

**R.F. n. 98/2015**

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII° Fallimentare Civile

**Ill.mo Presidente dott. Roberto Braccialini**

**Cutarore: dott.ssa Stefania Chiaruttini**

Oggetto:

**Parere di stima**

Porzione di mq.7290 del terreno Fg.5 Particella 1326

ubicato nel comune di Sant'Olcese (Ge)

di proprietà Fallimento

Via Pagano Doria n.9/10 - 16126 Genova  
Tel./Fax 010 5956865 - Cell.347 4668577

**Ordine degli architetti di Genova n. 1558 Consulente Tecnico Tribunale di Genova**  
C.F. DSMLCU59L62D969L - P.I. 02943780102 - e mail:arch.luciadisumma@gmail.com

## PARERE DI STIMA

La sottoscritta arch. Lucia Di Summa, libera professionista iscritta all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1558 e Consulente Tecnico del locale Tribunale, con studio in Via Pagano Doria n. 9/10 - Genova, a seguito dell'incarico conferitomi dalla gent.ma curatrice del Fallimento in epigrafe, autorizzato dal Presidente dott. R. Braccialini, redige il presente parere relativo al valore di stima all'attualità di una porzione di terreno di circa mq. 7290 facente parte di un più ampio terreno di proprietà del Fallimento in epigrafe censito a catasto terreni con i seguenti dati:

**Fg. 5 Particella 1326 Qualità Seminativo arboreo Classe 4 Consistenza 2ha 55are 47ca**  
**Reddito Dominicale € 52,78 Reddito Agrario € 131,94.**

La relazione è così articolata:

1. inquadramento urbanistico
2. estratto perizia arch. Giardino del 14/06/2018 e valore di stima dallo stesso proposto
3. valore di stima proposto dal tecnico incaricato dal sig. Domenico Canepa nell'ambito di una mediazione datata 18 settembre 2024

4. parere di stima.

Allegati:

1. Valori agricoli medi Agenzia delle Entrate per l'anno 2013 regione agraria 6
2. Valore agricolo medio Exeo 2023
3. N.2 schede terreni agricoli in vendita in zona .

### **1. Inquadramento urbanistico**

A seguito dell'adozione avvenuta con **DCC n. 19 del 22.06.2023** del Comune di Sant'Olcese del progetto di Piano Urbanistico Intercomunale – nonché del relativo Rapporto Ambientale, comprensivo della Sintesi non tecnica e della pubblicazione, avvenuta sul

Bollettino Ufficiale della Regione Liguria (BURL) num. 34 del 23/08/2023 del relativo avviso, si intende avviata:

- La fase di **pubblicazione a fini urbanistici** ex art. 38 della lr 36/1997 e s.m..
- la fase di **consultazione pubblica prevista dalla procedura VAS** ex art. 9 della l.r. 32/2012 e s.m.i. pertanto a far data dal 22.06.2023 come previsto dalla L.R. 4 Settembre 1997 n. 36 risultano scattate le misure di salvaguardia di cui all'art. 42 della medesima legge.

Si riporta di seguito l'estratto di mappa del nuovo PUC reperibile sul sito internet del Comune di Sant'Olcese.



Localizzazione territoriale dell'Ambito: aree rurali che interessano vaste porzioni del territorio dell'ambito dell'alta Val Polcevera, presenti in tutti i Comuni che ne fanno parte ed in particolare distribuite lungo i versanti di prima risalita nelle diverse valli.

Descrizione sintetica: aree del versante rurale che presentano fenomeni di sottoutilizzo o di abbandono agro-silvo pastorale e/o che versano in precarie condizioni di equilibrio

idrogeologico e vegetazionale, con presenza di edifici abitativi relativamente ai quali si rende necessario prevedere interventi di recupero preordinati al presidio ambientale.

## **2. Estratto perizia arch. Giardino del 14/06/2018 e valore di stima dallo stesso proposto**

Nella perizia dell'arch. Giardino, a proposito del lotto 1 che ricomprende il mappale in esame, si legge:

- foglio 5 particella 1326 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR. 4, superficie 25547, reddito agrario 131,94 €, reddito dominicale 52,78 €, intestato a [redacted] derivante da FRAZIONAMENTO del 13/07/2010 n. 241321.1/2010 in atti dal 13/07/2010 (protocollo n. GE0241321) presentato il 12/07/2010  
Coerenze: a Nord mappali 156-157-159 e strada vicinale, a Ovest e Est strada vicinale, a Sud mappali 1330,1231,1235,1242.

a pag. 21 a proposito del lotto 1 è scritto:

I terreni oggetto di valutazione sono attualmente in stato di abbandono ma la posizione e l'esposizione sono sotto il profilo commerciale buone.

a pag. 38 l'arch. Giardino stima il lotto 1 come terreni edificabili € 818.300,00 vale a dire €/mq. 13,39 circa.

Il valore indicato dall'arch. Giardino teneva in considerazione l'edificabilità dei terreni.

## **3. Valore di stima proposto dal tecnico incaricato dal sig. Domenico Canepa nell'ambito di una mediazione datata 18 settembre 2024**

Il geom. Alberto Centenari, nella sua relazione, stima la porzione del mappale 1326 €/mq.1,00 ottenendo €/mq.1,00 x mq. 7290= € 7.290,00 arrotondati ad € 7.300,00 .

Il geom. Centenari così motiva la stima sopra riportata :

*valutato che i terreni ricadono in zona agricola, non essendoci una reale possibilità di edificazione a scopi abitativi e/o industriali, risulta difficile determinare il valore di mercato; lo scrivente reputa non possibile calcolare il valore dell'area sulla base di criteri analitici (valore di trasformazione, ecc.) ma che dovrà determinarsi in rapporto a valori di mercato conosciuti per altre destinazioni, adattati al caso in questione e che (..) il valore di mercato*

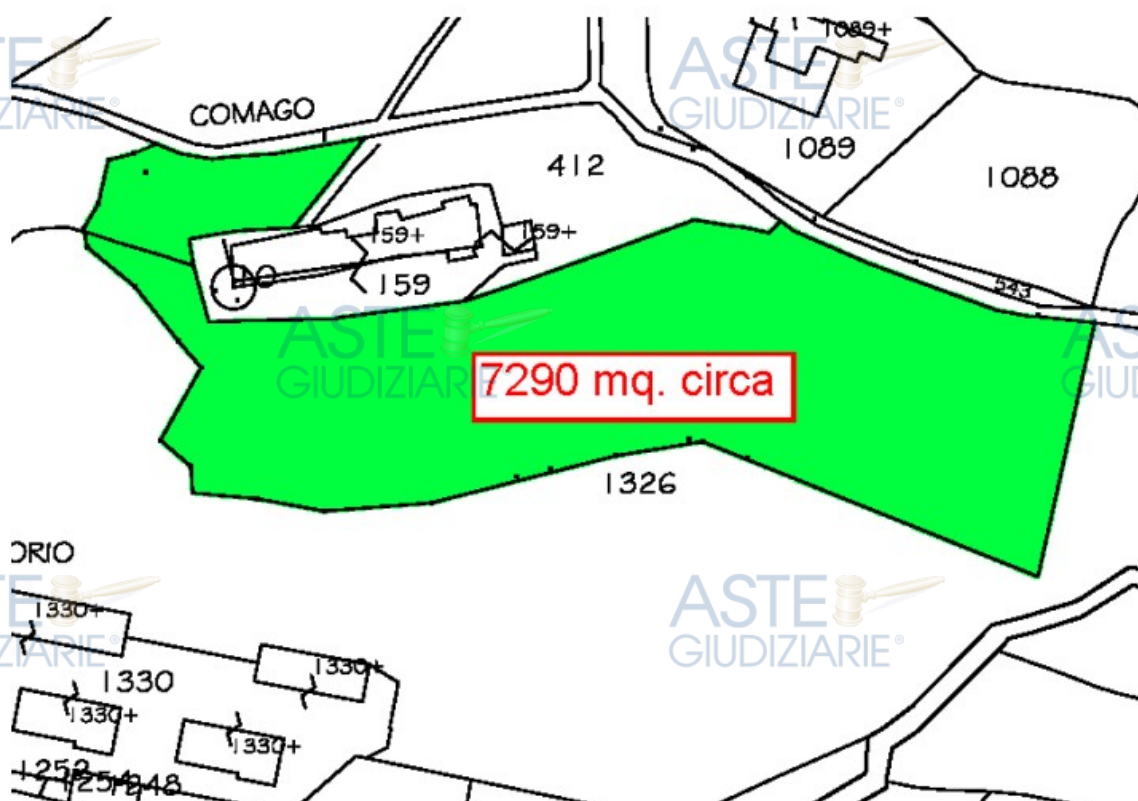
nella zona, al metro quadrato, per terreni simili, non accessibili carrabilmente, è di €/mq 1,00 circa .

Si osserva che il tecnico non riporta alcun dato atto a giustificare la stima eseguita.

#### 4. Parere di stima

Immagine tratta dalla relazione del geom. Centenari

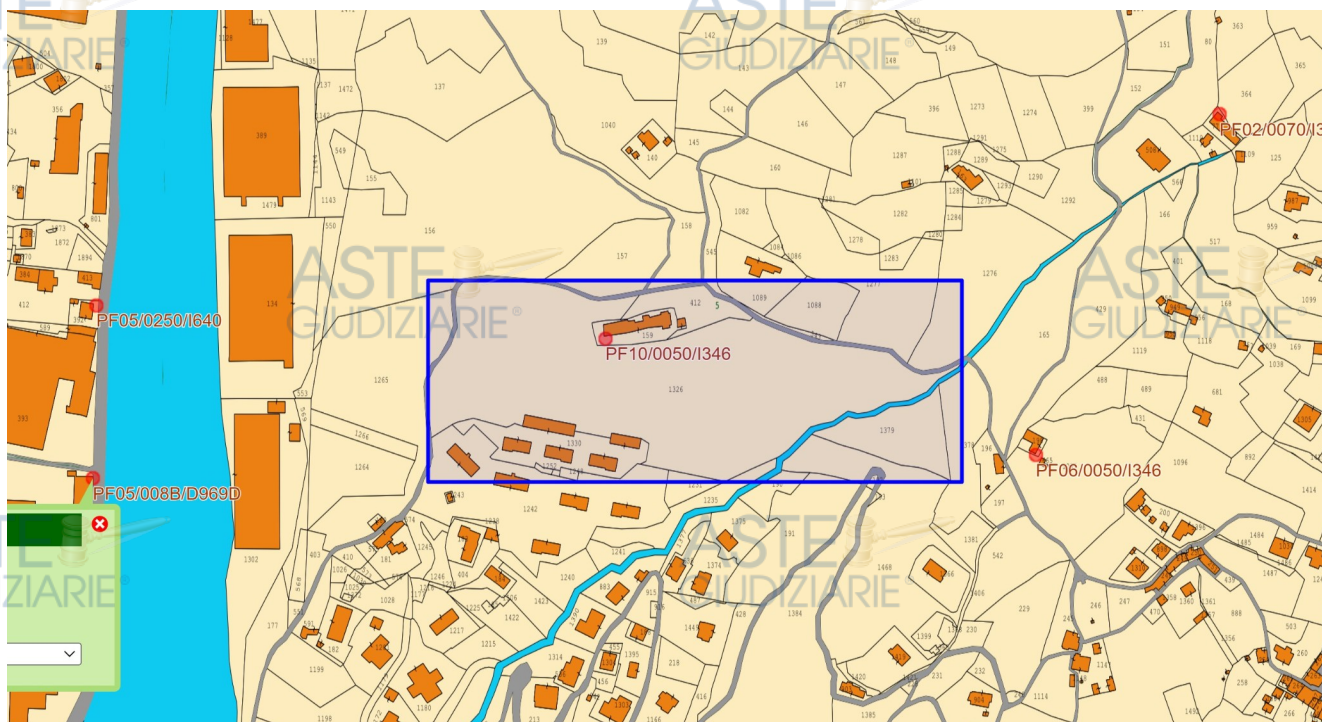
#### Individuazione area su mappa catastale



La campitura in verde rappresenta la porzione del mappale 1326 di circa mq. 7290 oggetto di mediazione. Si può notare sopra alla porzione in verde l'edificio mappale 159.



Si riporta sotto una mappa con indicazione dei mappali



Si riporta sotto una vista tratta da google maps





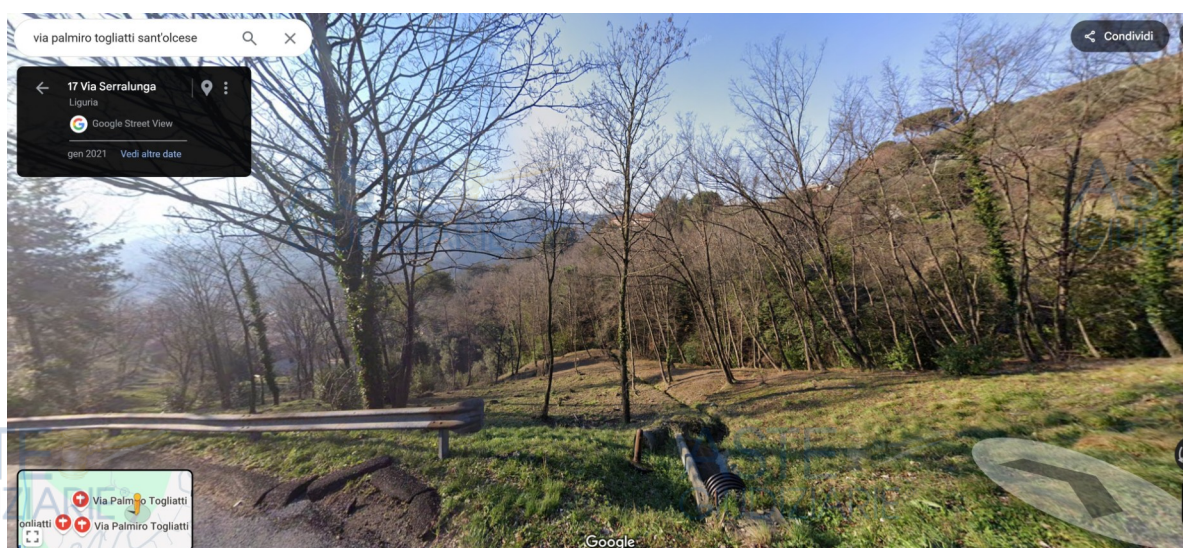
Dall'immagine sopra riportata si può vedere come la porzione del mappale 1326 oggetto di mediazione sia a ridosso di un edificio (mappale 159). Il riquadro rosso incornicia l'edificio menzionato e la porzione del terreno oggetto di mediazione.

**Si riporta sotto un estratto di mappa dove si possono vedere via Serralunga e via Palmiro Togliatti.**



Si precisa che da via Serralunga il terreno risulta in forte discesa, mentre da via Togliatti l'accesso dovrebbe essere maggiormente in quota con il terreno mappale 1326.

Sotto un'immagine ripresa dall'alto, ovvero da via Serralunga.



Si nota, come già detto, che dall'alto, quindi da via Serralunga, il terreno mappale 1326 presenta acclività.

Tenuto conto che :

- la porzione di terreno oggetto di mediazione è da considerarsi agricola poiché attualmente vige il regime di salvaguardia, vale a dire che valgono le norme più restrittive;

- l'Agenzia delle Entrate nell'ultima pubblicazione risalente al 2013 dei Valori Agricoli Medi per la fascia agraria n. 6 che ricomprende il Comune di Sant'Olcese, propone per la qualità di coltura con cui è censito il mappale in esame , ovvero Seminativo Arborato € /ha 32.383,00 pari ad €/mq. 3,24 ca. (All.1).

- l'osservatorio Exeo , specializzato in pubblicazioni professionali rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti, diretto dall'ing. Antonio Iovine, ex dirigente dell'Agenzia del Territorio, esperto di fama nazionale in estimo immobiliare, autore di numerose pubblicazioni a carattere professionale, direttore tecnico per la parte catastale della rivista [www.urbium.it](http://www.urbium.it), che tiene monitorati i valori agricoli dell'intero territorio nazionale (i valori esposti sono realizzati sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche, basate sulla conoscenza generale del mondo agricolo, ed estrapolati dall'universo dei beni), mediante un foglio di calcolo a pagamento, si è ottenuto il Valore Agricolo Medio aggiornato al 2023 che risulta di €/ha 30.252,00 pari ad €/mq.3,02 ca (All.2);
- da indagine di mercato eseguita on line sono stati individuati due terreni agricoli in vendita nel Comune di Sant'Olcese di cui si allegano le schede (All.3).

Si tratta di un terreno agricolo carrabile per €/mq 5,00 e di un terreno agricolo non carrabile con piante da frutto ad uso orto per €/mq. 9,37 ca.

- dall'analisi del sito in cui è ubicata la porzione di terreno oggetto di mediazione si è evinto che non ha accesso carrabile e che si sviluppa in prossimità di un edificio ,



la scrivente ritiene, considerato quanto sopra esposto, oltre alla buona esposizione e giacitura del terreno in esame, del fatto che non sia stato mantenuto nel tempo dalla proprietà, della sua appetibilità per la vicinanza all'edificio mappale 159, che l'alienazione della porzione di terreno toglierebbe valore al mappale 1326 per il quale oggi vigono le norme più restrittive di salvaguardia secondo il PUC intercomunale vigente, che il suo attuale valore di mercato sia di €/mq. 2,00, che per mq. 7290 porta ad un valore complessivo di € 14.580,00 arrotondato ad € 14.500,00.

Si fa presente che sarà necessario eseguire un frazionamento del terreno mappale 1326 i cui costi sono esclusi dal valore di stima sopra indicato.

Si rimette la presente relazione alla curatela del  
restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, 10 gennaio 2025

arch. Lucia Di Summa

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular stamp. The stamp contains the text: "PUBBLICAZIONE PRELIMINARE", "ARCHITETTO", "LUCIA DI SUMMA", "N. 1586", and "GENOVA 10 GENNAIO 2025".