



ROBERTO GENNARO

Ingegnere Civile

Via Fratelli Gazzo 3/2 – Serra Riccò (GE)

Mob. +39 347 0533749

E-mail: ing.roberto.gennaro@gmail.com

PEC: roberto.gennaro@ingpec.eu

C.F. GNNRRT78A23D969W - P.I. 01586300996



TRIBUNALE DI GENOVA



SEZ. VII CIVILE – LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

L.G.

G.E.: DOTT. A. BALBA

70/2024

CURATORE DOTT. G. POGGI

VALUTAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

LOTTO 3

CONTENUTO DELLA RELAZIONE

0	IDENTIFICAZIONE, UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA....	4
1	IMMOBILE ID_11 – IMMOBILE NCEU Fg. 6 MAPP. 2957 SUB. 1.....	4
1.1	CONFINI	5
1.2	STATO DI POSSESSO	5
1.3	IDENTIFICATIVI CATASTALI	5
1.4	INDAGINE URBANISTICA.....	5
1.5	PROVENIENZE VENTENNALI	6
1.6	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	7
1.7	ALTRE FORMALITÀ	7
1.8	PROCESSO DI VALUTAZIONE	7
1.8.1	INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA	7
1.8.2	METODO ESTIMATIVO - METODO SINTETICO-COMPARATIVO	8
1.8.3	INDIVIDUAZIONE DEL PIÙ PROBABILE PREZZO DI MERCATO MEDIO UNITARIO	8
1.9	VALORE DI MERCATO.....	8
2	IMMOBILE ID_18 – TERRENO Fg. 6 MAPP. 2853 NCT.....	8
2.1	CONFINI	9
2.2	STATO DI POSSESSO	9
2.3	IDENTIFICATIVI CATASTALI	9
2.4	INDAGINE URBANISTICA.....	9
2.5	PROVENIENZE VENTENNALI	10
2.6	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	11
2.7	ALTRE FORMALITÀ	11
2.8	PROCESSO DI VALUTAZIONE	11
2.8.1	INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA	11
2.8.2	METODO ESTIMATIVO - METODO SINTETICO-COMPARATIVO	12
2.8.3	INDIVIDUAZIONE DEL PIÙ PROBABILE PREZZO DI MERCATO MEDIO UNITARIO	12
2.9	VALORE DI MERCATO.....	12
3	IMMOBILE ID_20 – TERRENO Fg. 6 MAPP. 2855 NCT.....	13
3.1	CONFINI	13
3.2	STATO DI POSSESSO	13
3.3	IDENTIFICATIVI CATASTALI	13
3.4	INDAGINE URBANISTICA.....	13
3.5	PROVENIENZE VENTENNALI	14
3.6	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	15
3.7	ALTRE FORMALITÀ	15
3.8	PROCESSO DI VALUTAZIONE	15
3.8.1	INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA	15
3.8.2	METODO ESTIMATIVO - METODO SINTETICO-COMPARATIVO	16
3.8.3	INDIVIDUAZIONE DEL PIÙ PROBABILE PREZZO DI MERCATO MEDIO UNITARIO	16
3.9	VALORE DI MERCATO.....	16
4	VALORE DEL LOTTO	16

ALLEGATI 17

LOTTO 3 - REV

0 IDENTIFICAZIONE, UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Il presente lotto di vendita è formato da n. 1 bene censito al NCEU e da n. 2 terreni censiti al NCT

cod. u.i.	LOTTO	Ubicazione	NOTE				Fg.	Part.	Sub	Cat.	
11	LOTTO 3	VIALE COSTA DEI LANDO` n. SNC Piano T	COGORNO	Terreno				6	2957	1	F/1

Cod.	LOTTO	Ubicazione	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza [mq.]
18	LOTTO 3	COGORNO	6	2853	ULIVETO	2	174,00
20	LOTTO 3	COGORNO	6	2855	ULIVETO	2	31,00

I beni immobili di cui sopra sono così inquadrabili rispetto al loro identificativo catastale e al territorio



Figura 1 – Inquadramento territoriale su forMaps (Google Maps® ©2024 Google)

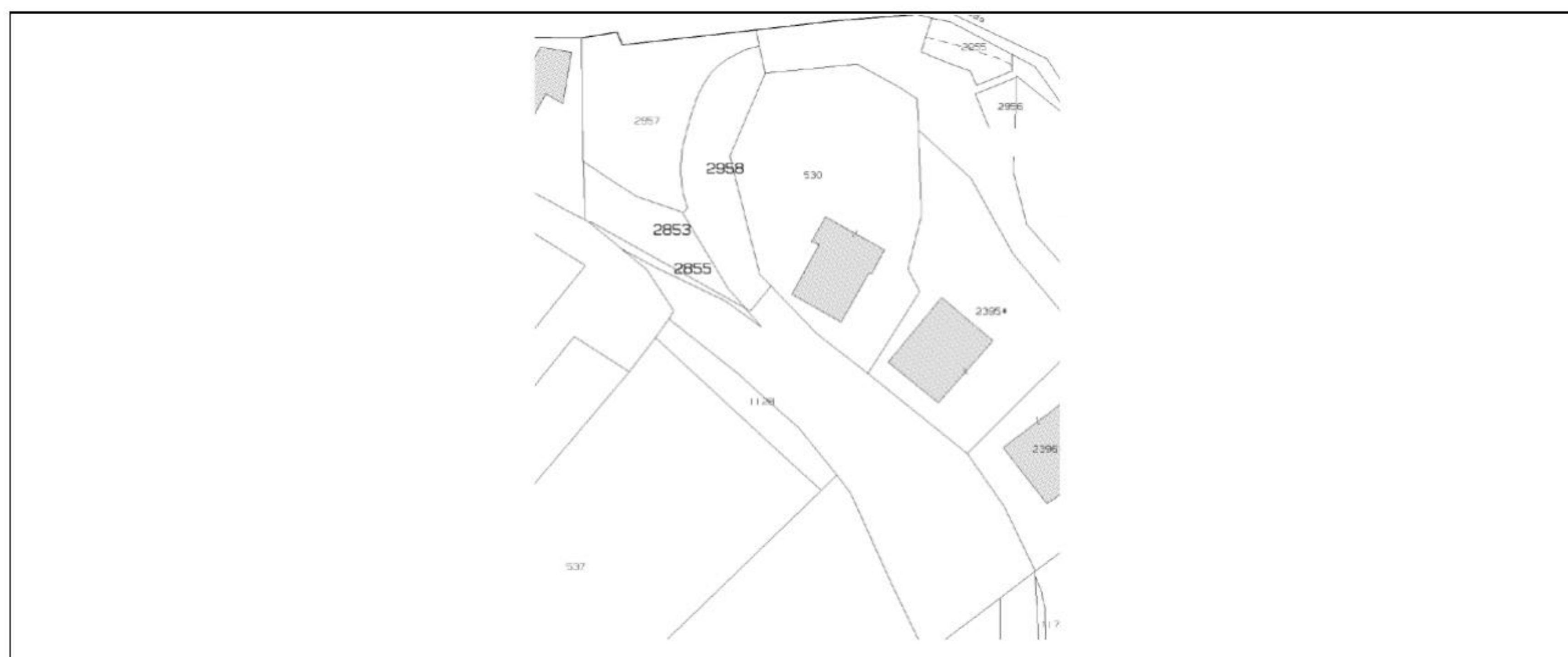


Figura 2 – Inquadramento territoriale su EDM Catastale

1 IMMOBILE ID_11 – IMMOBILE NCEU Fg. 6 MAPP. 2957 SUB. 1

Trattasi di porzione di terreno accessibile tramite strada privata, della consistenza di 460 mq, “ritagliata” dall’originale mapp. 2852

1.1 CONFINI

Il bene confina con le particelle 2954-2958-2853-1883 NCT e con strada.

1.2 STATO DI POSSESSO

Libero

1.3 IDENTIFICATIVI CATASTALI

Al Catasto Terreni del Comune di Cogorno, l'immobile in oggetto è censito con i seguenti identificativi e con i seguenti dati di classamento.

CATASTO FABBRICATI		COMUNE DI		COGORNO	
SEZ. URB.	FOGLIO	PART.	SUB.		
	6	2957	1		
Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA €
	F/1		460		

L'immobile è attualmente intestato ai seguenti soggetti

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
MURACA GROUP S.r.l. Con Sede in Casarza Ligure (GE)	02167920996	Proprietà per 1/1

**Per la complessiva piena proprietà degli immobili
(Ved. visura storica per immobile allegata alla presente)**

1.4 INDAGINE URBANISTICA

Si allega interrogazione urbanistica di dettaglio, rimandando alla consultazione del CDU che verrà allegato al bando di vendita

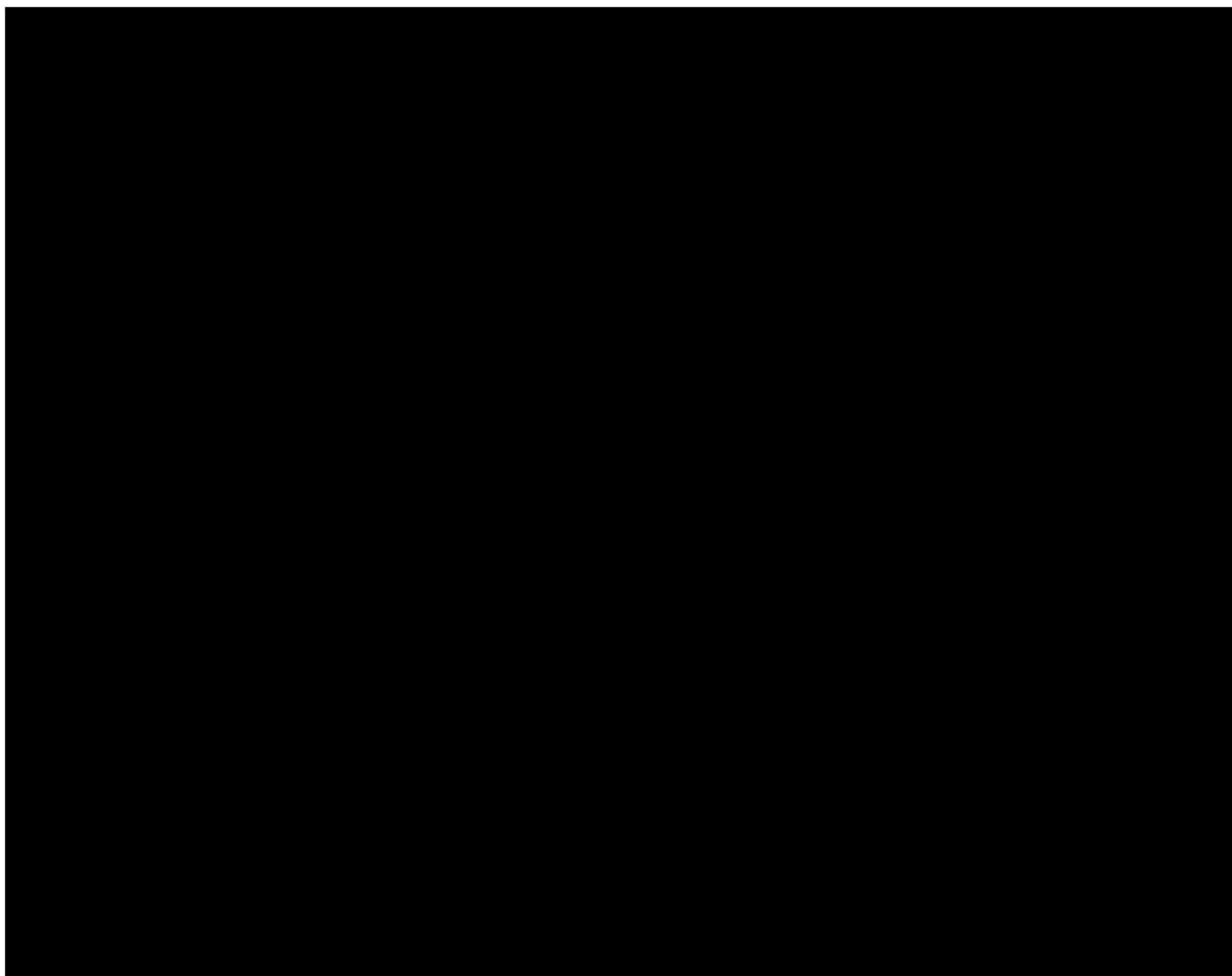
Particella selezionata: Foglio: 0006 , Mappale: 02957

Area	Strumento	Descrizione	Percentuale
AR5	PRG	Zona Agricolo-Produttiva Z.T.O. E, ambito rurale, art. 15 delle N.T.A. del P.R.G. (indice 0.03 mc/mq)	100
ID MA	PTCP_AssInsediativo	Insedimento Sparso a regime normativo di Mantenimento, art. 49 delle N.T.A. del PTCP Insediativo	100
AR 5	PAESISTICA	AMBITO RURALE N.5; Zona di disciplina paesistica di livello puntuale annessa al P.R.G.	100
PE 005-026-066 del 1972	Asservimenti	Il mappale risulta interamente asservito con atto notarile a rogito del Notaio _____ di _____ n. rep. _____ n. racc. _____ registrato a Chiavari in data	96

LOTTO 3 - REV

Area	Strumento	Descrizione	Percentuale
e 013 del 1973		_____ nel contesto della pratica edilizia 005, 026 e 066 del 1972; 013 del 1973	
PE 081 del 1974	Asservimenti	Il mappale risulta interamente asservito con atto notarile a rogito del Notaio _____ di _____ n. rep. _____ n. racc. _____ registrato a Chiavari in data _____ nel contesto della pratica edilizia 081 del 1974	1
Pg0	Piano di Bacino - Suscettività al dissesto	Area con suscettività al dissesto molto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova	80
Pg1	Piano di Bacino - Suscettività al dissesto	Area con suscettività al dissesto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova	20
PAI_P1	PAI Pericolo	Moderata propensione al dissesto. Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale. Disciplinata dalle N.T.A del PGRA relativa alla UoM Bacini liguri regionali	20

Figura 3 – Interrogazione urbanistica di dettaglio



1.7 ALTRE FORMALITÀ

Visto quanto indicato nella “Relazione Generale”, a parere dello scrivente, considerato che il cespite trova accesso tramite la diramazione del Viale Alla Costa dei Landò, che disimpegna internamente l’originale “lottizzazione Gallinari”, esso è da intendersi favorito da servitù di passo carraio e pedonale sui cespiti catastali su cui insiste detta diramazione stradale (mappali 2854 – in parte – 2958-2954-1025-1024-2659).

1.8 PROCESSO DI VALUTAZIONE

1.8.1 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente stima è quello di determinare all’attualità il più probabile valore di mercato dei beni di cui trattasi, per i fini correlati alla richiesta ricevuta

Relativamente ai beni immobili oggetto di stima si conferma quale valore di mercato attuale il loro valore **allo stato attuale** e tenendo in esplicito conto delle finalità della stima: si precisa infatti che il bene risulta appetibile per la parte dividente, mentre, se immesso sul mercato, la valutazione dell’immobile in condizioni normali dovrebbe necessariamente scontare percentuali di demerito per scarsa appetibilità, in ragione dell’ampio grado di condivisione degli spazi comuni e della conseguente sua difficile collocazione sul mercato.

Per quanto attiene alla valutazione del bene alla data di apertura della successione, si forniranno indicazioni delle metodologie adottate nella pertinente sezione del presente elaborato.

1.8.2 METODO ESTIMATIVO - METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale come in precedenza riferita.

1.8.3 INDIVIDUAZIONE DEL PIÙ PROBABILE PREZZO DI MERCATO MEDIO UNITARIO

Il valore di mercato viene individuato considerando le eventuali capacità di sviluppo dell'area la quale, almeno in parte, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni, può essere livellata ed adibita a futuri posti auto.

Il valore unitario del cespite, tenuto conto di quanto sopra, può essere stimato in complessivi Euro 35,00 / mq, valore che tiene già implicitamente conto delle contingenze e aleatorietà tutte proprie della presente procedura.

1.9 VALORE DI MERCATO

In ragione di quanto sopra riportato, **il valore del bene immobile alla data attuale viene stimato in**

Euro 18.400,00
(Euro Diciottomilaquattrocento/00)

2 IMMOBILE ID_18 – TERRENO FG. 6 MAPP. 2853 NCT

Trattasi di terreno che costituisce parte della sede stradale di diramazione di Viale alla Costa dei Landò.

La sotto riportata immagine illustra l'ubicazione del bene e la sua consistenza rispetto all'EDM catastale.

LOTTO 3 - REV



Figura 4

2.1 CONFINI

Il bene confina con le particelle 1883-2957-2958-2855 Fg. 6 NCT.

2.2 STATO DI POSSESSO

Libero – sede stradale

2.3 IDENTIFICATIVI CATASTALI

Al Catasto Terreni del Comune di Cogorno, l'immobile in oggetto è censito con i seguenti identificativi e con i seguenti dati di classamento.

CATASTO TERRENI		COMUNE DI COGORNO		
FOGLIO	PART.			
6	2853			
QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	R.D	R.A
ULIVETO	2	174	0,67	0,54

L'immobile è attualmente intestato ai seguenti soggetti

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
MURACA GROUP S.r.l. Con Sede in Casarza Ligure (GE)	02167920996	Proprietà per 1/1

**Per la complessiva piena proprietà degli immobili
(Ved. visura storica per immobile allegata alla presente)**

2.4 INDAGINE URBANISTICA

Si allega interrogazione urbanistica di dettaglio, rimandando alla consultazione del CDU che verrà allegato al bando di vendita

LOTTO 3 - REV

Particella selezionata: Foglio: 0006 , Mappale: 02853 Area	Strumento	Descrizione	Percentuale
AR5	PRG	Zona Agricolo-Produttiva Z.T.O. E, ambito rurale, art. 15 delle N.T.A. del P.R.G. (indice 0.03 mc/mq)	100
ID MA	PTCP_AssInsediativo	Insedimento Sparso a regime normativo di Mantenimento, art. 49 delle N.T.A. del PTCP Insediativo	100
AR 5	PAESISTICA	AMBITO RURALE N.5; Zona di disciplina paesistica di livello puntuale annessa al P.R.G.	100
PE 005-026-066 del 1972 e 013 del 1973	Asservimenti	Il mappale risulta interamente asservito con atto notarile a rogito del Notaio _____ di _____ n. rep. _____ n. racc. _____ registrato a Chiavari in data _____ nel contesto della pratica edilizia 005, 026 e 066 del 1972; 013 del 1973	99
PE 081 del 1974	Asservimenti	Il mappale risulta interamente asservito con atto notarile a rogito del Notaio _____ di _____ n. rep. _____ n. racc. _____ registrato a Chiavari in data _____ nel contesto della pratica edilizia 081 del 1974	1
Pg1	Piano di Bacino - Suscettività al dissesto	Area con suscettività al dissesto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova	100
PAI_P1	PAI Pericolo	Moderata propensione al dissesto. Autorità di Bacino distrettuale dell Appennino Settentrionale. Disciplinata dalle N.T.A del PGRA relativa alla UoM Bacini liguri regionali	1

Figura 5 – Interrogazione urbanistica di dettaglio

2.7 ALTRE FORMALITÀ

Visto quanto indicato nella “Relazione Generale”, a parere dello scrivente, considerato che il cespite trova accesso tramite la diramazione del Viale Alla Costa dei Landò, che disimpegna internamente l’originale “lottizzazione Gallinari”, esso è da intendersi favorito da servitù di passo carraio e pedonale sui cespiti catastali su cui insiste detta diramazione stradale (mappali 2854 – in parte – 2958-2954-1025-1024-2659).

2.8 PROCESSO DI VALUTAZIONE

2.8.1 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente stima è quello di determinare all’attualità il più probabile valore di mercato dei beni di cui trattasi, per i fini correlati alla richiesta ricevuta. Relativamente ai beni immobili oggetto di stima si conferma quale valore di mercato attuale il loro valore **allo stato attuale** e tenendo in esplicito conto delle finalità della stima: si precisa infatti che il bene risulta appetibile per la parte dividente, mentre, se

immesso sul mercato, la valutazione dell'immobile in condizioni normali dovrebbe necessariamente scontare percentuali di demerito per scarsa appetibilità, in ragione dell'ampio grado di condivisione degli spazi comuni e della conseguente sua difficile collocazione sul mercato.

Per quanto attiene alla valutazione del bene alla data di apertura della successione, si forniranno indicazioni delle metodologie adottate nella pertinente sezione del presente elaborato.

2.8.2 METODO ESTIMATIVO - METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale come in precedenza riferita.

2.8.3 INDIVIDUAZIONE DEL PIÙ PROBABILE PREZZO DI MERCATO MEDIO UNITARIO

Il valore di mercato viene determinato per confronto con recenti transazioni per terreni simili sulla base di un parametro comune (la superficie catastale, espressa in ettari). La stima si basa sulle caratteristiche del fondo, in base alle quali verrà acquisito, da fonte indiretta (database EXEO), il valore unitario ordinario (€/ha) riferito alla superficie catastale del terreno.

Nel caso in esame verranno presi in considerazione per la stima con procedimento sintetico i valori pubblicati dall'istituto di rilevazione EXEO.

Per la Regione Agraria in esame e per la coltura pertinente al cespite viene indicato un VAM compreso tra 23000€/ha e 58.000 €/ha.

Considerata la posizione del cespite, la sua giacitura e orientamento e la sua effettiva destinazione attuale, si ritiene congruo il valore mediato di 15000 €/ha

2.9 VALORE DI MERCATO

In ragione di quanto sopra riportato, **il valore del bene immobile alla data attuale viene stimato in**

Euro 261,00
(Euro Duecentosessantuno/00)

LOTTO 3 - REV

3 IMMOBILE ID_20 – TERRENO FG. 6 MAPP. 2855 NCT

Trattasi di terreno che costituisce parte della sede stradale di diramazione di Viale alla Costa dei Landò.

La sotto riportata immagine illustra l'ubicazione del bene e la sua consistenza rispetto all'EDM catastale.

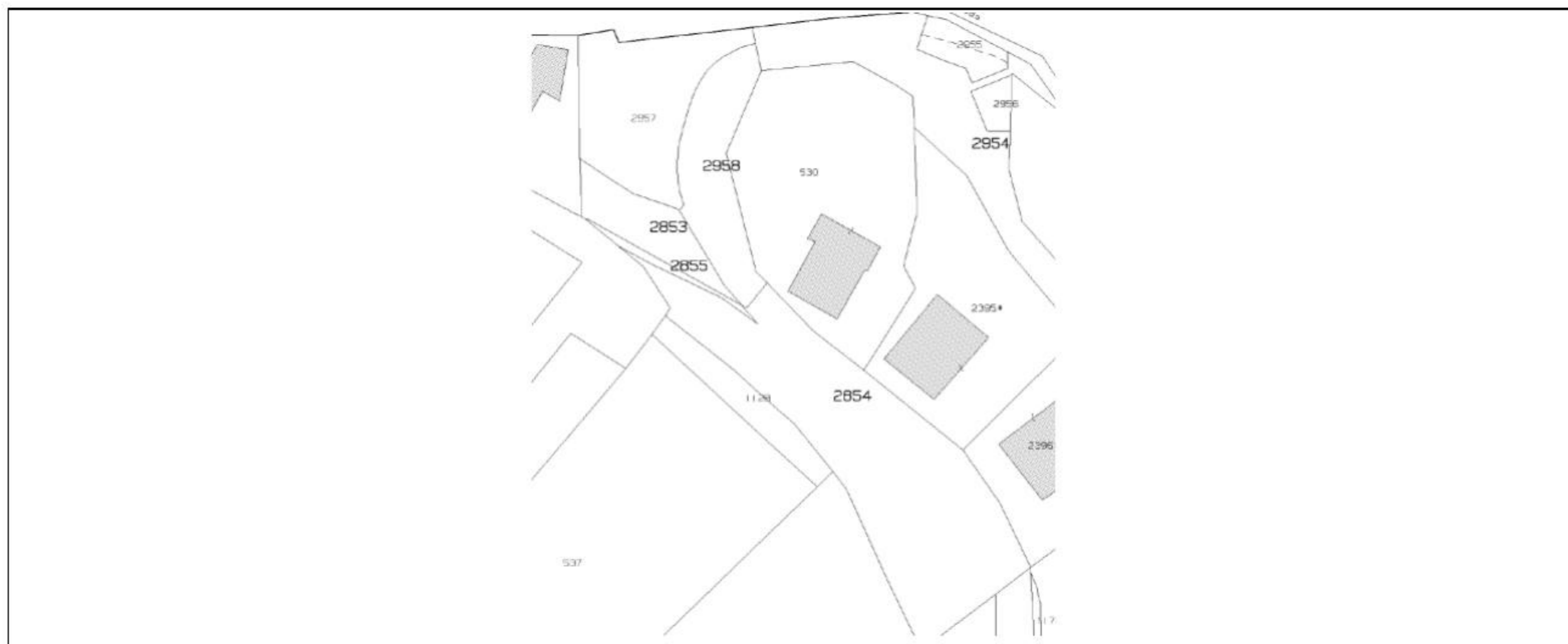


Figura 6

3.1 CONFINI

Il bene confina con le particelle 525-2583-2854 Fg. 6 NCT.

3.2 STATO DI POSSESSO

Libero – sede stradale

3.3 IDENTIFICATIVI CATASTALI

Al Catasto Terreni del Comune di Cogorno, l'immobile in oggetto è censito con i seguenti identificativi e con i seguenti dati di classamento.

CATASTO TERRENI		COMUNE DI		COGORNO	
FOGLIO		PART.			
6		2855			
QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	R.D	R.A	
ULIVETO	2	31	0,12	0,10	

L'immobile è attualmente intestato ai seguenti soggetti

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
MURACA GROUP S.r.l. Con Sede in Casarza Ligure (GE)	02167920996	Proprietà per 1/1

**Per la complessiva piena proprietà degli immobili
(Ved. visura storica per immobile allegata alla presente)**

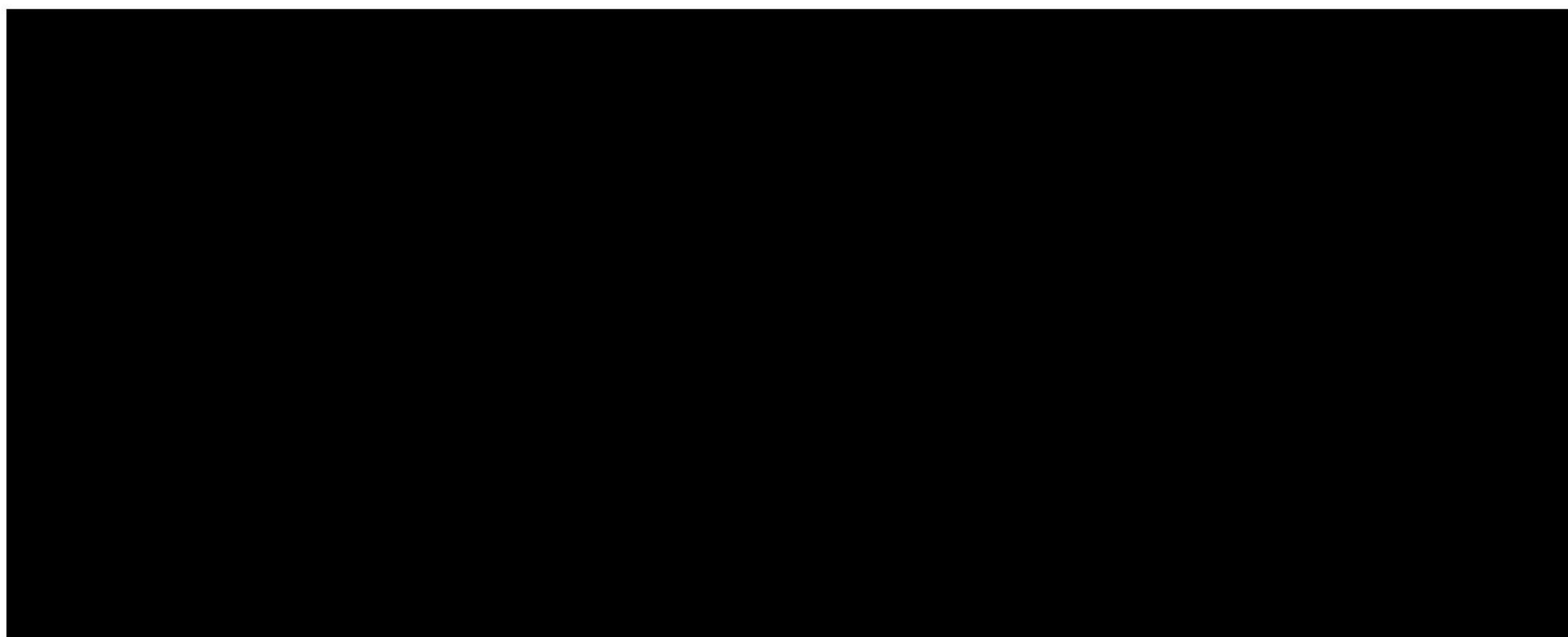
3.4 INDAGINE URBANISTICA

Si allega interrogazione urbanistica di dettaglio, rimandando alla consultazione del CDU che verrà allegato al bando di vendita

Particella selezionata: Foglio: 0006 , Mappale: 02855

Area	Strumento	Descrizione	Percentuale
AR5	PRG	Zona Agricolo-Produttiva Z.T.O. E, ambito rurale, art. 15 delle N.T.A. del P.R.G. (indice 0.03 mc/mq)	100
ID MA	PTCP_AssInsediativo	Insediamiento Sparso a regime normativo di Mantenimento, art. 49 delle N.T.A. del PTCP Insediativo	100
AR 5	PAESISTICA	AMBITO RURALE N.5; Zona di disciplina paesistica di livello puntuale annessa al P.R.G.	100
PE 005-026-066 del 1972 e 013 del 1973	Asservimenti	Il mappale risulta interamente asservito con atto notarile a rogito del Notaio _____ di _____ n. rep. _____ n. racc. _____ registrato a Chiavari in data _____ nel contesto della pratica edilizia 005, 026 e 066 del 1972; 013 del 1973	29
PE 045 del 1976	Asservimenti	Il mappale risulta interamente asservito con atto notarile a rogito del Notaio _____ di _____ n. rep. _____ n. racc. _____ registrato a Chiavari in data _____ nel contesto della pratica edilizia 045 del 1976	71
Pg1	Piano di Bacino - Suscettività al dissesto	Area con suscettività al dissesto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova	100
PAI_P1	PAI Pericolo	Moderata propensione al dissesto. Autorità di Bacino distrettuale dell Appennino Settentrionale. Disciplinata dalle N.T.A del PGRA relativa alla UoM Bacini liguri regionali	100

Figura 7 – Interrogazione urbanistica di dettaglio



3.7 ALTRE FORMALITÀ

Visto quanto indicato nella “Relazione Generale”, a parere dello scrivente, considerato che il cespite trova accesso tramite la diramazione del Viale Alla Costa dei Landò, che disimpegna internamente l’originale “lottizzazione Gallinari”, esso è da intendersi favorito da servitù di passo carraio e pedonale sui cespiti catastali su cui insiste detta diramazione stradale (mappali 2854 – in parte – 2958-2954-1025-1024-2659).

3.8 PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.8.1 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente stima è quello di determinare all’attualità il più probabile valore di mercato dei beni di cui trattasi, per i fini correlati alla richiesta ricevuta

Relativamente ai beni immobili oggetto di stima si conferma quale valore di mercato attuale il loro valore **allo stato attuale** e tenendo in esplicito conto delle finalità della stima: si precisa infatti che il bene risulta appetibile per la parte dividente, mentre, se immesso sul mercato, la valutazione dell’immobile in condizioni normali dovrebbe necessariamente scontare percentuali di demerito per scarsa appetibilità, in ragione dell’ampio grado di condivisione degli spazi comuni e della conseguente sua difficile collocazione sul mercato.

LOTTO 3 - REV

Per quanto attiene alla valutazione del bene alla data di apertura della successione, si forniranno indicazioni delle metodologie adottate nella pertinente sezione del presente elaborato.

3.8.2 METODO ESTIMATIVO - METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale come in precedenza riferita.

3.8.3 INDIVIDUAZIONE DEL PIÙ PROBABILE PREZZO DI MERCATO MEDIO UNITARIO

Il valore di mercato viene determinato per confronto con recenti transazioni per terreni simili sulla base di un parametro comune (la superficie catastale, espressa in ettari). La stima si basa sulle caratteristiche del fondo, in base alle quali verrà acquisito, da fonte indiretta (database EXEO), il valore unitario ordinario (€/ha) riferito alla superficie catastale del terreno.

Nel caso in esame verranno presi in considerazione per la stima con procedimento sintetico i valori pubblicati dall'istituto di rilevazione EXEO.

Per la Regione Agraria in esame e per la coltura pertinente al cespite viene indicato un VAM compreso tra 23000€/ha e 58.000 €/ha.

Considerata la posizione del cespite, la sua giacitura e orientamento e la sua effettiva destinazione attuale, si ritiene congruo il valore mediato di 15000 €/ha

3.9 VALORE DI MERCATO

In ragione di quanto sopra riportato, **il valore del bene immobile alla data attuale viene stimato in**

Euro 46,50
(Euro Quarantasei/50)

4 VALORE DEL LOTTO

Il valore complessivo del presente LOTTO 3 risulta pertanto essere

Euro 18.707,50
(Euro Diciottomilasettecentosette/50)

Tanto a compimento dell'incarico ricevuto.

Genova, 14 maggio 2026

Dott. Ing. Roberto Gennaro

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Roberto Gennaro'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text 'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA' around the perimeter, a small logo at the top, and the text 'dott. ing. ROBERTO GENNARO N° 8746A' in the center, with a small star at the bottom.

ALLEGATI

- All. 1. Visure catastali
- All. 2. Estratti di mappa catastale
- All. 3. Visure ipocatastali