

**Geom. LUCA PALLAVICINI**

Via Antiochia, 5/4  
16129 Genova  
Cell. +39 3356065241  
luca.pallavicini@libero.it

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione Fallimentare

G.D.: Presidente Dott.ssa Cristina Tabacchi

**R.F.: 95 / 2023**

\* \* \*

**Procedura Fallimentare: LE VERDI COLLINE S.r.l.**

**Curatore Fallimentare: Dott.ssa Danila Rebora.**

\* \* \* \* \*

**Relazione di stima del consulente tecnico d'Ufficio inerente**

**Piena proprietà** del fabbricato sito ad Avegno (GE) – Salita Pietrafitta, civico n. 7 - ed appezzamento di terreno, il tutto censito a Catasto Fabbricati al foglio 15 particella n.ro 616 sub 2 e a Catasto Terreni al foglio 15 mappale 18 (Lotto “A”).

Fanno parte altresì della stima i terreni censiti al N.C.T. al foglio 9 mappali n. 1130 e 1131 (Lotto “B”).

**Indice generale:**

**INTRODUZIONE**

- 1.1 Incarico e premesse.
- 1.2 Svolgimento operazioni peritali.
- 1.3 Criteri di stima.
- 1.4 Oggetto della stima.

**2) PROCESSI ESTIMATIVI**

- 2.1 Ubicazione, indicazioni generali, elementi costruttivi e caratteristiche del bene.
- 2.2 Confinanti.
- 2.3 Consistenze.

- 2.4 Dati catastali.
- 2.5 Provenienza e proprietà.
- 2.6 Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio.
- 2.7 Regolarità edilizia - vincoli.
- 2.8 Decreto di agibilità.
- 2.9 Stato di occupazione dell'immobile.
- 2.10 Criteri di stima - prezzo base d'asta.

### **3) RIEPILOGO E CONCLUSIONI**

- 3.1 Riepilogo.
- 3.2 Conclusioni.

### **INTRODUZIONE**

#### **1.1 Incarico e premesse.**

Ill.mo Signor Giudice Delegato, il sottoscritto geom. Luca Pallavicini, libero professionista con studio in Genova, Via Antiochia, civico 5/4 – Mobile +39 3356065241 -, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova con il n. 2602 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale della predetta città, con provvedimento della S.V. veniva nominato perito estimatore nella Procedura Fallimentare LE VERDI COLLINE S.r.l. in liquidazione, con incarico di procedere alla stima del compendio immobiliare acquisito all'attivo della Procedura, giuste indicazioni contenute nella trascrizione (allegato 1) onde determinare dello stesso il più probabile valore di comune mercato, dopo averne verificato lo stato urbanistico e catastale, descritto ed indicato i confini ed ogni altro elemento utile per l'esperimento di un pubblico incanto.

#### **1.2 Svolgimento operazioni peritali.**

In evasione dell'incarico ricevuto, lo scrivente provvedeva, in primo

luogo, a prendere visione degli atti afferenti le provenienze del cespite di cui trattasi.

Raccolte le indicazioni del caso provvedeva poi ad eseguire, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova – Territorio, le ricerche e le visure atte ad acquisire le certificazioni ed i dati identificativi del compendio medesimo (allegato 2 – 3).

Successivamente, provvedeva a svolgere ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avegno (GE) ai fini della verifica della conformità urbanistica del cespite (allegato 4).

Ultimate tali incombenze eseguiva accessi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, volti alla verifica ulteriore delle Ispezioni Ipotecarie agli atti della procedura in epigrafe.

Reperita la documentazione di cui sopra provvedeva poi a dar corso ad accessi in loco, esperiti in data 17/01/2024 e 19/06/2024, al fine di effettuare rilievi atti alla determinazione delle consistenze ed alla individuazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché dei comodi e degli incomodi propri del compendio immobiliare.

Ultimate le operazioni peritali di cui sopra, eseguite le più opportune indagini di mercato, provvedeva poi a redigere la presente relazione peritale.

### **1.3 Criteri di stima.**

Tenuto conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggi volti ad acconsentire la determinazione del valore del cespite in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il solo metodo “per comparazione diretta” considerato che la zona ove risultano ubicati i beni in oggetto è caratterizzata, prevalentemente, da un mercato immobiliare interessato da transazioni sull'esistente.

La stima per comparazione si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro con altri ad essi comparabili, per caratteristiche, fermo restando nel caso in specie, le peculiarità del complesso di cui trattasi.

Pertanto il valore dei lotti è stato determinato, sulla base delle più recenti compravendite avvenute in zona tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, stato di conservazione, tecnologia costruttiva, il corredo di impiantistica, grado di finitura etc., od estrinseca, quali ubicazione, disponibilità di parcheggio, distanza dai collegamenti utili e dalle infrastrutture, viabilità circostante, rumorosità etc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite in esame quali dimensione, forma, regolarità etc.; applicando altresì i decrementi ritenuti necessari.

Il parametro tecnico utilizzato nei conteggi è il metro quadro, atteso che quest'ultimo è il parametro comunemente usato nelle transazioni attuate in zona, poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

Per quanto afferente i parametri di natura economica, questi sono stati individuati nei prezzi unitari consolidatisi nelle più recenti compravendite avvenute in zona, prezzi acquisiti per indagine svolta presso strutture commerciali operanti in zona, nonché tramite l'ausilio dei dati riportati da pubblicazioni specialistiche quali l'Osservatorio Immobiliare, Borsino Immobiliare etc.;

I valori assunti per la comparazione sono stati adottati con correzioni, in aggiunta o diminuzione, tenuto conto in particolare dello stato d'uso e dello stato di manutenzione dei corpi di fabbrica esaminati nonché delle caratteristiche degli stessi al fine di conferire al risultato della presente stima il massimo equilibrio possibile.

#### 1.4 **Oggetto della stima.**

Formano oggetto della stima il fabbricato ed i terreni indicati nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del 04/12/2023 repertorio n. 95/2023, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 14/02/2024 ai n. R.G. 5097 R.P. n. 4014:

**Lotto “A”** cespite sito in Avegno (GE) – Salita Pietrafitta, civico n. 7 - ed appezzamenti di terreno, il tutto censito a Catasto Fabbricati al foglio 15 particella n.ro 616 sub 2 e all’N.C.T. al foglio 15 mappale 18;

**Lotto “B”**) terreni siti anch’essi in Avegno all’N.C.T. al foglio 9 mappali 1130 e 1131.

#### **PROCESSI ESTIMATIVI**

Atteso che forma oggetto della presente relazione i beni acquisiti all’attivo della Procedura in epigrafe, si evidenzia e si ripropone che la stima sotto estesa si è consolidata sulla base di un processo estimativo che ha tenuto conto delle risultanze dei rilievi in loco, di tutte le condizioni influenti, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo posto a base d’asta - per ogni singolo lotto costituito - è da assumersi a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui effettivamente si trovano, ben noti e gradite alle parti acquirenti con stato urbanistico e catastale come da indicazioni contenute negli allegati.

Ciò premesso di seguito si riportano i processi estimativi e la valorizzazione dei lotti in oggetto.

#### **2.1 Ubicazione, indicazioni generali, elementi costruttivi e caratteristiche dei beni costituenti il compendio immobiliare.**

##### **Lotto “A”**

**Immobile sito in Avegno (GE) – Salita Pietrafitta, civico n. 7 - ed**

**appezzamento di terreno, il tutto censito a Catasto Fabbricati al foglio 15  
particella n.ro 616 sub 2 e all'N.C.T. al foglio 15 mappale 18**

Il Fabbricato ad uso residenziale oggetto di stima è sito in Avegno (GE) – località Pietrafitta - contrassegnato dal civico n. 7, avente accesso pedonale tramite una creuza che si diparte dalla Piazza Paolo Borsellino, caratterizzata da una gradinata con pavimentazione in pietra disconnessa, mediante la quale si giunge ad un piccolo cancello di accesso alla proprietà. Nelle immediate vicinanze dell'immobile suddetto, è presente altresì il terreno contraddistinto con il mappale n. 18 del foglio 15, costituito da una fascia inerbita.

Il territorio comunale di Avegno è situato lungo l'alta valle del torrente Recco, ad est da Genova, costeggiando la strada provinciale 333 di Uscio che dalla costa del Golfo Paradiso (Recco) s'inerpica verso il colle Caprile dove è possibile, valicando il crinale, discendere verso Gattorna (frazione di Moconesi) e quindi la Val Fontanabuona.

**Corpo di fabbrica residenziale (foglio 15 particella n.ro 616 sub 2)**

L'immobile ad uso residenziale è caratterizzato da forma rettangolare con struttura muraria portante in pietra e copertura in parte a falde inclinate e in parte di tipo piano praticabile. L'immobile si presenta in stato di avanzato degrado e necessita di rilevanti opere di ristrutturazione. Nella fattispecie si evidenziano problemi di natura strutturale, con cedimenti che hanno interessato i solai interpiano e, presumibilmente, il tetto. Allo stato la copertura risulta in una qualche misura, protetta da un telo in nylon. Si è riscontrato altresì che l'immobile risulta privo di serramenti, impianti idrosanitari ed elettrici.

A causa del pessimo stato conservativo in cui versa il fabbricato in discorso, le sue caratteristiche costruttive sono state rilevate dall'esterno della

costruzione.

Il fabbricato nel suo complesso è distribuito su due livelli, primo e sottotetto, interconnessi tra loro mediante una scala interna. A detta unità sono annessi altresì una cantina ed un ripostiglio, posti al piano terreno.

Pertanto, l'unità risulta costituita da:

- piano terreno - in avanzato stato di degrado - è formato da una cantina ed un ripostiglio i quali, sulla scorta della planimetria catastale, sembrano avere rispettivamente accesso indipendente dall'esterno. Allo stato il "diritto di passaggio" riportato sull'elaborato suddetto, sembrerebbe essere venuto meno, in quanto la proprietà confinante (mappale 750) asserisce che in corrispondenza del "passaggio" in questione vi è il locale igienico a servizio del suo alloggio. Presumibilmente l'accesso alla cantina avviene tramite il locale ripostiglio, il quale ha mantenuto il suo ingresso tramite la strada vicinale.

- piano primo: avente accesso direttamente dall'esterno alla zona cucina, dalla quale mediante un varco, si accede ad una camera ed un servizio igienico;

- piano secondo: interconnesso al livello di cui al punto precedente tramite una scala interna, è composto da un unico ambiente dal quale si accede al terrazzo esterno.

L'edificio risulta ricadente in zona RE "ambiti di riqualificazione". L'area – ai sensi dell'Art. 9 della Legge n. 49/75 come integrata dalla Legge 429/93 - non risulta essere interessata da incendi.

Le destinazioni urbanistiche dell'area sono subordinate alle norme di salvaguardia del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico adottato dal Consiglio Regionale con delibera n. 6 del 26/02/1990.

\* \* \*

Fa parte del lotto in esame un appezzamento di terreno contraddistinto al N.C.T. con gli identificativi catastali seguenti:

**- foglio 15 mappale 18 – uliveto – 98 mq**

Particolarmente esplicativo è il certificato di destinazione urbanistica (allegato 4) che si allega alla presente dal quale si evince che il terreno risulta ricadente in zona RE “ambiti di riqualificazione”. L’area – ai sensi dell’Art. 9 della Legge n. 49/75 come integrata dalla Legge 429/93 - non risulta essere interessata da incendi.

Le destinazioni urbanistiche dell’area sono subordinate alle norme di salvaguardia del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico adottato dal Consiglio Regionale con delibera n. 6 del 26/02/1990.

**2.2 Confinanti.**

Il fabbricato ed i terreni che costituiscono il cespite di cui trattasi, espongono le seguenti coerenze:

**Foglio 15 Mappale n. 616 Sub. 2 (edificio residenziale):**

- a nord: mappale 94 (costituito da un edificio rurale demolito);
- a est: strada vicinale del Suolo;
- a sud: mappale 750;
- a ovest: corte di pertinenza – mappali 89 e 746.

**Foglio 15 Mappale n. 18:**

- a nord: mappale 750;
- a est: strada vicinale;
- a sud: strada vicinale;
- a ovest: mappale 753.

**2.3 Consistenze.**



Il cespite oggetto di stima, come desumibile attraverso la disamina dei certificati catastali, sviluppa le seguenti consistenze:

Fabbricato residenziale

(Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Avegno al foglio 15 mappale 616 subalterno 2)

- superficie catastale pari a mq. 63.00

Appezamento di terreno

- Foglio 15 Mappale n. 18 superficie catastale pari a mq. 98.00

**2.4 Dati catastali.**

Il cespite oggetto di stima risulta censito presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova – Territorio - *in capo alla Ditta “Le Verdi Colline s.r.l.”* con i seguenti dati di classamento:

Catasto fabbricati

- foglio 15 – mappale 616 - sub 2 - categoria A/3 – classe U – consistenza vani 4,5 – rendita €. 348,61 –

Catasto terreni

- foglio 15 – mappale 18 – sup. 98 - qualità *semin arbor* - classe 2 - Red. Dom. €. 0,38 Red. Agr. €. 0,66;

**2.5 Provenienza e proprietà.**

Il lotto A – *per la quota pari all’intero* - risulta essere pervenuto alla Le Verdi Colline srl in forza di atti di compravendita:

- del 17/11/2008, repertorio n. 10397, a rogito del Notaio Andrea Guglielmoni, registrato in Rapallo il 19/11/2008, trascritto alla CC.RR.II. di Genova in data 19/11/2008 RG.: n. 41807 R.P.: 27568.

**2.6 Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio.**

Come evincibile dalle risultanze derivanti dalle ispezioni ipotecarie agli

atti della procedura in epigrafe, esperite in via telematica presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova, sul cespite immobiliare in oggetto risultano le seguenti trascrizioni di pregiudizio:

- 01) Iscrizione in data 19/11/2008 – R.G.: 41808 R.P. n. 8126 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A. contro LE VERDI COLLINE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA per la somma di €. 400.000,00;
- 02) Iscrizione in data 05/05/2017 – R.G.: 14304 R.P. n. 2563 di ipoteca derivante da concessione amministrativa / riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di EQUITALIA S.p.A. contro LE VERDI COLLINE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA per la somma di €. 213.106,14.
- 03) Trascrizione in data 14/02/2024 – R.G. 5097 R.P. 4014 – della Sentenza dichiarativa di fallimento del 04/12/2023 repertorio n. 95/2023.

## **2.7 Regolarità edilizia.**

In relazione alla regolarità edilizia dell'immobile costituenti parte integrante del compendio immobiliare oggetto di stima, si sottolinea che presso l'Ufficio Visura del Comune di Avegno, non è stato rinvenuto agli atti il progetto originario afferente l'edificazione dello stesso.

Diversamente, risulta depositata agli atti una DIA (Dichiarazione di Inizio Attività) rubricata con il protocollo n. 2802 in data 30/06/2011, avente ad oggetto l'ampliamento volumetrico del fabbricato ai sensi della L.R. 49/2009 "Piano Casa".

Come evincibile attraverso la disamina degli elaborati grafici a corredo dell'istanza suddetta, le opere avrebbero previsto la realizzazione di un

ampliamento sul lato nord del sedime dell'edificio, al fine di ricavarne una maggiore volumetria entro la quale ricavare un soggiorno collegato – *tramite scala interna* - alla cucina preesistente.

Le opere suddette non sono state realizzate e, allo stato, sono ormai decorsi i termini utili ai fini della realizzazione delle stesse.

## **2.8 Decreto di agibilità.**

Il compendio immobiliare attualmente risulta inagibile.

## **2.9 Stato di occupazione del compendio immobiliare.**

La porzione del compendio immobiliare ad uso preminentemente residenziale sita in Avegno (GE) – località Pietrafitta - contrassegnato dal civico n. 7, risulta libera e nella disponibilità della procedura fallimentare. La fascia di terreno risulta anch'essa libera.

## **2.6 Criteri di stima – Prezzo a basa d'asta.**

Richiamate qui le indicazioni tutte fornite al punto 1.3, preso atto della narrativa che precede, considerate le caratteristiche del compendio immobiliare in esame, dello stato d'uso e manutenzione, tenuto conto delle pertinenze, dei comodi e degli incomodi, nonché infine delle indicazioni fornite dalle più note fonti specialistiche del settore (Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova – Territorio – Osservatorio Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, etc.), il valore complessivo del cespite in esame è risultato ammontare a:

- compendio immobiliare ad uso preminentemente residenziale sito in Avegno (GE) – località Pietrafitta - contrassegnato dal civico n. 7 ed appezzamenti di terreno limitrofo.
- Edificio residenziale €./mq. 400,00 x 63.00 mq = €. 25.200,00
- Valore del terreno:

MAPPALE	QUALITA'	VALORE MAPPALE
Foglio 15 mappale 18	sem irr arb	€. 274,68

**Valore complessivo di mercato commerciale** €. 25.474,68

**arrotondato ad** €. 25.500,00

**Lotto "B"**

**Appezamenti di terreno censiti a Catasto Fabbricati al foglio 9 particelle  
n.ro 1130-1131**

Per quanto afferente i terreni contraddistinti con i mappali n. 1130 e 1131 del foglio 9, gli stessi sono ubicati in prossimità del civico n 8 della strada denominata Via Zerbi, strada chiusa raggiungibile dalla Via Posato.

Nell'ambito degli strumenti urbanistici vigenti, i terreni ricadono all'interno dell'Ambito di Riqualificazione RE, ovvero in ambito caratterizzato da insediamenti per lo più di tipo residenziale i cui impianti, seppur definiti, consentono ancora un certo potenziamento ed ampliamento.

Si sottolinea che, seppur solo parzialmente, il terreno censito al Foglio 9, mappale 1130 – facente parte del lotto in epigrafe - risulta occupato dalla strada carrabile comunale denominata Via Zerbi e, ad oggi, costituisce una stretta fascia di terreno posta al limite della carreggiata.

Per quanto concerne la particella 1131 questa risulta - allo stato attuale - asfaltata ed utilizzata come zona di sosta / parcheggio per circa tre veicoli. Parte del mappale suddetto, verosimilmente risulta anch'esso occupato dalla strada carrabile comunale denominata Via Zerbi

\* \* \*

Gli appezzamenti di terreno in discorso risultano contraddistinti al N.C.T. con gli identificativi catastali seguenti:

**- foglio 9 mappale 1130 – uliveto – 105 mq**

**- foglio 9 mappale 1131 – uliveto – 28 mq**

Particolarmente esplicativo è il certificato di destinazione urbanistica (allegato 4) che si allega alla presente dal quale si evince che il terreno risulta ricadente in zona RE “ambiti di riqualificazione” e in parte viabilità pubblica. L’area – ai sensi dell’Art. 9 della Legge n. 49/75 come integrata dalla Legge 429/93 - non risulta essere interessata da incendi.

Le destinazioni urbanistiche dell’area sono subordinate alle norme di salvaguardia del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico adottato dal Consiglio Regionale con delibera n. 6 del 26/02/1990.

Infine, si sottolinea che seppur solo parzialmente, i terreni in discorso risultano in parte occupati dalla strada carrabile comunale denominata Via Zerbi.

## **2.2 Confinanti.**

Il fabbricato ed i terreni che costituiscono il cespite di cui trattasi, espongono le seguenti coerenze:

Foglio 9 Mappale n. 1130:

- a nord: mappale 1129;
- a est: mappale 1129, 520 e Via Zerbi;
- a sud: Via Zerbi;
- a ovest: mappale 1220 e Via Zerbi.

Foglio 9 Mappale n. 1131:

- a nord: Via Zerbi;
- a est: Via Zerbi;

- a sud: mappale 1197,1198;
- a ovest: mappale 1220 e Via Zerbi.

### **2.3 Consistenze.**

I terreni oggetto di stima, come desumibile attraverso la disamina dei certificati catastali, sviluppano le seguenti consistenze:

- Foglio 9 Mappale n. 1130 superficie catastale pari a mq. 105.00
- Foglio 9 Mappale n. 1131 superficie catastale pari a mq. 28.00

Entrambe le superfici suddette, a seguito della realizzazione della Via Zerbi, sono state decrementate.

### **2.4 Dati catastali.**

Il cespite oggetto di stima risulta censito presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova – Territorio - *in capo alla Ditta “Le Verdi Colline s.r.l.”* con i seguenti dati di classamento:

- *foglio 9 – mappale 1130 – sup. 105 - qualità uliveto - classe 2 - Red. Dom. € 0,33 Red. Agr. € 0,35;*

- *foglio 9 – mappale 1131 – sup. 28 - qualità uliveto - classe 2 - Red. Dom. € 0,09 Red. Agr. € 0,09;*

### **2.5 Provenienza e proprietà.**

Il lotto B – *per la quota pari all’intero* - risulta essere pervenuto alla Le Verdi Colline srl in forza di atti di compravendita:

- del 17/11/2008, repertorio n. 10397, a rogito del Notaio Andrea Guglielmoni, registrato in Rapallo il 19/11/2008, trascritto alla CC.RR.II. di Genova in data 19/11/2008 R.G.: n. 41807 R.P.: 27568;
- del 16/11/2006, repertorio n. 9064, a rogito del Notaio Dorotea Verganelli Alfieri, registrato a Chiavari il 23/11/2006, trascritto alla CC.RR.II. di Genova in data 24/11/2006 R.G.: n. 56137 R.P.: 33415.

## **2.7 Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio.**

Come evincibile dalle risultanze derivanti dalle ispezioni ipotecarie agli atti della procedura in epigrafe, esperite in via telematica presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova, sul cespite immobiliare in oggetto risultano le seguenti trascrizione di pregiudizio:

01) Iscrizione in data 19/11/2008 – R.G.: 41808 R.P. n. 8126 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A. contro LE VERDI COLLINE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA per la somma di €. 400.000,00;

02) Iscrizione in data 05/05/2017 – R.G.: 14304 R.P. n. 2563 di ipoteca derivante da concessione amministrativa / riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di EQUITALIA S.p.A. contro LE VERDI COLLINE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA per la somma di €. 213.106,14.

03) Trascrizione in data 14/02/2024 – R.G. 5097 R.P. 4014 – della Sentenza dichiarativa di fallimento del 04/12/2023 repertorio n. 95/2023.

## **2.7 Certificazione di Destinazione Urbanistica**

In relazione ai terreni costituenti il lotto oggetto di stima, si rimanda al CDU rilasciato dal Comune di Avegno (Allegato 4).

## **2.9 Stato di occupazione del compendio immobiliare.**

Gli appezzamenti di terreno risultano in parte occupati dalla sede stradale costituita dalla Via Zerbi. Per quanto concerne il mappale 1130 occupato senza titolo per la sosta di autovetture.

## **2.10 Criteri di stima – Prezzo a basa d'asta.**

Richiamate qui le indicazioni tutte fornite al punto 1.3, preso atto della

narrativa che precede, considerate le caratteristiche del lotto in esame, dello stato d'uso e manutenzione, tenuto conto delle pertinenze, dei comodi e degli incomodi, nonché infine delle indicazioni fornite dalle più note fonti specialistiche del settore (Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova – Territorio – Osservatorio Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, etc.), e valutata infine l'attuale destinazione d'uso a posti auto del mappale 1130 il valore complessivo del lotto in esame è risultato ammontare a:

Ipotizzando la formazione di n. 3 posti auto, al lotto in questione viene attribuito un valore complessivo pari ad:

**€. 15.000,00 (quindicimilaeuro)**

## **RIEPILOGO E CONCLUSIONI**

### **3.1 Riepilogo.**

A conclusione delle indagini e determinazioni di cui alla narrativa che precede, in evasione dell'incarico ricevuto, lo scrivente indica alla cortese attenzione del Signor Giudice Delegato che al cespite di cui trattasi è assegnato un prezzo base d'asta come segue:

**Lotto "A" Piena proprietà** del compendio immobiliare in Avegno (GE) – località Pietrafitta - contrassegnato dal civico n. 7 ed appezzamenti di terreno.

- prezzo base d'asta afferente la proprietà **€. 25.500,00**

(venticinquemilacinquecento/00) allo stato attuale.

**Lotto "B" Piena proprietà** dei terreni siti in Avegno, Via Zerbi.

- prezzo base d'asta afferente la proprietà **€. 15.000,00**

(quindicimila/00) allo stato attuale.

### **3.2 Conclusioni.**

Tanto espone lo scrivente in evasione dell'incarico ricevuto, e nel restare



**geom. Luca Pallavicini**

a disposizione per ogni ulteriore chiarimento che si rendesse opportuno porge  
i migliori saluti.

Genova li, 17 luglio 2024.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

- geom. Luca Pallavicini -



Allegati:

- 1) Nota di trascrizione della “Sentenza dichiarativa di Fallimento”;
- 2) Certificato catastale;
- 3) Estratti della mappa – Planimetria catastale;
- 4) Documentazione progettuale e CDU;
- 5) Sovrapposizione dell’estratto della mappa catastale con ortofoto;
- 6) Documentazione fotografica;
- 7) Copia degli atti di provenienza;
- 8) Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare.