di costruzione
- Costo di costruzione per edilizia ricettiva-alberghiera; si prevede a fronte di 2400 mq. Di costruito un importo di € 2.400.000,00
- costo di costruzione per la sistemazione dell'area esterna; si prevede a fronte di una estensione di mq. Di sistemazione un importo di € 480.000,00
- costo di costruzione dei parcheggi; si prevede a fronte di 1080 mq. Di costruito un importo di € 324.000,00
- costo di costruzione per sbancamenti; a fronte di mc. Di costruito si prevede un importo di € 150.000,00
- costo di costruzione per parcheggio Framura; a fronte di mq. 1000 di costruito si prevede un importo di € 70.000,00
- sommano un totale di costi di costruzione di € 4.924.000,00
- Oneri concessori al comune:
- a fronte di mq. 1800 si prevede un importo di € 252.000,00
- Spese tecniche:
- a fronte di una percentuale sull'importo lavori del 10% si prevede un importo di € 480.000,00
- Liquidazione di quota parte di terreno:
- a fronte di mq. Di terreno si prevede un importo di € 400.000,00

- Sommano un totale di € 6.056.000,00
- Durata dell'operazione immobiliare
- a fronte di una durata dell'operazione immobiliare di circa tre anni si prevede:
- per il primo anno intero capitale del 3% un importo di € 181.680,00
- per il secondo anno due terzi del capitale del 3% un importo di € 121.120,00
- per il terzo anno metà del capitale del 3% un importo di € 90.840,00

sommano un totale di € 6.449.640,00

Valore immobile alberghiero

a fronte di una superficie di mq. 800 si prevede un ricavo per un importo di € 8.000.000,00

Valore immobili residenziale

a fronte di una superficie di mq. 1200 si prevede un ricavo per un importo di € 9.000.000,00

Valore complessivo

a fronte di una superficie totale di mq. 1800 si prevede un ricavo totale di € 17.000.000,00

UTILE

si prevede per differenza un utile di € 10.944.000,00

La stima prudenziale considerato che ad oggi non sono stati ottenuti i necessari titoli autorizzativi si baserà sui beni esistenti e sulle attrezzature accessorie.

Descrizione dei beni immobili esistenti

Nella valutazione di stima si elencano i seguenti beni immobili:

I terreni in oggetto sono distinti al NCT al foglio n.4 particelle 9,10,11 e hanno una estensione di circa mq.

Sono ubicati nell'area in cui sono presenti le attività e le volumetrie che in questi anni hanno garantito l'attività di associazione sportiva finalizzata allo sport equestre.

I fabbricati che insistono su dette aree hanno una destinazione di scuderia e hanno al loro interno una serie di box per il ricovero dei cavalli, sono comprese altresì una serie di volumetrie accessorie di pertinenza.

A fronte dei beni di cui all'elenco sopradescritto, considerato che i progetti non hanno ad oggi un titolo definitivo, ma solo una ipotesi a livello di destinazione d'uso nell'elaborazione del Piano urbanistico comunale, ne consegue che la valutazione a titolo prudenziale sarà riferita al valore dei soli beni esistenti.

Il valore dei beni descritti ha un importo di € 1.500.00,00 (diconsi un milione cinquecentomila/00)

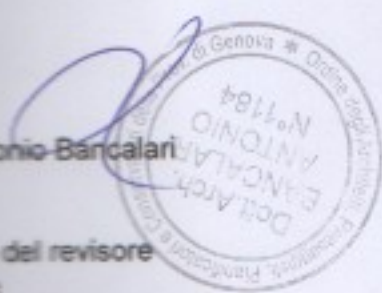
Il Perito

Arch. Antonio Bancalari

Rettifiche del revisore

Il revisore

Chiavari, 21 luglio 2010



CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA
filiale di Chiavari Piazza Roma, 6

Perizia estimativa

Beni Immobili siti in Comune di Framura Località Le Moggie, 4

documentazione fotografica

Il perito
Arch. Antonio Bancalari



















CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA
filiale di Chiavari Piazza Roma, 6

Perizia estimativa

Beni Immobili siti in Comune di Framura Località Le Moggie, 4

documentazione tecnica

Il perito
Arch. Antonio Bancalari



LOCALITA' PRAE

12

11

ZONA BOSCHIVA

ZONA BOSCHIVA

TERMINO

PADOCK

RECINTO
N. UOMO

ALTRA CAMPID

9

FORNITURA
ALTRA N. UOMO

RETTORI
N. UOMO

CONVULSO
N. UOMO

FONTE
D. MONTANA

STABIA

TRINAI

STABIA
N. UOMO

STABIA
N. UOMO

STABIA
N. UOMO

STABIA
N. UOMO

STABIA
N. UOMO

STABIA
N. UOMO

STABIA
N. UOMO

STABIA
N. UOMO

STABIA
N. UOMO

STABIA
N. UOMO

STABIA
N. UOMO

STABIA
N. UOMO

STABIA
N. UOMO

STABIA
N. UOMO

STABIA
N. UOMO

STABIA
N. UOMO

STABIA
N. UOMO

STABIA
N. UOMO

STABIA
N. UOMO

STABIA
N. UOMO

STABIA
N. UOMO

STABIA
N. UOMO

STABIA
N. UOMO

STABIA
N. UOMO

STABIA
N. UOMO



