



PERIZIA DI STIMA RELATIVA A BENI IMMOBILI RURALI

LOCALITA' PESCELLINO - VOLTRI



31 GENNAIO 2025

Premessa

Il sottoscritto Geom. Adriano Patrone, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n° 3380 di albo, redige la presente perizia di stima su incarico della Sig.ra -----.

Lo scopo del presente elaborato è quello di attribuire il probabile valore commerciale del complesso immobiliare stimato e verificarne il valore dell'eventuale diritto di usufrutto vitalizio.

Stato di consistenza del lotto

Il lotto da stimare è un complesso di beni immobili rurali composto da casa colonica, terreni ed edifici propedeutici alla conduzione del fondo. Qui di seguito si riporta la visura catastale a nome della committenza:

IMMOBILI ISCRITTI AL N.C.E.U. DI GENOVA											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	VOL	22	872	1	2		A/3	2	5,0 vani		Euro 361,52
2	VOL	22	872	2	2		C/6	3	18m²	Totale: 23 m²	Euro 146,88
3	VOL	22	873		2		C/2	1	13m²	Totale: 14 m²	Euro 40,96
4	VOL	22	874		2		C/2	1	29m²	Totale: 31 m²	Euro 91,36
5	VOL	22	875		2		C/2	1	41m²	Totale: 43 m²	Euro 129,17
6	VOL	22	876		2		C/2	1	71m²	Totale: 75 m²	Euro 223,68
7	VOL	22	877		2		C/2	1	26m²	Totale: 28 m²	Euro 81,91

Nelle consistenze manca, probabilmente per errore nella banca dati, l'immobile di cui alla particella 902.

IMMOBILI CENSITI AL N.C.T. DI GENOVA SEZIONE B												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								
	Foglio	Particella	Su b	Porz	Classe	Qualità	Superficie(m²)			Deduz.	Reddito	
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario
1	22	273		-	PRATO	02		02	40		Euro 0,31 Lire 600	Euro 0,81 Lire 1.560
2	22	274		-	CAST FRUTTO	01		09	00		Euro 1,16 Lire 2.250	Euro 0,79 Lire 1.530
3	22	275		-	PRATO	02		15	90		Euro 2,05 Lire 3.975	Euro 5,34 Lire 10.335
4	22	276		-	BOSCO MISTO	02		20	60		Euro 1,38	Euro 0,43
5	22	277		-	PRATO	02	2	19	90		Euro 28,39 Lire 54.975	Euro 73,82 Lire 142.935
6	22	292		AA AB	SEMINATIVO PASCOLO ARB	02 U		08 12	76 44		Euro 2,26 Euro 0,77	Euro 3,85 Euro 0,26
7	22	293		AA AB	PRATO PASCOLO ARB	02 U		18 08	54 26		Euro 2,39 Euro 0,51	Euro 6,22 Euro 0,17
8	22	837		AA AB AC	PRATO SEMINATIVO PASCOLO ARB	02 02 U		06 20 03	49 62 30		Euro 0,84 Euro 5,32 Euro 0,20	Euro 2,18 Euro 9,05 Euro 0,07
9	22	839		AA AB	PASCOLO ARB B BOSCO ALTO	U 01		09 02	79 21		Euro 0,61 Euro 0,18	Euro 0,20 Euro 0,06
10	22	900		AA AB AC	SEMIN ARBOR SEMIN IRRIG PASCOLO ARB	02 02 U		04 45 20	44 00 00	A4	Euro 3,90 Euro 47,64 Euro 1,24	Euro 3,90 Euro 29,05 Euro 0,41

Localizzazione del complesso e caratteristiche generali

I beni in trattazione sono tutti in località "Pescellino" a monte della zona denominata "Colletti" sulle alture di Voltri delegazione del municipio VII Ponente. La strada per raggiungere il podere è una via a pubblico transito di modeste dimensioni e con accentuate pendenze.

Secondo la zonizzazione del P.U.C. vigente le particelle sono in buona parte in zona AR-PA-A - ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale, mentre le restanti porzioni cadono in zona AC-NI ambito di conservazione del territorio non insediato.

Nella zona AR-PA-A è assegnato un indice, seppur basso, tale da poter essere utilizzato ai fini costruttivi. La dotazione invece prevista nella zona AC-NI è ai soli fini del raggiungimento di alcuni parametri legati all'agricoltura svolta in maniera professionale.

Il lotto nel complesso è posto a cavallo del versante nord del promontorio di cui fa parte ed ha una conformazione raccolta con continuità tra le particelle.

Gli immobili sono di varia destinazione, forma e stato di conservazione.

In primis la casa risulta in buono stato di manutenzione, dotata di ogni impianto normalmente necessario e priva di problemi statici o di finitura visibili. Il riscaldamento avviene tramite una termocucina a legna che funge anche da caldaia. Sia gli interni che gli esterni sono stati riordinati più di vent'anni orsono ma la cura costante li ha ben conservati.

I vari magazzini/stalle sono in buona parte in muratura, non presentano lesioni o particolari dissesti e sono perfettamente utilizzabili. Uno di questi, il fienile particella 875 è stato ristrutturato recentemente. Soltanto due volumi (particelle 876 e 877) sono in struttura precaria o parzialmente precaria.

Alcuni fabbricati hanno la copertura la lastra di fibrocemento, mentre gli infissi sono in metallo o legno.

In ordine alla regolarità edilizia lo scrivente ha potuto appurare che, relativamente alla casa ed al fienile particella 875, sono state presentate varie pratiche edilizie che qui di seguito si elencano:

- . P.d.C. prot. 552/2004 (progetto casa unifamiliare);
 - . P.d.C. S.U. 250/2004 (demolizione e ricostruzione fienile);
 - . P.d.C. S.U. 78/2005 (demolizione e ricostruzione fienile);
 - . P.d.C. in sanatoria prot. 6764/2005 (opere difformi dal prog. Prot. 843/1990);
-

- . P.d.C. prot. 970/2008 (variante in sanatoria relativa a fabbricato rurale);
- . P.d.C. prot. 118/2011 (sanatoria mantenimento cambio d'uso da stalla a cucina e box aumento superficie);
- . P.d.C. prot. 5222/2012 (sanatoria per mantenimento completamento copertura superfetazione);
- . S.C.I.A. prot. 8843/2014

L'elenco è stato tratto dal portale di ricerca ufficiale del Comune di Genova raggiungibile tramite il link che seguente <https://consultazionepraticheedilizia.comune.genova.it/frontend/>

Stima del valore

Stante la richiesta della committenza di una stima di massima in tempi stretti si è cercato di riassumere brevemente la parte descrittiva per giungere alla conclusione e quindi alla stima dei beni.

Lo scrivente ritiene che a corpo siano assegnabili i seguenti valori:

- I fabbricati nel loro complesso sono valutabili in € 145000,00
- I terreni raggiungono un valore complessivo di € 60000.00

Nell'insieme il valore commerciale più probabile è di € **205000,00** (**duecentocinquemila/00**) stimato a corpo e non a misura.

Calcolo del valore dell'usufrutto

Il secondo quesito chiedeva il calcolo del valore del diritto di usufrutto vitalizio. A tale scopo si deve fare riferimento alle tabelle ministeriali i cui coefficienti per il 2025 sono stati aggiornati con il D.M. 27/12/2024. In base all'età della proprietaria (69 anni) la tabella ministeriale stabilisce che il

diritto di usufrutto vitalizio vale il 45% del valore totale mentre al diritto di nuda proprietà è assegnato il restante 55%.

Pertanto i valori calcolati sono i seguenti:

- **Usufrutto vitalizio € 92250,00;**
- **Nuda proprietà € 112750,00.**

A seguire il presente scritto si inseriscono gli allegati A-B-C parte integrante della perizia.

Tanto si doveva in riferimento al mandato conferito.

Belforte Monferrato, 31/01/2025

Geom. Adriano Patrone



ALLEGATO A - RILIEVO FOTOGRAFICO -

1 FRONTE DELL'ABITAZIONE



2 LATO ABITAZIONE



ALLEGATO A - RILIEVO FOTOGRAFICO -

3 RETRO ABITAZIONE



4 IMMOBILE DI CUI AL MAPPALE 873



ALLEGATO A - RILIEVO FOTOGRAFICO -

5 IMMOBILE DI CUI AL MAPPALE 874



6 IMMOBILE DI CUI AL MAPPALE 902



ALLEGATO A - RILIEVO FOTOGRAFICO -

7 IMMOBILE DI CUI AL MAPPALÉ 875



8 IMMOBILE DI CUI AL MAPPALÉ 876



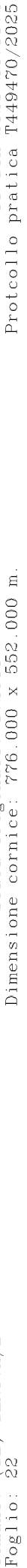
ALLEGATO A - RILIEVO FOTOGRAFICO -

IMMOBILE DI CUI AL MAPPALE 877



VISTA AEREA SOVRAPPOSTA ALLA MAPPA CATASTALE





ALLEGATO B - CARTOGRAFIA

Carta catastale su ripresa aerea

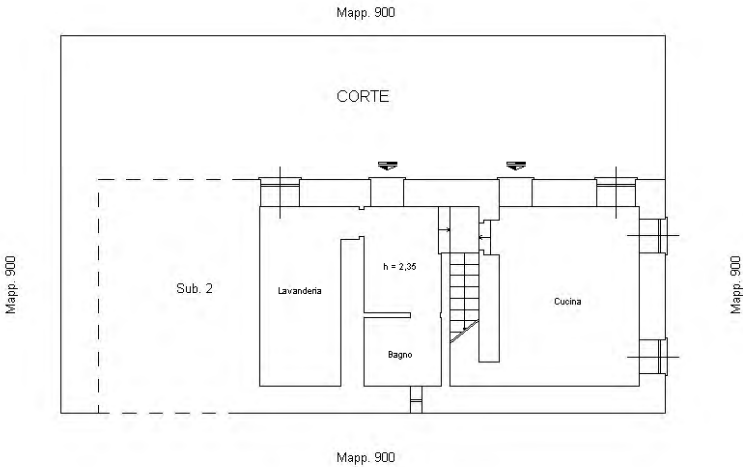


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova

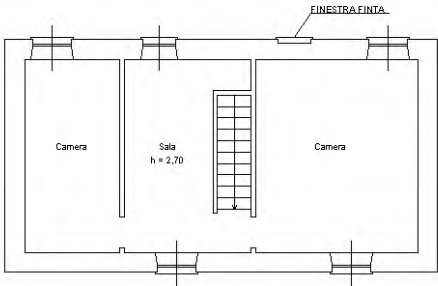
Dichiarazione protocollo n. GE0281426 del 06/12/2013	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Pegli/voltri	
Via Giuseppe Piccardo civ. 11A	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Causa Roberto
Sezione: VOL	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 22	
Particella: 872	
Subalterno: 1	Prov. Genova N. 2142

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Terra



Piano Primo



Orientamento

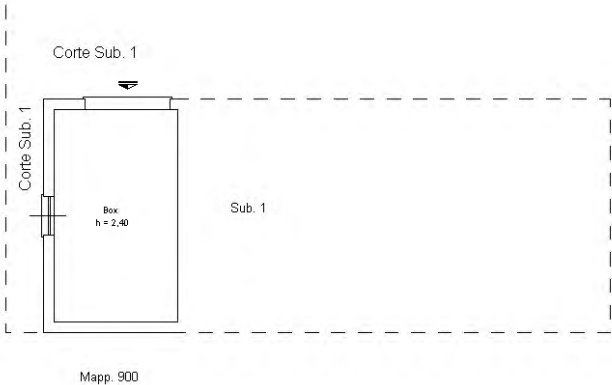
Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova**

Dichiarazione protocollo n. GE0281426 del 06/12/2013	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Pegli/voltri	
Via Giuseppe Piccardo civ. 11A	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: VOL	Causa Roberto
Foglio: 22	Iscritto all'albo:
Particella: 872	Geometri
Subalterno: 2	Prov. Genova N. 2142

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Terra



Orientamento

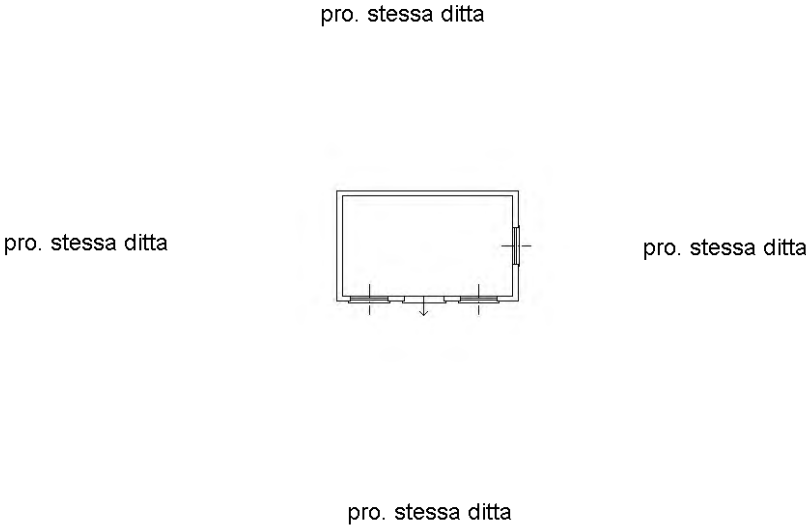
Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova

Dichiarazione protocollo n. GE0313205 del 19/12/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Pegli/voltri	
Via Piccardo civ. 11A	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: VOL	Causa Roberto
Foglio: 22	Iscritto all'albo:
Particella: 873	Geometri
Subalterno:	Prov. Genova N. 2142

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano terra
h = 270



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova

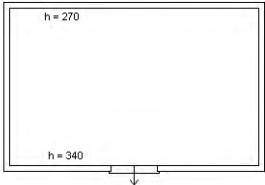
Dichiarazione protocollo n. GE0313273 del 19/12/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Pegli/voltri	
Via Piccardo	civ. 11A
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: VOL	Causa Roberto
Foglio: 22	Iscritto all'albo:
Particella: 874	Geometri
Subalterno:	Prov. Genova
	N. 2142

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano terra

pro. stessa ditta

pro. stessa ditta



pro. stessa ditta

pro. stessa ditta



orientamento

Ultima planimetria in atti

Data: 15/01/2025 - n. T452965 - Richiedente: PTRDRN85P26D969T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova

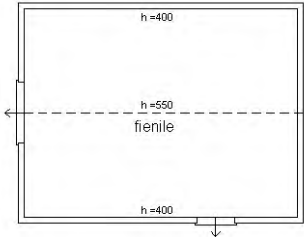
Dichiarazione protocollo n. GE0313324 del 19/12/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Pegli/voltri	
Via Piccardo civ. 11A	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: VOL	Causa Roberto
Foglio: 22	Iscritto all'albo:
Particella: 875	Geometri
Subalterno:	Prov. Genova N. 2142

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano terra

pro. stessa ditta

pro. stessa ditta



pro. stessa ditta

pro. stessa ditta



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova

Dichiarazione protocollo n. GE0313309 del 19/12/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Pegli/voltri	
Via Piccardo civ. 11A	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: VOL	Causa Roberto
Foglio: 22	Iscritto all'albo:
Particella: 876	Geometri
Subalterno:	Prov. Genova N. 2142

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano terra

pro. stessa ditta

pro. stessa ditta



pro. stessa ditta

Ultima planimetria in atti



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova

Dichiarazione protocollo n. GE0313260 del 19/12/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Pegli/voltri	
Via Piccardo	civ. 11A
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: VOL	Causa Roberto
Foglio: 22	Iscritto all'albo:
Particella: 877	Geometri
Subalterno:	Prov. Genova
	N. 2142

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano terra



Ultima planimetria in atti