

RELAZIONE DI STIMA

***DEI TERRENI SITI NEL COMUNE DI COGOLETO
DELLA DITTA BISCALDI LUIGI-IMPORT-EXPORT SRL***



PREMESSA

Il sottoscritto Geom.Marco Maura iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri di Genova al n.1922 ed all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Genova nominato Esperto Estimatore delle proprietà immobiliari della Soc. Biscldi Luigi Import-Export srl, in liquidazione recepita la documentazione relativa agli immobili da valutare ed esaminatala ha provveduto a reperire presso l'Agenzia del Territorio tutta la documentazione necessaria

Si è provveduto ad eseguire sopralluogo situati in Cogoleto .

Dalla documentazione catastale un elenco di Terreni come elencato nella sottostante tabella.

La valutazione ha inoltre compreso una ricerca di mercato su siti internet immobiliari e contatti con agenzie ed imprenditori delle zone su cui sorgono gli immobili.

Criteri di Stima

Il metodo di stima utilizzato è quello per comparazione diretta con altri immobili oggetto di vendita, aventi medesime caratteristiche.

Tale metodologia consente di determinare il più probabile valore di mercato.

Una volta individuati gli immobili di confronto vengono determinati i parametri qualificanti l'immobile che ne permettono la comparazione.

Tali parametri considerano le caratteristiche di:

1. localizzazione (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, servizi di trasporto pubblico, servizi collettivi quali scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.);
2. posizione (esposizione prevalente, panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale, ecc.);
3. tipologiche (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, condizioni delle strutture e delle rifiniture, manutenzione degli ambienti comuni, nonché della

specifica unità immobiliare, condizioni degli impianti tecnologici sia condominiali che privati, ecc.);

4. produttive (situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura, stato giuridico del proprietario, ecc.).

Ottenendo, così, un valore ordinario corretto con aggiunte e/o detrazioni al fine di adeguare tale valore, sulla base dei metri quadri di superficie lorda commerciale, alle reali condizioni dell'immobile.

Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Genova, O.M.I

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova

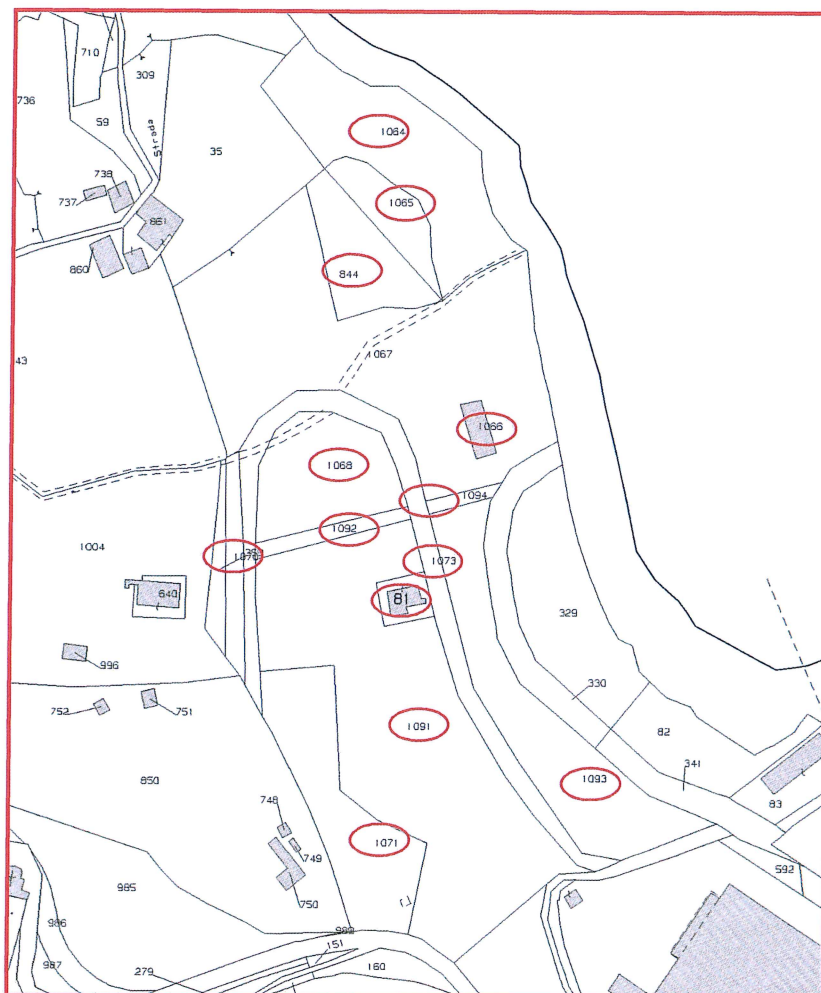
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato operanti sul territorio

Valutazione corpo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti.

TERRENI CON RUSTICO ANNESSO
in COGOLETO
Località Zerbo



Il Terreno si trova nel Comune di Cogoleto in Val Lerone, posto tra la Via Bordin e la SP 78 posto in prossimità della zona industriale è quasi completamente pianeggiante .

All'interno del terreno vi è una strada interpoderale che serve terreni ed abitazioni creando una servitù di passaggio.

E' compresa nel terreno una costruzione rurale (parzialmente diruta) di discrete dimensioni da ristrutturare .

Il PUC del comune di Cogoleto inserisce il terreno attualmente parte in zona agricola e parte in zona produttiva con superfici come da tabella che segue.

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE TOTALE MQ.	SUP.DEST PUC AGRICOLA	SUP.DEST PUC PRODUTTIVO
12	844	941,00		941,00
12	1064	2354,00		2354,00
12	1066	115,00		115,00
12	1067	5727,00	1154,00	4573,00
12	1068	1643,00	973,00	670,00
12	1070	369,00	369,00	
12	1071	1801,00	1801,00	
12	1073	1625,00	1625,00	
12	1091	5750,00	3319,00	2431,00
12	1092	225,00		225,00
12	1093	2355,00		2355,00
12	1094	91,00		91,00
12	1065	556,00		556,00
12	81	220,00		220,00
		MQ.	9241,00	14531,00

Terreni identificati al catasto fabbricati:

- Comune di Cogoleto
- Intestatari: BISCALDI LUIGI-IMPORT – EXPORT- SRL Prop. Per 1/1

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE TOTALE MQ.	CLASSAMENTO
12	1065	556,00	PASCOLO
12	1064	2354,00	PASCOLO
12	1066	115,00	F2
12	1067	5727,00	PASCOLO
12	1068	1643,00	SEMIN ARBORATO
12	1070	369,00	SEMIN ARBORATO
12	1071	1801,00	SEMIN ARBORATO
12	1073	1625,00	SEMIN ARBORATO
12	1091	5750,00	SEMIN ARBORATO
12	1092	225,00	SEMIN ARBORATO
12	1093	2355,00	SEMIN ARBORATO
12	1094	91,00	SEMIN ARBORATO
12	81	220,00	UNITA COLLABENTE
12	844	941,00	PASCOLO

Coerenze: A Nord con mapp 35-643 fiume , ad est mapp 329330341 a Sud mapp 817-823 strada comunale, ad Ovest con mapp 356-850-752-643 .

Destinazione urbanistica: agricola/produttiva

Nello strumento urbanistico PUC adottato: Ambito del Territorio Urbano, sottozona AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica – agricola/produttiva

STATO DI POSSESSO: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta: occupato della BISCALDI LUIGI IMPORT-EXPORT SRL

PROVENIENZA Il terreno è stato acquistato con atto del Notaio Anselmi Lorenzoin data 06/04/2011 Rep.56297 registrato a Genova il 04/05/2011 al n. 2956.1/2011.

GRAVAMI

Servitù

- 1) **La particella 1073**, strada non asfaltata, poderale, che attraversa tutta la proprietà verrà ceduta in comunione tra tutti i lotti del bando, con diritto di passaggio, carraio, tra le particelle 1004, 850, 640, 996, 751, 752, 748, 749 e 750 (di proprietà di terzi), con esclusione, tra i comproprietari e terzi del diritto al parcheggio e/o sosta;
- 2) **La particella 1067** verrà gravata da servitù di passaggio con mezzi agricoli e/o a piedi a favore delle particelle 1055 e 844, con percorso dalla particella 1073 (strada non asfaltata, poderale) ed attraversamento, per il percorso più breve, della particella 1067 verso la particella 844;
- 3) **Le particelle 1093-1094-1067** sono soggette ad una Servitù di rete fognaria
- 4) **Le particelle 1070 e parzialmente le particelle 1067 e 1073** sono soggette ad una Servitù di elettrodotto (aereo).
- 5) **La particella 1067** è gravata da servitù in quanto vi è posizionata l'opera di presa

dell'autorizzazione nei confronti della società Sant'Anna Golf per concessione di derivazione d'acqua dal subalveo del torrente Lerone.

DATI MERCATO DEI TERRENI

Prezzo di terreni di superficie media in vendita presso agenzie immobiliari con caratteristiche come sopradescritte ma con permanenza in agenzia di almeno 8/12 mesi € 5,00 a mq.

Nel prezzo è stata quotata l'abitazione che ha una discreta superficie (circa 120mq.).

E' stata fatta ricerca commerciale di terreni nei comuni di Cogoleto ed Arenzano anche se le superfici dei terreni sul mercato non sono così estese.

Il terreno può essere attualmente nel PUC del comune di Cogoleto risulta in parte agricolo ed in parte produttivo, nella nuova proposta di PUC diventerà totalmente agricolo.

Si sono eseguite ricerche e valutazioni da cui deriva la tabella che segue

TABELLA RIEPILOGATIVA DI SUPERFICI E VALORI

foglio	MAPPALE	SUPERFICIET OTALE MQ.	SUP.DEST PUC AGRICOLA	costo a mq	TOTALE	SUP.DEST PUC PRODUTTIVO	costo a mq	TOTALE
12	844	941,00				941,00	€ 4,75	€ 4.469,75
12	1064	2354,00				2354,00	€ 4,75	€ 11.181,50
12	1066	115,00				115,00	€ 4,75	€ 546,25
12	1067	5727,00	1154,00	€ 4,00	€ 4.616,00	4573,00	€ 4,75	€ 21.721,75
12	1068	1643,00	973,00	€ 4,00	€ 3.892,00	670,00	€ 4,75	€ 3.182,50
12	1070	357,00	357,00	€ 4,00	€ 1.428,00			
12	1071	1801,00	1801,00	€ 4,00	€ 7.204,00			
12	1073	1625,00	1625,00	€ 4,00	€ 6.500,00			
12	1091	5750,00	3319,00	€ 4,00	€ 13.276,00	2431,00	€ 4,75	€ 11.547,25
12	1092	225,00				225,00	€ 4,75	€ 1.068,75
12	1093	2355,00				2355,00	€ 4,75	€ 11.186,25
12	1094	91,00				91,00	€ 4,75	€ 432,25
12	81	220,00			€ 6.000,00	220,00	€ 4,75	€ 1.045,00
12	1065	556,00				556,00	€ 4,75	€ 2.641,00
		MQ.	9229,00			14531,00		
					€ 42.916,00			€ 69.022,25
			TOTALE BASE D'ASTA			€ 111.938,25		
				registro	€ 6.437,40		iva	€ 15.184,90
						€ 133.560,55		

Con la presente relazione lo scrivente ritiene di avere assolto il mandato assegnato per quanto concerne oggetto di Stima

Genova, 30 giugno 2026

IL CONSULENTE

Geom. Marco Maura



Allegati: Planimetrie catastali-Certificati catastali