

RELAZIONE DI STIMA

Ai sensi dell'art. 37 del Regolamento Regionale n. 1/2013

PREFAZIONE

Al Geom. **GIULIANO CALBO**, nato a [REDACTED]

[REDACTED] con studio in [REDACTED]

[REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di **GENOVA**, con il

[REDACTED] è stato affidato da parte di [REDACTED] l'incarico di redigere

la perizia estimativa di aggiornamento degli immobili di sua proprietà e/o disponibilità, come da elenco allegato in appresso.

Il sottoscritto ha provveduto alla redazione della presente relazione di stima svolgendo le varie attività quali, a titolo esemplificativo, quelle di seguito elencate:

- Disamina degli atti di provenienza e della documentazione catastale aggiornata all'attualità.
- Verifica ed analisi, laddove necessario, delle norme di attuazione determinate dal Piano urbanistico Comunale in rapporto ad eventuali futuri sviluppi urbanistici.
- Elaborazioni dei criteri di stima in ambito generale e dei parametri di congruenza all'interno di ogni singolo lotto.
- Elaborazione delle stime dei singoli lotti sulla base delle informazioni e dei dati desunti dal mercato immobiliare di zona.

ANALISI DEL PATRIMONIO.

Tutti gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono stati inglobati in n° 7 (sette) lotti comprendenti una o più unità immobiliari, raggruppate in base alla collocazione geografica sul territorio italiano. Lo stesso lotto può quindi contenere indifferentemente unità immobiliari omogenee o con diverse destinazioni d'uso.



Lo scrivente ha provveduto allo studio e all'analisi della documentazione, evidenziando le eventuali incongruenze riscontrate durante i sopralluoghi effettuati e di cui viene fatto cenno puntuale nelle singole schede di lotto.

CRITERIO DI MISURAZIONE.

Trattandosi in prevalenza di immobili di moderna costruzione con struttura in c.a. e tamponatura in laterizio, il criterio di misurazione adottato nella presente stima fa riferimento alle superfici lorde che possono essere rilevate con ottima approssimazione dalle planimetrie catastali e comprendente la totalità dei muri esterni ed il 50% dei muri divisorii con le proprietà adiacenti.

Nel caso di immobili di vecchia costruzione, a causa della grande incidenza della muratura portante, si è preferito adottare il metodo del calcolo della superficie netta, ed aumentarla successivamente del 20%, ricavando così una superficie commerciale di riferimento del tutto attendibile, e non disomogenea, nella pratica a posteriori, rispetto a quella ottenuta nel primo caso

All'interno di ogni diversa categoria di immobili potrebbero essere state adottate, inoltre, metodologie diverse per il computo delle superfici accessorie che vengono comunque singolarmente enunciate ed evidenziate nel calcolo delle superfici di ogni lotto.

CATEGORIA ABITATIVO.

Per la valutazione degli immobili ad uso residenziale sono stati presi in considerazione gli elementi di carattere estrinseco quali l'ubicazione di zona, l'accessibilità, la facilità di posteggio per le autovetture, il collegamento al centro cittadino con le linee di trasporto pubblico, l'immediatezza dei servizi primari quali negozi, uffici postali, banche ed altro; si sono specificatamente tenute in primaria evidenza gli elementi di carattere intrinseco, quali le condizioni di manutenzione



dell'immobile, la luminosità, la prospicienza e di quant'altro possibile per giungere ad una determinazione oggettivamente in linea con i valori di mercato.

Si è inoltre provveduto ad analizzare ed a valorizzare tutte le pertinenze annesse alle unità immobiliari, quali giardini, terrazzi e balconi, parametrando alla superficie lorda, in modo da ottenere una superficie commerciale che rappresenti una base di calcolo più idonea alla ripartizione del valore del lotto sulle singole unità frazionate.

CATEGORIA NEGOZI.

Al fine della valutazione del patrimonio inserito nella categoria negozi si è ovviamente tenuto conto della situazione del tessuto commerciale di zona, della tipologia e delle condizioni di manutenzione dell'immobile in cui l'unità è inserita, della frequenza del passaggio dell'eventuale utente oltre alla verifica della presenza di aree di posteggio in proprietà o di uso comune, almeno nelle immediate adiacenze; si è provveduto, anche in questo caso, a reperire la necessaria documentazione fotografica, e ad analizzare con puntualità il rilievo planimetrico catastale, con particolare riguardo alla determinazione dell'altezza interna.

Preso atto che gli immobili compresi in questa categoria sono a totale utilizzo ad ufficio, non sono state effettuate considerazioni e/o differenziazioni particolari tra la superficie destinata alla vendita in senso stretto e la superficie generalmente indicata come accessoria (locali di sgombero, servizi, aree adibite ad magazzino ed archivio), ma si è preferito attribuire un valore unitario omogeneo come base di calcolo per la valorizzazione.

CATEGORIA MAGAZZINI, CANTINE, POSTI AUTO.

Anche per questa categoria valgono molti dei criteri della precedente, in riferimento all'ubicazione di zona, alle condizioni generali di manutenzione dell'immobile, alla



vetustà, all'accessibilità e, per quanto riguarda i magazzini e gli spazi di parcheggio, alla carrabilità ed alla facilità di manovra. Si è provveduto ai sopralluoghi per l'individuazione puntuale e, per quanto possibile, alla documentazione fotografica per la verifica dello stato dei luoghi. L'analisi del materiale riguardante i rilievi planimetrici ha rivelato nel dettaglio la situazione oggettiva con particolare riguardo all'ubicazione del piano, alla facilità di raggiungimento ed all'altezza interna in ogni situazione che rappresenta un elemento di grande discriminazione per un'esatta stima del valore.

CATEGORIA TERRENI

Doverosamente dobbiamo premettere che la valutazione dei terreni non ha un criterio definitivamente estensibile ad ogni singolo caso che potremo incontrare: è evidente, ad esempio, che un terreno fabbricabile non può essere valutato come un terreno già edificato o rientrante in regime di salvaguardia ambientale, così come uno spazio di rispetto ad un edificio può avere valori completamente diversi se ha il requisito della carrabilità o se invece è semplicemente uno spazio intercluso.

Nel caso di un terreno di pertinenza ad una costruzione di pregio, si preferisce valorizzare corrispondentemente il prezzo unitario dell'immobile, ritenendo che il terreno rappresenti un elemento costitutivo intrinseco alla valutazione stessa.

Sarà nostra cura evidenziare nelle singole situazioni, di volta in volta, le considerazioni effettuate a tale scopo.

VALORE TOTALE DEI LOTTI

Il valore del patrimonio stimato con la presente perizia, secondo i criteri citati in precedenza, tenuto conto del valore dei singoli lotti, viene determinato in totale in:

€ 3.526.868,70 (tremilionicinquecentoventiseimilaottocentosessantotto/70).

Genova, 15 ottobre 2021

geom. Giuliano Calbo





Genova – via Fieschi 7 e via D’Annunzio.

Considerazioni generali e toponomastica.

Le unità immobiliari oggetto della presente stima risultano ubicate nel Comune di Genova, in posizione centralissima, a margine del Centro Storico ed a pochi passi dalla piazza De Ferrari, tradizionalmente identificata come il centro della Città di Genova. La costruzione dell’edificio in cui le unità immobiliari sono inserite, risale al 1980 e fa parte di un compendio immobiliare più vasto denominato Centro dei Liguri, totalmente a destinazione terziaria e direzionale. Nell’ambito dello stesso compendio hanno trovato ampio spazio gli uffici della Regione Liguria, sedi di grandi aziende di Assicurazioni, Enti e filiali regionali dei principali Istituti di Credito italiani. Servito da numerose linee di mezzi pubblici di superficie e dalla linea della metropolitana, dotata di ampi spazi di parcheggio, risulta accessibile con estrema facilità.

L’unità immobiliare ad uso ufficio si sviluppa su due piani, collegati tra loro, ed aventi accesso dal civico 7 di via Fieschi al piano superiore e da via D’Annunzio al piano inferiore.

La stiva di parcheggio è posta al piano interrato (S4) dello stesso edificio con accesso dalla via Gabriele D’annunzio.

Situazione Catastale

Le unità immobiliari risultano regolarmente censite all’Ufficio Provinciale di Genova Territorio con i seguenti identificativi catastali.

Per i locali ufficio, via Fieschi civ. 7, Piano T – 1:

Sez. Q; GEA; Foglio 97; Partic. 594; Sub 1072; Z.C. 1; Cat. A/10; classe 6; Cons. 40,5 vani; R.C. euro 24.681,48;

Per il locale autorimessa, via Gabriele D’Annunzio Piano S4:



Sez. Q; GEA; Foglio 97; Partic. 594; Sub 1073; Z.C. 1; Cat. C/6; classe 9; Cons. mq 440; R.C. euro 5.022,03;

Calcolo delle superfici commerciali:

La superficie commerciale dell'immobile ad uso ufficio, calcolata secondo i criteri adottati nella relazione, è valutata in mq 1066; la superficie dell'autorimessa mq. 450

Valutazione.

Dalle indagini svolte in loco, tenuto conto della tendenza degli indicatori immobiliari e dell'andamento negativo dovuto alla continua contrazione che sta segnando anche il mercato terziario, all'attualità si riscontra per immobili comparabili un valore unitario di € 1.400,00, ottenendo quindi:

$$€ 1.400,00/mq * mq. 1066 = € 1.492.400$$

Il valore unitario del locale autorimessa è valutato in euro 1.000/mq, per cui si ottiene:

$$€ 1.000,00/mq * mq. 450 = € 450.000,00$$

Il valore totale del lotto ammonta quindi ad euro 1.942.400,00 (unmilionenovecentoquarantaduemilaquattrocento).

Aprilia.

Considerazioni generali e toponomastica.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima risulta ubicato nel Comune di Aprilia, in un complesso a carattere prevalentemente residenziale di recente costruzione (anni '90) in zona semi-centrale, a margine delle arterie stradali costituenti la viabilità principale della città, a poca distanza dallo svincolo stradale della Statale 148 Pontina.



Il complesso residenziale è caratterizzato da palazzine di tre e quattro piani fuori terra, in ottime condizioni di manutenzione, di forma rettangolare piuttosto allungata, contenendo al suo interno da due a quattro corpi scala. Buona la vivibilità, grazie alla presenza di ampie zone di verde pubblico e privato circostanti e da sufficienti spazi di parcheggio in superficie oltre alle stive di boxes interrati. Sufficiente anche la presenza, a piano strada, di attività commerciali e servizi primari di quartiere.

I dati toponomastici dell'unità immobiliare sono i seguenti:

Negozio 2 – via Salieri (già via P. Mascagni) civv. 60 - 62

Appare evidente la variazione toponomastica rispetto alla data di acquisto delle unità immobiliari che non è stata ancora recepita catastalmente.

Situazione Catastale

L' unità immobiliare risulta regolarmente censita all'Ufficio Provinciale di Latina, Comune di Aprilia, al foglio 69, mappale 755, Subalterno 68, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza mq. 69, R. C. euro 1600,03

Calcolo delle superfici commerciali

La superficie commerciale dell'immobile, calcolata secondo i criteri adottati in prefazione, è valutata in mq 82.22.

Valutazione.

Dalle indagini svolte in loco, il mercato immobiliare attribuisce ad immobili comparabili allo immobile in oggetto un valore unitario di € 1.250,00, ottenendo quindi:

$$€ 1.250,00/mq * mq. 82,22 = € 102.775,00$$

(centoduemilasettecentosettantacinque)

Nettuno



Considerazioni generali e toponomastica.

A) Gli immobili oggetto della presente valutazione sono ubicate nel Comune di Nettuno (Roma), in via delle Sterlie, in contesto residenziale semi-periferico, dotato di tutti i servizi di urbanizzazione e ben collegato con il centro urbano dall'asse viario di via Santa Barbara posto nell'immediate adiacenze. Agevole anche la possibilità di accesso alla statale 148 Pontina di collegamento con la capitale ed il sistema autostradale.

L'edificio in cui gli immobili sono inseriti è identificato dal numero civico 4, ed è costituito da una palazzina di tre piani fuori terra ed un piano interrato, a pianta rettangolare di recente costruzione (fine anni '80) esternamente in buone condizioni di manutenzione e con buone possibilità di parcheggio sia nel piccolo piazzale antistante che nelle immediate adiacenze. Il piano terreno è interamente adibito ad uso commerciale, il primo e secondo piano sono ad uso residenziale, il piano interrato è composto da sottonegozi e magazzini.

La dotazione di zone verdi pubbliche e di giardini privati conferiscono all'intero quartiere un'impronta di piacevole vivibilità.

Gli immobili in oggetto sono rappresentate da tre unità distinte: una, ad uso negozio, con accesso dal piano strada e da due posti auto scoperti all'interno di uno spazio condominiale debitamente recintato e cancellato. Il locale ad uso negozio è internamente collegato, tramite scala a chiocciola, con un ampio locale ad uso magazzino e sottonegozio, dotato di accesso indipendente direttamente dall'esterno tramite rampa pedonale e carrabile.

B) Terreni siti nel Comune di Nettuno (RM), località "Segneri", o Segni, o Ponte di Pocacqua, con superficie catastale di mq 43.860, adibiti a verde pubblico, ad oggi inedificabili, nel complesso a confini: via passo del Turchino, residence [REDACTED]



via Montesilvano, Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero della
Diocesi di Albano, fosso dei Tinozzi.

L'accesso al terreno avviene dalla via Passo del Turchino e/o da via Montesilvano;
da notare che le zone limitrofe, parzialmente urbanizzate, sono parte con
destinazione verde pubblico ed in parte ricadono in Zona S1/C di P.R.G., con
destinazione ad edilizia residenziale: il terreno in oggetto ricade attualmente in
Zona "R", verde pubblico, ma potrebbe in futuro variare e diventare, per contiguità,
almeno parzialmente edificabile. Attualmente, a precisa richiesta avanzata presso
gli uffici competenti del Comune di Nettuno, viene esclusa questa possibilità.

Situazione Catastale

A) Le unità immobiliari risultano regolarmente iscritte all'ufficio provinciale di
Roma Territorio, nel Comune Censuario di Nettuno, al foglio 27, mappale 1640, ed
inoltre con i seguenti identificativi catastali:

Via Delle Sterlizie, Negozio, n. SC: p.T-S1; sub 9; cat C/1; Cl 5; cons. mq. 61; R.C.
Euro 2095,01

Via Delle Sterlizie, Posto auto D: sub. 5; cat. C/6; Cl. 1; cons. mq. 20; R.C. Euro
95,03

Via Delle Sterlizie, Posto auto E: sub. 6; cat. C/6; Cl. 1; cons. mq. 20; R.C. Euro
95,03

B) I terreni risultano regolarmente censiti al N.C.T. del Comune di Nettuno, al
foglio 20 ed inoltre con i seguenti identificativi:

- mappale 1682, seminativo classe 5, are 62, ca. 4, R. dom. € 6,41, R. ag. € 6,41

- mappale 1685, seminativo classe 5, are 43, ca. 79, R. dom. € 4,52, R. ag. € 4,52

- mappale 1686, orto irriguo classe 2, ha 2, are 56, ca. 57, R. dom. € 549,91, R. ag.

€ 291,52



- mappale 6, canneto classe 3, are 33, c.a. 80, R. dom. € 13,09, R. ag. € 6,98
- mappale 241, seminativo classe 3, are 12, centiare 40, R. dom. € 4,80, R. ag. € 2,56
- mappale 8, orto irriguo classe 2, are 30, centiare 00, R. dom. € 64,30, R. ag. € 34,09

Calcolo delle Superfici

A) Dalle misurazioni effettuate dalla documentazione a ns. mani risultano le superfici in appresso tabulate per il locale a destinazione commerciale:

	S. Lorda P.T.	coeff.	S. Lorda P. S1	coeff.	Sup. Comm.
negozio sub 9	49,50	1,00	54,50	0,50	76,75

Evidentemente le superfici al piano S1 sono state paramtrate al 50%.

Per i posti auto scoperti troviamo:

	Superficie	coeff.	Sup. comm.
posto auto D	19,20	1,00	19,20
posto auto E	19,20	1,00	19,20

B) Come già accennato in precedenza, la superficie catastale dei terreni considerati ammonta globalmente a mq. 43.860

Valutazioni

A) Da indagini di mercato svolte in zona, per immobili ad uso commerciale comparabili a quelli considerati, il valore unitario da attribuire è pari ad € 1.450,00/mq. Moltiplicando detto valore per la superficie commerciale troviamo agevolmente:

$$€ 1.450,00/mq * mq. 76,75 = € 111.287,50$$

Le stesse ricerche di mercato attribuiscono ai posti auto, in analoga situazione, un valore unitario di € 13.500,00/cad per un valore totale di € 27.000,00.



B) La valutazione dei terreni ad oggi non considera la remota ipotesi di una futura parziale edificabilità dei lotti, l'insistenza di più vincoli riguardanti il parziale uso pubblico del suolo, la zona paesaggisticamente di valore agrario, l'adiacenza al canale "fosso dei Tinozzi" determinante una tutela ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/04 per una fascia di rispetto di almeno 50 metri, contrasta la logica d'uso del suolo diverso da quello agrario e portano a valutare i terreni in considerazione alla loro qualità agraria, individuando il valore medio di mercato per situazioni confrontabili. Riteniamo quindi congruo attribuire ai terreni in oggetto il valore agricolo medio diversificato a seconda della loro qualità come di seguito riportato:

Mappale 1682, seminativo € 3,50/mq * mq. 6204 = € 21.714,00

Mappale 1685, seminativo € 3,50/mq * mq. 4379 = € 15.326,50

Mappale 1686, orto irriguo € 6,1/mq * mq. 25.657 = € 156.507,70

Mappale 6, canneto € 1,00/mq * mq. 3.380 = € 3.380,00

Mappale 241, seminativo € 3,5/mq * mq. 1240 = € 4.340,00

Mappale 8, orto irriguo € 6,1/mq * mq. 3.000 = € 18.300,00

Il valore totale del lotto ammonta pertanto a:

Euro 357.855,70 (trecentocinquantasettemilaottocentocinquantacinque/70).

Nettuno vicolo degli Etruschi

Considerazioni generali e toponomastica.

L'immobile oggetto della presente valutazione è ubicato nel Comune di Nettuno (Roma), in vicolo degli Etruschi, angolo via dei Volsci senza numero civico, ed è costituito da un lastrico solare posto al primo piano dell'edificio, con diritto di sopraedificazione nei limiti consentiti dalle norme in materia e con tutti gli accessi e diritti esistenti.

La posizione risulta essere centralissima, in zona pedonale ma facilmente accessibile, immediatamente a monte rispetto al Borgo medievale ed al porto turistico.

Situazione Catastale

L'unità immobiliare risulta regolarmente iscritta all'ufficio provinciale di Roma Territorio, nel Comune Censuario di Nettuno (Roma), come segue:

vicolo degli Etruschi s.n.c., foglio 39, Particella 675, subalterno 505, categoria "lastrico solare" (F/5)

La categoria "lastrico solare" è correttamente attribuita trattandosi realmente di lastrico solare.

Calcolo delle Superfici

Dalle documentazione (atto di provenienza) a ns. mani risulta una superficie del lastrico pari a mq 44.

Valutazioni

Non ci sono elementi per definire la futura consistenza della sopraelevazione che il Comune, interpellato a proposito, asserisce non possibile con gli attuali strumenti urbanistici. Comunque i valori Omi riferiti al 2° semestre 2020 per immobili a destinazione terziaria o residenziale, in normali condizioni di manutenzione, attribuiscono un valore unitario compreso tra 1.150 e 1.750 €/mq.; Agenzie immobiliari di Nettuno, interpellate, riferiscono, nelle attuali condizioni di mercato un valore medio di € 1.400-1.600 €/mq per immobili di rivendita e fino a 2500-3000 €/mq per immobili di nuova costruzione.

Essendo impossibile accertare le potenzialità edificatorie future, si ritiene opportuno assegnare all'immobile un valore unitario attribuibile ad una pertinenza e quindi un valore percentuale pari al 50% del valore medio di mercato, e cioè:



$V = 50\% * mq\ 44 * 1500\ €/mq = \text{euro } 33.000,00 \text{ (trentatremila/00)}$

Rapallo - Passo San Benedetto

Considerazioni generali e toponomastica.

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione di stima è ubicata in posizione centralissima, nelle immediate adiacenze dell'asse viario di via della Libertà, che collega la zona a mare della città di Rapallo con l'entroterra ed il casello autostradale della A12. Risulta in toponomastica inserita come Passaggio San Benedetto, facente parte del caseggiato distinto con il numero civico 10 di via della Libertà: trattasi di un appartamento avente accesso dall'atrio del suddetto caseggiato, posto al piano terreno, composto da due locali e da un servizio con antibagno, avente altezza netta di mt. 3,75, attualmente adibito ad uso ufficio.

L'immobile in cui detta unità è inserita è costituito da un piccolo condominio di quattro piani fuori terra, in posizione centralissima e di facile accesso, esternamente in buone condizioni di manutenzione per essere stato recentemente ripristinato e tinteggiato nelle parti comuni e nei prospetti. L'epoca di costruzione risale alla prima metà degli anni '50, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale e commerciale al piano terreno, limitatamente al prospetto su via della Libertà.

Situazione Catastale

L'unità immobiliare considerata risulta regolarmente censita all'ufficio del territorio di Genova, Comune Censuario di Rapallo, con i seguenti identificativi catastali:

ufficio in via della Libertà 10, piano T., Foglio36; Particella 240; Subalterno 16; Z. Cens. 1; Categoria A/10; Classe 2; Consistenza vani 2,5; Rendita Catastale € 1.258,86;

Calcolo delle superfici.



Dalle misurazioni effettuate dalla documentazione a nostre mani, è stata rilevata una superficie commerciale pari a mq. 46

Valutazione.

Da indagini di mercato effettuate in zona per immobili comparabili, dalle condizioni attuali di manutenzione, e tenuto conto dei valori Omi riferiti al secondo semestre del 2020, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quanto oggetto della presente valutazione, possiamo attribuire all'unità immobiliare considerata un valore unitario pari ad euro 1.800/mq, ottenendo un valore complessivo di euro 82.800,00 (ottantaduemilaottocento/00).

Cogorno

1 - Edificio Via Maggiolo

Considerazioni Generali e toponomastica.

Trattasi di una palazzina di tre piani, suddivisa verticalmente in due unità immobiliari contigue, a destinazione residenziale site in Comune di Cogorno (Ge), località Maggiolo, nell'entroterra di Chiavari, raggiungibile dalla strada Comunale Maggiolo- Breccanecca. Il progetto di ristrutturazione con parziale demolizione, ricostruzione e frazionamento dell'edificio rustico preesistente, presentato in data 7 settembre 1999 con protocollo del Comune di Cogorno n° 9680, ottenne regolare concessione in data 23 marzo 2001 con n° C99/048 e venne successivamente variato e modificato, dovendo ricorrere anche a concessioni in sanatoria a sensi art. 13 della legge 47/85.

I lavori di ristrutturazione sono completamente ultimati nell'unità A) corrispondente al mappale 2526, mentre devono essere completati per l'unità B), corrispondente al mappale 2339, che è rimasta allo stato grezzo, dovendosi provvedere ancora agli infissi interni ed esterni, alle pavimentazioni, agli impianti



ed alle rifiniture della muratura esterna. La presente perizia di stima attribuisce un valore considerando l'immobile ultimato in ogni sua parte e detraendo poi il valore delle lavorazioni e delle forniture da completare ed ultimare.

E' opportuno segnalare che il progetto assentito comportava la suddivisione della parte B) in due alloggi, uno al primo ed uno al secondo piano, mentre il piano terreno doveva essere un locale accessorio all'alloggio del primo piano. I lavori eseguiti comportano invece l'esistenza di un'unica unità immobiliare con una scala interna di collegamento verticale, e quindi con la necessità di nuova concessione in sanatoria con ulteriori esborsi qui non conteggiati.

Oltre a questo, per l'ottenimento della fine lavori e del decreto di abitabilità, bisogna provvedere ad eseguire i lavori convenuti con il Comune di Cogorno, conseguenti allo spostamento di una tratta pedonale pubblica antistante l'immobile in oggetto, richiesto dalla proprietà ed assentito dal Comune stesso, in cambio dei lavori di seguito elencati:

- Messa in opera delle parti strutturali dell'impianto tecnologico di raccolta dei reflui fognari, per predisposizione di stazione di pompaggio sull'indicazione tecnica fornita dagli uffici competenti.
- La realizzazione del percorso sostitutivo deve mantenere le stesse quote del percorso esistente e le opere in muratura necessarie devono essere rivestite in pietra locale.
- Si provveda ad eseguire una completa ridefinizione di tutto il tracciato dello stradello stesso, mediante opere di miglioria generale, sistemazioni della pavimentazione mediante posa di lastricato in pietra "opus incertus" e la realizzazione di una ringhiera sul percorso dove ritenuta necessaria dall'Ufficio Tecnico Comunale.





Si fa doverosamente notare che, ovviamente, anche le spese necessarie all'esecuzione dei lavori indicati, ed ammontanti a prezzario a circa euro 80.000,00 (ottantacinquemila/00), dovranno essere apportate in detrazione dal valore dell'immobile.

L'intero edificio, come detto in precedenza, si eleva per tre piani fuori terra, tutti con consistenza diversa, essendo costruito a "seggiola", seguendo quindi il profilo della collina ed adattandosi ai livelli delle "fasce" del terreno. La ristrutturazione ha mantenuto il carattere ligure originario con le varie sovrapposizioni dei volumi e gli addossamenti, ottenendo un efficace risultato architettonico che si evidenzia nella plasticità dei volumi, ulteriormente differenziati dal gioco dei rivestimenti, ora in pietra del luogo, ora negli intonaci a calce sapientemente alternati. A conferire ulteriore caratteristica autoctona, la scelta dei materiali di tradizione, gli infissi esterni a persiana verde, i camini alla genovese, le gronde e le caditoie in rame e, soprattutto, il raffinato gioco delle coperture a due falde in abbadini di ardesia che fraziona ed ingentilisce il volume totale in situazioni più contenute, a suggerire un conglomerato abitativo composto da svariati nuclei familiari.

Anche le sistemazioni esterne, per quanto ancora da ultimare, riprendono le caratteristiche morfologiche degli insediamenti dell'entroterra ligure con la sistemazione del terreno a fasce sovrapposte e nel rifasciamento "a secco" dei muri di contenimento, nel prezioso lastricato di ardesia, nei camminamenti e nelle ringhiere in ferro ad essenziale disegno lineare.

Situazione Catastale.

L'ufficio Provinciale di Genova - Territorio, Comune di Cogorno riporta i seguenti identificativi catastali per l'unità A) – via Maggiolo piano T-1-2:



Foglio 3; Particella 2526; Categoria A/7; classe 3; consistenza vani 9,5; Superficie catastale mq 243; Rendita Euro 1.059,77;

e, per l'unità B) – via Maggiolo piano S1-T-1:

Foglio 3; Particella 2339; Categoria A/4; Classe 1; Consistenza vani 10; Superficie Catastale mq 280; Rendita Euro 273,72;

Appare evidente, anche dalla planimetria presente in catasto che l'unità B) non è stata ancora aggiornata per la mancata ultimazione dei lavori di ristrutturazione. Al termine dei lavori si dovrà evidentemente provvedere ad aggiornare tutta la situazione sulla base di quanto edificato e frazionato. Rimandiamo agli allegati la situazione attualmente reperibile che evidentemente non ha efficacia ai fini della valutazione di stima.

Calcolo delle Superfici.

Dall'analisi della documentazione presentata in Comune in nostro possesso, effettuate le debite misurazioni, risultano i dati di seguito tabulati:

Unità immobiliare A)

unità su mappale 2526 (ex 355)	Sup. lorda	coefficiente	sup. commerciale
piano terra	78.9	0.80	63,12
piano primo	99.24	1,00	99,24
piano secondo	99,34	1,00	99.34
terrazzo al piano secondo	9,15	0,50	4,58
		totale mq	266,28

Unità immobiliare B)

unità a mappale 2339	superficie lorda	coefficiente	Sup. commerciale
----------------------	------------------	--------------	------------------



piano terra	26,50	0.80	21,20
piano primo	116,52	1,00	116,52
piano secondo	90,36	1,00	90,36
		totale mq	228.08

Per una superficie commerciale totale di mq 494.36.

Nel computo delle superfici non si è tenuto materialmente conto del terreno, di circa mq. 1563, ritenuto indispensabile a corredo della tipologia delle due unità immobiliari per gli accessi carrabili e le aree di posteggio oltre che per il giardino di pertinenza.

2 -Terreno

Considerazioni Generali e toponomastica.

Terreno sito in Comune di Cogorno (Ge), località Maggiolo, nell'entroterra di Chiavari, raggiungibile dalla strada Comunale Maggiolo - Breccanecca. Tale terreno si trova in prossimità della palazzina di via Maggiolo.

Nella presente valutazione, viene presa in considerazione l'opportunità di rendere tale terreno pertinenza della palazzina stessa, incrementandone la superficie di area esterna.

Situazione Catastale.

Il terreno risulta regolarmente censito al Catasto Terreni di Genova, Comune di Cogorno con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 3, Mappale 2623, categoria "seminativo irriguo arborato", classe 3, superficie mq. 81, reddito dominicale €. 0,65, reddito agrario €. 0,84.

Valutazione.

1 - Abitazione Via Maggiolo

Purtroppo la crisi economica ed immobiliare ha influito profondamente sul mercato di zona determinando una cospicua diminuzione del prezzo. In base ai valori di mercato di zona per immobili confrontabili, dalle condizioni intrinseche ed estrinseche di quanto in oggetto, per la posizione e l'accessibilità appare appropriato il valore unitario di 1.850,00 €/mq. Questo valore tiene conto, come già sottolineato, anche della presenza del terreno di pertinenza. Avremo quindi:

- per unità immobiliare A):

$$€ 1.850,00/\text{mq} * \text{mq. } 266,28 = € 492.618,00$$

- per unità immobiliare B):

tenendo conto del valore unitario per completare l'immobile (euro 400/mq) avremo:

$$€ 1.450,00/\text{mq} * \text{mq. } 228,08 = € 330.716,00$$

2 – Terreno

In base alle considerazioni di cui sopra, si è ritenuto utile attribuire al terreno un valore forfettario senza tenere in considerazione le attuali caratteristiche "agricole" ma considerandolo come giardino dell'immobile adiacente.

Valore forfettario = € 10.000,00

Sommando, troviamo il valore dell'intero lotto pari a:

€ 833.334,00 (ottocentotrentatremilatrecentotrentaquattro/00) a cui dobbiamo sottrarre il prezzo dei lavori di convenzione che stimiamo possano essere eseguiti con euro 80.000,00 circa, ottenendo il prezzo finale del lotto pari ad euro 753.334,00 (settecentocinquantatremilatrecentotrentaquattro/00)

Treviglio

Considerazioni Generali

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima sono ubicate nel

Comune di Treviglio (Bg), al civico n° 4 di via San Bernardino da Siena.



La zona d'inserimento è tipicamente residenziale, dotata dei primari servizi urbani e delle indispensabili attività commerciali di supporto.

La palazzina in cui sono inseriti gli immobili oggetto di perizia come pure quelle adiacenti del comprensorio è di recente costruzione, il completamento risale alla fine degli anni 90, e risulta in buone condizioni di manutenzione.

L'oggetto della presente valutazione è costituito da una porzione di detta palazzina, dotata di ingresso indipendente e così suddivisa: ingresso indipendente al piano terreno (con piccolo giardino), da cui si accede al piano S1 dotato di cantina, lavanderia e disimpegno. Dall'ingresso la scala conduce ai piani superiori: il primo è suddiviso in locale cucina, soggiorno, servizio e balconata; il secondo si compone di tre camere, bagno ripostiglio e balconata. Sempre al piano S1 sono presenti i due box pertinenziali di parcheggio.

Situazione Catastale

Le unità immobiliari sono regolarmente censite all'ufficio del Territorio del Comune di Treviglio, con i seguenti identificativi catastali:

A) Abitazione

Foglio 21; Part. 12699; Sub. 52; Cat. A/7; Cl. 2; Cons: 6,5 vani; R.C. Euro 788,89.

B) Boxes

Foglio 21; Part. 12699; Sub. 45; Cat. C/6; Cl. 3; Cons: 13 mq; R.C. Euro 44,98
Foglio 21; Part. 12699; Sub. 52; Cat. C/6; Cl. 3; Cons: 12 mq; R.C. Euro 41,52

Calcolo delle superfici

Dalla misurazioni effettuate dalla documentazione a ns. mani risultano i seguenti dati, debitamente parametrati come da tabella allegata.

A - Abitazione

	Sup. lorda	coefficiente	superficie commerciale
Abitazione 1° e 2° Piano	107,64	1,00	107,64
Ingresso Piano Terra	14,5	0,30	4,35
Balconi	21,6	0,20	4,32
Giardino e Porticato	79,80	0,10	7,98
Piano Interrato (cantina e lavanderia)	53,82	0,30	16,15
		Totale mq.	140,44

B - Boxes

Per quanto riguarda i due boxes si è presa in considerazione la superficie catastale.

Valutazione.

Per arrivare al più probabile valore di mercato delle unità oggetto della presente si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle attuali condizioni del mercato immobiliare di zona e della destinazione d'uso attuale.

A) - € 1.600,00/mq * mq. 140,44 = € 224.704,00

Per l'autorimessa il valore viene determinato a corpo in :

B) - locale autorimessa: 2 * € 15.000,00 = € 30.000,00

Quindi sommando troviamo il valore dell'intero lotto pari a:

€ 254.704,00 (duecentocinquattraquattromilasettecentoquattro/00).



GIUDICE DI PACE DI GENOVA

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

Reg. Cron. n. 6446 /2021

Addì 18.10.2021 davanti al sottoscritto Direttore Amministrativo/Funzionario

È presente il **geom. Giuliano Calbo** nato [REDACTED]

[REDACTED] Identificato con documento carta identità

[REDACTED] Rilasciato da Comune di Genova il **29/07/2021**

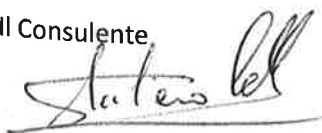
Iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Genova al [REDACTED]

Il quale ha presentato la perizia che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Il Funzionario, previe le ammonizioni di legge, invita il perito al giuramento che presta ripetendo le parole " **Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità**".

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Consulente



Il Direttore / Funzionario

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

[REDACTED]