
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE VII

Perizia di stima dell'Esperto Arch. Bellino Raffaella, nella

procedura di Liquidazione Controllata n. 54/2024

Giudice delegato Dott.ssa C. Tabacchi

Liquidatore Dott.ssa Daniela Galliano

INCARICO

In data 06/02/2026, il sottoscritto Arch. Bellino Raffaella, con studio in Piazza Colombo 2A/A - 16121 - Genova (GE), email raffaellabellino@libero.it, PEC raffaella.bellino@archiworldpec.it, Tel. 010 2467712, Fax 010 2467712, veniva nominata per la valutazione estimativa dei beni di proprietà della Sig.ra Giacobini Cristina

PREMESSA

I beni oggetto di stima sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 4** – appartamento costituito da immobile su 3 piani (PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO) a Davagna (GE), Frazione Pie' di Rosso, - VIA PIE' DI ROSSO CIVICO 55/B;
- **Bene N° 5** – terreno a Davagna (GE) - Frazione Pie' di Rosso, sito nei pressi del bene n. 1 ma non strettamente collegato (contraddistinto dal N.C.T. FG 63, PART 1007, della superficie di 375 mq;

DESCRIZIONE

I due beni oggetto di stima sono siti nel Comune di Davagna, località Pie' Di Rosso. Tale località dista circa 26 km dal centro città di Genova ed i beni si raggiungono in circa 48 minuti in automobile. Il percorso viario è costituito dalla Strada Statale 45 di Val Trebbia (che collega le città di Genova e Piacenza e, quindi, la costa del mar Ligure con la pianura Padana) con successiva diramazione da località Presa su Strada Provinciale 62. Tale frazione di Davagna è raggiungibile in circa 40 minuti in auto dal centro della città di Genova ed è servita anche dalla linea bus n. 726.

I due beni sono collocati nella frazione Pie' di Rosso e sono raggiungibili solo tramite sentiero pedonale (percorribile in circa 8 minuti) con accesso dalla Strada provinciale 62.

DESCRIZIONE DEL BENE N. 4

L'appartamento è costituito da un fabbricato terra/tetto derivante da un ampliamento in cemento armato di una costruzione di epoca antica, cui si appoggia. L'accesso avviene per il tramite di corte vicina al percorso pedonale della frazione, portico e scala di accesso al piano primo. Detta scala esterna conduce anche al piano secondo ma non alla copertura. Al piano terra è presente un locale destinato a cantina, ingombro di materiali vari (mobili etc) che presenta n. 2 altezze distinte, una prima parte alta m 2,40 ed una seconda parte alta m 2,20. La pavimentazione è di tipo storico in mattonelle esagonali di cemento, pareti intonacate ed imbiancate, serramenti in alluminio anodizzato con inferriata verso l'esterno, la porta di accesso è in alluminio anodizzato di colore verde. Non è stato possibile effettuare l'accesso a detta cantina in quanto ingombra di materiali, si è potuto accedere solo per la distanza di 1 metro dalla porta di accesso. Percorrendo la scala esterna si accede al piano primo di detto immobile, a detto piano il pavimento è in piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro, pareti intonacate ed imbiancate, serramenti esterni in alluminio anodizzato di colore bianco. A detto piano sono presenti un vano dedicato a bagno, con pavimenti e pareti in piastrelle, bagno dotato di wc, bidet, lavabo e vasca da bagno, detto bagno è privo di finestra di aerazione, soggiorno con angolo cottura e ripostiglio ove è installata la caldaia del riscaldamento e di produzione di acqua calda. Risultano evidenti infiltrazioni con conseguenti intonaci ammalorati in detto vano. Dal soggiorno una scala in legno e ferro conduce al piano secondo ove sono presenti una camera da letto ed un piccolo bagno, dotato di wc, lavabo, detto locale è dotato di finestra. I pavimenti del secondo piano sono per la camera in laminato tipo legno e per il bagno in piastrelle ceramiche. Dalla camera da letto si accede al terrazzo. Gli intonaci esterni del fabbricato risultano ammalorati con evidenti segni di muffe, distacchi, lo stesso dicasi per le scale esterne ed i terrazzi ove sono evidenti

ammaloramenti nel cemento armato con presenza di ferri evidenti. Il corpo di fabbrica entro cui è collocato il bene n. 3 è in non buone condizioni di manutenzione e sarebbe necessario un intervento di manutenzione straordinaria globale.

La superficie totale del bene N.4, così come rappresentato al Catasto è pari a mq 67, la superficie totale comprese le aree scoperte è indicata in mq 76. La scrivente ha potuto rilevare che, la superficie della corte di accesso e delle scale esterne è pari a mq 18,74 al piano terra oltre a mq 8,42 al piano primo, la superficie della terrazza al piano secondo è pari a mq 19,53. Al piano terra la superficie della cantina di altezza pari a m 2,40 è pari a mq 7,13, la superficie del locale cantina alta m 2,40 è pari a mq 5,49. Al piano primo la superficie netta è pari a mq 27 mq con soggiorno alto m 2,70 e angolo cottura alto m 2,50; al piano secondo la superficie netta è pari a mq 13,72.

La superficie convenzionale totale del bene n. 1, applicando i coefficienti delle pertinenze, come da software Procedure, risulta pertanto pari a:

- mq 8,22 del piano terra adibito a cantina;
- mq 40,72 di superficie abitabile relativa ai piani 1 e 2;
- mq 4,88 di superficie della terrazza al piano secondo;
- mq 8,14 di pertinenze, corti e spazi ad uso scala.

Il totale della superficie convenzionale del bene n. 4 è pertanto pari a mq 62.

Per quanto attiene gli impianti nulla si può riferire in merito a certificazioni di conformità né dell'impianto gas, né di impianti elettrici né di impianto idrico-sanitario.

DESCRIZIONE DEL BENE N. 5

Il bene n. 5 è costituito da un terreno sito nei pressi dell'abitazione ma non strettamente collegato. La superficie totale è pari a mq 375. È costituito da una fascia delimitata da muri di contenimento in pietra sia a monte che a valle, con leggera pendenza verso la frazione. Il terreno è attualmente destinato a prato con manufatto destinato a piscina circolare di modeste dimensioni non in muratura, da considerarsi mero arredo e non abuso edilizio.

I due beni attualmente risultano liberi ovvero sono utilizzati dalla Sig.ra Giacobini Cristina.

TITOLARITÀ

Gli immobili n. 4 e n. 5 oggetto di perizia appartengono ai seguenti Soggetti:

•

BENE N. 4 APPARTAMENTO CONTRADDISTINTO DAL CIVICO N. 55 B DI VIA PIE' DI ROSSO - COMUNE DI DAVAGNA

CONFINI DEL BENE N. 4

L'appartamento confina a nord con muri perimetrali e distacco, a sud con muri perimetrali ed altra proprietà, a est con altra proprietà, a ovest con muri perimetrali e vecchia strada comunale Cavassolo Scoffera.

CONSISTENZA

L'appartamento presenta una superficie convenzionale complessiva pari a mq 62.

Il bene non é comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/03/2026 al 24/12/2017	1. ---, ---, 1	Catasto Fabbricati Comune di Davagna, Fg. 63, Part. 1110, Categoria A/3 Cl.1 Cons. 5 VANI, Superficie catastale TOTALE 76 MQ Rendita € 302,13 Piano TERRA, 1 E 2
Dal 23/12/2017 al 26/07/2004	6	Catasto Fabbricati Comune di Davagna, Fg. 63, Part. 1110, Categoria A/3 Cl.1 Cons. 5 VANI, Superficie catastale TOTALE 76 MQ Rendita € 302,13 Piano TERRA, 1 E 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
COMUNE DI DAVAGNA	63	1110			A/3	1	5 VANI	76 MQ	302,12 €	TERRA, 1 E 2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Nulla da precisare.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento e il corpo di fabbrica entro cui è collocato l'immobile è in non buone condizioni di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ha sia pareti portanti in muratura che strutture in cemento armato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/2026 al 24/12/2017	7 proprietà per 1/1 Successione per morte in data 24/12/2017 di 1	SUCCESSIONE EX LEGE DI CIPRIANI MARIA LUISA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE GENOVA	15/07/2025	24688	19548
Dal 24/12/2017 al 26/07/2004	39 proprietà per 6/6	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	09/08/2004	53638	

Per quanto riguarda l'immobile:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di apertura della liquidazione controllata;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 29/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Trascritto a GENOVA il 16/09/2025

Reg. gen. 31124 - Reg. part. 24587

Quota: 6/6

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA GIACOBINI

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene n. 4 risulta inserito in zona denominata Tessuto Rurale ai sensi del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Davagna di cui alla D.C.C. N. 32/2010. In tale area sono consentiti interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia con conseguente aumento volumetrico se presenti corpi aggettanti del fabbricato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non può essere dichiarata la piena regolarità edilizia del bene in quanto l'immobile è stato ampliato ante 1967. Ciò può essere attestato avendo reperito foto aerea di sorvolo dell'anno 1964 sul sito di Regione Liguria che dimostra che tale ampliamento in quella data era già presente, ovvero è stato realizzato prima del 01/09/1967.

La Sig.ra a## recepi l'immobile in oggetto mediante Successione ex lege di #
* # nel l'anno 2025; la a## acquistò l'immobile nell'anno 2004, anno in cui
l'immobile fu accatastato nello stato dei luoghi in cui si trova allo stato attuale. Nell'atto di provenienza
dell'immobile (vd. nota di trascrizione n. R.P. 24729/2004) non sono indicati riferimenti circa la regolarità
edilizia dell'immobile stesso.

Da contatti con l'Ufficio Tecnico del comune di Davagna si è potuto appurare che risulta necessario procedere con la regolarizzazione ex art. 48 della L.R. 16/2008 e smi commi 2 e 3, ovvero l'immobile originario è stato ampliato prima dell'anno 1967 per la porzione di mq 14 al piano primo e per la porzione di mq 3,5 al piano secondo (ovvero terrazza scoperta sita al piano secondo con superficie calcolata al 25% quale pertinenza scoperta). La superficie totale da regolarizzare è pertanto pari a mq 17,5 con una sanzione da corrispondere pari ad € 10.328 oltre oneri di redazione pratica da parte di professionista ed oneri di presentazione pratica di permesso di costruire in sanatoria al comune di Davagna.

Si precisa che ai sensi e per gli effetti del PUC vigente sono ancora consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo fino alla ristrutturazione edilizia, per gli interventi sugli esterni è necessario rispettare le finiture tradizionali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- E' stato redatto il certificato energetico / APE che colloca l'immobile in classe F.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti spese condominiali.

BENE N. 5 TERRENO CONTRADDISTINTO DAL MAPPALE 1107- SITO IN LOCALITA' PIE' DI ROSSO - COMUNE DI DAVAGNA

CONFINI DEL BENE N. 5

Il terreno confina a nord con mappale 1006, a sud con mappali 1108 e 969, a est con mappale 1006, ad ovest con mappali 1067 e 332. Tutti gli altri mappali, ad esclusione del mappale 1007, sono di altrui proprietà.

CONSISTENZA

Il terreno possiede una superficie catastale pari a 375 mq.

Il bene potrebbe essere comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/03/2026 al 07/05/2002		Catasto Terreni Comune di Davagna, Fg. 63, Part. 1007., Qualità SEMINATIVO ARBOREO Classe 1 Superficie 03 are 75 centiare Reddito dominicale € 3,29; Reddito agrario € 2,23

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Sezione	Foglio	Part.	Qualità	CLASSE	Superficie	Reddito dominiale	Reddito agrario
COMUNE DI DAVAGNA	63	1007	SEMINATIVO ARBOREO	1	03 are 75 centiare	€ 3,29	€ 2,23

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno è in discrete condizioni di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno non è in piano ed è delimitato da muri di sostegno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/2026 al 07/05/2002	proprietà per 1/1	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio l	07/05/2002	95668	
		Trascrizione			
		Prezzo	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE GENOVA	01/06/2002	19564	13793

Per quanto riguarda l'immobile:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di apertura della liquidazione controllata;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 29/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ISCRIZIONE ALTRO ATTO**

Trascritto a GENOVA il 08/02/2018
Reg. gen. 4384 - Reg. part. 657
A favore di AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE
Contro
r la quota di 1/1

- **NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**

Trascritto a GENOVA il 16/09/2025
Reg. gen. 31124 - Reg. part. 24587
Quota: 1/3
A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA GIACOBINI
Contro GIACOBINI CRISTINA

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene n. 5 risulta inserito in zona denominata Tessuto Rurale ai sensi del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Davagna di cui alla D.C.C. N. 32/2010. Tale terreno non risulta ad oggi edificabile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nulla da segnalare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'attestato di prestazione energetica APE, trattandosi di terreno non è dovuto.

STIMA

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. 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 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.

La scrivente ha proceduto alla stima di ogni singolo bene.

BENE N. 4

I valori OMI relativi al 2 semestre anno 2025 (ultimo dato disponibile) relativi al comune di Davagna, zona B1 Fascia Centrale si attestano per abitazioni di tipo economico (categoria A/3) in condizioni normali su valori oscillanti tra un minimo di €/mq 430 fino ad un massimo di €/mq 630. I valori di mercato si attestano sui valori OMI.

Per quanto attiene il bene n. 4 si applica il valore minimo OMI deprezzato del 20% quale rischio assunto per mancata garanzia degli impianti, immobile che deve essere oggetto di ristrutturazione edilizia e strutturale in area raggiungibile solo pedonalmente, ottenendo un valore pari ad €/mq 344,00. A tale importo vanno dedotti gli oneri di regolarizzazione per opere realizzate prima del 01/09/1967 ovvero per un importo pari ad € 10.328 di sanzione ed € 1.500 per oneri professionali per un totale di € 11.828 circa.

BENE N. 5

I valori Agricoli medi della Provincia di Genova relativi all'annualità 2014 (ultimo dato disponibile) per la regione agraria n. 7 (comprendente Davagna) indicano per terreni destinati a seminativo arborato un valore per ettaro pari a 31.326 €. Tale valore aggiornato all'anno 2026, in assenza di interessi legali ed afferente la sola rivalutazione monetaria risulta pari ad €/HA 38.311,70 ovvero €/mq 3,831.

Per quanto attiene il bene n. 5 si applica pertanto il valore di €/MQ 3,831.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota	Valore Quota
Bene N° 4 - APPARTAMENTO VIA PIE' DI ROSSO 55B DAVAGNA	62 mq	344,00 €/mq	€ 21.328,00	1/1	€ 21.328,00 - deprezzamento € 11.828,00= € 9.500
Bene N° 5- TERRENO MAPPALE 1007 LOCALITA' PIE' DI ROSSO DAVAGNA	375 mq	3,831€/mq	€ 1.436,625	1/1	€ 1.436,625

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 10/06/2026
L'Esperto



Arch. Bellino Raffaella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE BENE N. 4
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE BENE N.4

- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE BENE N. 5
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE BENE N.5
- ✓ N° 5 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BENE N. 4
- ✓ N° 6 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BENE N. 5
- ✓ N° 7 - TRASCRIZIONI PROVENIENZA BENE N. 4
- ✓ N° 8 - TRASCRIZIONI PROVENIENZA BENE N.°5
- ✓ N° 9 Altri allegati - FORMALITA'
- ✓ N° 10 Altri allegati - VALORI OMI
- ✓ N° 11 Altri Allegati - VALORI AGRICOLI MEDI
- ✓ N° 12 TRASCRIZIONE ATTO DI ACQUISTO SIG.RA ##CIPRIANI MARIA LUISA# DEL BENE N°4
- ✓ N°13 RIPRESA SORVOLO ANNO 1964 REGIONE LIGURIA DEL BENE N. 4
- ✓ N.° 14 PLANIMETRIA CATASTALE CON EVIDENZIAMENTO DELL'AUMENTO SUPERFICIARIO DEL BENE N. 4
- ✓ N° 15 APE DEL BENE N. 4