

Lucia Di Summa
architetto

Procedura n. 47/2025

Giudice: dott. D. Bianchi

Curatore: dott.ssa Elisabetta Vassallo

RELAZIONE DI STIMA

relativa a n. 22 Terreni ubicati in Località Traso, comune di Bargagli (Ge)

di proprietà CAMEDIL srl in liquidazione giudiziale

Via Pagano Doria n.9/10 - 16126 Genova
Tel. 010 5956865 - Cell.347 4668577

Ordine degli architetti di Genova n. 1558 Consulente Tecnico Tribunale di Genova
C.F. DSMLCU59L62D969L - P.I. 02943780102 - e mail:arch.luciadisumma@gmail.com

RELAZIONE DI STIMA

La sottoscritta arch. Lucia Di Summa, libera professionista iscritta all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1558 e Consulente Tecnico del locale Tribunale, con studio in Via Pagano Doria n. 9/10 - Genova, a seguito di nomina conferitami dalla curatrice della Liquidazione Giudiziale dott.ssa E. Vassallo, nomina vista dal Presidente delle VII sezione civile del Tribunale di Genova dott. D. Bianchi in data 22.10.25, redige la presente relazione in risposta quesito tipo del Tribunale del 24.01.2019.

La relazione è così articolata:

1. Attività svolte.....	pag. 3
2. Incarico/quesito.....	pag. 5
3. Risposta ai quesiti.....	pag. 5
3.1. Esatta individuazione dei beni oggetto di stima.....	pag. 5
3.2. Descrizione sintetica immobili.....	pag. 6
3.2.1. Descrizione dettagliata immobili.....	pag. 6
3.3. Completezza documentazione ex art. 567.....	pag.7
3.4. Titolarità.....	pag.7
3.5. Confini.....	pag.7
3.6. Consistenza.....	pag.9
3.7. Divisibilità.....	pag.9
3.8. Cronistoria dati catastali.....	pag.9
3.9. Dati catastali.....	pag.9
3.10. Corrispondenza catastale e costi variazioni catastali... 	pag.13
3.11. Precisazioni.....	pag.13
3.12. Stato conservativo e criticità.....	pag.13

3.13. Parti comuni.....	pag.13
3.14. Servitù.....	pag.13
3.15. Stato di occupazione.....	pag.13
3.16. Provenienze ventennali.....	pag.13
3.17. Formalità pregiudizievoli.....	pag.16
3.18. Normativa urbanistica.....	pag.16
3.18.1. Cenni sulle norme di attuazione del PRG vigente.....	pag.18
3.19. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni.....	pag.29
3.20. Certificati di destinazione urbanistica.....	pag.30
3.21. Vincoli e Oneri Condominiali.....	pag.30
3.22. Stima.....	pag.42

Allegati:

1. Visure storiche catastali n. 22 terreni

2. Atto di compravendita del 18/07/2018

3. Quadro di unione fogli catastali e Vax fogli 14,15,26 e 27 catasto terreni

4. Tabella con indicazione delle zone di PRG in cui ricadono i n.22 terreni e superfici terreni per ogni zona

5. Certificazioni ipotecarie

6. Cronistoria dati catastali

7. Documentazione fotografica

8. CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica)

9. Stralcio PRG Comune di Bargagli con sovrapposti mappali terreni per individuare i terreni edificabili in zona DcsI

10. Valori Agricoli Medi (VAM) Agenzia Entrate anno 2014

11. Fogli di calcolo OVA (Exeo)

12. Tabella con indicazione del valore di stima per ciascun terreno

13. Stralci mappe regionali con curve di livello e sovrapposti mappali terreni escluso il 333

fg.14

1. Attività svolte

Per la redazione della presente relazione di stima si sono rese necessarie le seguenti attività :

- reperimento n.22 visure storiche catastali terreni;
- reperimento estratti mappe catastali fogli 14,15,26 e 27 Comune di Bargagli;
- reperimento inquadramento urbanistico e regime vincolistico;
- individuazione dei mappali di interesse sugli estratti di mappa;
- individuazione per ogni singolo mappale delle particelle areali di appartenenza ai diversi ambiti del PRG di Bargagli ;
- reperimento cartografia con indicazione dei corsi d'acqua;
- analisi curve di livello terreni su cartografia regionale;
- sovrapposizione grafica terreni in esame con PRG comune di Bargagli;
- richiesta chiarimenti all'Ufficio Urbanistica del Comune di Bargagli relativamente ai terreni ricadenti parzialmente in zona Dcs1 della Zona di Espansione commerciale e servizi;
- richiesta e ottenimento di CDU per i n.22 mappali;
- sopralluogo;
- indagine di mercato;
- consultazione VAM (Valori Agricoli Medi) OMI anno 2014, ultimo anno reso disponibile dall'Agenzia delle Entrate per la regione agraria n. 7 che ricomprende il comune di Bargagli ;
- interpolazione dati OMI con software di Exeo, casa editrice specializzata in pubblicazioni professionali per pubbliche amministrazioni e professionisti che ha costituito l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA) utile riferimento per la stima in campo istituzionale e giudiziale.

2. Incarico / quesito tipo

L'incarico ricevuto consiste nel redigere una relazione estimativa sul *quesito tipo* del Tribunale del 24.1.2019.

3. Risposta ai quesiti

3.1. Esatta individuazione dei beni oggetto di stima

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima sono ubicati nel Comune di Bargagli (Ge), località Traso. In particolare il mappale 333 del fg.14 è in pieno bosco e distante dai restanti terreni, mentre gli altri n.21 mappali si trovano nell'area delimitata dalla Strada Statale n.45 della Val Trebbia, detta anche via Giovanni Cevasco. Gli immobili furono acquistati da Camedil srl con atto di compravendita (All. 2) del 18/07/2018 a rogito notaio Michele Biagini di Genova.

I terreni sono catastalmente di natura: bosco ceduo, prato, seminativo arborato e seminativo, variano per estensione e non sono tutti contigui. Tutti i terreni, eccetto il mappale 333 del fg.14 che come già detto è in pieno bosco ed i mappali 462,463,464 e 465 del fg. 26 che sono prossimi ad altri edifici, sono ubicati sui due pendii a destra e a sinistra del torrente Traso.

Si allegano gli estratti di mappa fogli nn.14,15,26 e 27 ed una planimetria che costituisce il quadro d'unione dei diversi fogli catastali per meglio comprendere la loro ubicazione (All. 3). Nella documentazione fotografica (All.7) sono riportate le immagini aeree con evidenziati in rosso i mappali in esame.

I terreni sono n.22 per un totale di mq. **34.427**.

Nella tabella sottostante è indicata la consistenza e la qualità catastale dei terreni, desunti dalle visure storiche (All.1-Visure storiche catastali) .

Elenco terreni Comune di Bargagli -Località TRASO				
Fg	Mapp	Consistenza	Consistenza mq.	Qualità catastale
14	98	42 are 10 centiare	4210	bosco ceduo
14	152	50 are 80 centiare	5080	bosco ceduo
14	224	25 are 42 centiare	2542	prato
14	333	51 are	5100	bosco ceduo
14	368	10 are 50 centiare	1050	seminativo arborato
14	396	11 are 60 centiare	1160	prato
14	433	2 are 50 centiare	250	bosco ceduo
14	460	60 centiare	60	prato
15	192	23 are 60 centiare	2360	prato
15	239	11 are 20 centiare	1120	prato
15	240	6 are 80 centiare	680	bosco ceduo
15	242	21 centiare	21	seminativo arborato
15	306	20 are 80 centiare	2080	prato
15	353	35 are 50 centiare	3550	prato
15	356	7 are 90 centiare	790	seminativo arborato
26	462	3 are 54 centiare	354	seminativo arborato
26	463	1 ara 10 centiare	110	seminativo arborato
26	464	1 ara 30 centiare	130	seminativo arborato
26	465	30 centiare	30	seminativo
27	3	13 are 30 centiare	1330	seminativo arborato
27	46	19 are 80 centiare	1980	prato
27	381	4 are 40 centiare	440	seminativo arborato

3.2. Descrizione sintetica

I n.22 terreni sono in stato di abbandono con presenza nella maggior parte dei casi di importante acclività e fitta vegetazione incolta. A livello urbanistico i terreni sono a destinazione varia, come indicato nella tabella allegato 4 ove, accanto al numero di mappale, sono indicate le zone di PRG in cui i terreni sono ricompresi. Risultano edificabili i terreni in zona di espansione commerciale e servizi, con le dovute limitazioni dettate dalla presenza di vincolo idrogeologico, dalla vicinanza al torrente Traso e dalla presenza di acclività. Si rileva la mancanza di tracciati carrabili nei terreni.

3.2.1. Descrizione dettagliata terreni

Come già detto si tratta di n. 22 mappali, di cui :

- il mappale 333 del foglio 14 che risulta distante dai restanti terreni , si trova in pieno bosco e presenta acclività;

- i mappali 462,463,464 e 465 del foglio 26 che sono contigui e nelle vicinanze di altri edifici;
- il mappale 433 del foglio 14 che è in prossimità del terreno su cui insiste il cavalcavia della SS45 e non è contiguo ai terreni sul pendio a destra del torrente Traso;
- i mappali 98,152,224,368,396, e 460 del foglio 14 che sono contigui e ubicati sul pendio a sinistra del torrente Traso;
- i mappali 192,239,240,306, 353,356 e 242 del foglio 15 e i mappali 3, 46 e 381 del foglio 27 che sono contigui e ubicati sul pendio a destra del torrente Traso.

Confinano con la strada SS45 della Val Trebbia i mappali 98,224,368,396 del foglio 14 e i mappali 192,306 del foglio 15. Molti mappali , come indicato al punto 3.5 Confini , confinano con il torrente Traso. Da quanto si è potuto vedere in sito e/o sulle immagini satellitari, i terreni non sono mantenuti.

3.3. Completezza documentazione ex art. 567

Si allegano le certificazioni ipotecarie fornite dalla curatela (All. 5) .

3.4. Titolarità

A. I beni immobili (**terreni**) appartengono a :

1. Camedil srl in liquidazione giudiziale (CF 02184090997) sede in GENOVA Via Rimassa 49/2 sc. dx. diritto di proprietà per la quota di 1/1 , per acquisto fatto dalla società C.F.G. Srl (C.F. 01338740994) con atto a rogito notaio Michele Biagini di Genova in data 18/07/2018 Rep. n. 119066 Racc. n. 14543 trascritto a Genova in data 30/07/2018 Reg. Gen. 26889 Reg. Part.20314 (All.2).

3.5. Confini

Si indicano i confini di tutti i beni immobili oggetto della presente relazione.

I confini vengono indicati in senso orario. I numeri indicano le particelle.

Si allegano gli estratti di mappa dei fogli 14,15,26 e 27 (All.3).

Confini Terreni:

Fg. 14 particella **98**: 432 fg.14 ,Torrente Traso,152 e 368 fg.14 , SS45 (strada statale).

Fg. 14 particella **152**: 98 fg.14 , Torrente Traso, 224, 396 e 368 del fg.14 .

Fg. 14 particella **224**: 152 fg.14 ,Torrente Traso,723 e 460 fg.14 , SS45, 396 fg.14 .

Fg. 14 particella **333**: 331,332,336,335 e 330 fg 14.

Fg. 14 particella **368**: 98,152 e 396 fg.14 e SS45.

Fg. 14 particella **396**: 368,152 e 224 fg.14, SS45.

Fg. 14 particella **433**: 740 fg.14, Torrente Traso, 432 fg.14.

Fg. 14 particella **460**: 224 fg.14 su tre lati,723 fg.14.

Fg. 15 particella **192**: 306 fg.15, SS45,241e 239 fg.15, Torrente Traso.

Fg. 15 particella **239**: 192,241,356 e 240 fg.15, Torrente Traso.

Fg. 15 particella **240**: 239 e 356 del fg.15 , 3 fg.27, Torrente Traso.

Fg. 15 particella **242**: 356 fg.15 su tutti i lati.

Fg. 15 particella **306**: 353 e 120 fg.15, SS45,192 fg.15, Torrente Traso

Fg. 15 particella **353**: 298,83,120 e 306 f.15, Torrente Traso.

Fg. 15 particella **356**: 239 e 241 fg.15 ,315,1 e 3 fg. 27, 240 fg.15.

Fg. 26 particella **462**: 723 fg.14, Torrente Traso,463,456 e 1 fg.26.

Fg. 26 particella **463**: 462 fg.26, Torrente Traso, 464,454 e 2 fg.26.

Fg. 26 particella **464**: Torrente Traso, 465,454,2 e 463 fg.26.

Fg. 26 particella **465**: 464 fg.26, Torrente Traso, 4 fg.26.

Fg. 27 particella **3**: 240 e 356 fg.15, 1,4,44 e 381 fg.27, Torrente Traso.

Fg. 27 particella **46**: 381,44,48,47,353,55,52 fg.27, Torrente Traso.

Fig. 27 particella **381**: 3,44 e 46 fg.27, Torrente Traso.

3.6. Consistenza/superficie commerciale

Il principio adottato per la determinazione della superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 , che assume il mq. di superficie catastale quale unità di misura della consistenza. Le superfici catastali sono indicate nella tabella al punto 3.1. per un totale di mq. **34.427**.

3.7. Divisibilità

I n.22 terreni/mappali in esame sono di per sé vendibili separatamente e nulla osta ad eseguire eventuali frazionamenti a seconda delle esigenze.

3.8. Cronistoria dati catastali

Si allega la cronistoria dei dati catastali (All. n.6) che si è provveduto, stante la quantità di nominativi, ad inserire i dati catastali in apposita tabella.

3.9. Dati catastali

Le unità immobiliari (terreni) di proprietà **CAMEDIL SRL (CF 02184090997)** per il diritto di proprietà di 1/1 sono così identificate a N.C.T. (All.1-Visure storiche catastali)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/10/2025

1) Dati identificativi: Comune di BARGAGLI (A658) (GE) Foglio **14** Particella **98**

Partita: 3975

Classamento: Redditi: dominicale Euro 3,04 Lire 5.894 agrario Euro 1,09 Lire 2.105

Particella con qualità: BOSCO CEDUO di classe 1 Superficie: 4.210 m2

2) Dati identificativi: Comune di BARGAGLI (A658) (GE) Foglio **14** Particella **152**

Partita: 4070

Classamento: Redditi: dominicale Euro 2,62 Lire 5.080 agrario Euro 1,31 Lire 2.540

Particella con qualità: BOSCO CEDUO di classe 2 Superficie: 5.080 m2

3) Dati identificativi: Comune di BARGAGLI (A658) (GE) Foglio 14 Particella 224

Partita: 8114

Classamento: Redditi: dominicale Euro 3,28 Lire 6.355 agrario Euro 4,59 Lire 8.897

Particella con qualità: PRATO di classe 3 Superficie: 2.542 m2

4) Dati identificativi: Comune di BARGAGLI (A658) (GE) Foglio 14 Particella 333

Partita: 3975

Classamento: Redditi: dominicale Euro 2,63 Lire 5.100 agrario Euro 1,32 Lire 2.550

Particella con qualità: BOSCO CEDUO di classe 2 Superficie: 5.100 m2

5) Dati identificativi: Comune di BARGAGLI (A658) (GE) Foglio 14 Particella 368

Partita: 4070

Classamento: Redditi: dominicale Euro 2,44 Lire 4.725 agrario Euro 4,07 Lire 7.875

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3 Superficie: 1.050 m2

6) Dati identificativi: Comune di BARGAGLI (A658) (GE) Foglio 14 Particella 396

Partita: 3975

Classamento: Redditi: dominicale Euro 1,50 Lire 2.900 agrario Euro 2,10 Lire 4.060

Particella con qualità: PRATO di classe 3 Superficie: 1.160 m2

7) Dati identificativi: Comune di BARGAGLI (A658) (GE) Foglio 14 Particella 433

Partita: 3975

Classamento: Redditi: dominicale Euro 0,18 Lire 350 agrario Euro 0,06 Lire 125 Particella

con qualità: BOSCO CEDUO di classe 1 Superficie: 250 m2

8) Dati identificativi: Comune di BARGAGLI (A658) (GE) Foglio 14 Particella 460

Partita: 3975

Classamento: Redditi: dominicale Euro 0,08 Lire 150 agrario Euro 0,11 Lire 210 Particella

con qualità: PRATO di classe 3 Superficie: 60 m2

9) Dati identificativi: Comune di BARGAGLI (A658) (GE) Foglio 15 Particella 192

Partita: 4070

Classamento: Redditi: dominicale Euro 3,05 Lire 5.900 agrario Euro 4,27 Lire 8.260

Particella con qualità: PRATO di classe 3 Superficie: 2.360 m2

10) Dati identificativi: Comune di BARGAGLI (A658) (GE) Foglio 15 Particella 239

Partita: 3975

Classamento: Redditi: dominicale Euro 1,45 Lire 2.800 agrario Euro 2,02 Lire 3.920

Particella con qualità: PRATO di classe 3 Superficie: 1.120 m2

11) Dati identificativi: Comune di BARGAGLI (A658) (GE) Foglio 15 Particella 240

Partita: 3975

Classamento: Redditi: dominicale Euro 0,35 Lire 680 agrario Euro 0,18 Lire 340 Particella

con qualità: BOSCO CEDUO di classe 2 Superficie: 680 m2

12) Dati identificativi: Comune di BARGAGLI (A658) (GE) Foglio 15 Particella 242

Classamento: Redditi: dominicale Euro 0,13 agrario Euro 0,11 Particella con qualità: SEMIN

ARBOR di classe 1 Superficie: 21 m2

13) Dati identificativi: Comune di BARGAGLI (A658) (GE) Foglio 15 Particella 306

Partita: 4070

Classamento: Redditi: dominicale Euro 2,69 Lire 5.200 agrario Euro 3,76 Lire 7.280

Particella con qualità: PRATO di classe 3 Superficie: 2.080 m2

14) Dati identificativi: Comune di BARGAGLI (A658) (GE) Foglio 15 Particella 353

Partita: 4070

Classamento: Redditi: dominicale Euro 4,58 Lire 8.875 agrario Euro 6,42 Lire 12.425

Particella con qualità: PRATO di classe 3 Superficie: 3.550 m2

15) Dati identificativi: Comune di BARGAGLI (A658) (GE) Foglio 15 Particella 356

Partita: 3975

Classamento: Redditi: dominicale Euro 3,88 Lire 7.505 agrario Euro 4,08 Lire 7.900

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2 Superficie: 790 m2

16) Dati identificativi: Comune di BARGAGLI (A658) (GE) Foglio 26 Particella 462

Partita: 3975

Classamento: Redditi: dominicale Euro 0,82 Lire 1.593 agrario Euro 1,37 Lire 2.655

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3 Superficie: 354 m2

17) Dati identificativi: Comune di BARGAGLI (A658) (GE) Foglio 26 Particella 463

Partita: 3975

Classamento: Redditi: dominicale Euro 0,26 Lire 495 agrario Euro 0,43 Lire 825 Particella

con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3 Superficie: 110 m2

18) Dati identificativi: Comune di BARGAGLI (A658) (GE) Foglio 26 Particella 464

Partita: 4070

Classamento: Redditi: dominicale Euro 0,30 Lire 585 agrario Euro 0,50 Lire 975 Particella

con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3 Superficie: 130 m2

19) Dati identificativi: Comune di BARGAGLI (A658) (GE) Foglio 26 Particella 465

Partita: 3975

Classamento: Redditi: dominicale Euro 0,07 Lire 135 agrario Euro 0,09 Lire 180 Particella

con qualità: SEMINATIVO di classe 3 Superficie: 30 m2

20) Dati identificativi: Comune di BARGAGLI (A658) (GE) Foglio 27 Particella 3

Partita: 3975

Classamento: Redditi: dominicale Euro 6,53 Lire 12.635 agrario Euro 6,87 Lire 13.300

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2 Superficie: 1.330 m2

21) Dati identificativi: Comune di BARGAGLI (A658) (GE) Foglio **27** Particella **46**

Partita: 1331

Classamento: Redditi: dominicale Euro 3,58 Lire 6.930 agrario Euro 4,09 Lire 7.920

Particella con qualità: PRATO di classe 2 Superficie: 1.980 m2

22) Dati identificativi: Comune di BARGAGLI (A658) (GE) Foglio **27** Particella **381**

Partita: 3975

Classamento: Redditi: dominicale Euro 2,16 Lire 4.180 agrario Euro 2,27 Lire 4.400

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2 Superficie: 440 m2

3.10. Corrispondenza catastale e costi per variazioni catastali

I terreni , da quanto si è potuto osservare dalle immagini satellitari e dal sopralluogo eseguito e per quanto è stato possibile comprendere poiché sono in stato di abbandono con presenza di fitta vegetazione , non presentano difformità, pertanto non vi sono costi da sostenere per regolarizzazioni catastali.

3.11. Precisazioni

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.. si allegano le certificazioni ipotecarie (All.5).

3.12. Stato conservativo e criticità

I beni immobili oggetto di stima versano in stato di abbandono con presenza di fitta vegetazione che ha impedito la perlustrazione dei luoghi.

E' presente importante acclività della maggior parte dei terreni .

Non esiste un tracciato carrabile all'interno dei terreni.

Si allega la documentazione fotografica (All.7).

3.13. Parti comuni

Non risultano parti comuni.

3.14. Servitù

Nell'atto di provenienza non sono indicate servitù attive o passive sui beni immobili in oggetto.

3.15. Stato di occupazione

Non si hanno notizie su occupazione dei beni immobili oggetto di stima.

3.16. Provenienze ventennali

Si riporta quanto evinto dalle certificazioni ipotecarie (All.5- Certificazioni ipotecarie).

- Trascrizione del 08/02/1996 Reg. Gen. 3750 Reg. Part. 2806 di Atto notarile pubblico, notaio Paolo Lizza di Genova per **Accettazione espressa di eredità, contro** Calderoni Antonio deceduto il 28/10/1992 **in favore** di Calderoni Maria Teresa nata a Genova il 04/10/1932 diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$ e Calderoni Sergio nato a Genova il 16/10/1931 diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$ per i beni oggetto di perizia (terreni in Bargagli).

-Trascrizione del 01/04/1996 Reg. Gen. 8659 Reg. Part. 6132 di Atto notarile pubblico Notaio Paolo Lizza di Genova. **Acquisto di legato. A favore** di Dodino Anna diritto di usufrutto quota di $\frac{1}{2}$, Calderoni Flavia nuda proprietà quota $\frac{1}{6}$, Calderoni Laura nuda proprietà quota $\frac{1}{6}$, Calderoni Grazia nuda proprietà quota $\frac{1}{6}$. Nel certificato è presente la seguente nota: le signore Dodino Anna, Calderoni Laura, Calderoni Grazia e Calderoni Flavia, quali uniche eredi legittimarie del de cuius (Calderoni Sergio) hanno prestato acquiescenza alle disposizioni di ultime volontà e hanno rinunciato espressamente ad esperire ogni eventuale azione di riduzione che ad esse potesse eventualmente competere.

- Trascrizione del 11/09/1997 Reg. Gen. 22579 Reg. Part. 15445 di **denuncia di successione** in morte di Calderoni Antonio **a favore** di Calderoni Sergio per il diritto di

proprietà di $\frac{1}{2}$ e di Calderoni Maria Teresa per il diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$ relativamente ai terreni in esame.

-Trascrizione del 21/11/2003 Reg. Gen. 43300 Reg. Part. 26055 di Atto notarile notaio Luigi Castello di Genova del 13/11/2003 rep. 35675 . **Divisione**. L' Unità negoziale 1 comprende i terreni in esame, **a favore** di Dodino Anna per il diritto di usufrutto quota 1/1, Calderoni Grazia, Flavia e Laura per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3 **contro** Calderoni Maria Teresa per l'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà quota di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni, **contro** Dodino Anna per il diritto di usufrutto per la quota di $\frac{1}{2}$, Calderoni Flavia per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/6 , Calderoni Grazia per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/6 quale di bene personale, Calderoni Laura per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/6 quale di bene personale.

-Trascrizione del 16/03/2004 Reg. Gen. 10269 Reg. Part. 5692 di **Atto di divisione a stralcio** , notaio Luigi Castello di Genova rep. 35993 del 19/02/2004 (i terreni in esame costituiscono l'unità negoziale 1) **a favore** di Calderoni Flavia per il diritto di nuda proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ e di Calderoni Grazia per il diritto di nuda proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale **contro** Calderoni Flavia per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3 , Calderoni Grazia per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3 quale bene personale e Calderoni Laura per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3 quale bene personale.

- Trascrizione del 30/06/2004 Reg. Gen. 31417 Reg. Part. 19202 di **Atto di divisione a stralcio** , notaio Luigi Castello di Genova rep. 35993 del 19/02/2004 (i terreni in esame costituiscono l'unità negoziale 1) **a favore** di Calderoni Flavia per il diritto di nuda proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ e Calderoni Grazia per il diritto di nuda proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale **contro** Calderoni Flavia per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3 , Calderoni Grazia per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3 quale bene

personale e Calderoni Laura per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3 quale bene personale. Questa trascrizione sostituisce la precedente rep 5692 in quanto era stato omissso un immobile (appartamento).

-Trascrizione del 13/07/2007 Reg. Gen. 30854 Reg. Part. 16425 di **Atto di conferimento in società** notaio Luigi Castello di Genova del 05/07/2007 rep. 40018/19141 relativamente ai n.22 terreni in esame **a favore** di Costruzioni Valle Bisagno srl per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 **contro** Calderoni Flavia per il diritto di proprietà per la quota di ½, Calderoni Grazia per il diritto di proprietà per la quota di ½ quale bene personale.

- Trascrizione del 04/08/2016 Reg. Gen. 24151 Reg. Part. 17323 di **Atto di compravendita** notaio Michele Biagini di Genova del 14/07/2016 rep. 117529/13806 relativamente ai terreni in esame **a favore** di C.F.G. srl per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 **contro** Costruzioni Valle Bisagno srl per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

-Trascrizione del 30/07/2018 Reg. Gen.26889 Reg. Part. 20314 **Atto di compravendita** notaio Michele Biagini di Genova del 18/07/2018 rep. 119066/14543 relativamente ai terreni in esame **a favore** di Camedil srl per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 **contro** C.F.G. srl per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

3.17. Formalità pregiudizievoli (All.5- Certificazioni ipotecarie)

Alla data del 03/02 /2026 a carico dei terreni sopra indicati a far stato dal ventennio risultano le seguenti formalità:

- Trascrizione del 18/04/2025 Reg. Gen. 13257 Reg. Part.10530 di **Sentenza di apertura Liquidazione Giudiziale** , atto giudiziario del 21/03/2025 Rep. 72 Tribunale di Genova **a favore** della massa dei creditori dell'apertura della liquidazione giudiziale Camedil srl per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 **contro** Camedil srl per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Si segnala nell'ultimo ventennio la:

- Trascrizione del 06/07/2007 Reg. Gen. 29595 Reg. Part. 15685 di **atto di donazione** notaio Luigi Castello di Genova del 29/06/2007 Rep. 39990/19121 relativo ai terreni in esame **a favore** di Calderoni Flavia per il diritto di usufrutto per la quota di $\frac{1}{2}$, Calderoni Grazia per il diritto di usufrutto per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale **contro** Dodino Anna per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

3.18. Normativa urbanistica

Il comune di Bargagli è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. n.58 del 05/03/1999 e successive varianti approvate rispettivamente con provvedimento dirigenziale della Provincia di Genova n. 937 del 16.02.2006 (Prot. 17917/2006) e con provvedimento dirigenziale della Provincia di Genova n. 3115 del 24.05.2007 (Prot. 65128/2007).

La scrivente ha richiesto al comune di Bargagli il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) che si allega (All.8), ove sono indicati tutti i vincoli e le zone di PRG in cui sono ubicati i terreni.

Tutti i terreni sono sottoposti a vincolo idrogeologico.

Il piano di bacino di riferimento è quello del Torrente Bisagno.

Per quanto sull'area in cui ricadono i terreni in esame non vi sia il vincolo paesaggistico, trovandosi tutti i terreni , eccetto il mappale 333 del foglio 14, a meno di m.150 dal torrente Traso, tutti gli interventi sono sottoposti all'obbligo di autorizzazione paesaggistica. Si è infatti soggetti all'autorizzazione paesaggistica per interventi entro una fascia di **150 metri** dai piedi degli argini di fiumi e torrenti, come stabilito dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lett. c). Questa è una fascia di rispetto vincolata che richiede l'autorizzazione paesaggistica, **ma c'è anche una fascia di inedificabilità assoluta di 10 metri dal piede dell'argine**, oltre alla quale scattano le

prescrizioni specifiche per l'area dei 150 metri.

Inoltre occorre rispettare anche la distanza dai confini con la strada statale SS45.

I terreni non risultano essere stati interessati da incendi.

Considerata la quantità di terreni, la scrivente ha ritenuto utile tabulare tutti i dati desunti dal CDU in una tabella (All. 4) in cui, in corrispondenza dei n.22 mappali, sono stati indicati:

la consistenza, la qualità catastale, i mq. di ogni mappale per ogni zona di PRG in cui ricadono, le percentuali areali di ogni mappale a seconda della zona urbanistica di PRG, la presenza di vincolo idrogeologico, le norme di attuazione del PTCP, la presenza di rischio geologico lieve, basso o elevato, i mappali che ricadono parzialmente in zona DCS1 e, in fondo, il riepilogo dei mq. di terreni per ogni singola zona di PRG.

Si riporta questo ultimo riepilogo per fornire l'immediatezza dei mq. per ogni zona di PRG:

- terreni in zona di viabilità veicolare esistente: mq. 676,34
- terreni in zona di espansione commerciale e servizi : mq. 7.107,14
- terreni in zone boschive: mq. 23.876,38
- terreni in zona residenziale di completamento: mq. 4,93
- terreni in zone agricole produttive per orticoltura e floricoltura: mq. 5,33
- terreni in zone residenziali sature: mq. 2.756,67.

Come si può notare il 70% circa dei terreni ricade in zona boschiva.

Si informa per completezza, a seguito di ricerca presso l'ufficio urbanistica del comune di Bargagli, che nel 2010 fu presentata una proposta di permesso di costruire per la realizzazione di una discarica, mai realizzata. Pare ci fossero stati dei problemi e che quindi fosse rimasto tutto fermo. Gli estremi della pratica sono : Pratica n. 18/10 - prot 3410 del 07/08/2010 e i mappali di riferimento sono Fg 27 map 46 e 381 e Fg 14 map 152 (zona DCS1).

3.18.1. Cenni sulle norme di attuazione del PRG vigente del comune di Bargagli

Si riportano gli articoli delle Norme di Attuazione del PRG per le zone di Piano in cui ricadono i terreni, le cui percentuali areali sono indicate nel CDU (All.8) e nella tabella (All.4).

I terreni che ricadono in zona Bs - Zona di espansione commerciale e servizi sono disciplinati dall'art. 35 delle NTA.

ART. 35 - Zone residenziali sature (Bs)

(Zona B secondo D.I n° 1444 del 2.4.1968)

Sono le parti del territorio totalmente o densamente edificate .

Il tessuto edilizio in dette zone presenta tali caratteristiche di saturazione da non consentire ulteriori incrementi insediativi, se non quelli, modesti, derivanti da operazioni di ristrutturazione, come di seguito specificati.

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 32.

In tali zone sono consentiti gli interventi di cui alle lettere A e C dell'art. 9. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati a S.U.A..

In relazione alla ristrutturazione edilizia è ammesso l'incremento 'una tantum' della volumetria residenziale esistente secondo i seguenti criteri:

volume esistente	variazione:
inferiore a 350 mc	± 20%
da 350 a 500 mc	± 15%
superiore a 500 mc	± 10%

Gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti un aumento di volumetria dovranno sottostare ai seguenti parametri:

Dc = 5,00 m.

Ds = 6,00 m. (ridotta a m. 3,00 da strade di tipo 1 e 2 come definite all'art. 54)

De = 10,00 m.

H = 10,50 m. (fermi restando i limiti di cui al punto 2, art. 8 del D.M. 2.4.1968).

Nel caso di incremento delle unità abitative dovrà essere reperita superficie a parcheggio nella misura di un posto macchina non inferiore a 12 mq. per ogni unità abitativa aggiunta.

NORMATIVA AMBIENTALE DI ZONA

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 18)	
tessuto insediativo	T1 = Tessuto stradale
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 19, 20)	
Tipi Edilizi	E1: ricoveri agricoli E5: schiera o schiera rifusa in linea E6: edifici in linea E7: palazzina o villa
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI: (art.22)	
TUTTE LE VOCI DI CUI ALL'ART. 22	

I terreni che ricadono in zona **Bc2** - Zona residenziale di completamento

sono disciplinati dall'art. 37 delle NTA.

ART. 37 - Zone residenziali di completamento (Bc2)

(Zona B secondo D.I n° 1444 del 2.4.1968)

Comprendono aree già urbanizzate e prevalentemente edificate per le quali non è prevedibile una sostanziale trasformazione delle caratteristiche edilizie.

In tali zone sono ammesse tutte le destinazioni di cui all'art. 31, e sono consentiti tutti gli interventi di cui all' art. 9.

L'edificazione in tali zone è ammessa con intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

$S_m = 700 \text{ mq}$

$S_M = 2500 \text{ mc/mq}$

$I_f = 0,5 \text{ mc/mq}$

$D_c = 5,00 \text{ m}$

$D_s = 6,00 \text{ m}$ (ridotta a m. 3,00 da strade di tipo 1 e 2 come definite all'art. 54)

$D_e = 10,00$ fermi restando i limiti di cui al punto 3, primo comma, articolo 9, del DM 2.4.68

$H = 7,50 \text{ m}$

Il rilievo dello stato attuale contenuto negli elaborati grafici necessari, esteso a tutto l'ambito, dovrà essere redatto con particolare riferimento all'assetto idrogeologico e vegetazionale e dovranno essere previsti il ripristino e la manutenzione di manufatti quali canalizzazioni, muri a secco, strade pedonali, terrazzamenti etc..

Oltre all'edificazione dei lotti attualmente liberi sono consentiti, sempre entro i limiti degli indici e dei parametri sopraindicati, la sostituzione e l' ampliamento degli edifici esistenti.

È consentito inoltre, in alternativa all'utilizzo dell'indice If, l'incremento 'una tantum' della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G., nei termini e con i criteri di cui al precedente art.35.

Nelle zone di cui al presente articolo, nel caso di intervento su edificio esistente che comporti aumento del numero delle unità immobiliari è prescritto il reperimento di superficie a parcheggio con le modalità previste dall'art. 14.

NORMATIVA AMBIENTALE DI ZONA

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 18)	
tessuto insediativo	T3 = Insediamento di mezzacosta T4 = Insediamento a corte T5 = Insediamento sparso
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 19, 20)	
Tipi edilizi	E1: ricoveri agricoli E2: edificio rurale isolato E3: corte E5: schiera o schiera rifusa in linea E6: edifici in linea E7: villa o palazzina
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI: (art.22)	
TUTTE LE VOCI DI CUI ALL'ART. 22	

I terreni che ricadono parzialmente in zona **Dcs1** - Zona di espansione commerciale e servizi sono disciplinati dall'art. 42 delle NTA.

ART. 42 - ZONA DI ESPANSIONE COMMERCIALE E SERVIZI- Dcs1-Dcs2-Dcs3 e Dcs4

È destinata, ad attrezzature annonarie, tecnologiche e distributive, attrezzature commerciali, uffici pubblici e privati, sedi per operatori economici, e servizi relativi. È previsto l'intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

Iuf = 1,5 se ricadenti in zona Dcs1; Iuf = 0,5 se ricadenti in zona Dcs2;

H = 12 m. elevabile alle zone Dcs1 a 14 m. in presenza di situazioni morfologiche acclivi, se

funzionale ad ottenere un piano fuori terra lato monte.

dc = 5 m.

Rc = 1/3

ds = 6 m. (ridotta a m. 3,00 da strade di tipo 1 e 2 come definite all'art. 54) tale parametro è derogabile per le zone Dcs1 per corpi non emergenti rispetto alla quota stradale e con copertura carrabile complanare con la sede stradale.

Nelle Zone Dcs3 e Dcs4 si interviene mediante SUA unico nel rispetto dei parametri indicati per la zona Dcs2.

La convenzione allegata allo SUA previsto per le zone Dcs3 dovrà prevedere la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico avente superficie non inferiore a mt. 500, della viabilità di collegamento con la SS n. 45 nonché la sistemazione idrogeologica della discarica di inerti presente sull'area.

NORMATIVA AMBIENTALE DI ZONA

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 17)	
tessuto	T1 = Tessuto stradale
insediativo	T3 = Insediamento di mezzacosta(limitatamente alla zona nei pressi di Eo)
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 18)	
Tipi	E7: villa o palazzina
Edilizi	E8: edificio speciale
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI: (art.22)	
TUTTE LE VOCI DI CUI ALL'ART. 22	

I terreni che ricadono in zona **Ep** - Zone agricole produttive per orticoltura e frutticoltura sono disciplinati dall'art. 46 delle NTA.

ART. 46 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE PER ORTICOLTURA E FRUTTICOLTURA (Ep)

Tali zone sono destinate a coltivazioni specializzate seminate, frutticole etc.

Sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a1, a2, a3, a4, a5, a6, a7, a8, B e C di cui all'art.10.

L'edificazione delle opere di cui al comma precedente è ammessa con intervento diretto nel rispetto dei seguenti parametri:

	If = 0,03 mc/mq per la residenza ferma restando la volumetria massima disponibile pari a 200 mc., qualsiasi sia la dimensione del lotto.
If = 0,10 così ripartito:	
	If = 0,04 mc/mq per le costruzioni al servizio delle attività agricole;

Sm = 2.000 mq H = 7,50 m.

ds = 10 m. (ridotta a m. 5,00 da strade di tipo 1 e 2 come definite all'art. 54) fermi restando i limiti di cui al D.M. 1404 dell' 1.04.1968

dc = 6 m. de = 12 m.

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del P.R.G. è consentito l'incremento del 20% del volume una sola volta con criteri di rispetto delle caratteristiche architettoniche ed ambientali del fabbricato esistente.

Per tali interventi e per interventi di sopraelevazione, le distanze minime da strade, confini ed edifici sono quelle dettate dal Codice Civile.

NORMATIVA AMBIENTALE DI ZONA

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 17)	
tessuto insediativo	T3 = Insediamento di mezzacosta T4 = Insediamento a corte T5 = Insediamento sparso
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 18)	
Tipi Edilizi	E1: ricoveri agricoli E2: edificio rurale isolato E3: corte E8: edificio speciale
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI: (art.22)	
TUTTE LE VOCI DI CUI ALL'ART. 22	

I terreni che ricadono in zona Eb - Zone boschive, disciplinate dall'art. 48 delle N.T.A. del P.R.G.

ART. 48 - ZONE BOSCHIVE (Eb)

Comprendono le aree boscate e le radure intercluse o adiacenti.

Sono destinate alla silvicoltura, alla forestazione ed alla fruizione dell'ambiente naturale.

È vietato il taglio raso dei boschi d'alto fusto.

È consentito ai sensi della Legge 1.3.1975 n. 47, il pascolo di ogni specie di bestiame limitatamente alle aree in cui il bosco non'è soggetto a rinnovazione; dette aree verranno delimitate, dietro richiesta dell'interessato all'esercizio di tale attività, dal Corpo Forestale che rilascerà il relativo nulla osta.

È consentito l'uso residenziale degli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.; per esse è ammesso il risanamento statico ed igienico con possibilità di ampliamento contenuto entro il 20% del volume esistente secondo criteri di assoluto rispetto delle caratteristiche architettoniche ed ambientali del fabbricato soggetto a risanamento.

Sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a1, a2, a3, a4, a5, a6, a7, a8, B e C di cui all' art.10.

Sono ammesse nuove costruzioni ad uso esclusivo di servizio per il bosco e per le attività silvicolture con i seguenti parametri:

If = 0,01 mc/mq. dc = 6,00 m

de = 12,00 m

ds = 10,00 m (ridotta a m. 5,00 da strade di tipo 1 e 2 come dfinite all'art. 54) fermi restando i limiti di cui al D.M. 1404 dell' 1.04.1968

H = 4,50 m ad eccezione degli impianti tecnologici e delle strutture per l' avvistamento antincendio.

Il recupero dei ruderi a fini residenziali deve essere limitato ai casi sia rinvenibile una tipologia inequivocabilmente abitativa del manufatto che si intende recuperare. (Oss.26 e 32)

Le strade agricole e quelle forestali possono essere realizzate esclusivamente in funzione della conduzione di fondi agricoli e della protezione dagli incendi, a prescindere dalla loro esplicita rappresentazione sulle tavole di zonizzazione.

Esse devono rispettare le caratteristiche tecniche di cui all'art. 54, punto 3.

La richiesta del titolo abilitativo alla realizzazione delle strade interpoderali e forestali deve essere corredata da una rigorosa ed esauriente documentazione in ordine ai fini agricoli e di protezione ambientale che giustificano l'apertura di tali tracciati.

NORMATIVA AMBIENTALE DI ZONA

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 17)	
tessuto insediativo	T5 = Insediamento sparso
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 18)	
Tipi Edilizi	E1: ricoveri agricoli E2: edificio rurale isolato E8: edificio speciale
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI: (art.22)	
TUTTE LE VOCI DI CUI ALL'ART. 22	

I terreni che ricadono parzialmente in zona Vve - Viabilità veicolare esistente, disciplinata dall'art. 54 delle N.T.A. del P.R.G.

ART. 54 - VIABILITÀ

Comprende le vie di comunicazione esistenti e le aree destinate all'ampliamento ed alla rettifica dei tracciati esistenti od alla costruzione dei tracciati futuri.

I tracciati viari riportati sulle tavole di P.R.G. sono indicativi potendo essere variati, in sede esecutiva entro fasce di 30 m. dal limite esterno dei tracciati.

Le strade pubbliche esistenti, veicolari o pedonali non possono essere modificate, nè quelle previste dal P.R.G. attuate, se non previa convenzione con il Comune, che stabilisca in dettaglio le caratteristiche tecniche delle relative opere, adeguatamente illustrate da elaborati grafici, e stabilisca le garanzie reali atte ad assicurare la osservanza degli impegni assunti.

Nelle zone destinate alla viabilità è vietata ogni costruzione, anche in sottosuolo. Chiunque intende costruire una strada privata deve farne richiesta al Sindaco con il corredo della documentazione prevista dal regolamento edilizio per quanto riferito ad opere di urbanizzazione primaria.

Per la definizione delle caratteristiche delle singole strade si deve fare riferimento ai seguenti termini:

- a. CARREGGIATA: è quella parte della sede stradale destinata al transito veicolare.
- b. SEDE o PIATTAFORMA STRADALE: comprende la carreggiata ivi incluse le banchine, i parcheggi laterali, i marciapiedi, le fasce a verde laterali anche se non giacenti sullo stesso piano orizzontale della carreggiata, altri elementi marginali della sede medesima nonché le relative strutture di delimitazione.

c. CONFINE STRADALE: Linea di limite della sede stradale come definita dal D.P.R. 495 del 16/12/92

Tutte le strade dovranno essere dotate di cunette per lo smaltimento delle acque fino allo scarico naturale più vicino e se a fondo cieco dovranno terminare con apposito slargo da consentire la manovra di inversione del senso di marcia.

Le caratteristiche tecniche delle nuove strade veicolari pubbliche, con esclusione dei percorsi ricadenti nelle zone Ea, Ed, Eap la cui larghezza deve essere limitata a m. 1,50, sono così stabilite:

1. STRADE DI TIPO 1

strade pedonali pubbliche d'importanza comunale in ambito rurale

larghezza sede stradale	=	m.1,50 - 2,50
pavimentazione	=	terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato
protezioni laterali	=	(quando necessarie):parapetti in muratura, in pietra a spacco a vista, legno

2.STRADE DI TIPO 2

strade pedonali pubbliche d'importanza comunale in ambito urbano

larghezza min. sede stradale	=	m.2,00
pavimentazione	=	lastricato in materiali lapidei con eventuali corsi di laterizi, acciottolato,
protezioni laterali	=	(quando necessarie): parapetti in muratura in pietra a spacco a vista, muratura intonacata con scossalina lapidea superiore, ringhiere metalliche di foggie tradizionali
zone per la sosta	=	prescritte con opportuna frequenza

3.STRADE DI TIPO 3

strade agricole e forestali

larghezza max carreggiata	=	m.2,50
larghezza max. sede stradale	=	m.3,00
pavimentazione	=	terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato
protezioni laterali	=	(quando necessarie):in muratura in pietra a spacco a vista, legno
zone per la sosta	=	prescritte con opportuna frequenza
tratto minimo pianeggiante (o con pendenza non superiore a 8%) in prossimità di incrocio con strada di importanza maggiore	=	m. 5,00

4.STRADE DI TIPO 4

strade private o pubbliche di frazione.

larghezza max carreggiata	=	m.3,50
larghezza max. sede stradale	=	m.4,00
pendenza max	=	15 %
pendenza max in curva	=	12 %
raggio minimo della curvatura dal bordo interno	=	m. 6,00
pavimentazione	=	terra battuta, lastricato in materiali lapidei, autobloccanti in cls. e affini, acciottolato, asfaltatura, cemento
protezioni laterali	=	(quando necessarie):in muratura in pietra a spacco a vista o muratura intonacata, ringhiere metalliche,

		legno
tratto minimo pianeggiante (o con pendenza non superiore a 8%) in prossimità di incrocio con strada di importanza maggiore	=	m. 5,00

5.STRADE DI TIPO 5

strade pubbliche veicolari d'importanza locale.

larghezza min carreggiata	=	m.5,50
larghezza min sede stradale	=	m.6,50
pendenza max	=	13 %
pendenza max in curva	=	12 %
raggio minimo della curvatura dal bordo interno	=	m. 10,00
pavimentazione	=	asfaltatura
protezioni laterali	=	(quando necessarie):in muratura in pietra a spacco a vista o muratura intonacata, ringhiere metalliche
tratto minimo pianeggiante (o con pendenza non superiore a 8%) in prossimità di incrocio con strada di importanza maggiore	=	m. 6,00

6.STRADE DI TIPO 6

strade pubbliche veicolari d'importanza intercomunale.

larghezza min carreggiata	=	m.6,00
larghezza min sede stradale	=	m.7,00
pendenza max	=	12 %
pendenza max in curva	=	10 %
raggio minimo della curvatura dal bordo interno	=	m. 10,00
pavimentazione	=	asfaltatura

protezioni laterali	=	(quando necessarie):in muratura in pietra a spacco a vista o muratura intonacata, ringhiere metalliche
tratto minimo pianeggiante (o con pendenza non superiore a 8%) in prossimità di incrocio con strada di maggiore importanza	=	m.6,00

7.STRADE DI TIPO 7

strade pubbliche veicolari d'importanza territoriale (Strade Statali).

larghezza min carreggiata	=	m.9,00
larghezza min sede stradale	=	m.10,00
pavimentazione	=	asfaltatura
protezioni laterali	=	(quando necessarie):in muratura in pietra a spacco a vista o muratura intonacata, ringhiere metalliche

3.19. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni

Per quanto è stato possibile accertare dalle immagini aeree, considerata l'impenetrabilità dei terreni, non parrebbero essere presenti abusi edilizi e/o situazioni da sanare. Si precisa che il mappale n.242 del foglio 15 che oggi è censito a NTC come terreno , deriva dalla demolizione di un fabbricato rurale . Non è stato possibile accertare che tale manufatto sia davvero stato demolito.

Si precisa anche che all'interno del mappale n. 396 del foglio 14 sull'estratto di mappa compare un simbolo quadrato si ritiene quindi che possa essere un deposito attrezzi/baracca, poichè non è censito all'urbano, ma anche in questo caso non è stato possibile eseguirne la verifica in loco.

3.20. Certificati di destinazione urbanistica

Si allega il CDU (All.8) prot. 0014072 rilasciato dal Comune di Bargagli in data 24/12/2025.

3.21. Vincoli e Oneri Condominiali

Non esiste un Condominio , non vi sono quindi spese o insoluti sotto il profilo condominiale.

3.22. Stima

I beni immobili oggetto della presente relazione sono costituiti da n.22 terreni per un totale di mq. 34.427.

I terreni per zona di PRG sono così suddivisi:

- terreni in zona di viabilità veicolare esistente per mq. 676,34 che, secondo l'art. 54 delle NTA, sono aree destinate alla rettifica dei tracciati stradali esistenti o la realizzazione di nuovi, non sono quindi edificabili;

- terreni in zone boschive per mq. 23.876,38 che, secondo l'art. 48 delle NTA, hanno un indice fondiario $if=0,01$ mc/mq per costruzioni al servizio del bosco e di attività silvocolturali. L'indice fondiario è molto basso tipico delle zone agricole e di tutela. Ciò significa che sarebbe consentito realizzare manufatti per mq. 79,5 circa. Tenuto conto che i terreni non sono contigui , la potenzialità edificatoria è di fatto irrisoria;

- terreni in zona residenziale di completamento per mq. 4,93 ove, secondo l'art. 37 delle NTA, sarebbero consentite nuove costruzioni, ma la superficie del terreno in tale zona è molto esigua, pertanto di fatto non edificabile;

- terreni in zone agricole produttive per orticoltura e floricoltura per mq. 5,33 ove , secondo l'art. 46 delle NTA , sarebbero consentite nuove costruzioni a servizio dell'attività agricola, ma anche in questo caso l'esiguità della superficie del terreno in tale zona non consente di fatto alcun intervento;

- terreni in zone residenziali sature per mq. 2.756,67 ove, secondo l'art. 35 delle NTA , sono

consentiti solo interventi di ristrutturazione sull'esistente, quindi sono inedificabili;

- terreni in zona di espansione commerciale e servizi per mq. 7.107,14 che, secondo l'art. 42 delle NTA, hanno un ottimo indice di utilizzazione fondiaria $iuf=1,5$ mc/mq , un rapporto di copertura $RC=1/3$, con un' altezza max edificio m.12. Su tale zona sarebbe consentito edificare. Lungi dal fare uno studio di fattibilità che necessiterebbe di un lavoro molto oneroso, in linea teorica sarebbe possibile ottenere due distinti edifici , poiché i terreni in zona Dcs1 sono ubicati ai due lati del torrente Traso. Edifici di superficie totale massima di circa mq. 2360 circa su tre piani (h. max totale m.12). Tenuto conto che i terreni in zona DCS1 sono di fatto due strisce (si veda l'allegato n. 9 ove in lilla chiaro sono indicati i terreni in zona Dcs1) con una larghezza media contenuta e che dovendo rispettare la distanza dalla strada statale, gli ipotetici edifici avrebbero uno sviluppo longitudinale a sezione ristretta per seguire la conformazione della zona Dcs1. La scrivente tornerà sul tema dell'edificabilità di tali terreni nel seguito della presente relazione.

Per la stima si è tenuto conto delle seguenti variabili: ubicazione , acclività, caratteristiche e peculiarità della zona, assenza di tracciati carrabili all'interno dei terreni in esame, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli quali quello idrogeologico, obbligo di autorizzazione paesaggistica per la vicinanza al torrente Traso , prossimità al torrente Traso e alla Strada SS45 della Val Trebbia, NTA del PRG per le singole zone e destinazioni d'uso consentite.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato dei beni immobili in esame indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, che si ritiene valido anche a corpo.

Tenuto conto inoltre:

- che i terreni edificabili sono ubicati sui due pendii ai lati del torrente Traso;
- che considerate le distanze da rispettare sia dal torrente che della strada statale i manufatti che in ipotesi si potrebbero realizzare avrebbero uno sviluppo longitudinale contenuto in profondità (intesa lungo l'asse strada/torrente) ;
- che i costi di costruzione stante la morfologia del terreno ed i vincoli presenti sarebbero molto consistenti;
- che la destinazione d'uso consentita dei terreni in zona di espansione commerciale e servizi Dcs1 è ad attrezzature annonarie, tecnologiche e distributive, attrezzature commerciali, uffici pubblici e privati, sedi per operatori economici, e servizi relativi;
- che il comune di Bargagli, situato nell'entroterra dell'alta Val Bisagno, ha una prevalente vocazione residenziale e paesaggistica, caratterizzata da nuclei rurali, abitazioni mono/bifamiliari e insediamenti distribuiti e che il suo territorio non è a vocazione industriale e/o commerciale, ecc.. configurandosi piuttosto come una zona tranquilla di residenza;
- che al momento non vi sono terreni in vendita con caratteristiche analoghe ai terreni in esame (comparables) che consentano di utilizzare il metodo del confronto diretto (stima sintetica comparativa)
- che non è applicabile il metodo analitico basato sul valore di trasformazione stante gli alti costi tecnici e di costruzione rapportati al valore del fabbricato che si andrebbe a realizzare. Dati che conducono ad un valore negativo dei terreni edificabili.

La scrivente ha eseguito una verifica utilizzando il metodo di trasformazione per ricavare il valore dei terreni edificabili . L'ipotesi è stata fatta solo su una superficie di mq. 2397 (terreni sponda destra torrente Traso) e ipotizzando di realizzare un edificio di circa mq.3595 distribuito su tre piani , determinando il costo di costruzione con la tabella di calcolo messa a

disposizione dal CNAPPC (Consiglio Nazionale Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori), determinando il valore del fabbricato utilizzando i valori OMI per una superficie a magazzino e uffici , prevedendo i costi tecnici pari al 24% del costo di costruzione, gli oneri di urbanizzazione pari a circa il 10% del costo di costruzione, ipotizzando un profitto imprenditoriale del 25% e gli interessi passivi pari al 4%. Il tutto per ricavare il valore del terreno , che è risultato fortemente negativo.

Si ritiene che il valore dei terreni edificabili sarebbe negativo anche nell'ipotesi di realizzare edifici di minor dimensione .

I dati sopra riportati sono stati inseriti nella sottostante tabella, che si ribadisce , costituisce un esempio di calcolo per la determinazione del valore del terreno , considerando il 50% dei terreni in zona DCS1.

Simulazione con valore di trasformazione TERRENI EDIFICABILI IN AMBITO DI ESPANSIONE COMMERCIALE E SERVIZI DCS1		
Ipotesi eseguita sui terreni sponda destra del torrente Traso per mq. 2397 in zona DCS1 con iuf=1,5 mc/mq		
ZONA DCS1		
Superficie area MQ	2397,00	2397 mq x 1,5 mc/mq = mq 3595
MQ. edificabili secondo l'art. 42 delle NTA del PRG comune di Bargagli	3595	
Costo tecnico di costruzione	€ 1.886.173,00	Determinato con il prezzario del CNAPPC
Oneri professionali (24% del CtC)	€ 452.681,52	
Oneri di urbanizzazione da accertare	€ 188.617,30	
totale	€ 2.527.471,82	
Profitto imprenditoriale P (25%)	€ 631.867,96	
totale	€ 3.159.339,78	
interessi passivi IP (4%)	€ 101.098,87	
totale	€ 3.260.438,65	
Valore terreno		
Superficie lorda edificata vendibile mq	3595	
Valore fabbricato	€ 2.630.000,00	Determinato con le quotazioni OMI per magazzini e uffici
Valore Terreno VT	-€ 630.438,65	
Valore unitario VTU=(VT/SF)	-€ 263,01	

Un' eventuale operazione immobiliare potrebbe forse avere significato qualora si trattasse di un edificio di dimensioni contenute da chi opera in proprio risparmiando sui costi .

Chiariti questi aspetti , si ritiene che l'unica possibilità di stimare i terreni in oggetto sia quello di affrontare la stima per la determinazione del più probabile valore di mercato dei

terreni utilizzando i valori agricoli medi.

Determinazione valore di stima

Sono stati utilizzati i Valori Agricoli Medi €/ha pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per l'anno 2014 , ultimo anno reso disponibile, per la regione agraria n. 7 che ricomprende il Comune di Bargagli (All.10).

I valori €/ha per ciascuna coltura (qualità catastale) sono stati attualizzati utilizzando un algoritmo di calcolo edito da Exeo, casa editrice specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti, che ha creato l'Osservatorio dei Valori Agricoli (in acronimo OVA).

Il software a disposizione della scrivente è del 2024 con valori da rilevazioni statistiche basate sul monitoraggio nazionale, regionale e provinciale dell'andamento di mercato del 2023. Valori che si ritengono validi anche all'attualità.

Si allegano i fogli di calcolo per ciascun tipo di qualità catastale (All.11) e una tabella con indicazione del valore di stima di ciascun terreno (All.12).

Il valore di stima all'attualità dei n. 22 terreni è stato deprezzato del 5% per assenza garanzie e del 35% in ragione dello stato di manutenzione , acclività/ giacitura , vicinanza al torrente Traso, presenza di vincolo idrogeologico, obbligo di autorizzazione paesaggistica, giacitura non contigua dei mappali:

Valore di stima€ 29.179,60

-5% per assenza garanzie.....€ 1.458,98

-35% per stato manutentivo, ecc...€10.212,86

Valore finale di stima..... € 17.507,76 arrotondato a

€ 17.500,00 (diciassettemilacinquecentoeuro) IVA esclusa .

Dovendo considerare l'IVA al 22% per i soli terreni edificabili si ottiene:

Terreni edificabili mq. 7.107,14 = € 3.612,72 + Iva al 22% pari ad € 794,80 = € **4.407,52**.

Terreni non edificabili mq. 27.319,86 = € **13.887,28**.

Si conclude la presente relazione ribadendo che la valutazione si intende valida anche a corpo e nelle condizioni in cui si trovano i terreni, comprese eventuali servitù attive e passive.

Si precisa che il futuro acquirente dovrà avere cura di verificare la fattibilità di nuove costruzioni secondo le norme di attuazione del PRG vigente del comune di Bargagli per la zona Dcs1, considerare la presenza dei vincoli urbanistici, paesaggistici e idrogeologici elencati e l'assenza di tracciati carrabili all'interno dei terreni in esame.

Genova, li 11 febbraio 2026

arch. Lucia Di Summa

