



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 4

CONTENUTO DELLA RELAZIONE

0	IDENTIFICAZIONE, UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA....	4
1	IMMOBILE ID_14 – TERRENO FG. 6 MAPP. 1024 NCT	5
1.1	CONFINI	5
1.2	STATO DI POSSESSO	6
1.3	IDENTIFICATIVI CATASTALI	6
1.4	INDAGINE URBANISTICA.....	6
1.5	PROVENIENZE VENTENNALI	7
1.6	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	7
1.7	ALTRE FORMALITÀ	8
1.8	PROCESSO DI VALUTAZIONE	8
1.8.1	INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA	8
1.8.2	METODO ESTIMATIVO - METODO SINTETICO-COMPARATIVO	8
1.8.3	INDIVIDUAZIONE DEL PIÙ PROBABILE PREZZO DI MERCATO MEDIO UNITARIO	9
1.9	VALORE DI MERCATO.....	9
2	IMMOBILE ID_15 – TERRENO FG. 6 MAPP. 1025 NCT.....	9
2.1	CONFINI	10
2.2	STATO DI POSSESSO	10
2.3	IDENTIFICATIVI CATASTALI	10
2.4	INDAGINE URBANISTICA.....	10
2.5	PROVENIENZE VENTENNALI	11
2.6	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	12
2.7	ALTRE FORMALITÀ	12
2.8	PROCESSO DI VALUTAZIONE	12
2.8.1	INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA	12
2.8.2	METODO ESTIMATIVO - METODO SINTETICO-COMPARATIVO	12
2.8.3	INDIVIDUAZIONE DEL PIÙ PROBABILE PREZZO DI MERCATO MEDIO UNITARIO	13
2.9	VALORE DI MERCATO.....	13
3	IMMOBILE ID_17 – TERRENO FG. 6 MAPP. 2659 NCT.....	13
3.1	CONFINI	14
3.2	STATO DI POSSESSO	14
3.3	IDENTIFICATIVI CATASTALI	14
3.4	INDAGINE URBANISTICA.....	14
3.5	PROVENIENZE VENTENNALI	15
3.6	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	15
3.7	ALTRE FORMALITÀ	16
3.8	PROCESSO DI VALUTAZIONE	16
3.8.1	INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA	16
3.8.2	METODO ESTIMATIVO - METODO SINTETICO-COMPARATIVO	16
3.8.3	INDIVIDUAZIONE DEL PIÙ PROBABILE PREZZO DI MERCATO MEDIO UNITARIO	17
3.9	VALORE DI MERCATO.....	17
4	IMMOBILE ID_22 – TERRENO FG. 6 MAPP. 2954 NCT.....	17

LOTTO 4 - REV

4.1	CONFINI	18
4.2	STATO DI POSSESSO	18
4.3	IDENTIFICATIVI CATASTALI	18
4.4	INDAGINE URBANISTICA.....	18
4.5	PROVENIENZE VENTENNALI	19
4.6	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	20
4.7	ALTRE FORMALITÀ	20
4.8	PROCESSO DI VALUTAZIONE	20
4.8.1	INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA	20
4.8.2	METODO ESTIMATIVO - METODO SINTETICO-COMPARATIVO	20
4.8.3	INDIVIDUAZIONE DEL PIÙ PROBABILE PREZZO DI MERCATO MEDIO UNITARIO	21
4.9	VALORE DI MERCATO.....	21
5	IMMOBILE ID_19 – TERRENO FG. 6 MAPP. 2854 NCT.....	21
5.1	CONFINI	22
5.2	STATO DI POSSESSO	22
5.3	IDENTIFICATIVI CATASTALI	22
5.4	INDAGINE URBANISTICA.....	22
5.5	PROVENIENZE VENTENNALI	23
5.6	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	24
5.7	ALTRE FORMALITÀ	24
5.8	PROCESSO DI VALUTAZIONE	24
5.8.1	INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA	24
5.8.2	METODO ESTIMATIVO - METODO SINTETICO-COMPARATIVO	25
5.8.3	INDIVIDUAZIONE DEL PIÙ PROBABILE PREZZO DI MERCATO MEDIO UNITARIO	25
5.9	VALORE DI MERCATO.....	25
6	IMMOBILE ID_23 – TERRENO FG. 6 MAPP. 2958 NCT.....	25
6.1	CONFINI	26
6.2	STATO DI POSSESSO	26
6.3	IDENTIFICATIVI CATASTALI	26
6.4	INDAGINE URBANISTICA.....	26
6.5	PROVENIENZE VENTENNALI	27
6.6	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	28
6.7	ALTRE FORMALITÀ	28
6.8	PROCESSO DI VALUTAZIONE	28
6.8.1	INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA	28
6.8.2	METODO ESTIMATIVO - METODO SINTETICO-COMPARATIVO	29
6.8.3	INDIVIDUAZIONE DEL PIÙ PROBABILE PREZZO DI MERCATO MEDIO UNITARIO	29
6.9	VALORE DI MERCATO.....	29
7	VALORE DEL LOTTO	30
ALLEGATI	30	

LOTTO 4 - REV

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

Il presente lotto di vendita è formato da da n. 6 terreni censiti al NCT, che costituiscono parte della sede stradale di diramazione di Viale alla Costa dei Landò.

<i>Cod.</i>	<i>LOTTO</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza [mq.]</i>
14	LOTTO 4	COGORNO	6	1024	ULIVETO	2	60,00
15	LOTTO 4	COGORNO	6	1025	ULIVETO	2	35,00
17	LOTTO 4	COGORNO	6	2659	ULIVETO	2	30,00
19	LOTTO 4	COGORNO	6	2854	ULIVETO	2	1099,00
22	LOTTO 4	COGORNO	6	2954	ULIVETO	2	692,00
23	LOTTO 4	COGORNO	6	2958	ULIVETO	2	322,00

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® ©2026 Google)

LOTTO 4 - REV



Figura 2 – Inquadramento territoriale su EDM Catastale

1 IMMOBILE ID_14 – TERRENO FG. 6 MAPP.1024 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.

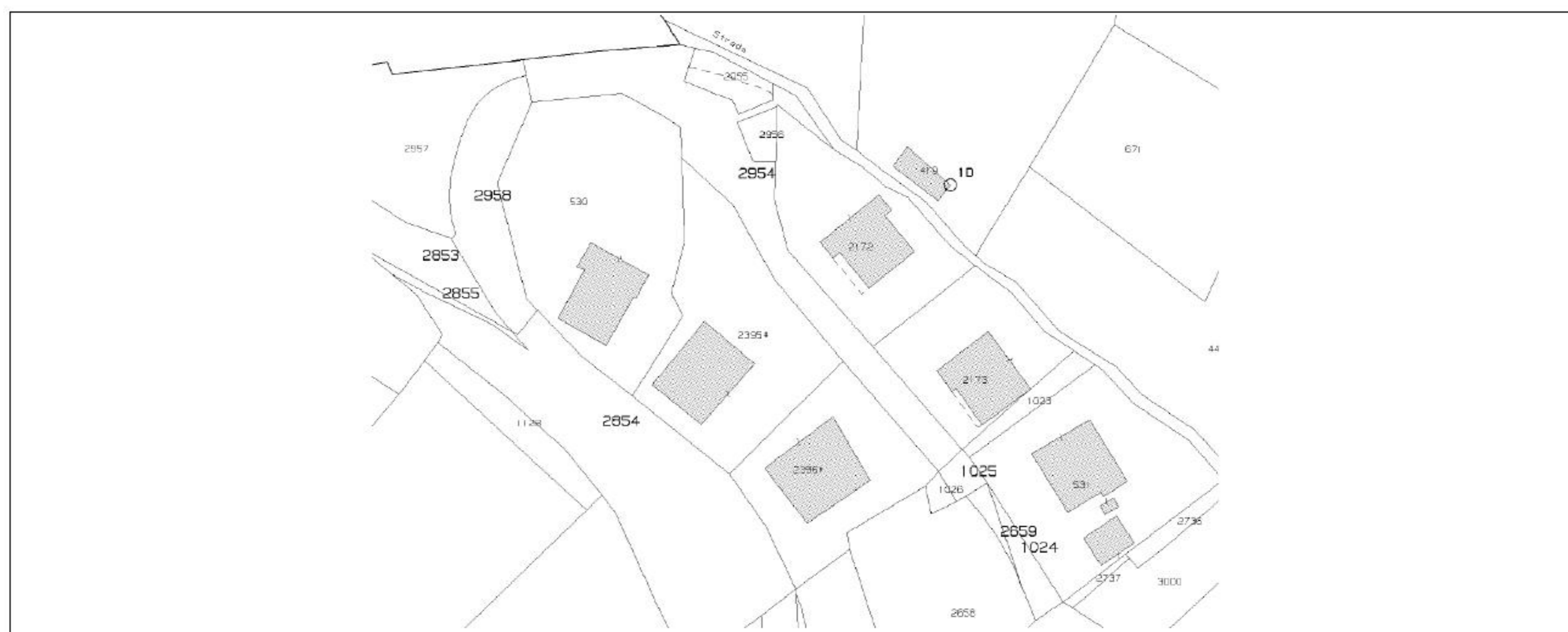


Figura 3

1.1 CONFINI

Il bene confina con le particelle 2659-531-2997-2658 Fg. 6 NCT.

1.2 STATO DI POSSESSO

Libero – sede stradale

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 TERRENI		COMUNE DI		COGORNO	
FOGLIO		PART.			
6		2853			
QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	R.D	R.A	
ULIVETO	2	60	0,23	0,19	

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

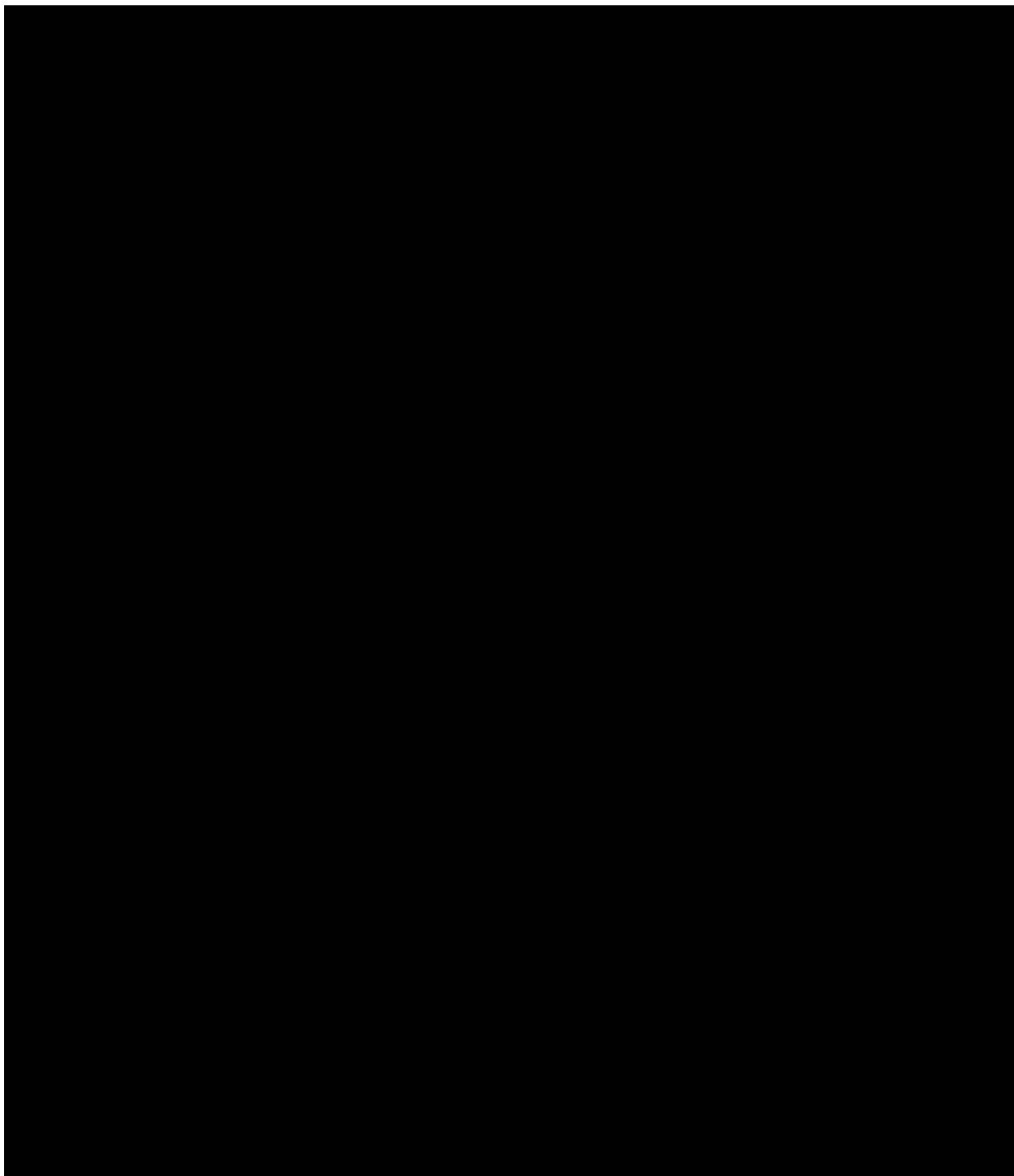
Particella selezionata: Foglio: 0006 , Mappale: 01024

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	90

LOTTO 4 - REV

Area	Strumento	Descrizione	Percentuale
Pg1	Piano di Bacino - Susceptività al dissesto	Area con susceptività 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 4 – Interrogazione urbanistica di dettaglio



1.7 ALTRE FORMALITÀ

Visto, inoltre, quanto indicato nella “Relazione Generale”, a parere dello scrivente, considerato che il cespite insiste direttamente sulla diramazione del Viale Alla Costa dei Landò, che disimpegna internamente l’originale “lottizzazione Gallinari”, a parere dello scrivente, esso è da intendersi sottoposto a servitù di passo carraio e pedonale in forza – quantomeno - delle NdT 4514/1972 – 7138/1972 – 593/1973 – 4423/1974 – 6999/1973 – 3213/2020 e, in ogni caso di tutti i beni aventi diretta causa da quelli concessionati nella c.d. “lottizzazione Gallinari”.

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 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

1.9 VALORE DI MERCATO

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

Euro 90,00
(Euro Novanta/00)

2 IMMOBILE ID_15 – TERRENO FG. 6 MAPP. 1025 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 4 - REV

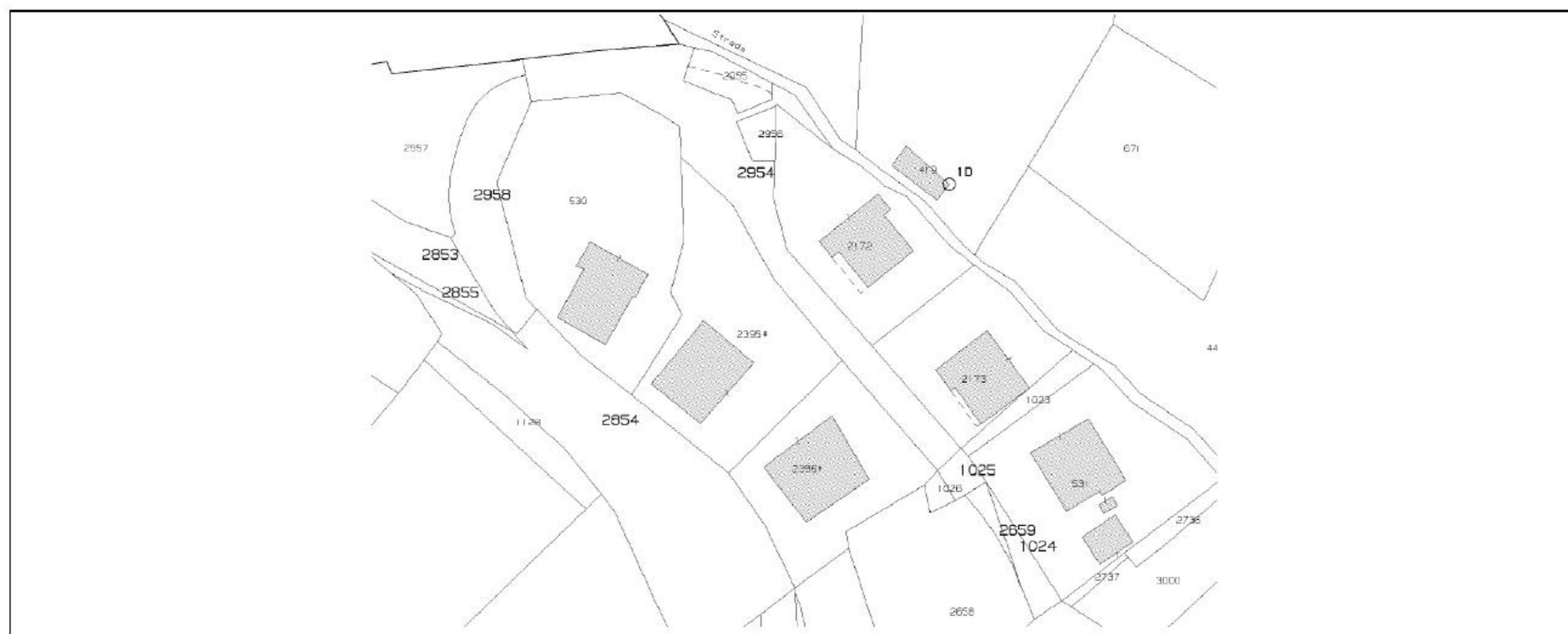


Figura 5

2.1 CONFINI

Il bene confina con le particelle 1023-531-2659-1026-2954 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		2855			
QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	R.D	R.A	
ULIVETO	2	35	0,14	0,11	

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

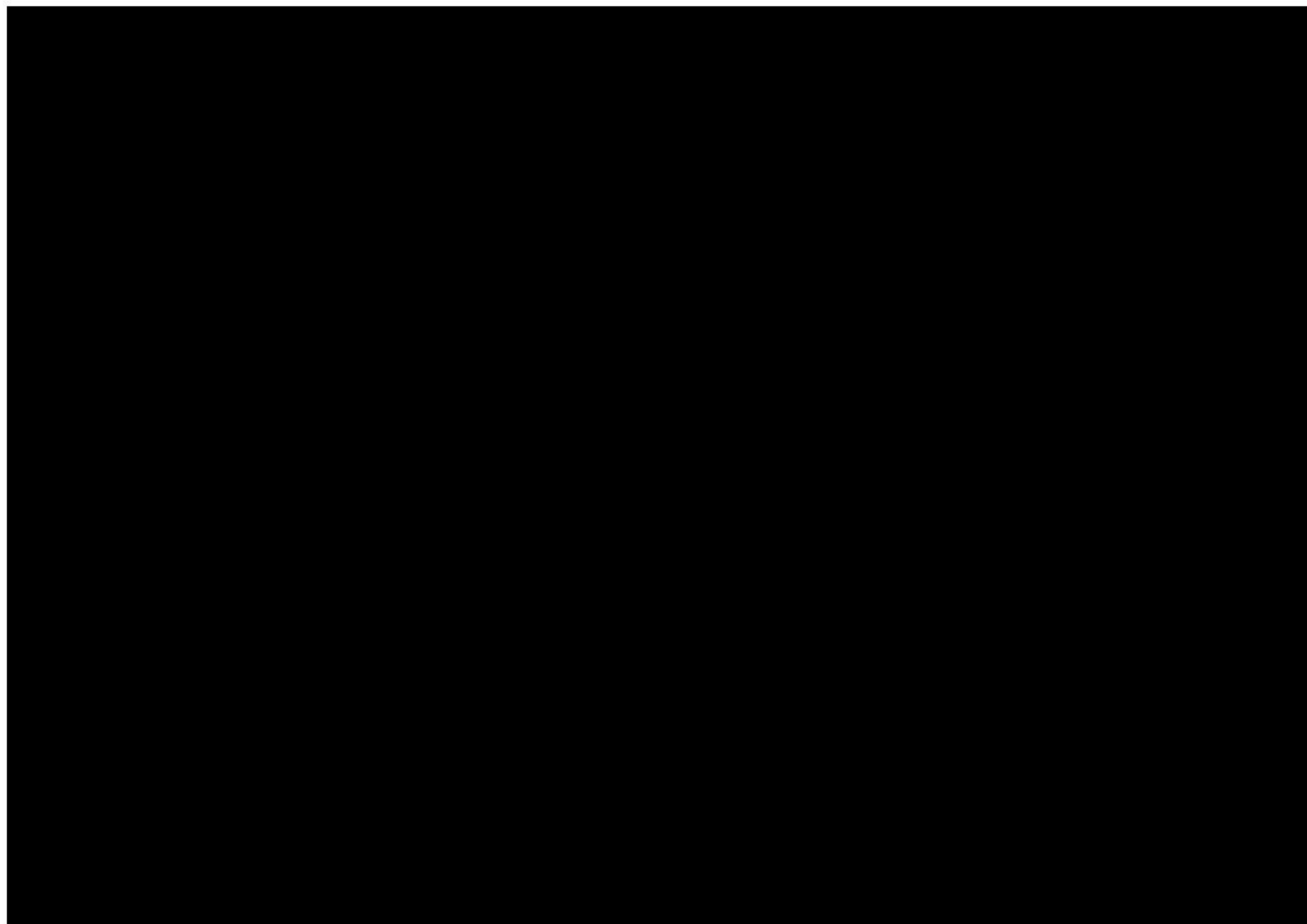
Si allega interrogazione urbanistica di dettaglio, rimandando alla consultazione del CDU che verrà allegato al bando di vendita

Particella selezionata: Foglio: 0006 , Mappale: 01025

LOTTO 4 - REV

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	97
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 6 – Interrogazione urbanistica di dettaglio



2.7 ALTRE FORMALITÀ

Visto quanto indicato nella “Relazione Generale”, a parere dello scrivente, considerato che il cespite insiste direttamente sulla diramazione del Viale Alla Costa dei Landò, che disimpegna internamente l’originale “lottizzazione Gallinari”, a parere dello scrivente, esso è da intendersi sottoposto a servitù di passo carraio e pedonale in forza – quantomeno - delle NdT 4514/1972 – 7138/1972 – 593/1973 – 4423/1974 – 6999/1973 – 3213/2020 e, in ogni caso di tutti i beni aventi diretta causa da quelli concessionati nella c.d. “lottizzazione Gallinari”.

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 53,50
(Euro Cinquantadue/50)

3 IMMOBILE ID_17 – TERRENO FG. 6 MAPP. 2659 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 4 - REV

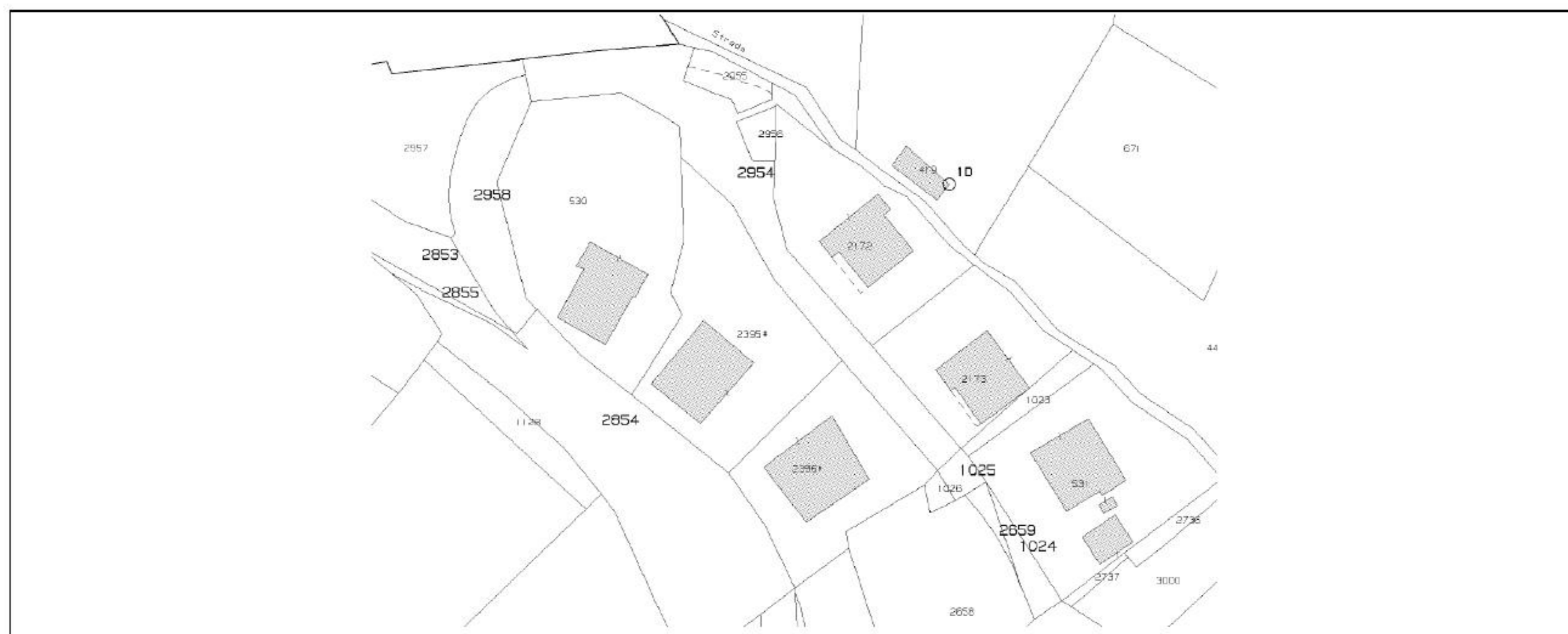


Figura 7

3.1 CONFINI

Il bene confina con le particelle 1025-1024-2658 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		2659			
QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	R.D	R.A	
ULIVETO	2	30	0,12	0,09	

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

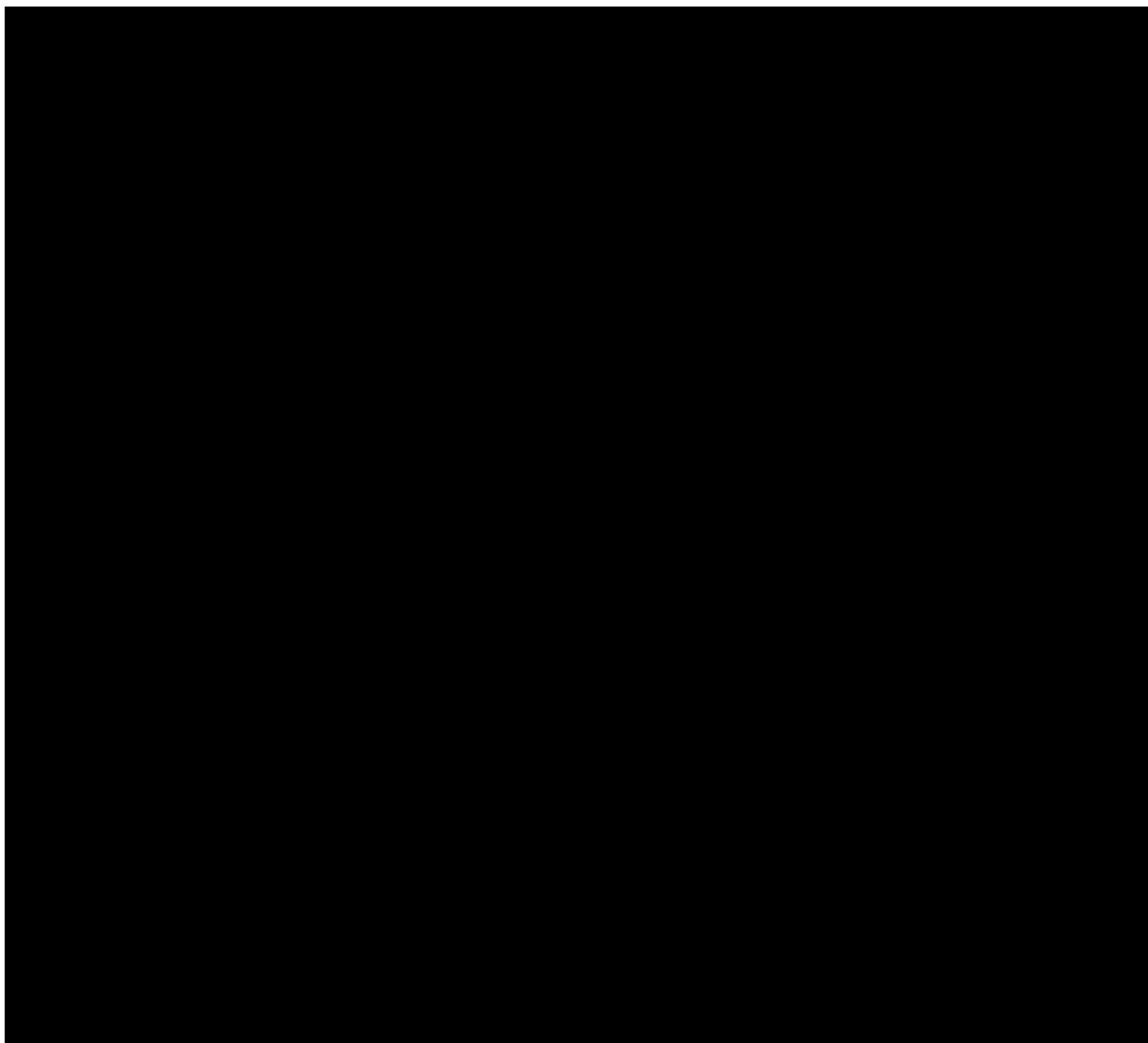
Si allega interrogazione urbanistica di dettaglio, rimandando alla consultazione del CDU che verrà allegato al bando di vendita

Particella selezionata: Foglio: 0006 , Mappale: 02659

LOTTO 4 - REV

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
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 8 – Interrogazione urbanistica di dettaglio



3.7 ALTRE FORMALITÀ

Visto, inoltre, quanto indicato nella “Relazione Generale”, a parere dello scrivente, considerato che il cespite insiste direttamente sulla diramazione del Viale Alla Costa dei Landò, che disimpegna internamente l’originale “lottizzazione Gallinari”, a parere dello scrivente, esso è da intendersi sottoposto a servitù di passo carraio e pedonale in forza – quantomeno - delle NdT 4514/1972 – 7138/1972 – 593/1973 – 4423/1974 – 6999/1973 – 3213/2020 e, in ogni caso di tutti i beni aventi diretta causa da quelli concessionati nella c.d. “lottizzazione Gallinari”.

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.

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

LOTTO 4 - REV

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 45,00
(Euro Quarantacinque/00)

4 IMMOBILE ID_22 – TERRENO FG. 6 MAPP. 2954 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.

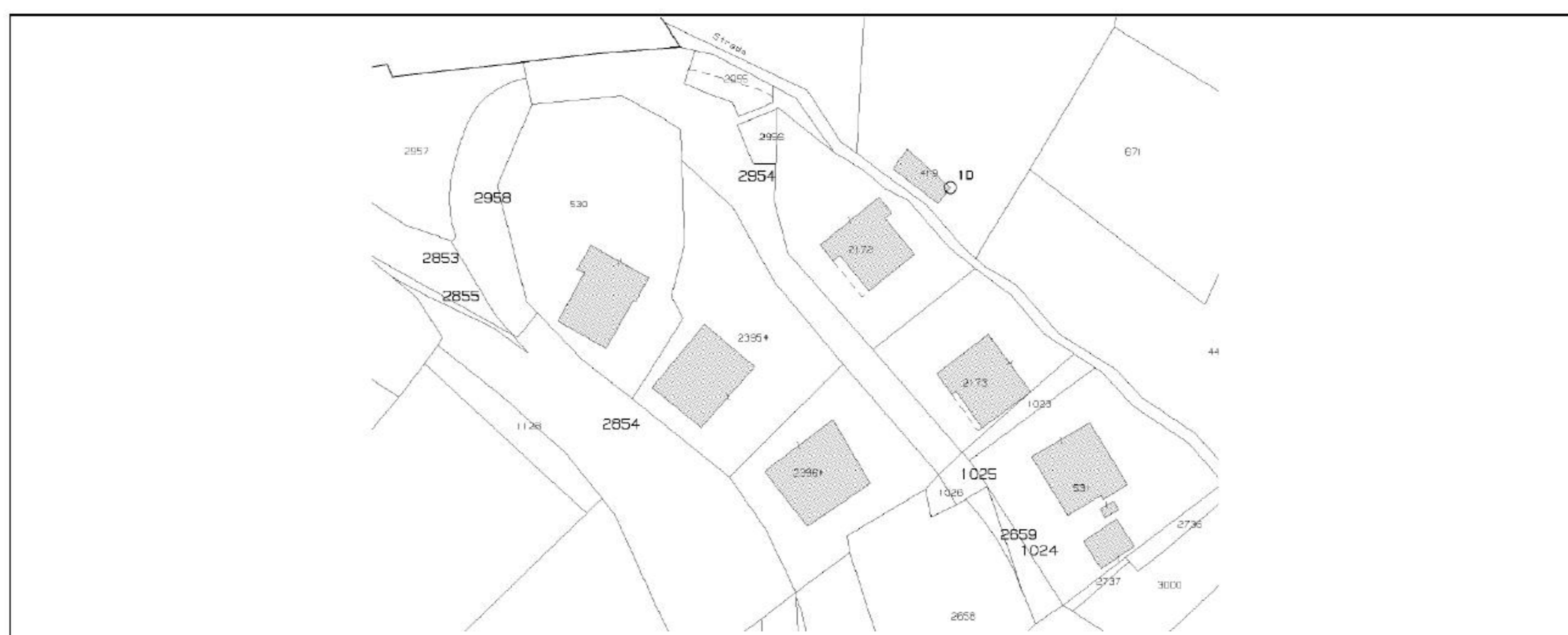


Figura 9

4.1 CONFINI

Il bene confina con le particelle 2957-2958-2955-2956-2172-2173-1025-2396-2395-530
Fig. 6 NCT.

4.2 STATO DI POSSESSO

Libero – sede stradale

4.3 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	2954			
QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	R.D	R.A
ULIVETO	2	692	2,26	2,14

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)**

4.4 INDAGINE URBANISTICA

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

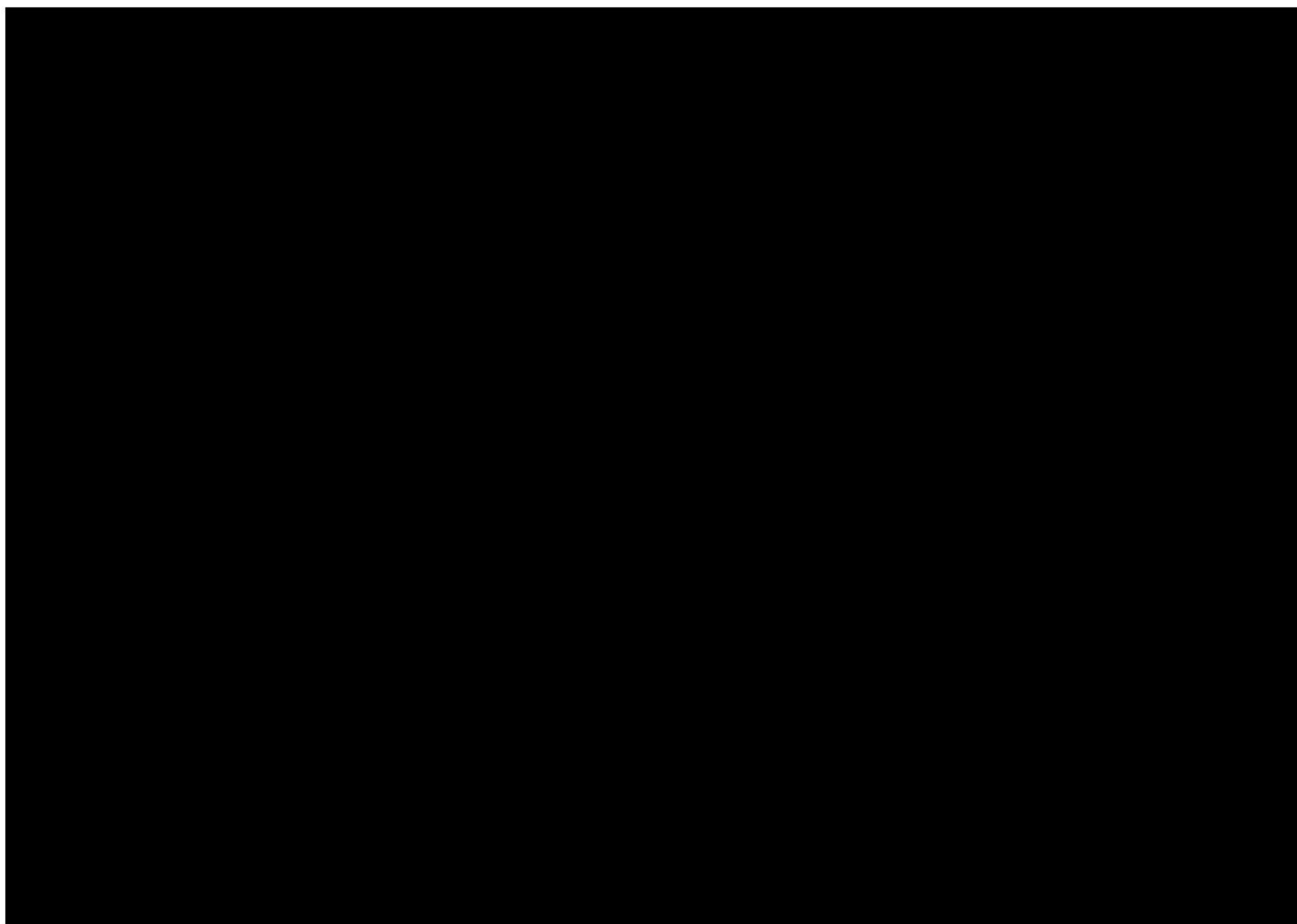
Particella selezionata: Foglio: 0006 , Mappale: 02954

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	95
IS MA	PTCP_AssInsediativo	Insediamiento Sparso a regime normativo di Mantenimento, art. 49 delle N.T.A. del PTCP Insediativo	5
AR 5	PAESISTICA	AMBITO RURALE N.5; Zona di disciplina paesistica di livello puntuale annessa al P.R.G.	100

LOTTO 4 - REV

Area	Strumento	Descrizione	Percentuale
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
Pg0	Piano di Bacino - Susceptività al dissesto	Area con susceptività al dissesto molto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova	27
Pg0	Piano di Bacino - Susceptività al dissesto	Area con susceptività al dissesto molto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova	12
Pg1	Piano di Bacino - Susceptività al dissesto	Area con susceptività al dissesto bassa, artt. 12 e 16 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Provincia di Genova	61
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	61

Figura 10 – Interrogazione urbanistica di dettaglio



4.7 ALTRE FORMALITÀ

Visto quanto indicato nella “Relazione Generale”, a parere dello scrivente, considerato che il cespite insiste direttamente sulla diramazione del Viale Alla Costa dei Landò, che disimpegna internamente l’originale “lottizzazione Gallinari”, a parere dello scrivente, esso è da intendersi sottoposto a servitù di passo carraio e pedonale in forza – quantomeno - delle NdT 4514/1972 – 7138/1972 – 593/1973 – 4423/1974 – 6999/1973 – 3213/2020 e, in ogni caso di tutti i beni aventi diretta causa da quelli concessionati nella c.d. “lottizzazione Gallinari”.

4.8 PROCESSO DI VALUTAZIONE

4.8.1 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.

4.8.2 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.

4.8.3 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

4.9 VALORE DI MERCATO

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

Euro 1038,00
(Euro Miletrentotto/00)

5 IMMOBILE ID_19 – TERRENO FG. 6 MAPP. 2854 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 4 - REV

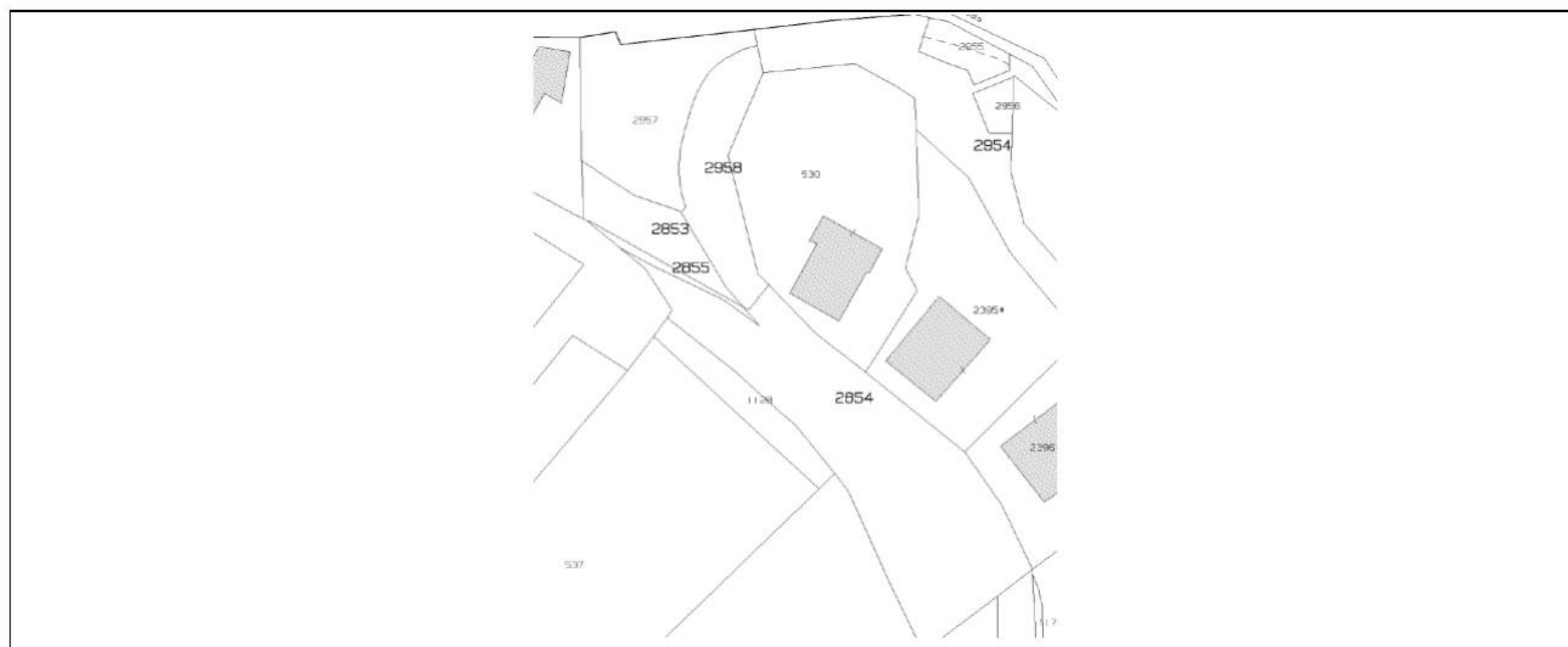


Figura 11

5.1 CONFINI

Il bene confina con le particelle 1592-1152-2396-2395-530-2958-2853-2855-525-1128-1127 Fg. 6 NCT.

5.2 STATO DI POSSESSO

Libero – sede stradale

5.3 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		2854			
QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	R.D	R.A	
ULIVETO	2	1099	4,26	3,41	

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)**

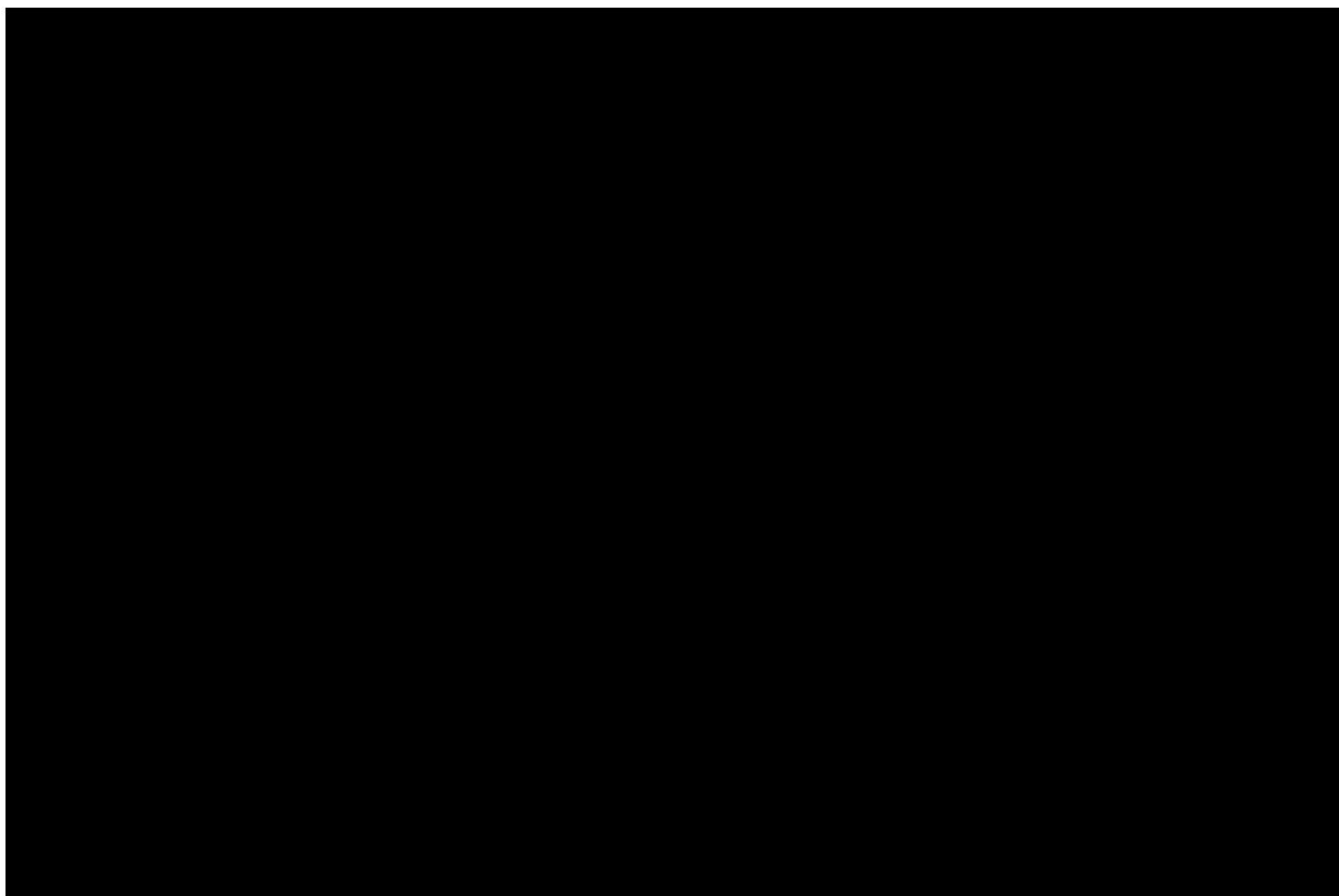
5.4 INDAGINE URBANISTICA

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

Particella selezionata: *Foglio: 0006 , Mappale: 02854*

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 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	98
Pg1	Piano di Bacino - Susceptività al dissesto	Area con susceptività 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 12 – Interrogazione urbanistica di dettaglio



5.7 ALTRE FORMALITÀ

Visto quanto indicato nella “Relazione Generale”, a parere dello scrivente, considerato che il cespite insiste direttamente in parte sulla diramazione del Viale Alla Costa dei Landò, che disimpegna internamente l’originale “lottizzazione Gallinari”, a parere dello scrivente, esso è da intendersi sottoposto a servitù di passo carraio e pedonale in forza – quantomeno - delle NdT 4514/1972 – 7138/1972 – 593/1973 – 4423/1974 – 6999/1973 – 3213/2020 e, in ogni caso di tutti i beni aventi diretta causa da quelli concessionati nella c.d. “lottizzazione Gallinari”.

5.8 PROCESSO DI VALUTAZIONE

5.8.1 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.

5.8.2 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.

5.8.3 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

5.9 VALORE DI MERCATO

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

Euro 1648,50

(Euro Milleseicentoquarantotto/50)

6 IMMOBILE ID_23 – TERRENO FG. 6 MAPP. 2958 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 4 - REV

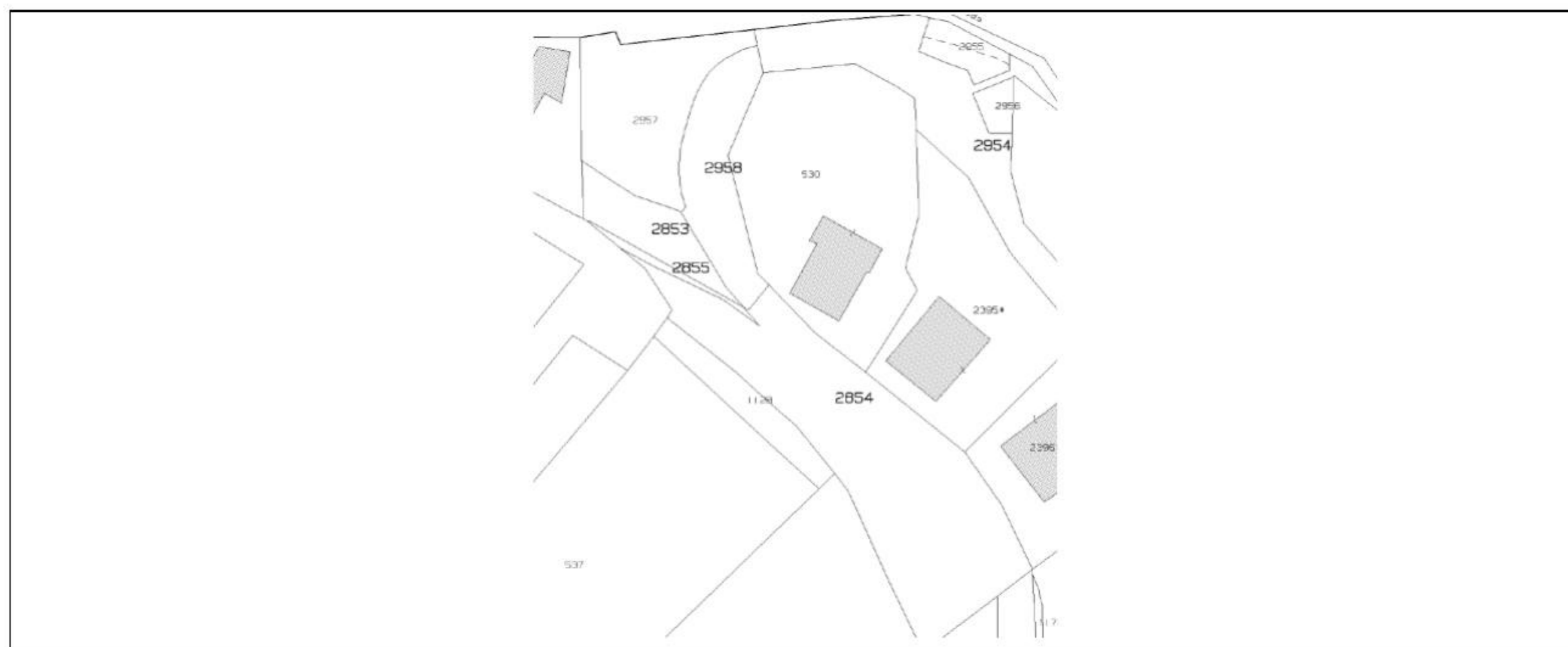


Figura 13

6.1 CONFINI

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

6.2 STATO DI POSSESSO

Libero – sede stradale

6.3 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		2958			
QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	R.D	R.A	
ULIVETO	2	322	1,25	1,00	

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)**

6.4 INDAGINE URBANISTICA

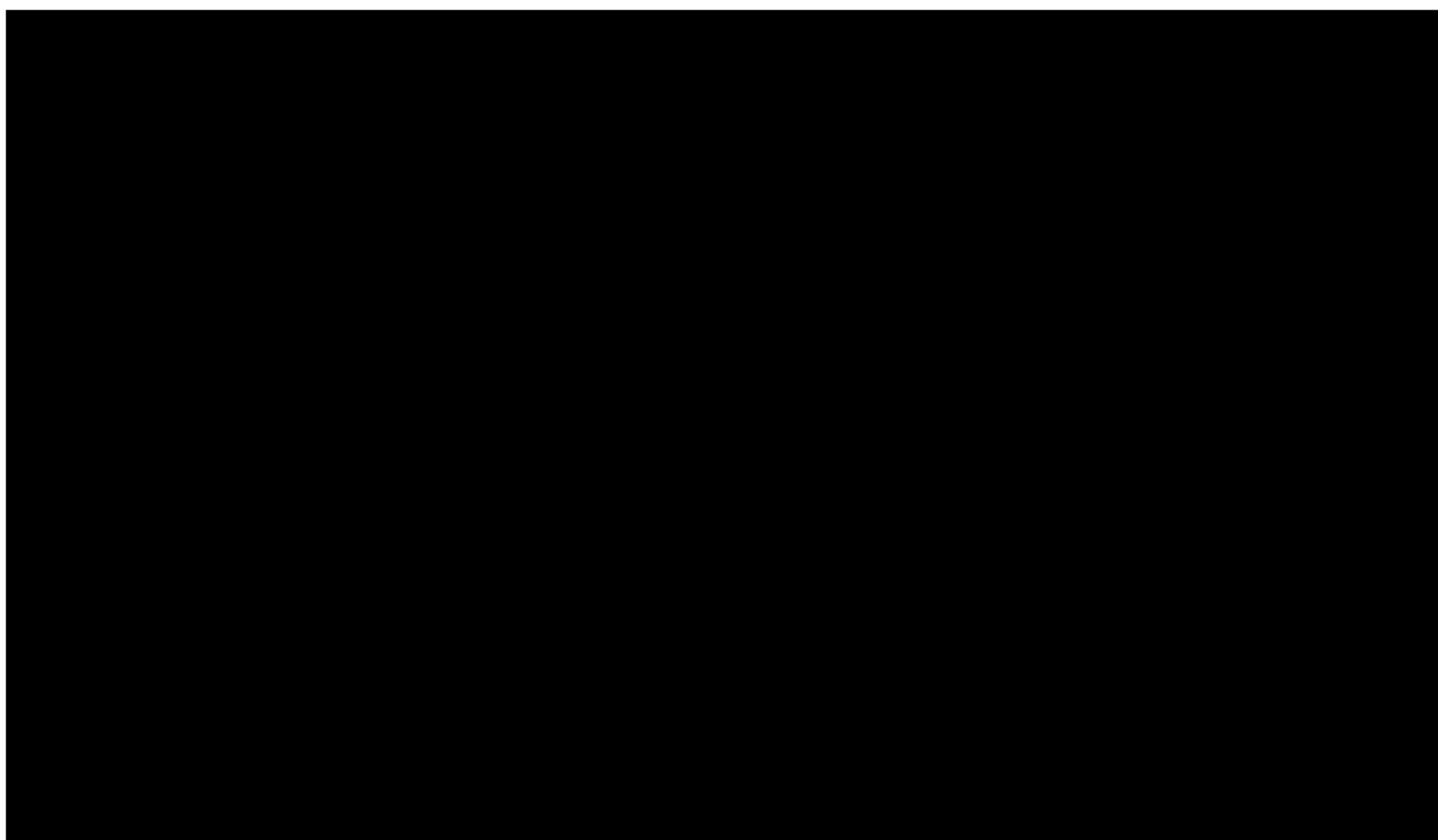
Si allega interrogazione urbanistica di dettaglio, rimandando alla consultazione del CDU che verrà allegato al bando di vendita

Particella selezionata: Foglio: 0006 , Mappale: 02958

LOTTO 4 - REV

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	100
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	42
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	58
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	58

Figura 14 – Interrogazione urbanistica di dettaglio



6.7 ALTRE FORMALITÀ

Visto quanto indicato nella “Relazione Generale”, a parere dello scrivente, considerato che il cespite insiste direttamente sulla diramazione del Viale Alla Costa dei Landò, che disimpegna internamente l’originale “lottizzazione Gallinari”, a parere dello scrivente, esso è da intendersi sottoposto a servitù di passo carraio e pedonale in forza – quantomeno - delle NdT 4514/1972 – 7138/1972 – 593/1973 – 4423/1974 – 6999/1973 – 3213/2020 e, in ogni caso di tutti i beni aventi diretta causa da quelli concessionati nella c.d. “lottizzazione Gallinari”.

6.8 PROCESSO DI VALUTAZIONE

6.8.1 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.

6.8.2 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.

6.8.3 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

6.9 VALORE DI MERCATO

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

Euro 483,00
(Euro Quattrocentoottantatre/00)

7 VALORE DEL LOTTO

Il valore complessivo del presente LOTTO 4 risulta pertanto essere

Euro 3.357,00
(Euro Tremilatrecentocinquasette/00)

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 read 'Roberto Gennaro'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA' around the perimeter, a small logo at the top, and '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