



ROBERTO GENNARO

Ingegnere Civile

Via Fratelli Gazzo 3/2 – Serra Riccò (GE)

Mob. +39 347 0533749

E-mail: ing.roberto.gennaro@gmail.com

PEC: roberto.gennaro@ingpec.eu

C.F. GNNRRT78A23D969W - P.I. 01586300996



ASTE GIUDIZIARIE® TRIBUNALE DI GENOVA



SEZ. VII CIVILE – LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

L.G.

G.E.: DOTT. A. BALBA

CURATORE DOTT. G. POGGI

70/2024



VALUTAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA



LOTTO 1 - FABBRICATI



CONTENUTO DELLA RELAZIONE

1	IDENTIFICAZIONE, UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA....	5
1.1	IMMOBILE ID_12 – VILLINO IN CORSO DI COSTRUZIONE.....	6
1.1.1	CONFINI	7
1.1.2	STATO DI POSSESSO	7
1.1.3	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	7
1.2	IMMOBILI ID_2-3 – MAGAZZINO OGGETTO DI PRESCRIZIONI PdC 896/2021 – MAPP. 443 SUB1-2 Fg. 6.....	8
1.2.1	CONFINI	9
1.2.2	STATO DI POSSESSO	9
1.2.3	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	9
1.3	IMMOBILE ID_4 – MAGAZZINO OGGETTO DI PRESCRIZIONI PdC 896/2021 – MAPP. 2810 Fg. 6.....	10
1.3.1	CONFINI	11
1.3.2	STATO DI POSSESSO	11
1.3.3	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	11
1.4	IMMOBILE ID_5 – MAGAZZINO OGGETTO DI PRESCRIZIONI PdC 896/2021 - MAPP. 815 Fg. 5	11
1.4.1	CONFINI	12
1.4.2	STATO DI POSSESSO	12
1.4.3	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	12
2	IDENTIFICATIVI CATASTALI – GIUDIZIO DI CONFORMITÀ – COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	13
2.1	IMMOBILE ID_12 – VILLINO IN CORSO DI COSTRUZIONE.....	13
2.1.1	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE.....	13
2.1.2	COSTI DI AGGIORNAMENTO CATASTALE	13
2.2	IMMOBILE ID_2-3 – MAGAZZINO OGGETTO DI PRESCRIZIONI PdC 896/2021 – MAPP. 443 SUB1-2 Fg. 6.....	13
2.2.1	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE.....	14
2.2.2	COSTI DI AGGIORNAMENTO CATASTALE	14
2.3	IMMOBILE ID_4 – MAGAZZINO OGGETTO DI PRESCRIZIONI PdC 896/2021 – MAPP. 2810 Fg. 6.....	15
2.3.1	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE.....	15
2.3.2	COSTI DI AGGIORNAMENTO CATASTALE	15
2.4	IMMOBILE ID_5 – MAGAZZINO OGGETTO DI PRESCRIZIONI PdC 896/2021 - MAPP. 815 Fg. 5	16
2.4.1	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE.....	16
2.4.2	COSTI DI AGGIORNAMENTO CATASTALE	16
3	REGOLARITÀ EDILIZIA	17
3.1	IMMOBILE ID_12 – VILLINO IN CORSO DI COSTRUZIONE.....	17
3.1.1	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ	17

LOTTO 1 - FABBRICATI

3.1.2	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	17
3.2	IMMOBILI ID_2-3-4-5 – MAGAZZINI OGGETTO DI PRESCRIZIONI PdC 896/2021.....	18
4	REGOLARITÀ STRUTTURALE	18
4.1	IMMOBILE ID_12 – VILLINO IN CORSO DI COSTRUZIONE – MAPP. 2965 FG. 6.....	19
4.1.1	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ	19
4.1.2	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	19
5	INDAGINE URBANISTICA.....	19
5.1	IMMOBILE ID_12 – VILLINO IN CORSO DI COSTRUZIONE – MAPP. 2965 FG. 6.....	19
5.2	IMMOBILI ID_2-3 – MAGAZZINO OGGETTO DI PRESCRIZIONI PdC 896/2021 – MAPP. 443 SUB1-2 FG. 6.....	21
5.3	IMMOBILE ID_4 – MAGAZZINO OGGETTO DI PRESCRIZIONI PdC 896/2021 – MAPP. 2810 FG. 6	22
5.4	IMMOBILE ID_5 – MAGAZZINO OGGETTO DI PRESCRIZIONI PdC 896/2021 - MAPP. 815 FG. 5	23
6	PROVENIENZE VENTENNALI.....	25
6.1	IMMOBILE ID_12 – VILLINO IN CORSO DI COSTRUZIONE.....	25
6.2	IMMOBILE ID_2 – MAGAZZINO OGGETTO DI PRESCRIZIONI PdC 896/2021 – MAPP. 443 SUB1 FG. 6.....	26
6.3	IMMOBILE ID_3 – MAGAZZINO OGGETTO DI PRESCRIZIONI PdC 896/2021 – MAPP. 443 SUB 2 FG. 6.....	26
6.4	IMMOBILE ID_4 – MAGAZZINO OGGETTO DI PRESCRIZIONI PdC 896/2021 – MAPP. 2810 FG. 6	26
6.5	IMMOBILE ID_5 – MAGAZZINO OGGETTO DI PRESCRIZIONI PdC 896/2021 - MAPP. 815 FG. 5	27
8	CALCOLO DELLE CONSISTENZE COMMERCIALI AI FINI DELLA VALUTAZIONE	30
8.1	IMMOBILE ID_12 – VILLINO IN CORSO DI COSTRUZIONE + TERRENI MAPPALI 2966-2967 ..	32
8.2	IMMOBILE ID_2-3-4-5 – MAGAZZINI OGGETTO DI PRESCRIZIONE PdC.....	33
9	PROCESSO DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI	34
9.1	INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA	34
9.2	INDICATORI SOCIO-ECONOMICI DELL'AREA	34
9.3	DATI DI URBANIZZAZIONE DELL'AREA	35
9.4	DINAMICITÀ DEL MERCATO	36
9.5	ANDAMENTO QUOTAZIONI E COMPRAVENDITE	36
9.6	RIPARTIZIONE E STORICO COMPRAVENDITE	37

LOTTO 1 - FABBRICATI

9.7	INDAGINE DI MERCATO – PRINCIPALI RILEVAZIONI DI RIFERIMENTO.....	38
9.7.1	SEGMENTO RESIDENZIALE – VILLE E VILLINI.....	38
9.8	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	40
9.8.1	CRITERIO ADOTTATO N.1 : VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO INDIRETTO A VALORE DI TRASFORMAZIONE – ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO	41
9.8.1.1	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: VALORE DI TRASFORMAZIONE - ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO	43
9.8.2	CRITERIO ADOTTATO N.2 : VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO.....	43
10	VALUTAZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE AFFERENTE AL VILLINO IN CORSO DI COSTRUZIONE + CORTE (ID_12 + TERRENI ID_24-ID_25) + FABBRICATI DA DEMOLIRE	44
10.1	RICERCA DEI COMPARABILI E INDIVIDUAZIONE DEL PIÙ PROBABILE PREZZO DI MERCATO MEDIO UNITARIO	44
10.1.1	SEGMENTO RESIDENZIALE – VILLE E VILLINI	44
10.2	PROCESSO DI VALUTAZIONE	44
10.2.1	TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE	44
10.2.2	STIMA DEL VALORE DEL PRODOTTO EDILIZIO OTTENIBILE DALLA TRASFORMAZIONE	45
10.2.3	COSTO TECNICO DELLA TRASFORMAZIONE COI	45
10.2.4	ONORARI PROFESSIONALI	45
10.2.5	SPESE GENERALI DEL PROMOTORE E ONERI DI ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI	46
10.2.6	COSTI DI COMMERCIALIZZAZIONE	46
10.2.7	ONERI FINANZIARI SUI COSTI DI TRASFORMAZIONE FINANZIATI DA CAPITALE DI DEBITO ..	46
10.2.8	UTILE DEL PROMOTORE SUL VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO	47
10.2.9	ONERI DI TRASFERIMENTO DELL'AREA - ONERI FINANZIARI SULLA QUOTA DI DEBITO DEL VALORE DELL'AREA E DEGLI ONERI DI TRASFERIMENTO.....	47
10.2.10	ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE DEL BENE TRASFORMATO E DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE	48
10.3	VALORE DI MERCATO DEL BENE CON IL METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE.....	48
10.4	DEPREZZAMENTI.....	49
10.4.1	STIMA DEL BENE IMMOBILE ALLA DATA ATTUALE.....	49

ALLEGATI 50

LOTTO 1 - FABBRICATI

1 IDENTIFICAZIONE, UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Il complesso di fabbricati facente parte del LOTTO 1 di vendita è formato dai seguenti beni immobili (numerosità riferita al tipo di cespite catastale):

- a) N. 1 villino in corso di costruzione
- b) N. 3 fabbricati (di cui uno su due livelli), ad originale uso magazzino, la cui demolizione con recupero volumetria è parte integrante e sostanziale delle possibilità di edificazione del villino che precede

Il tutto così censito al NCEU del Comune di Cogorno

cod. u.i.	LOTTO	Ubicazione e note		Informazioni catastali					Consistenza catastale [mq]	
		Ubicazione		NOTE	Fg.	Part.	Sub	Cat.		Classe
2	LOTTO 1	VIA DELLA MADONNETTA Piano T	COGORNO	Fabbricato diruto oggetto PdC	6	443	1	C/2	1	19
3	LOTTO 1	VIA DELLA MADONNETTA Piano 1	COGORNO	Fabbricato diruto oggetto PdC	6	443	2	C/2	1	19
4	LOTTO 1	VIALE COSTA DEI LANDO` n. SNC Piano T	COGORNO	Fabbricato diruto oggetto PdC	6	2810		C/2	1	13
5	LOTTO 1	VIA MONTE SAN GIACOMO n. SNC Piano T	COGORNO	Fabbricato diruto oggetto PdC	5	815		C/2	1	16
12	LOTTO 1	VIALE COSTA DEI LANDO` n. SNC Piano T-1	COGORNO	Fabbricato in corso di costruzione	6	2965	1	F/3		

I beni immobili di cui sopra sono così inquadrabili rispetto al loro identificativo catastale e al territorio

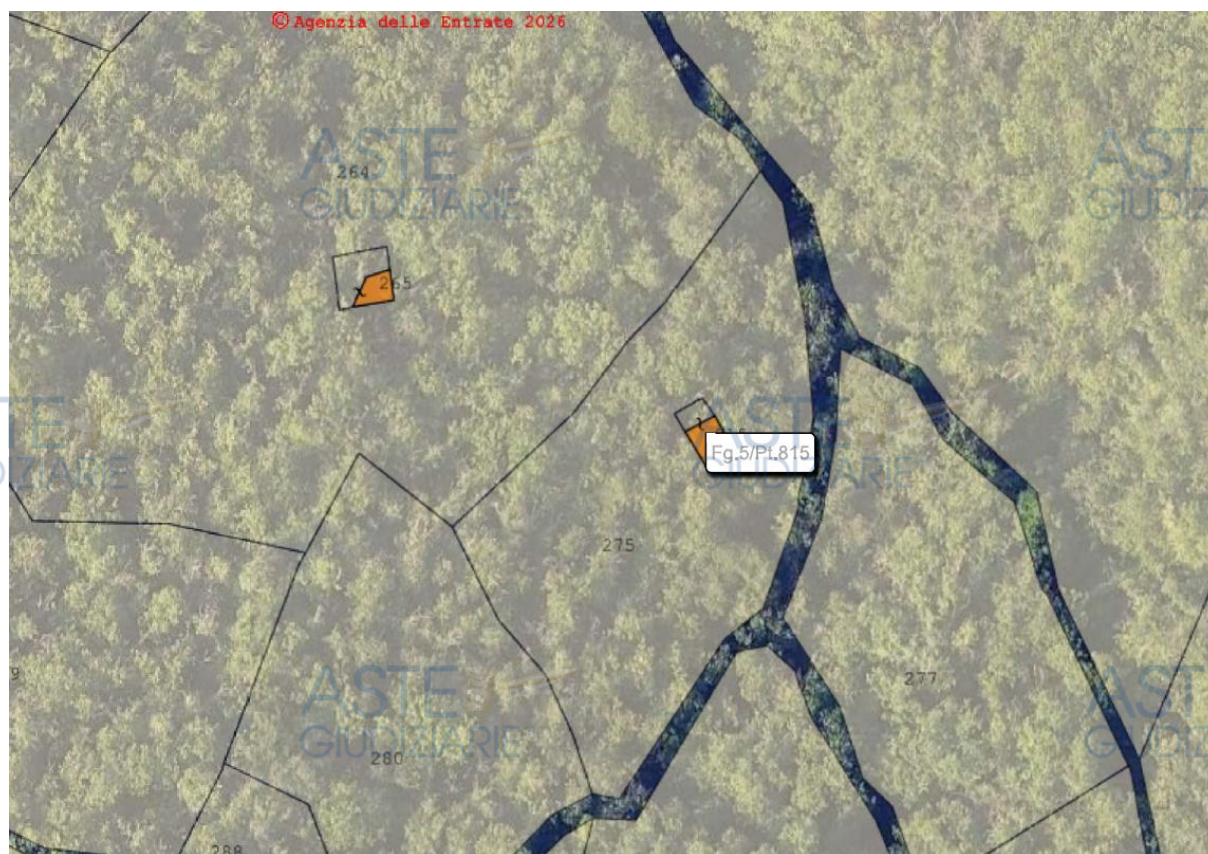


Figura 1– Inquadramento territoriale su forMaps (Google Maps® ©2024 Google) – Beni NCEU fg. 5

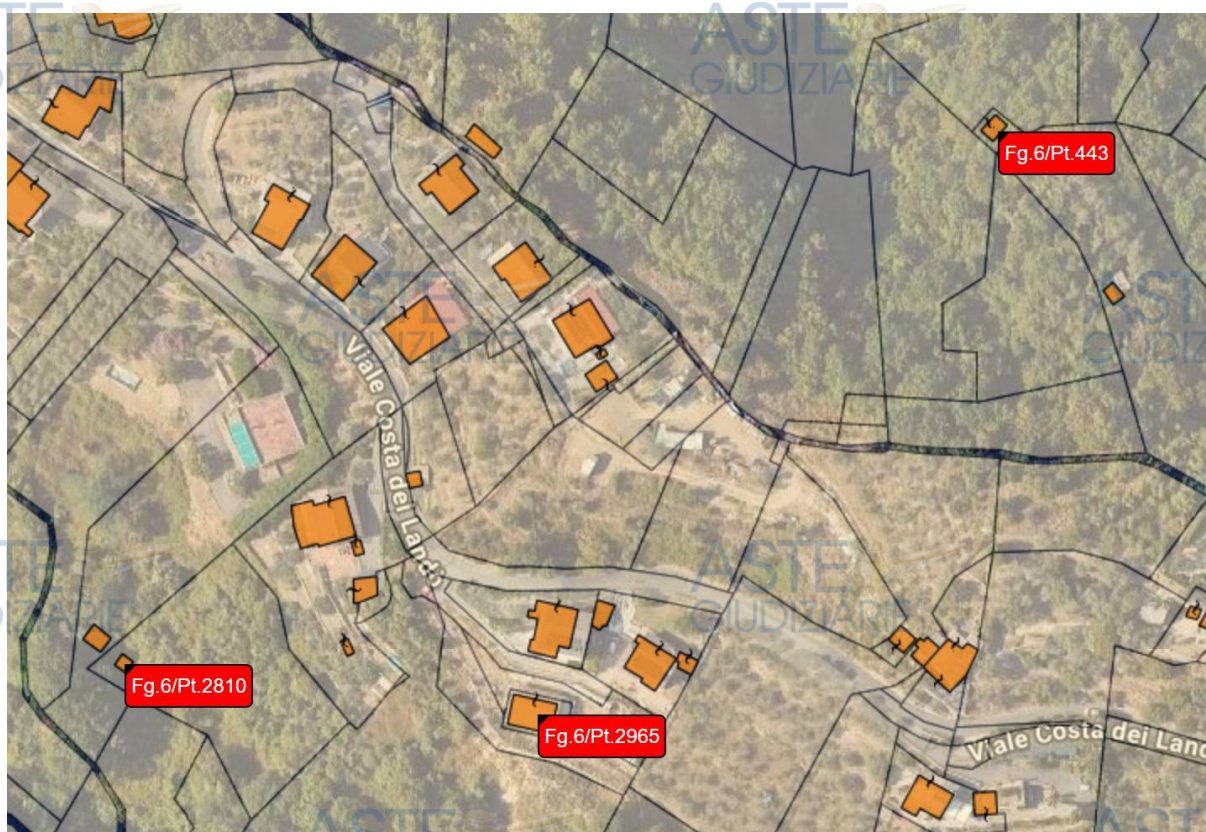


Figura 2– Inquadramento territoriale su forMaps (Google Maps® ©2024 Google) – Beni NCEU fg. 6

Nel seguito la descrizione dei singoli beni.

1.1 IMMOBILE ID_12 – VILLINO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Trattasi di villino unifamiliare sviluppantesi su due livelli (terreno e seminterrato).

Il piano terreno è accessibile dalla diramazione di via Costa dei Landò, sia tramite il percorso di cantiere che si sviluppa lungo il mappale 2966 NCT, sia tramite l'accesso tramite il mappale 2863, che conduce allo spiazzo entro cui dovranno essere realizzati i posti auto a raso pertinenziali, secondo le prescrizioni contenute nel PdC.

Secondo quanto riportato nello “stato di progetto” approvato nel PdC, il piano terreno risulterebbe da adibirsi a zona notte, mentre il piano seminterrato risulterebbe da adibirsi a zona giorno.

Attualmente l'immobile si trova allo stato grezzo e necessità di opere di completamento riguardanti sostanzialmente:

- ✓ Prospetti e copertura
- ✓ Sistemazioni esterne
- ✓ Infissi e serramenti esterni e interni
- ✓ Impianto elettrico, idraulico, riscaldamento, fonti rinnovabili
- ✓ Pavimentazioni, intonaci, finiture

Le sotto riportate immagini, tratte dalla restituzione del rilievo effettuato dallo scrivente, illustrano la configurazione dei luoghi.

LOTTO 1 - FABBRICATI

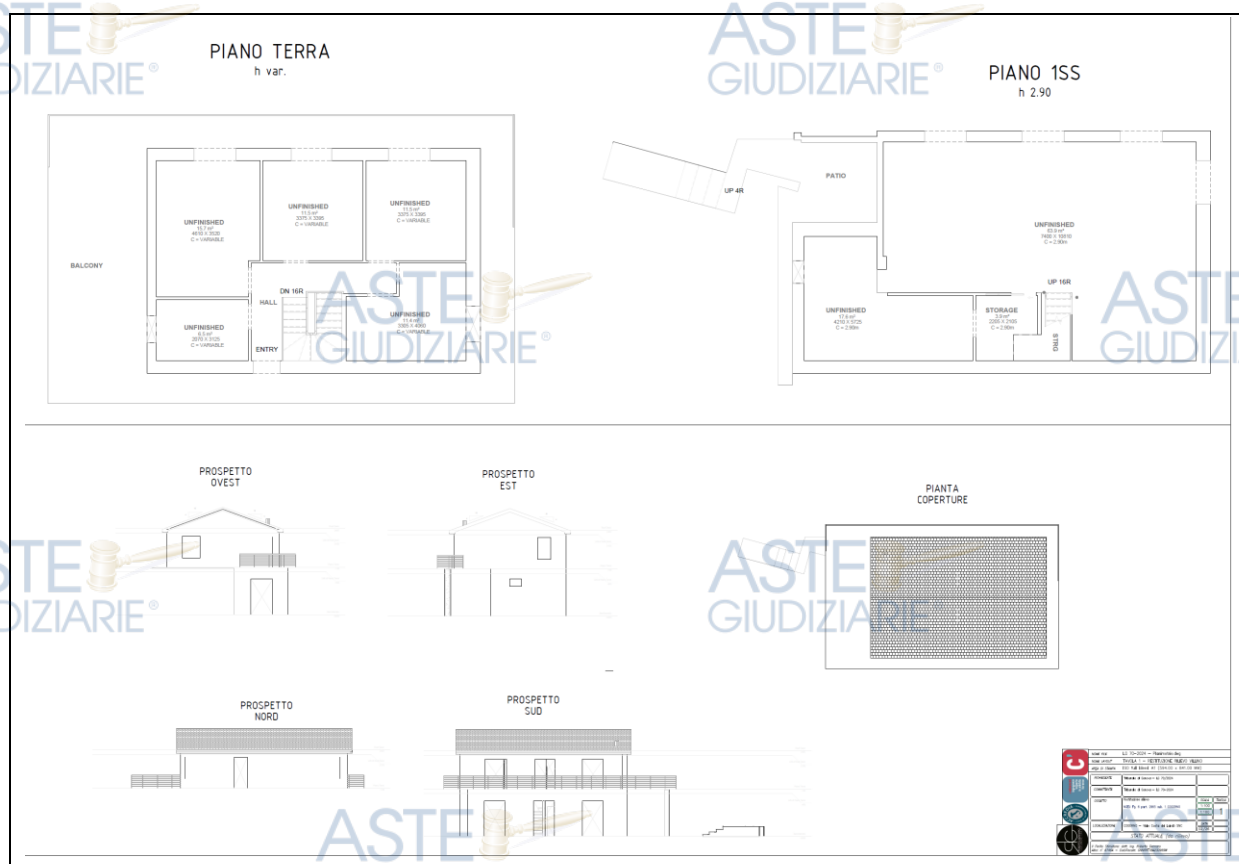


Figura 3

L'immobile è completamente visionabile tramite il seguente **tour virtuale**

https://youriguide.com/COSTA_DEI_LANDO_LG_70_2024

1.1.1 CONFINI

L'immobile confina con i mappali 2966 (su tre lati) e 2967 (su due lati) del Fg. 6 NCT Comune di Cogorno

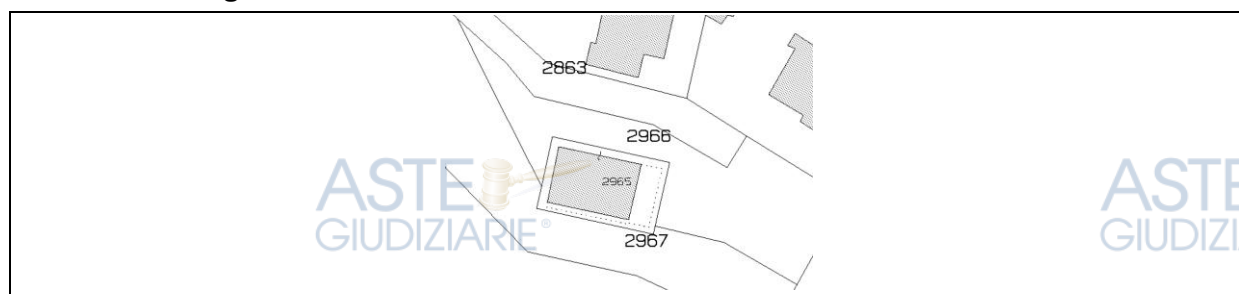


Figura 4 – Coerenze su NCT

1.1.2 STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta **libero**, con presenza di residui di materiale di cantiere, documentati nel tour virtuale restituito a seguito dell'accesso effettuato e reso disponibile a corredo del presente elaborato.

1.1.3 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima ha le seguenti caratteristiche salienti:

LOTTO 1 - FABBRICATI

Piano	Terra- 1SS
Esposizione prevalente	Sui quattro lati
Pavimenti:	Al grezzo
Serramenti esterni:	assenti
Serramenti interni:	assenti
Impianto elettrico:	assente
Impianto termico:	assente
Stato di conservazione	Al grezzo, da completare

1.2 IMMOBILI ID_ 2-3 – MAGAZZINO OGGETTO DI PRESCRIZIONI PdC 896/2021 – MAPP. 443 SUB1-2 Fg. 6

Trattasi di fabbricato su due livelli di cui, secondo le previsioni progettuali autorizzate con rilascio di PdC 896/2021, è prevista la demolizione ai fini di recupero della volumetria necessaria per la costruzione del villino ID_12.

Trattasi di un corpo di fabbrica diruto inserito in un contesto boscato, aperto verso San Salvatore. L'area, accessibile solo pedonalmente previo tratto di strada carrabile sterrata, risulta caratterizzata da un terreno piuttosto acclive che poco si presta ad un idoneo ed agevole uso del suolo e dell'edificato.

Nello specifico, l'immobile risulta circoscritto in un rettangolo di lato 4.75x6.15 ml, sviluppato su due livelli; questo, totalmente in pietra ed ormai privo sia della struttura e manto di copertura originariamente a due falde, sia del solaio di interpiano, risulta collocato su di un terreno complessivamente ripido e solo localmente modificato ed adeguato all'inserimento del fabbricato stesso.

Il fronte Nord-Est, principale, risulta caratterizzato da una finestratura ed una porta d'ingresso al livello seminterrato ed un'ulteriore finestratura al livello terreno; il fronte Sud-Ovest risulta dotato di una finestratura provvista d'inferriata, mentre il fronte Nord-Est privo di alcuna bucatatura. Il fronte Sud-Est, sviluppato su di un unico livello, risulta dotato di una sola porta di accesso allo stesso.

L'interno del fabbricato, ormai a cielo aperto, risulta in terra battuta ed in buona parte occupato dai detriti della copertura diruta, nonché da sporadiche piante infestanti. Dall'interno, è possibile localizzare gli alloggiamenti delle travature costituenti il solaio divisorio tra i due livelli, sicuramente costituito da orditura lignea e sovrastante tavolato, anch'esso ligneo.

L'area su cui insiste il fabbricato, risulta immediatamente adiacente e sovrastante ad una zona con suscettività al dissesto elevata (Pg3b). Da quanto si evince dalla documentazione fotografica di cui alle schede descrittive, questo fattore potrebbe essere la giustificazione al fatto che il fabbricato sia soggetto a evidenti e rilevanti cedimenti strutturali: sui fronti principali sono presenti considerevoli crepature, in specie tra le bucatature, tali da percepire la sconnessione di distinti blocchi murari ed il rigonfiamento della muratura stessa.

Complessivamente l'immobile occupa una superficie coperta pari a 29.21 mq ed una volumetria (intesa come ingombro geometrico calcolato con il metodo dell'altezza

LOTTO 1 - FABBRICATI

media ponderale dei fronti fuori terra, di cui all'art. 2, comma 2, lettera f) della L.R. 49/2009) pari a 132.32 mc. Il fronte Sud-Est, parzialmente addossato al seggio verso monte, risulta sviluppato per un'altezza costante pari a 2.95 ml, mentre quello verso Nord-Ovest, verso valle, per un'altezza pari a 5.20 ml; l'altezza massima al colmo, centrata rispetto all'asse del fronte Nord-Est / Sud-Ovest, risulta pari a 6.20 ml.

Nonostante il fondo non sia riconducibile ne ad un castagneto, ne ad un frutteto, vista l'unicità del fabbricato nel contesto in cui è inserito, è facilmente asseribile che lo stesso fosse adoperato a servizio del fondo stesso, presumibilmente quale legnaia.

Nel complesso, dato l'abbandono dell'attività silvicola nel contesto in cui è inserito il fabbricato, nonché il forte degrado strutturale e la decadenza della sua stessa funzione, comporta a definire lo stesso quale immobile di ormai assoluta irrilevanza sia dal punto di vista funzionale che paesaggistico.

Lo stato dell'immobile è illustrato nella tav. 3.2 progettuale, autorizzata con PdC 896/2021 e *infra* riportato ai fini illustrativo-didascalici

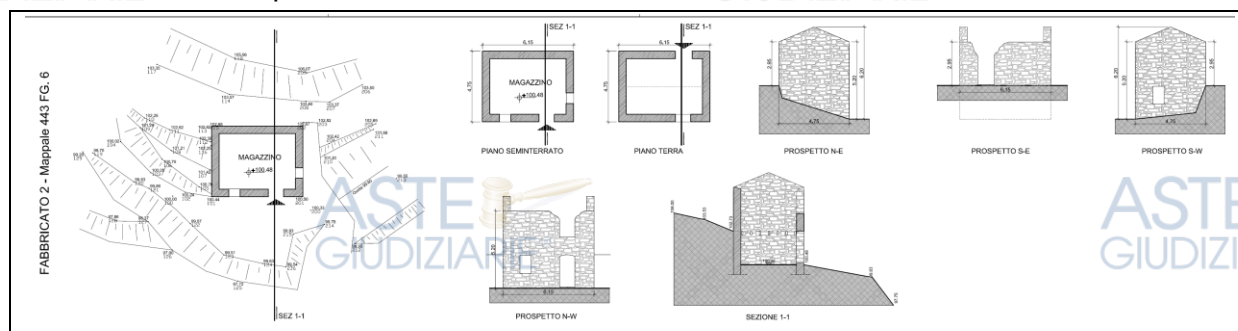


Figura 5 – Stato attuale da progetto autorizzato con PdC 896/2021

1.2.1 CONFINI

L'immobile confina su tutti i lati con corte pertinenziale, ovvero con terreno censito al NCT Fg. 6 mapp. 443 Comune di Cogorno

Detta corte confina con i mappali 673 (su due lati), 445, 3005 Fg. 6 NCT Comune di Cogorno

1.2.2 STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta **libero**.

1.2.3 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima ha le seguenti caratteristiche salienti:

Piano	Terra, Primo
Esposizione prevalente	Sui quattro lati
Stato di conservazione	Parzialmente diruto

1.3 IMMOBILE ID_4 – MAGAZZINO OGGETTO DI PRESCRIZIONI PDC 896/2021 – MAPP. 2810 FG.**6**

Trattasi di fabbricato su due livelli di cui, secondo le previsioni progettuali autorizzate con rilascio di PdC 896/2021, è prevista la demolizione ai fini di recupero della volumetria necessaria per la costruzione del villino ID_12.

Trattasi di un corpo di fabbrica diruto accessibile solo pedonalmente, inserito in un contesto agricolo fortemente degradato ed incolto, tale da risultare quasi impercettibile per via dello stato di abbandono in cui verte lo stesso ed il suo contesto, caratterizzato da sterpaglie e piante infestanti.

Nello specifico, l'immobile risulta circoscritto in un rettangolo di lato 4.00x3.80 ml, sviluppato su di un unico livello; questo, totalmente in pietra ed ormai privo di copertura originariamente a due falde, risulta collocato su di un terreno pianeggiante e solo parzialmente, addossato a seggio sovrastante (Nord-Est). I fronti Sud-Est e Sud-Ovest, risultano caratterizzati da n. 2 bucatore, rispettivamente la porta d'ingresso priva di infisso il primo ed una finestratura dotata d'inferriata il secondo. I fronti Nord-Ovest e Nord-Est, invece, risultano totalmente ciechi.

L'interno del fabbricato, ormai a cielo aperto, risulta in buona parte occupato dai detriti della copertura diruta, nonché dalle piante infestanti prima citate, tanto che allo stato attuale dei fatti risulta prevalentemente inaccessibile.

Complessivamente l'immobile occupa una superficie pari a 15.20 mq ed una volumetria (intesa come ingombro geometrico calcolato con il metodo dell'altezza media ponderale dei fronti fuori terra, di cui all'art. 2, comma 2, lettera f) della L.R. 49/2009) pari a 37.39 mc. Il fronte Nord-Est, parzialmente addossato al seggio verso monte, risulta sviluppato per un'altezza costante pari a 1.80 ml, mentre quello verso Sud-Ovest, verso valle, per un'altezza di 2.50 ml; l'altezza massima al colmo, centrata rispetto all'asse del fronte Sud-Est / Nord-Ovest, risulta pari a 3.25 ml.

Originariamente, il fabbricato era adoperato come ricovero attrezzi, a servizio dell'attività agricola praticata nel fondo circostante, ormai abbandonata ed in forte stato di degrado. Nel complesso, dato l'abbandono del terreno e del manufatto di pertinenza, è facilmente asseribile che lo stesso possa essere definito un immobile di ormai assoluta irrilevanza sia dal punto di vista funzionale che paesaggistico.

Lo stato dell'immobile è illustrato nella tav. 3.2 progettuale, autorizzata con PdC 896/2021 e *infra* riportato ai fini illustrativo-didascalici

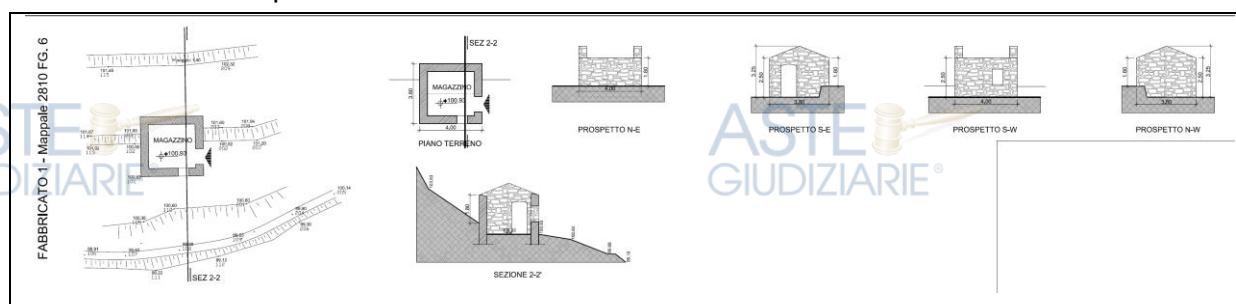


Figura 6 – – Stato attuale da progetto autorizzato con PdC 896/2021

LOTTO 1 - FABBRICATI

1.3.1 CONFINI

L'immobile confina su tutti i lati con il terreno censito al NCT Fg. 6 part. 541 NCT Comune di Cogorno

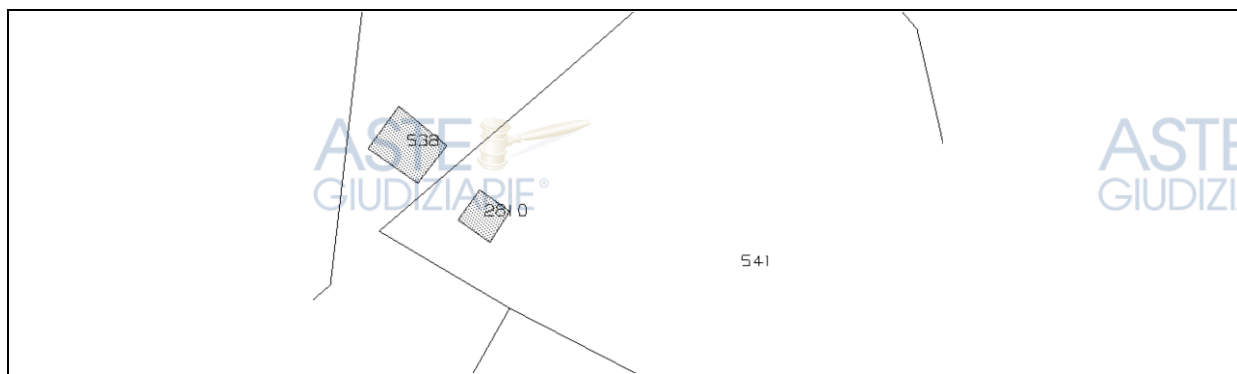


Figura 7 – Coerenze su NCT

1.3.2 STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta **libero**.

1.3.3 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima ha le seguenti caratteristiche salienti:

Piano	Terra
Esposizione prevalente	Sui quattro lati
Stato di conservazione	Parzialmente diruto

1.4 IMMOBILE ID_5 – MAGAZZINO OGGETTO DI PRESCRIZIONI PDC 896/2021 - MAPP. 815 Fg. 5

Trattasi di fabbricato su due livelli di cui, secondo le previsioni progettuali autorizzate con rilascio di PdC 896/2021, è prevista la demolizione ai fini di recupero della volumetria necessaria per la costruzione del villino ID_12.

Trattasi di un corpo di fabbrica diruto accessibile solo pedonalmente, inserito in un contesto boscato fortemente compromesso dal punto di vista idrogeologico.

Nello specifico, l'immobile risulta circoscritto in un rettangolo di lato 6.35x4.25 ml, sviluppato su di un unico livello; questo, totalmente in pietra ed ormai privo di copertura originariamente a due falde, risulta collocato su di un terreno localmente pianeggiante e solo parzialmente, addossato a seggio sovrastante (Nord-Est). Il fronte Nord-Ovest, risulta caratterizzato dall'unica bucatura esistente, riconducibile alla porta d'accesso, mentre i restanti tre fronti, risultano totalmente ciechi.

L'interno del fabbricato, ormai a cielo aperto, risulta in buona parte occupato dai detriti della copertura diruta.

Complessivamente l'immobile occupa una superficie pari a 26.99 mq ed una volumetria (intesa come ingombro geometrico calcolato con il metodo dell'altezza media ponderale dei fronti fuori terra, di cui all'art. 2, comma 2, lettera f) della L.R. 49/2009) pari a 58.84

LOTTO 1 - FABBRICATI

mc. Il fronte Nord-Est, parzialmente addossato al seggio verso monte, risulta sviluppato per un'altezza compresa tra i 0.94 ml all'imposta della copertura e l'1.80 ml al colmo, mentre quello verso Sud-Ovest, per un'altezza compresa tra i 2.35 ed i 3.20 ml;

Originariamente, il fabbricato era adoperato come essicatoio, a servizio della conduzione del fondo a castagneto ed ormai tutto in forte degrado e stato di abbandono. L'immobile risulta collocato su di una vasta area soggetta a Dissesto idrogeologico Pg3 (area con suscettività al dissesto elevata), pertanto la sua rimozione può essere identificata come un'occasione per apportare un locale miglioramento dell'area dal punto di vista idrogeologico

Lo stato dell'immobile è illustrato nella tav. 3.2 progettuale, autorizzata con PdC 896/2021 e *infra* riportato ai fini illustrativo-didascalici

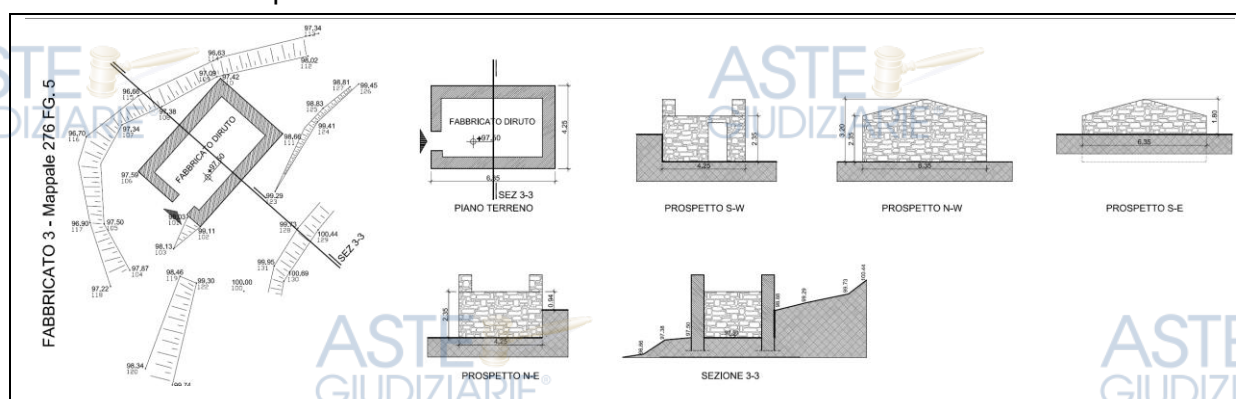


Figura 8 – Stato attuale da progetto autorizzato con PdC 896/2021

1.4.1 CONFINI

L'immobile e la sua correlata corte pertinenziale confinano su tutti i lati con il terreno censito al NCT Fg. 5 part. 275 NCT Comune di Cogorno.

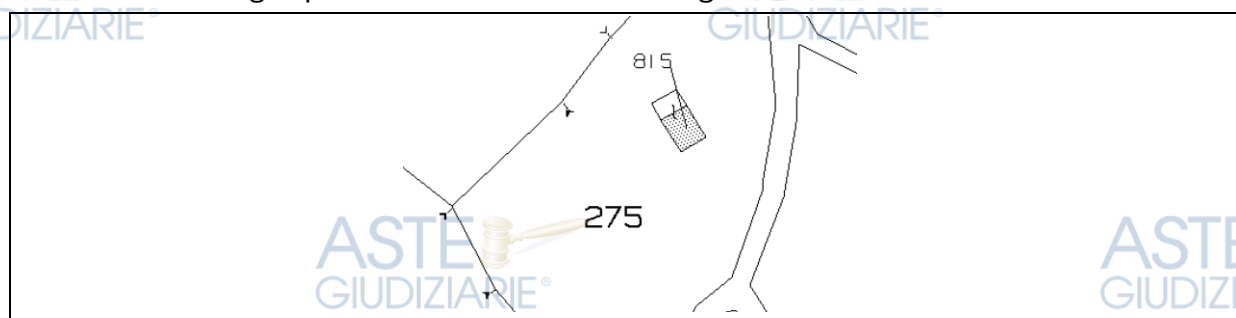


Figura 9 – Coerenze su NCT

1.4.2 STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta **libero**.

1.4.3 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima ha le seguenti caratteristiche salienti:

Piano

Terra

LOTTO 1 - FABBRICATI

Esposizione prevalente

Sui quattro lati

Stato di conservazione

Parzialmente diruto

2 IDENTIFICATIVI CATASTALI – GIUDIZIO DI CONFORMITÀ – COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**2.1 IMMOBILE ID_12 – VILLINO IN CORSO DI COSTRUZIONE**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Cogorno, l'immobile in oggetto è censito con i seguenti identificativi e con i seguenti dati di classamento.

CATASTO FABBRICATI		COMUNE DI		COGORNO	
SEZ. URB.	FOGLIO	PART.	SUB.		
	6	2965	1		
Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA €
	F/3				

L'immobile è attualmente intestato ai seguenti soggetti

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
MURACA GROUP S.r.l. Con Sede in Casarza Ligure (GE)	02167920996	Proprietà per 1/1

**Per la complessiva piena proprietà degli immobili
(Ved. visura storica per immobile allegata alla presente)**

2.1.1 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE**CONFORME MA DA COMPLETARE**

L'immobile risulta correttamente in mappa NCT, e risulta essere stato posto in classe NCEU F/3 (unità immobiliari non ultimate, prive di rendita catastale e solitamente non abitabili perché mancanti di impianti, rifiniture, infissi o sanitari).

Occorrerà provvedere alla corretta classificazione catastale e all'inserimento della correlata planimetria una volta ultimati i lavori di completamento

2.1.2 COSTI DI AGGIORNAMENTO CATASTALE

I costi di accatastamento a fine lavori sono da intendersi implicitamente assorbiti nel processo di valutazione dell'immobile.

2.2 IMMOBILE ID_2-3 – MAGAZZINO OGGETTO DI PRESCRIZIONI PDC 896/2021 – MAPP. 443**SUB1-2 Fg. 6**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Cogorno, l'immobile in oggetto è censito con i seguenti identificativi e con i seguenti dati di classamento.

CATASTO FABBRICATI		COMUNE DI		COGORNO	
SEZ. URB.	FOGLIO	PART.	SUB.		

LOTTO 1 - FABBRICATI

	6	443	1		
Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA €
	C/2	1	19	31	39,33

CATASTO FABBRICATI		COMUNE DI		COGORNO	
SEZ. URB.	FOGLIO	PART.	SUB.		
	6	443	2		
Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA €
	C/2	1	19	31	39,33

L'immobile è attualmente intestato ai seguenti soggetti

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
MURACA GROUP S.r.l. Con Sede in Casarza Ligure (GE)	02167920996	Proprietà per 1/1

**Per la complessiva piena proprietà degli immobili
(Ved. visura storica per immobile allegata alla presente)**

2.2.1 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE

CONFORME – DA AGGIORNARE ALL'ESITO DEI LAVORI PdC 896/2021

La sotto riportata immagine riporta le planimetrie attualmente disponibili presso AdE.

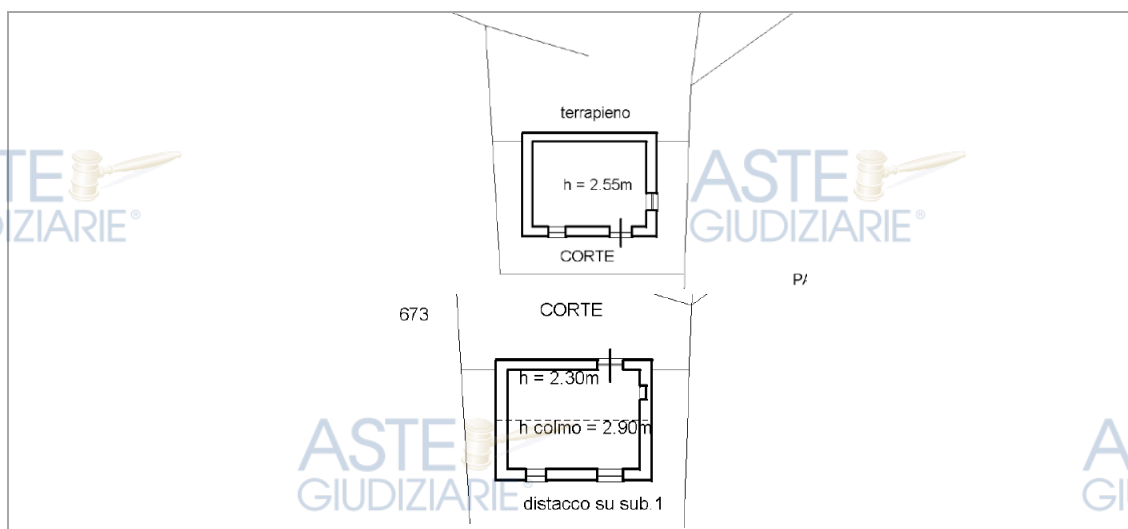


Figura 10 – Stralcio pln catastali

Al fine di ottemperare ai requisiti imposti dal PdC 896/2021 e per poter ultimare la costruzione del villino, occorrerà provvedere alla demolizione del fabbricato e al correlato aggiornamento catastale

2.2.2 COSTI DI AGGIORNAMENTO CATASTALE

I costi di aggiornamento catastale a fine lavori sono da intendersi implicitamente assorbiti nel processo di valutazione dell'immobile.

LOTTO 1 - FABBRICATI

2.3 IMMOBILE ID_4 – MAGAZZINO OGGETTO DI PRESCRIZIONI PdC 896/2021 – MAPP. 2810 Fg.

6

Al Catasto Fabbricati del Comune di Cogorno, l'immobile in oggetto è censito con i seguenti identificativi e con i seguenti dati di classamento.

CATASTO FABBRICATI		COMUNE DI COGORNO			
SEZ. URB.	FOGLIO	PART.	SUB.		
	6	2810			
Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA €
	C/2	1	13	13	26,91

L'immobile è attualmente intestato ai seguenti soggetti

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
MURACA GROUP S.r.l. Con Sede in Casarza Ligure (GE)	02167920996	Proprietà per 1/1

**Per la complessiva piena proprietà degli immobili
(Ved. visura storica per immobile allegata alla presente)**

2.3.1 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE

CONFORME – DA AGGIORNARE ALL'ESITO DEI LAVORI PdC 896/2021

La sotto riportata immagine riporta le planimetrie attualmente disponibili presso AdE.

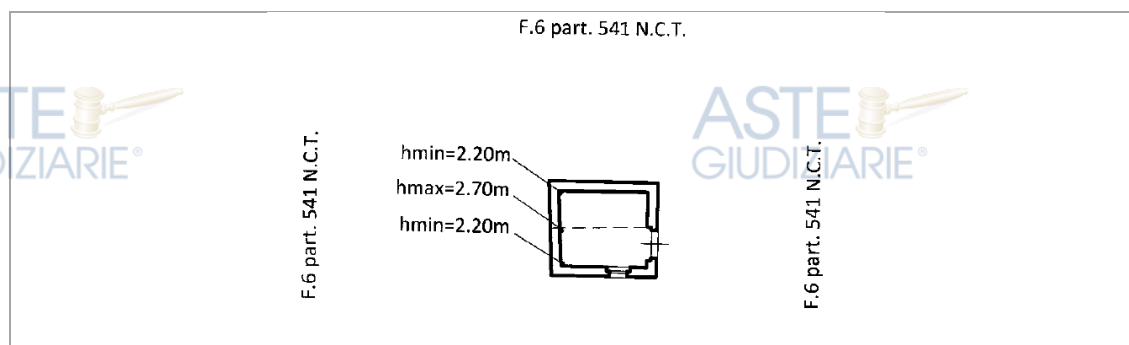


Figura 11 – Stralcio pln catastali

Al fine di ottemperare ai requisiti imposti dal PdC 896/2021 e per poter ultimare la costruzione del villino, occorrerà provvedere alla demolizione del fabbricato e al correlato aggiornamento catastale

2.3.2 COSTI DI AGGIORNAMENTO CATASTALE

I costi di aggiornamento catastale a fine lavori sono da intendersi implicitamente assorbiti nel processo di valutazione dell'immobile.

LOTTO 1 - FABBRICATI

2.4 IMMOBILE ID_5 – MAGAZZINO OGGETTO DI PRESCRIZIONI PdC 896/2021 - MAPP. 815 Fg. 5

Al Catasto Fabbricati del Comune di Cogorno, l'immobile in oggetto è censito con i seguenti identificativi e con i seguenti dati di classamento.

CATASTO FABBRICATI		COMUNE DI		COGORNO	
SEZ. URB.	FOGLIO	PART.	SUB.		
	5	810			
Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA €
	C/2	1	16	28	33,12

Il cespite deriva dal precedente **mappale 276**

L'immobile è attualmente intestato ai seguenti soggetti

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
MURACA GROUP S.r.l. Con Sede in Casarza Ligure (GE)	02167920996	Proprietà per 1/1

**Per la complessiva piena proprietà degli immobili
(Ved. visura storica per immobile allegata alla presente)**

2.4.1 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE

CONFORME – DA AGGIORNARE ALL'ESITO DEI LAVORI PdC 896/2021

La sotto riportata immagine riporta le planimetrie attualmente disponibili presso AdE.

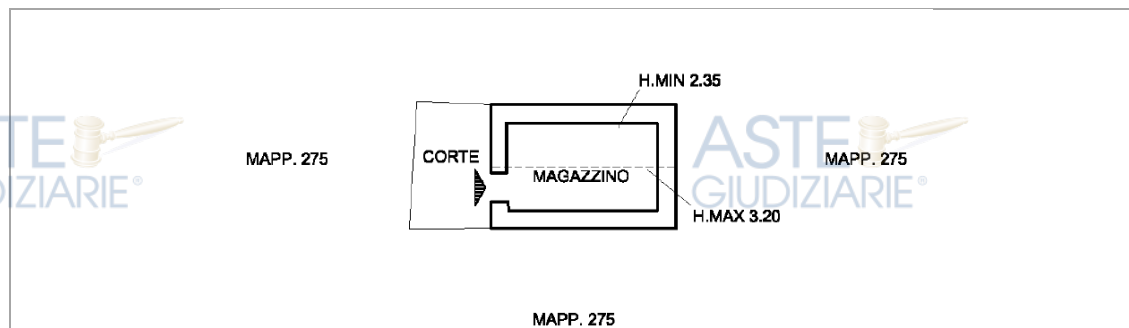


Figura 12 – Stralcio pln catastali

Al fine di ottemperare ai requisiti imposti dal PdC 896/2021 e per poter ultimare la costruzione del villino, occorrerà provvedere alla demolizione del fabbricato e al correlato aggiornamento catastale

2.4.2 COSTI DI AGGIORNAMENTO CATASTALE

I costi di aggiornamento catastale a fine lavori sono da intendersi implicitamente assorbiti nel processo di valutazione dell'immobile.

LOTTO 1 - FABBRICATI

3 REGOLARITÀ EDILIZIA**3.1 IMMOBILE ID_12 – VILLINO IN CORSO DI COSTRUZIONE**

Il fabbricato è stato interessato dalla pratica edilizia C2019-60, cui sono seguite il rilascio di Autorizzazione Paesaggistica n. 12514 del 12/12/2019 e il rilascio del Permesso di Costruire 896/2021.

Per quanto all'AP 12514/2019, essa risulta scaduta a tutto il 31/12/2024, secondo i termini nella stessa indicati.

Per quanto al PdC 896/2021, a fronte dell'originale fine lavori prevista entro il 22/02/2024 come da titolo autorizzativo, la società titolata richiese proroga per il completamento entro il 22/02/2026. In ragione dell'entrata in vigore della L. 26/2026 (c.d. "Milleproroghe") il PdC risulterebbe quindi esteso a tutto l'anno 2026. Tali tempistiche, rispetto alle lavorazioni da attuarsi, non risulterebbero – in ogni caso e a sommosso parere dello scrivente – compatibili con tutte le opere di completamento necessarie per ultimare il villino in ogni sua parte funzionale e ai fini dell'ottenimento della correlata agibilità, nonché all'ottemperamento di tutte le prescrizioni previste in sede di rilascio del titolo edilizio originario.

Residua, in ogni caso:

- L'ottenimento di nuova Autorizzazione Paesaggistica, scaduta al 31/12/2024
- Il coordinamento con il SUE del Comune di Cogorno, ai fini di individuare l'effettiva possibilità di estensione dei termini dell'originale titolo autorizzativo e/o dell'ottenimento di nuovo titolo volto al completamento delle opere e all'ottemperamento di tutte le prescrizioni originariamente imposte.

Il completamento della costruzione dell'edificio, secondo le prescrizioni imposte dal PdC già ottenuto e dall'eventuale nuovo titolo da ottenersi, anche rispetto alle prescrizioni imposte dalla L. 10/91, nonché dalle normative richiamate nel titolo edilizio medesimo.

Ulteriormente deve notarsi che, rispetto alla sagoma e alla volumetria autorizzate con PdC 896/2021, lo stato attuale dell'immobile manifesta difformità, che dovranno essere comunque sanate attraverso idonea procedura edilizia, il cui *iter* sarà da concordare con il SUE preposto.

3.1.1 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ**NON CONFORME****3.1.2 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Per quanto riguarda le spese tecniche relative al completamento dei lavori, esse sono da intendersi implicitamente assorbiti nel processo di valutazione dell'immobile ed esposti

LOTTO 1 - FABBRICATI

in termini di deprezzamento non essendo possibile una loro puntuale e analitica definizione in questa sede.

3.2 IMMOBILI ID_2-3-4-5 – MAGAZZINI OGGETTO DI PRESCRIZIONI PdC 896/2021

Riguardo ai magazzini e per quanto risulta negli atti istruttori gli stessi risultano di epoca costruttiva ampiamente risalente. La loro demolizione dovrà essere attuata ai fini di ottemperare alle prescrizioni del PdC 896/2021 e della futura pratica edilizia di completamento, laddove occorrente, in quanto la costruzione della volumetria afferente al villino ID_12 è stata autorizzata tramite il recupero delle loro volumetrie.

Si riporta quanto testualmente indicato nella relazione tecnica illustrativa posta a corredo del progetto approvato con PdC 896/2021

- i fabbricati [insistenti sul fg. 6], verranno totalmente demoliti ed in sostituzione del loro sedime, verrà ripristinata la coltre di terreno vegetale a suolo ed i terrazzamenti su cui sono addossati, previa realizzazione di nuovi in terra battuta, pari ed in continuità con quelli esistenti, in modo tale da ridefinire un assetto vegetativo in totale armonia con il contesto naturalistico e non urbanizzato in cui sono inseriti; di questi il fabbricato 2 ricade in sito limitrofo e sovrastante ad un'area con suscettività al dissesto elevata, pertanto l'intervento di demolizione, comporterà ad una riduzione del carico statico gravante sulla zona a rischio elevato.

- il fabbricato [insistente sul fg. 5], [...] risulta situato in un'area critica dal punto di vista idrogeologico, pertanto, come per i precedenti manufatti, si provvederà alla totale demolizione del sedime ed in sua sostituzione, verrà ripristinata la coltre di terreno vegetale; anche questo fabbricato si presenta addossato ad un terrazzamento che, diversamente dai precedenti, risulta costituito da muratura in pietra a secco, pertanto, verrà ripristinato l'assetto del seggio, previo riutilizzo di parte delle pietre di risulta dalla demolizione del rudere, in conformità ed armonia con lo stato dei luoghi.

Il ripristino dello stato dei luoghi di quest'ultimo manufatto, inserito nel contesto idrogeologico in cui ricade, sarà da assumersi come migliorativo dal punto di vista strutturale perché, in conformità con la normativa di bacino vigente, comporterà ad una riduzione del carico statico e quindi ad un miglioramento della stabilità del corpo franoso. Vista la vicinanza al torrente limitrofo, particolare cura verrà riservata al deflusso delle acque, uniformandolo su tutta la superficie ripristinata e senza generare rigagnoli che possano compromettere alla stabilità del terreno. Nel complesso, l'intervento risulterà assolutamente migliorativo e compatibile con la condizione di elevata pericolosità dell'area.

4 REGOLARITÀ STRUTTURALE

La *due diligence* relativa agli aspetti di ottemperamento dei disposti della L. 1086/71 e s.m.i., nonché del DPR 380/01 (relativamente alle fattispecie propriamente strutturali) viene trattata al solo riguardo del villino in corso di costruzione, essendo i fabbricati da demolire di carattere storico e certamente esuli dal perimetro delle normative sopra citate.

LOTTO 1 - FABBRICATI

4.1 IMMOBILE ID_12 – VILLINO IN CORSO DI COSTRUZIONE – MAPP. 2965 FG. 6

A fronte della documentazione messa a disposizione dal SUE del Comune di Cogorno, come ivi depositata in adempimento dei disposti di cui agli artt. 65-93 DPR 380/01, lo scrivente ha rinvenuto la Relazione a Strutture Ultimate ma non il Collaudo Statico. Detti adempimenti dovranno essere completati al fine di completare il normale iter correlato alla denuncia strutturale.

4.1.1 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ**DA COMPLETARE ITER****4.1.2 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Per quanto riguarda le spese tecniche relative al completamento dei lavori, esse sono da intendersi implicitamente assorbiti nel processo di valutazione dell'immobile ed esposti in termini di deprezzamento non essendo possibile una loro puntuale e analitica definizione in questa sede.

5 INDAGINE URBANISTICA**5.1 IMMOBILE ID_12 – VILLINO IN CORSO DI COSTRUZIONE – MAPP. 2965 FG. 6**

Il fabbricato ricade all'interno del P.R.G. vigente in zona AR-5, Zona Agricolo-Produttiva, sancita dall'art. 15 delle N.T.A.

L'ambito, morfologicamente complesso, costituisce la dorsale discendente che va dall'antico piccolo nucleo di Cogorno (antica casa comunale) alla piana di fondovalle, avendo come delimitazioni laterali a nord il rio della Pessa ed a sud il limite comunale con Lavagna.

Esso presenta un insediamento nettamente differenziato, con un impianto urbanizzato piuttosto frequente in basso e caratteri più antichi lungo la pedonale di crinale che, proseguendo a quota superiore seguendo il tracciato della carrabile che connette Cogorno con la viabilità di fondovalle, presenta elementi più sporadici tipologicamente disomogenei lungo la strada che segue il fondovalle del rio Pessa, e scarsissimi episodi isolati nella parte centrale (Cortinella bassa), oggetto di utilizzo agricolo sottratto al sovrastante bosco nel periodo di maggior espansione dell'attività rurale, ed oggi largamente dismessa ed interessata da consistenti indizi di reintroduzione della copertura boschiva spontanea.

Modi di impianto e di organizzazione, tipologie e linguaggi presenti seguono questa disomogeneità, che fa ritrovare nell'ambito elementi di tessuto tipici da "lottizzazione a villino" lungo la principale risalita, indifferenti rispetto all'antica organizzazione agricola ed elementi di maggior interesse, in particolare riferibili a edifici antichi, di aggregazione complessa, secondo i modi della schiera fortemente articolata

DESCRIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI IN CUI RICADE IL FABBRICATO:

LOTTO 1 - FABBRICATI

1-PTCP:

l'area oggetto d'intervento, ricade parzialmente in zona IS-MA: Insediamenti Sparsi - Regime normativo di MANTENIMENTO e parzialmente in zona ID-MA: Insediamenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO.

Relativamente alla zona IS-MA, la normativa sancisce:

“1. Tale regime si applica nei casi in cui si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e nei quali si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientali, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, semprechè questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno.

3. Sono pertanto consentiti quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative attuali e sempre che non implicino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa”.

Relativamente alla zona ID-MA, la normativa sancisce:

“1. Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni del tessuto edilizio.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.

3. Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.

4. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento”.

2- Piano di Bacino

l'area oggetto d'intervento, ricade in Ambito Regionale di Bacino 16, quasi totalmente in zona Pg1 e solo in piccola quantità (circa 10%) in zona Pg2, per la quale le Norme di Attuazione, all'art. Art.16 sanciscono che *“Nelle aree a suscettività al dissesto media (Pg2), bassa (Pg1) e molto bassa (Pg0) si demanda ai Comuni, nell'ambito della norma geologica di attuazione degli strumenti urbanistici o in occasione dell'approvazione sotto il profilo urbanistico-edilizio di nuovi interventi insediativi e infrastrutturali, la definizione della disciplina specifica di dette aree, attraverso indagini specifiche, che tengano conto del relativo grado di suscettività al dissesto. Per le aree a suscettività al dissesto media (Pg2) e bassa (Pg1) le indagini devono essere volte a*

LOTTO 1 - FABBRICATI

definire gli elementi che determinano il livello di pericolosità, ad individuare le modalità tecnico-esecutive dell'intervento, nonché ad attestare che gli stessi non aggravino le condizioni di stabilità del versante”

3- VINCOLI ARCHITETTONICI, ARCHEOLOGICI E PAESAGGISTICI:

l'area oggetto d'intervento, non risulta sottoposto a vincoli di cui all'art. 142 del D.Lgs 42/2004.

5.2 IMMOBILI ID_2-3 – MAGAZZINO OGGETTO DI PRESCRIZIONI PDC 896/2021 – MAPP. 443**SUB1-2 Fg. 6**

Il fabbricato ricade all'interno del P.R.G. vigente in zona AB, Zona Agricolo-Boscata, sancita dall'art. 16 delle N.T.A: la zona comprende le parti del territorio comunale arborate destinate all'attività produttiva confacente alle loro caratteristiche o da riservare al ripascimento del patrimonio boschivo. Essa corrisponde alla zona agricola con prevalenza di castagneti da frutto e con presenza di querce e pini.

DESCRIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI IN CUI RICADE IL FABBRICATO:**1- PTCP:**

il fabbricato oggetto d'intervento, ricade in zona IS-MA: Insediamenti Sparsi - Regime normativo di MANTENIMENTO

“1. Tale regime si applica nei casi in cui si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e nei quali si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientali, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, semprechè questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno.

3. Sono pertanto consentiti quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative attuali e sempre che non implicino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa”.

2- P. di B:

il fabbricato oggetto d'intervento, ricade in Ambito Regionale di Bacino 16, in zona Pg2, per la quale le Norme di Attuazione, all'art. Art.16 sanciscono che “Nelle aree a diversa suscettività al dissesto media (Pg2), bassa (Pg1) e molto bassa (Pg0) si demanda ai Comuni, nell'ambito della norma geologica di attuazione degli strumenti urbanistici o in occasione dell'approvazione sotto il profilo urbanistico-edilizio di nuovi interventi insediativi e infrastrutturali, la definizione della disciplina specifica di dette aree, attraverso indagini specifiche, che tengano conto del relativo grado di suscettività al dissesto. Per le aree a suscettività al dissesto media (Pg2) e bassa (Pg1)

LOTTO 1 - FABBRICATI

le indagini devono essere volte a definire gli elementi che determinano il livello di pericolosità, ad individuare le modalità tecnico-esecutive dell'intervento, nonché ad attestare che gli stessi non aggravino le condizioni di stabilità del versante”.

3- VINCOLI ARCHITETTONICI, ARCHEOLOGICI E PAESAGGISTICI:

il fabbricato 2 oggetto d'intervento, risulta sottoposto a vincoli di cui all'art. 142 del D.Lgs 42/2004, comma 1, lettera g) “i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227”, ricadendo lo stesso in ambito boscato.

5.3 IMMOBILE ID_4 – MAGAZZINO OGGETTO DI PRESCRIZIONI PDC 896/2021 – MAPP. 2810 FG.**6**

Il fabbricato ricade all'interno del P.R.G. vigente in zona AR-5, Zona Agricolo-Produttiva, sancita dall'art. 15 delle N.T.A.

L'ambito, morfologicamente complesso, costituisce la dorsale discendente che va dall'antico piccolo nucleo di Cogorno (antica casa comunale) alla piana di fondovalle, avendo come delimitazioni laterali a nord il rio della Pessa ed a sud il limite comunale con Lavagna.

Esso presenta un insediamento nettamente differenziato, con un impianto urbanizzato piuttosto frequente in basso e caratteri più antichi lungo la pedonale di crinale che, proseguendo a quota superiore seguendo il tracciato della carrabile che connette Cogorno con la viabilità di fondovalle, presenta elementi più sporadici tipologicamente disomogenei lungo la strada che segue il fondovalle del rio Pessa, e scarsissimi episodi isolati nella parte centrale (Cortinella bassa), oggetto di utilizzo agricolo sottratto al sovrastante bosco nel periodo di maggior espansione dell'attività rurale, ed oggi largamente dismessa ed interessata da consistenti indizi di reintroduzione della copertura boschiva spontanea.

Modi di impianto e di organizzazione, tipologie e linguaggi presenti seguono questa disomogeneità, che fa ritrovare nell'ambito elementi di tessuto tipici da "lottizzazione a villino" lungo la principale risalita, indifferenti rispetto all'antica organizzazione agricola ed elementi di maggior interesse, in particolare riferibili a edifici antichi, di aggregazione complessa, secondo i modi della schiera fortemente articolata.

DESCRIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI IN CUI RICADE IL FABBRICATO:**1- PTCP:**

il fabbricato oggetto d'intervento, ricade in zona IS-MA: Insediamenti Sparsi - Regime normativo di MANTENIMENTO

“1. Tale regime si applica nei casi in cui si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e nei quali si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientali, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, semprechè questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso.

LOTTO 1 - FABBRICATI

2. *L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno.*

3. *Sono pertanto consentiti quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative attuali e sempre che non implicino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa”.*

2- Piano di Bacino

il fabbricato oggetto d'intervento, ricade in Ambito Regionale di Bacino 16, in zona Pg1, per la quale le Norme di Attuazione, all'art. Art.16 sanciscono che *”Nelle aree a suscettività al dissesto media (Pg2), bassa (Pg1) e molto bassa (Pg0) si demanda ai Comuni, nell'ambito della norma geologica di attuazione degli strumenti urbanistici o in occasione dell'approvazione sotto il profilo urbanistico-edilizio di nuovi interventi insediativi e infrastrutturali, la definizione della disciplina specifica di dette aree, attraverso indagini specifiche, che tengano conto del relativo grado di suscettività al dissesto. Per le aree a suscettività al dissesto media (Pg2) e bassa (Pg1) le indagini devono essere volte a definire gli elementi che determinano il livello di pericolosità, ad individuare le modalità tecnico-esecutive dell'intervento, nonché ad attestare che gli stessi non aggravino le condizioni di stabilità del versante”.*

3- VINCOLI ARCHITETTONICI, ARCHEOLOGICI E PAESAGGISTICI:

il fabbricato oggetto d'intervento, risulta sottoposto a vincoli di cui all'art. 142 del D.Lgs 42/2004, comma 1, lettera c) *”i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna”*, a fronte della vicinanza al torrente sottostante, pari a 49 m

5.4 IMMOBILE ID_5 – MAGAZZINO OGGETTO DI PRESCRIZIONI PDC 896/2021 - MAPP. 815 Fg. 5

Il fabbricato ricade all'interno del P.R.G. vigente in zona AB, Zona Agricolo-Boscata, sancita dall'art. 16 delle N.T.A: la zona comprende le parti del territorio comunale arborate destinate all'attività produttiva confacente alle loro caratteristiche o da riservare al ripascimento del patrimonio boschivo. Essa corrisponde alla zona agricola con prevalenza di castagneti da frutto e con presenza di querce e pini.

DESCRIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI IN CUI RICADE IL FABBRICATO:

1- PTCP:

il fabbricato 3 oggetto d'intervento, ricade in zona ANI-MA: Aree non insediate - Regime normativo di MANTENIMENTO

”1. Tale regime si applica nei casi in cui, pur in presenza di valori naturalistici elevati o comunque significativi, si ritiene che modeste alterazioni dell'attuale assetto del territorio non ne compromettano la funzione paesistica e la peculiare qualità ambientale.

LOTTO 1 - FABBRICATI

2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto paesistico e di assicurare nel contempo, in termini non pregiudizievoli della qualità dell'ambiente e con particolare riguardo alle esigenze dell'agricoltura, una più ampia fruizione collettiva del territorio, un più efficace sfruttamento delle risorse produttive e una più razionale utilizzazione degli impianti e delle attrezzature eventualmente esistenti.

3. Non è pertanto consentito aprire nuove strade di urbanizzazione, né costruire nuovi edifici, attrezzature ed impianti ad eccezione degli interventi specificamente volti al conseguimento degli obiettivi sopra indicati, purché non alterino in misura paesisticamente percepibile lo stato dei luoghi. 3. bis Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano nei confronti delle parti di territorio da

includersi, mediante apposite leggi regionali, nei sistemi di aree di interesse naturalistico-ambientale, per le quali valgono le disposizioni di cui all'art. 2 delle NORME DI ATTUAZIONE APPLICABILI NELLE AREE PROTETTE costituenti l'allegato B alla l.r. 9 aprile 1985 n. 16".

2- Piano di Bacino

il fabbricato oggetto d'intervento, ricade in Ambito Regionale di Bacino 16, in zona Pg3, per la quale le Norme di Attuazione, all'art. Art.16 sanciscono che "Nelle aree a suscettività al dissesto elevata Pg3a, fermo restando quanto già ammesso nelle aree Pg4, non sono consentiti:

a) gli interventi di nuova edificazione;

b) gli interventi che possano influire negativamente sulla stabilità del corpo franoso quali aumento del carico statico, sbancamenti e scavi se non strettamente finalizzati alla realizzazione delle seguenti tipologie di opere ammesse ed, in ogni caso, non comportino sbancamenti e tagli del pendio che possano compromettere la stabilità dell'areale e che limitino gli scavi alla sola posa delle opere di fondazione:

1. modesti ampliamenti entro la soglia del 20%²⁴;

2. cambio di destinazione d'uso;

3. singoli manufatti adibiti al servizio esclusivo del fabbricato riconducibili a cantine, ripostigli, ricoveri per impianti tecnologici o box auto ed opere similari di volumetria contenuta, non superiore a 45 mc;

4. demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato esistente, compresa la ricostruzione con spostamento di sedime, da effettuarsi con tecniche che assicurino la riduzione della vulnerabilità dell'edificio, rendendo il manufatto maggiormente compatibile con la condizione di elevata pericolosità dell'area, anche attraverso la messa in opera di tutti gli accorgimenti tecnici e le misure finalizzate a tutelare la pubblica e privata incolumità. In tale caso l'eventuale incremento della volumetria originale non deve superare la soglia del 20% e la realizzazione della nuova opera non deve comportare tagli di versante;

5. aree a verde attrezzato.

c) gli interventi di nuova viabilità e servizi tecnologici a rete se altrimenti localizzabili e se non corredati da progetti basati su specifici studi e previo parere vincolante della Provincia. Tali interventi, supportati anche da indagini geologiche a livello di area complessiva, comportano la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di bonifica, in relazione alla natura

LOTTO 1 - FABBRICATI

dell'intervento ed a quella del dissesto rilevato, nonché la compatibilità con le eventuali opere previste di sistemazione complessiva del movimento franoso”.

3- VINCOLI ARCHITETTONICI, ARCHEOLOGICI E PAESAGGISTICI:

il fabbricato oggetto d'intervento, risulta sottoposto a vincoli di cui all'art. 142 del D.Lgs 42/2004, comma 1, lettera g) “i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227”, ricadendo lo stesso in ambito boscato, ma anche relativamente alla lettera c) “i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna”, a fronte della vicinanza al torrente adiacente.

4- ALTRI VINCOLI:

l'area su cui ricade il fabbricato oggetto di demolizione, rientra all'interno della Rete Ecologica Regionale, quale corridoio ecologico per specie di ambienti acquatici.

6 PROVENIENZE VENTENNALI

Dati tratti dalla Relazione Notarile agli atti della procedura.

6.1 IMMOBILE ID_12 – VILLINO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Il fabbricato insistente sul Fg. 6 mapp. 2965, in quanto originato dal mapp. 2862, fa parte dei beni acquistati con rogito not. [REDACTED] rep. 30954/9371 trascritto in Chiavari il 29/05/2014 ai nn. 3970/3318.

In precedenza, il bene da cui origina il mappale 2965 era pervenuto nella proprietà [REDACTED] nato a Broni il 7 dicembre 1981, [REDACTED] nata a Broni il 18 settembre 1981, [REDACTED] nata a Broni il 14 gennaio 1988, [REDACTED] nata a Broni il 2 agosto 1985, [REDACTED] nato a Pavia il 4 novembre 1998 e [REDACTED] nato a Pavia il 27 luglio 1993 in ragione di successione in morte della sig.ra [REDACTED] di cui al testamento olografo pubblicato con con verbale a rogito Notaio [REDACTED] di Ponte dell'Olio il 18 aprile 2009, Repertorio 2454, registrato a Piacenza il 28 aprile 2009 al n. 3659 Serie IT.

La dichiarazione di successione è stata registrata a Piacenza il 7 febbraio 2011 al n. 231 Vol. 9990 e trascritta a Chiavari il 5 aprile 2011 al registro particolare numero 2218 facendo constare quanto segue: i signori [REDACTED] e [REDACTED] sopra generalizzati, hanno accettato la predetta eredità con beneficio di inventario, previa autorizzazione del Giudice Tutelare di Piacenza, con dichiarazione resa nanti il Notaio [REDACTED] di Piacenza in data 12 maggio 2009, registrato a Piacenza il 19 maggio 2009 al n. 4286 Serie IT; in data 29 maggio 2014 al registro particolare numero 3317 e'

LOTTO 1 - FABBRICATI

stata trascritta a Chiavari l'accettazione tacita di eredità a favore dei Signori [REDACTED] e [REDACTED] sopra generalizzati

6.2 IMMOBILE ID_2 – MAGAZZINO OGGETTO DI PRESCRIZIONI PDC 896/2021 – MAPP. 443 SUB1**Fg. 6**

La porzione di fabbricato fa parte dei beni acquistati dalla società in LG con rogito not. [REDACTED] in data 28/09/2020, rep. 81322, trascritta a Chiavari il 27 ottobre 2020 al registro particolare numero 6631, da potere dei sig.ri [REDACTED]

In precedenza, ai danti causa il bene era pervenuto in ragione di successione *mortis causa* del sig. [REDACTED] avvenuta in Genova il 19/03/2005, di cui a dichiarazione di successione registrata a Chiavari il 15 marzo 2006 al N. 47, Vol. 1057 e ivi trascritta il 15 settembre 2006 al registro particolare numero 7597.

6.3 IMMOBILE ID_3 – MAGAZZINO OGGETTO DI PRESCRIZIONI PDC 896/2021 – MAPP. 443 SUB**2 Fg. 6**

La porzione di fabbricato fa parte dei beni acquistati dalla società in LG con rogito not. [REDACTED] in data 06/08/2020, rep. 82109, trascritta a Chiavari il primo settembre 2020 al registro particolare numero 5321, da potere della sig.ra [REDACTED]

In precedenza:

in data 18 marzo 1993 decedeva il signor [REDACTED] nato a Cogorno il 27 agosto 1915, lasciando a succedergli per legge la sorella Signora [REDACTED] nata a Cogorno il 14 maggio 1922. La dichiarazione di successione e' stata registrata a Chiavari il 16 maggio 1996 al numero 85, volume 825 ed ivi trascritta il 5 luglio 1996 al registro particolare numero 3885;

in data 19 novembre 2013 decedeva la Signora [REDACTED] sopra generalizzata, la quale dispose delle proprie sostanze con testamento olografo datato 21 maggio 2003, pubblicato con verbale a rogito Notaio [REDACTED] di Chiavari in data 5 dicembre 2013, Repertorio numero 177465, registrato a Chiavari il 30 dicembre 2013 al N. 4553, in forza del quale la defunta nominava erede universale la Signora [REDACTED] nata a Lavagna il 13 maggio 1954. La dichiarazione di successione e' stata registrata a Chiavari in data 18 novembre 2014 al N. 21387 Vol. 9990 ed ivi trascritta il 13 gennaio 2015 al registro particolare numero 287, facendo constare che in data primo settembre 2020 al registro particolare numero 5320 e' stata trascritta a Chiavari la relativa accettazione tacita di eredità.

6.4 IMMOBILE ID_4 – MAGAZZINO OGGETTO DI PRESCRIZIONI PDC 896/2021 – MAPP. 2810 Fg. 6

LOTTO 1 - FABBRICATI

Il fabbricato fa parte dei beni acquistati dalla società in LG con rogito not. [REDACTED] in data 28/09/2020, rep. 81322, trascritta a Chiavari il 27 ottobre 2020 al registro particolare numero 6631, da potere dei sig.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

In precedenza, ai danti causa il bene era pervenuto in ragione di successione *mortis causa* del sig. [REDACTED] avvenuta in Genova il 19/03/2005, di cui a dichiarazione di successione registrata a Chiavari il 15 marzo 2006 al N. 47, Vol. 1057 e ivi trascritta il 15 settembre 2006 al registro particolare numero 7597.

6.5 IMMOBILE ID_5 – MAGAZZINO OGGETTO DI PRESCRIZIONI PDC 896/2021 - MAPP. 815 Fg. 5

Il fabbricato fa parte dei beni acquistati dalla società in LG con rogito not. [REDACTED] in data 06/08/2020, rep. 82109, trascritta a Chiavari il primo settembre 2020 al registro particolare numero 5321, da potere della sig.ra [REDACTED]

In precedenza:

in data 18 marzo 1993 decedeva il signor [REDACTED] nato a Cogorno il 27 agosto 1915, lasciando a succedergli per legge la sorella Signora [REDACTED] nata a Cogorno il 14 maggio 1922. La dichiarazione di successione e' stata registrata a Chiavari il 16 maggio 1996 al numero 85, volume 825 ed ivi trascritta il 5 luglio 1996 al registro particolare numero 3885;

in data 19 novembre 2013 decedeva la Signora [REDACTED] sopra generalizzata, la quale dispose delle proprie sostanze con testamento olografo datato 21 maggio 2003, pubblicato con verbale a rogito Notaio [REDACTED] di Chiavari in data 5 dicembre 2013, Repertorio numero 177465, registrato a Chiavari il 30 dicembre 2013 al N. 4553, in forza del quale la defunta nominava erede universale la Signora [REDACTED] nata a Lavagna il 13 maggio 1954. La dichiarazione di successione e' stata registrata a Chiavari in data 18 novembre 2014 al N. 21387 Vol. 9990 ed ivi trascritta il 13 gennaio 2015 al registro particolare numero 287, facendo constare che in data primo settembre 2020 al registro particolare numero 5320 e' stata trascritta a Chiavari la relativa accettazione tacita di eredità.







8 CALCOLO DELLE CONSISTENZE COMMERCIALI AI FINI DELLA VALUTAZIONE

Ai fini valutativi si terrà conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare definita utilizzando per la misura delle consistenze i **criteri commerciali** forniti dal Comitato tecnico-scientifico della FIAIP, che sostanzialmente attinge e combina i disposti di cui ai **criteri convenzionali** indicati nel DPR 138/98.

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
- verande/portici/tettoie; Anche in questo caso sono valide le indicazioni di carattere generale espresse nel paragrafo precedente.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) **vani principali e accessori diretti**

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si

LOTTO 1 - FABBRICATI

considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale

Calcolo della superficie omogeneizzata

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva. Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

Superficie scoperta a giardino e similare NEL CASO DI VILLE A7 e A8

La superficie dei parchi, giardini e simili:

- a) al 10% della superficie, per la quota eccedente il quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e fino alla superficie pari al sestuplo.
- b) al 2% per superfici eccedenti detto limite. La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il sestuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

Balconi, terrazzi e similari

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
 - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
 - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
 - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25

LOTTO 1 - FABBRICATI

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni simili, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale. Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati o interrati, ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale.

8.1 IMMOBILE ID_12 –VILLINO IN CORSO DI COSTRUZIONE + TERRENI MAPPALI 2966-2967

Considerata la natura del fabbricato e delle pertinenze, si ritiene naturale il calcolo della consistenza commerciale del complesso immobiliare composto dal villino in corso di costruzione, **oltre alle aree naturalmente costituenti corte pertinenziali, date dai mappali 2966-2967¹.**

Si fa presente che la necessità di predisporre posti auto su detta corte, come da prescrizioni del PdC, verrà computata nel processo di valutazione del complesso immobiliare

La sotto riportata tabella riepiloga la **consistenza commerciale** dei beni afferenti alla presente stima, come sopra identificati.

¹ Necessariamente compendiate nel presente elaborato. Le valutazioni dei suddetti beni terreni verranno ovviamente stralciate dal report riguardante i beni formanti il Lotto 1 e censiti al NCT.

LOTTO 1 - FABBRICATI

Tabella per il calcolo della superficie delle unità censite nelle seguenti categorie catastali:					
		A/7	Abitazioni in villini	A/8	Abitazioni in ville
ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in m ² (a)	Coefficiente Moltiplicatore (b)	Calcolo della superficie catastale	
				Superficie equivalente (c) = (a) x (b)	
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	193	1,00		193,00
B	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi.		0,50		0,00
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.	8	0,25		2,00
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	67	0,30	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²	11,70
			0,10	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²	
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della uiv trattata.		0,15	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²	0,00
			0,05	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²	
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenze esclusive della uiv trattata. Tale tipologia è presa in considerazione solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera "A1" - mappale 2966-2967	974	0,10	per la quota eccedente il quintuplo di "A1" (5x A1) fino alla superficie pari al sestuplo di "A1" (6x A1)	0,90
			0,02	per la quota eccedente il sestuplo della superficie di "A1" (6x A1)	
			Risultato 1	Somma delle superfici catastali	207,60
			Risultato 2	150% della superficie "A1"	289,50
			Categoria		
Superficie catastale finale (arrotondata) = la minore tra i due risultati					208

Figura 13 – Calcolo consistenza commerciale villino+terreni (corte)

8.2 IMMOBILE ID_2-3-4-5 – MAGAZZINI OGGETTO DI PRESCRIZIONE PdC

Le consistenze commerciali dei magazzini che, ai sensi delle prescrizioni contenute nel PdC, debbono essere demolite, sono ininfluenti rispetto al criterio e alla metodologia di stima in elaborazione.

LOTTO 1 - FABBRICATI

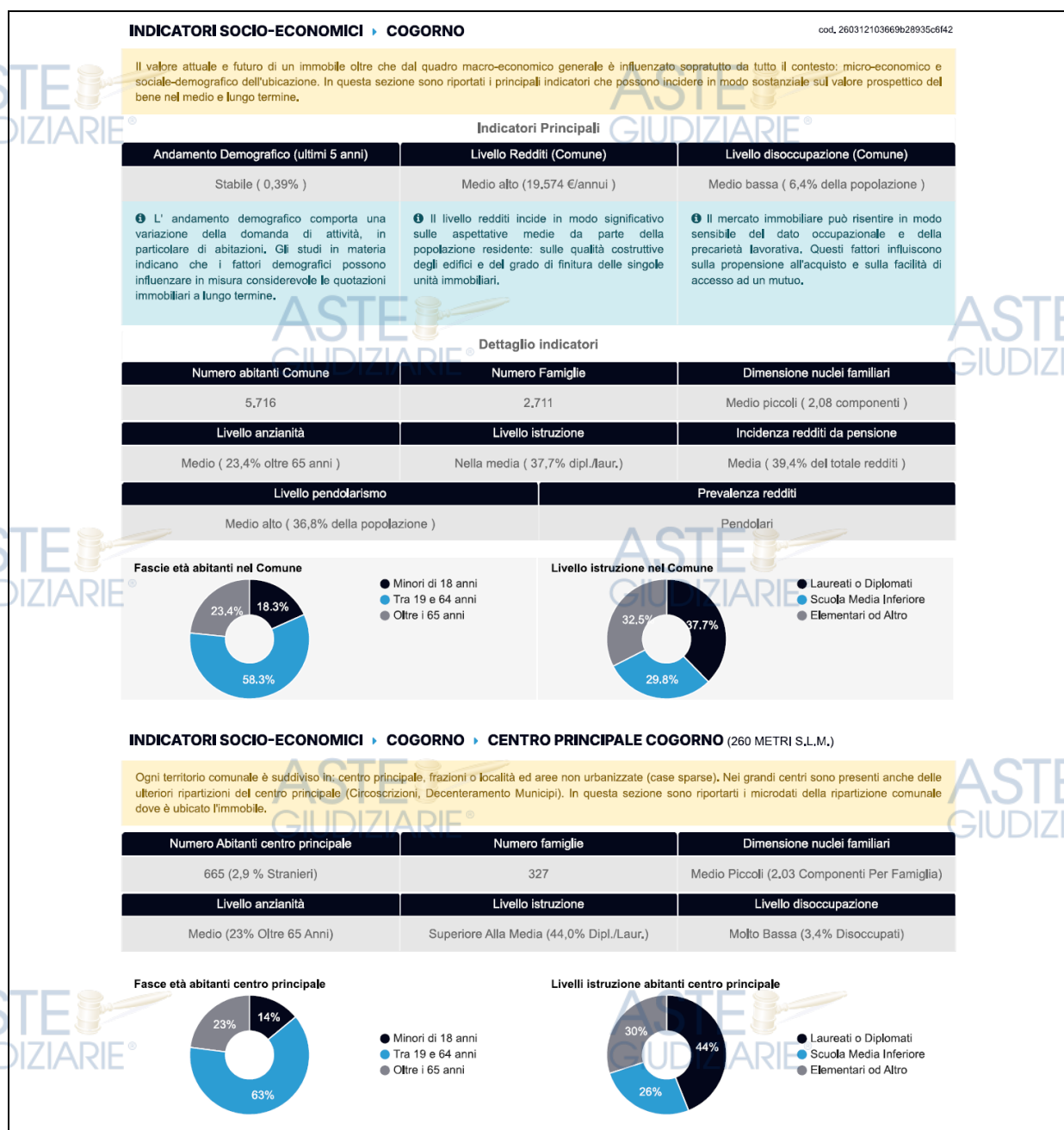
9 PROCESSO DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

9.1 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente stima è quello di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato dei beni di cui trattasi, per i fini correlati alla richiesta ricevuta

Relativamente ai beni immobili oggetto di stima si conferma quale valore di mercato attuale il loro valore **allo stato attuale** e tenendo in esplicito conto delle finalità della stima.

9.2 INDICATORI SOCIO-ECONOMICI DELL'AREA



LOTTO 1 - FABBRICATI

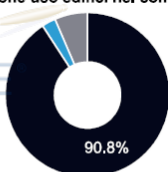
9.3 DATI DI URBANIZZAZIONE DELL'AREA

DATI URBANIZZAZIONE ► COGORNO

cod. 260312103669b28935c6f42

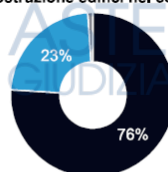
Grado di urbanizzazione	Disponibilità abitazioni per abitante	Incidenza abitazione vuote o 2° case
Alto (159,9 fabbricati/kmq)	Alta (0,88 abitazioni per abitante)	Medio bassa (16,83%)
i Il grado di urbanizzazione indica il livello di edificazione del territorio. Il parametro è calcolato in base al rapporto fra il numero di edifici e la superficie comunale.	i Il parametro indica il numero di abitazioni presenti per ogni residente nel comune. Una scarsa disponibilità implica una potenziale maggiore richiesta di acquisto o locazione di abitazioni.	i Un alto numero di abitazione vuote può incidere in modo significativo sulla potenziale domanda di acquisto o locazione
Numero edifici	Incidenza edifici inutilizzati	Incidenza edifici produttivi
1.452	Alta (6,47% dello stock)	Bassissima (2,69% dello stock)
Numero abitazioni	Densità costruttiva edifici residenziali	Dimensione abitazione media
3.631 (64,05% di proprietà)	Medio bassa (2,26 abitazioni per edificio)	Media (103,8 mq)

Destinazione uso edifici nel comune



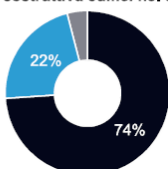
- Residenziale
- Produttivi
- Altri Usi

Epoca costruzione edifici nel comune



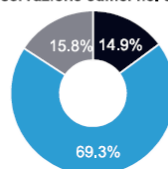
- Ante, 1945
- 1945 al 1990
- 1990 al 2011

Tipologia costruttiva edifici nel comune



- Muratura portante
- Cemento armato
- Altra tipologia

Stati conservazione edifici nel comune

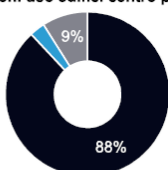


- Edifici in Ottimo Stato
- Edifici in Buono Stato
- Edifici in Mediocre Stato

DATI URBANIZZAZIONE ► COGORNO ► CENTRO PRINCIPALE COGORNO

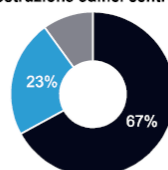
Numero edifici	Incidenza edifici inutilizzati	Incidenza edifici produttivi
323	Medio Alta (9% Inutilizzati)	Bassa (3%)
Numero abitazioni	Densità costruttiva edifici residenziali	Dimensione abitazione media
412 (77% Di Proprietà)	Molto Bassa (1.45 Abitazioni Per Edificio)	Media (102.33mq)
Abitanti per edificio	Disponibilità abitazioni per abitante	Incidenza abitazione vuote o 2° case
2,34	Media (0,62 Abitazioni Per Abitante)	Media (25% Dello Stock Residenziale)

Destinazioni uso edifici centro principale



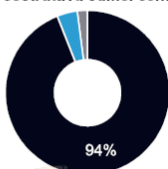
- Edifici Residenziali
- Produttivi & Commerciali
- Altri usi

Epoca costruzione edifici centro principale



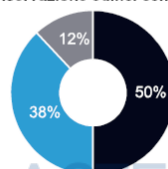
- Antecedente al 1945
- Tra il 1945 e il 1990
- Tra il 1990 e il 2011

Tipologia costruttiva edifici centro principale



- Muratura portante
- Cemento armato
- Altra tipologia costruttiva

Stato conservazione edifici centro principale



- Ottimo stato
- Buono stato
- Mediocre condizioni

LOTTO 1 - FABBRICATI

9.4 DINAMICITÀ DEL MERCATO

DINAMICITÀ MERCATO RESIDENZIALE ▶ COGORNO



Medio bassa (Vendite il 1,72% di 3.631 abitazioni)

La dinamicità di mercato è ricavata dal rapporto fra il numero di abitazioni vendute annualmente rispetto allo stock comunale (numero totale di abitazioni presenti nel comune). Il valore viene poi rapportato rispetto alla media nazionale. La dinamicità è il principale indicatore del grado di commerciabilità degli immobili presenti nel territorio comunale.

9.5 ANDAMENTO QUOTAZIONI E COMPRAVENDITE

ANDAMENTO QUOTAZIONI ▶ COGORNO

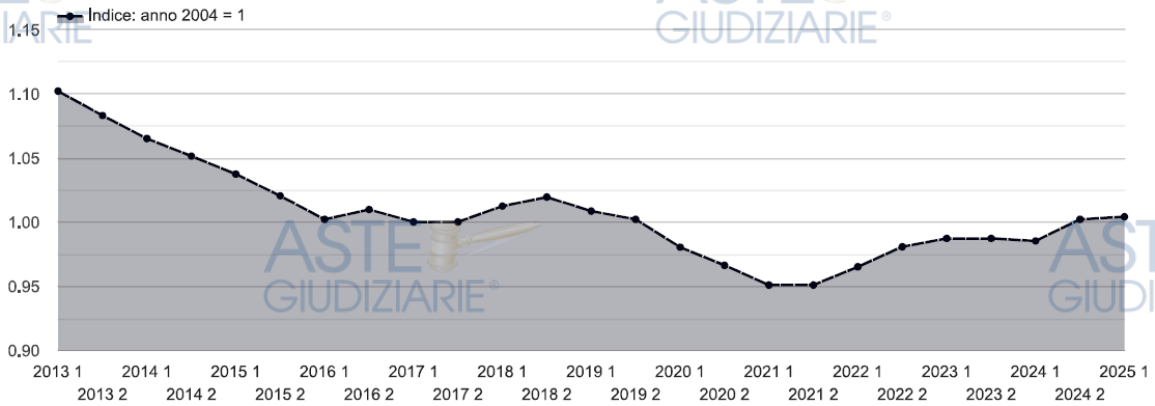
cod. 260312103669b28935c6f42

Quotazione media residenziali (abitazioni) **+1.93 % annuo**

Quotazione media commerciali (negozi) **+1.13 % annuo**

Quotazione media pertinenziali (box) **+1.31 % annuo**

GRAFICO ANDAMENTO QUOTAZIONI VENDITA - RESIDENZIALI



ANDAMENTO COMPRAVENDITE ▶ COGORNO

Andamento Vendite Residenziali **+14,81%**

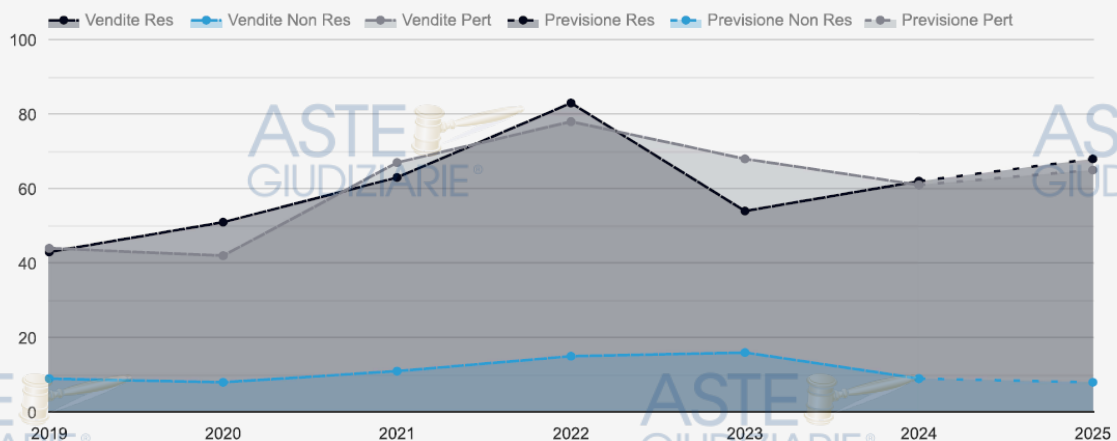
Andamento Vendite Non Residenziali **-44,5%**

Andamento Vendite Pertinenziali **-10,16%**

Provvisorio 2025 **+10,38%**

Provvisorio 2025 **-10%**

Provvisorio 2025 **+7,69%**



NOTA BENE: per i comuni capoluoghi di provincia, le previsioni si basano sui dati direttamente relativi a ciascun comune. Per tutti gli altri comuni (non capoluoghi), le previsioni sono derivate dalla media dei dati di tutti i comuni all'interno della stessa provincia, mostrando quindi una tendenza provinciale. I dati sono forniti dall'Agenzia delle Entrate e sono aggiornati su base annuale, mentre i "Provvisori", vengono calcolati e aggiornati su base trimestrale.

LOTTO 1 - FABBRICATI

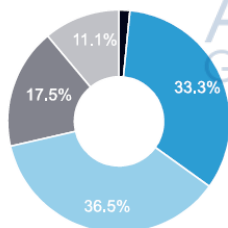
9.6 RIPARTIZIONE E STORICO COMRAVENDITE

RIPARTIZIONE COMRAVENDITE ► COGORNO

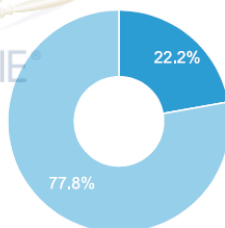
COD. 260312103669B28935C6F42

I dati indicano la ripartizione del numero di transazioni immobiliari aggregate per dimensione (residenziali) o per tipologia (non residenziali e pertinenziali).

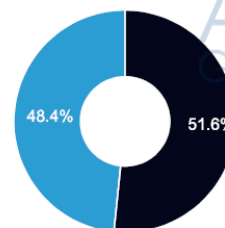
Ripartizione Residenziali	Ripartizione Non Residenziali	Ripartizione Pertinenziali
62 vendite	9 vendite	61 vendite



- fino a 50 mq
- da 50 a 85 mq
- da 85 a 115 mq
- da 115 a 145 mq
- oltre 145 mq



- Uffici
- Negozi Laboratori
- Magazzini Autorimesse
- Alberghi Pensioni
- Istituti di Credito
- Fabbricati Commerciali
- Capannoni Produttivi
- Capannoni Agricoli



- Box & Posti auto
- Cantine & Soffitte

STORICO COMRAVENDITE ► COGORNO

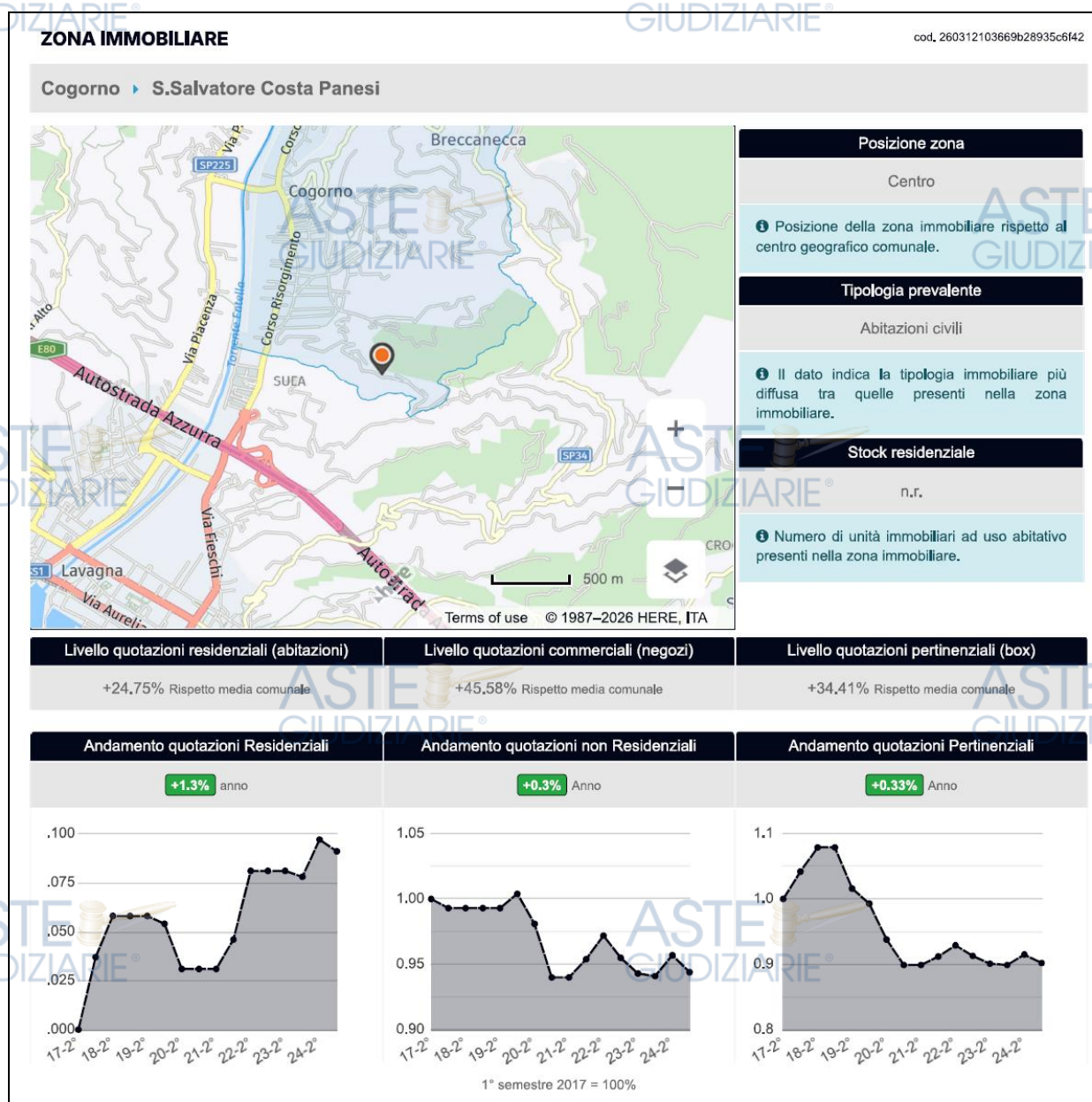
Storico Residenziali						Totale
Anno	0-50 M ²	da 50 a 85 M ²	da 85 a 110 M ²	da 110 a 145 M ²	Oltre 145 M ²	
2024	1	21	23	11	7	63
2023	5	18	15	10	7	55
2022	10	24	25	12	12	83
2021	5	16	17	7	18	63
2020	0	12	21	10	8	51
2019	3	14	13	6	8	44
Media	4	17	19	9	10	59

Storico Non Residenziali									
Anno	Negozi Laboratori	Uffici	Magazzini Depositi	Alberghi Pensioni	Edifici Commerciali	Istituti di Credito	Capannoni Tipici	Capannoni Produttivi	Totale
2024	2	0	7	0	0	0	0	0	9
2023	0	0	15	0	0	0	0	1	16
2022	1	0	12	1	1	0	0	0	15
2021	0	0	11	0	0	0	0	0	11
2020	3	0	5	0	0	0	0	0	8
2019	2	0	6	0	0	0	0	1	9
Media	1	0	9	0	0	0	0	0	11

Storico Pertinenziali			Totale
Anno	Box e Posti Auto	Cantine e Soffitte	
2024	32	30	62
2023	42	26	68
2022	35	43	78
2021	34	34	68
2020	29	13	42
2019	31	13	44
Media	33	26	60

LOTTO 1 - FABBRICATI

9.7 INDAGINE DI MERCATO – PRINCIPALI RILEVAZIONI DI RIFERIMENTO



9.7.1 SEGMENTO RESIDENZIALE – VILLE E VILLINI

L'indagine di mercato del segmento di riferimento è stata condotta tenendo presente la particolarità del bene da valutare. Come già riferito, la villa oggetto di stima fa parte della categoria catastale A/7, corrispondente alla tipologia edilizia OMI "Ville e villini". Il sito in cui è posto l'immobile è circondato da immobili a destinazione residenziale, mediamente abitato, con fabbricati in buono o discreto stato di manutenzione.

Con riferimento all'ordinarietà e per la tipologia edilizia "ville e villini", in stato conservativo *normale*, sono stati reperiti i dati raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e pubblicati dall'Ufficio Studi dell'OMI, riferiti al 1° semestre 2025 relativo alla zone omogenea semicentrale B1 del Comune di Cogorno.

LOTTO 1 - FABBRICATI

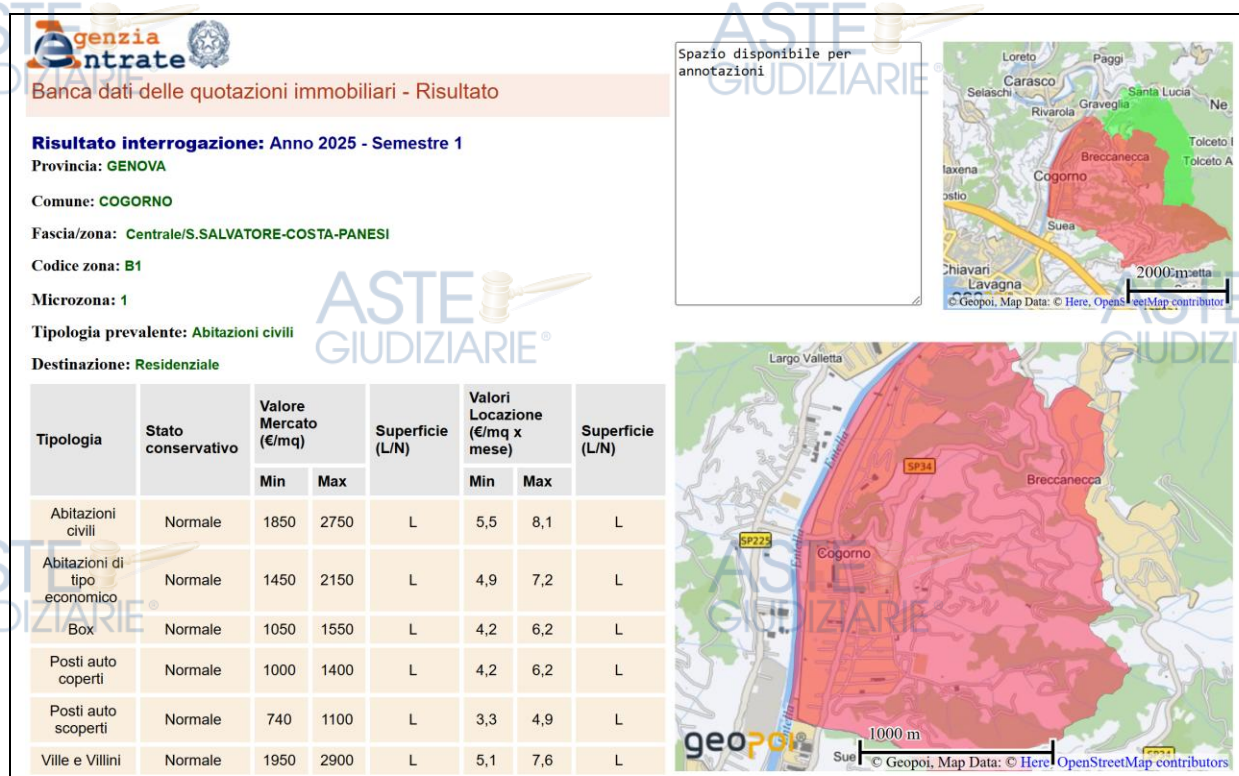


Figura 14 – Valori medi OMI residenziale – I/2025

La “forbice” di prezzi rilevata dall’OMI per la tipologia edilizia “ville e villini” è compresa tra Euro 1.950/mq ed Euro 2.900/mq in condizioni “normali”; tale forbice deve essere maggiorata del 30% per ricondursi allo stato “NUOVO”.

Il database di Borsino Immobiliare, che restituisce informazioni più ampie e capillari rispetto a quelle dell’OMI, riferisce una forbice di prezzi al mq. pari a Euro 1.907/mq- Euro 3.102/mq per immobili di fascia **media** e di qualità conforme allo standard di zona, sempre per immobili in condizioni “NORMALI”

Quotazioni Immobiliari di Zona

Abitazioni e Ville	Uffici e Negozi	Box e Posti auto	Locali e Capannoni
QUOTAZIONI VENDITA EURO / M ²		QUOTAZIONI AFFITTO EURO / M ² / MESE	
La fascia di prezzo è determinata esclusivamente dalla qualità generale dell’edificio in cui si trova l’immobile da valutare, in confronto con la qualità media degli altri edifici nella stessa zona.			
Abitazioni in stabili 1^a Fascia Di qualità SUPERIORE allo standard di zona	Quotazione Minima 1.766	Quotazione Media 2.297	Quotazione Massima 2.827
Abitazioni in stabili Fascia Media Di qualità nello STANDARD di zona	Quotazione Minima 1.520	Quotazione Media 1.974	Quotazione Massima 2.427
Abitazioni in stabili 2^a Fascia Di qualità INFERIORE allo standard di zona	Quotazione Minima 1.279	Quotazione Media 1.501	Quotazione Massima 1.724
Ville e Villini	Quotazione Minima 1.907	Quotazione Media 2.505	Quotazione Massima 3.102

9.8 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede la individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

La individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'**approccio di mercato** (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'**approccio tecnico o di costo**, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'**approccio finanziario**, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa. In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il **valore di mercato** rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la **metodologia diretta**, basata sulla **comparazione**, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
 - la esistenza di beni simili al bene da stimare;
 - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
 - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il **metodo comparativo**, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici).

- Le **metodologie indirette**, attuate attraverso **procedimenti analitici**, vanno utilizzati in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il **valore di costo** attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il **valore di**

LOTTO 1 - FABBRICATI

capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **valore di riproduzione deprezzato**;
- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene “accessorio”, perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua. L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

9.8.1 CRITERIO ADOTTATO N.1 : VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO INDIRETTO A VALORE DI TRASFORMAZIONE – ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto e dalle possibili criticità che la stessa attività estimativa impone.

Secondo l'*International Valuation Standards (IVS)*, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita

LOTTO 1 - FABBRICATI

dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza

per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

LOTTO 1 - FABBRICATI

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

9.8.1.1 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: VALORE DI TRASFORMAZIONE - ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

Nel caso in esame, dovendo riferire la valutazione di un bene immobile “dotato” di autorizzazione edilizia che ne consente la costruzione tramite recupero di altre volumetrie, si ritiene pienamente applicabile un metodo di stima indiretto, mediante **stima a valore di trasformazione.**

Il valore di trasformazione di un bene è dato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione e i costi di trasformazione, comprensivi del profitto che spetta a chi promuove l'intervento in ragione del rischio di mercato. Il valore di trasformazione è dato dalla formula **[1]**

$$V_T = V_M - (K + U_P)$$

Con:

- **V_T**: valore di mercato dell'immobile da trasformare (alla data di stima)
- **V_M**: valore di mercato dell'immobile trasformato (alla data di stima)
- **K**: costi di trasformazione
- **U_P**: utile lordo normale spettante al promotore edilizio per remunerare l'investimento effettuato.

Occorre tenere conto che i ricavi, definiti in termine di valore di mercato dei beni trasformati, e i costi di trasformazione, assumono la forma di flussi d'entrata e d'uscita, e devono quindi essere attualizzati e resi equivalenti rispetto al tempo. La formula **[2]** che tiene conto del tempo della trasformazione è

$$V_T = \frac{V_M}{q^n} - \frac{(K + U_P)}{q^n}$$

Con

- **qⁿ=(1+r)ⁿ** che indica il montante annuale,
- **r** che indica il saggio di attualizzazione
- **n** che indica il tempo della normale trasformazione.

La formula [1] trova ulteriore e articolata estensione nell'esplicitazione dei fattori che concorrono alla determinazione sommaria dei suoi termini, come in seguito verrà esposto.

9.8.2 CRITERIO ADOTTATO N.2 : VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

LOTTO 1 - FABBRICATI

10 VALUTAZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE AFFERENTE AL VILLINO IN CORSO DI COSTRUZIONE + CORTE (ID_12 + TERRENI ID_24-ID_25) + FABBRICATI DA DEMOLIRE

Si precisa che il processo estimativo adottato in sé sussume naturalmente la valutazione dell'intero complesso di fabbricati, inclusi quelli da demolire al fine del recupero delle volumetrie prescritto dalle clausole del PdC approvato.

La valutazione è pertanto da intendersi unitaria e unica rispetto a tutti i cespiti riassunti nel presente elaborato.

10.1 RICERCA DEI COMPARABILI E INDIVIDUAZIONE DEL PIÙ PROBABILE PREZZO DI MERCATO MEDIO UNITARIO

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono stati individuati sulla base della ricerca di beni aventi stessa tipologia edilizia di quella del *subject* o alla stessa immediatamente riconducibile e localizzati nella stessa zona di censimento OMI o in altre strettamente limitrofe, recentemente compravenduti, al fine di mantenere una omogeneità nella valutazione. La ricerca è avvenuta avvalendosi di servizi esterni appositamente disponibili,. Avendo esteso la ricerca dei beni comparabili ben oltre l'ultima annualità, sono stati rinvenuti vari immobili adatti al confronto, compravenduti negli intorni del fabbricato in esame.

10.1.1 SEGMENTO RESIDENZIALE – VILLE E VILLINI

La valutazione media **unitaria** per un immobile-tipo **di nuova costruzione analogo a quello oggetto di stima** è dell'ordine seguente

RISULTATO VALUTAZIONE		
Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
€ 814.638 Modifica	€ 866.300 Modifica	€ 917.961 Modifica
Valore al M ² 3.685,81	Valore al M ² 3.919,55	Valore al M ² 4.153,29

La forbice di prezzi rilevata sul venduto di appartamenti simili a quelli in esame, per un taglio di superficie medio, si attesta su Euro 3.685-4.150/mq.

Per il caso in esame, considerata la posizione del fabbricato, le sue caratteristiche estetiche, il suo stato di manutenzione conseguente al completamento, l'appetibilità sul mercato, si stima congruo un valore medio di riferimento per l'immobile-tipo in condizioni NUOVE e ultimate pari a **Euro 3.600/mq.**

10.2 PROCESSO DI VALUTAZIONE**10.2.1 TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE**

Le fasi dell'operazione immobiliare si ipotizzano articolate secondo il seguente andamento, che tiene conto di una parziale sovrapposizione delle tempistiche di commercializzazione degli immobili, stimata in complessivi 18 mesi rispetto alle fasi precedenti (percentuale di sovrapposizione stimata nella misura pari al 33%)

LOTTO 1 - FABBRICATI

Tempistica dell'operazione immobiliare	Momento iniziale [mesi]	
Durata procedimento autorizzativi, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino affidamento lavori all'impresa di costruzione (tempo medio)	n1	6
Durata dei lavori fino alla consegna	n2	6
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n3	3
Durata totale dell'operazione	n1+n2+n3	15

Figura 25 – Tempistica dell'operazione immobiliare

10.2.2 STIMA DEL VALORE DEL PRODOTTO EDILIZIO OTTENIBILE DALLA TRASFORMAZIONE

Tenuto conto di quanto esposto ai precedenti paragrafi, le sotto riportate tabelle riferiscono la valutazione del bene ottenibile dalla trasformazione V_M

	Sup. commerciale [mq.]	Valutazione unitaria	Valutazione
VILLINO	208	3 600,00 €	748 800,00 €

Figura 15 – Valorizzazione bene trasformato

10.2.3 COSTO TECNICO DELLA TRASFORMAZIONE COI

Il costo tecnico unitario della trasformazione, viene determinato tenendo conto della tipologia di immobili a progetto e dei prezzi di mercato, nonché delle opere ancora da eseguire, così come già indicate.

Per le valutazioni effettuate si è tenuto conto dei seguenti documenti e riferimenti:

- Costi unitari e parametrici opere di completamento desumibili dai correnti Prezzari Regionali e Nazionali
- Costi parametrici per la demolizione dei tre fabbricati

Si è tenuto conto di superfici parametriche valutate rispetto alle superfici commerciali di intervento

	Tipologia	Euro/mq.	mq. SLC inclusi spazi comuni	Costo
C _{sc}	Completamento villino e sist. Aree esterne	1300	208	270 400,00 €
C _{se}	Demolizione fabbricati			30 000,00 €
			CoI	300 400,00 €

Figura 16 – Determinazione costo tecnico della trasformazione

10.2.4 ONORARI PROFESSIONALI

Sono tutti i compensi dovuti ai professionisti e consulenti coinvolti nell'attività edilizia per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli onorari legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo. Gli onorari vengono quindi determinati sulla base del valore delle opere di completamento, la cui incidenza si stima nella misura complessiva pari al **10%** del costo di trasformazione del fabbricato.

Onorari professionali Op	10,0%	27 040,00 €
--------------------------	-------	-------------

Figura 17 – Valorizzazione onorari Professionali

LOTTO 1 - FABBRICATI

10.2.5 SPESE GENERALI DEL PROMOTORE E ONERI DI ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

Si assumono pari complessivamente al **2,5% dei costi diretti e degli oneri di urbanizzazione**.

Spese generali e amministrazione Sc	2,5%	6 760,00 €
-------------------------------------	------	------------

Figura 18 – Valorizzazione spese generali e di amministrazione

10.2.6 COSTI DI COMMERCIALIZZAZIONE

Solitamente l'affidamento della vendita ad Agenzie Immobiliari comporta un esborso pari al 3% del valore del prodotto trasformato. Nel caso di ispecie, trattandosi di un buon portafoglio di immobili da vendere, si assume che il venditore possa avvalersi di una buona leva contrattuale e quindi di spuntare una tariffa pari al **1,5%**. Tale valorizzazione tiene anche conto delle possibilità di vendita diretta da parte dell'imprenditore. Si ipotizza che la fase di commercializzazione anticipi quella di fine dei lavori, pur intendendo esplicitamente compensato il tempo necessario alla vendita del prodotto finito dopo tale data con quello relativo alle vendite in fase di costruzione, per cui i relativi costi si ipotizzano erogati alla fine dei lavori.

Spese di commercializzazione Sc	1,5%	11 232,00 €
---------------------------------	------	-------------

Figura 19 – Valorizzazione spese di commercializzazione immobili

10.2.7 ONERI FINANZIARI SUI COSTI DI TRASFORMAZIONE FINANZIATI DA CAPITALE DI DEBITO

Si ipotizza il ricorso al credito per il 50%. Gli oneri finanziari O_F saranno determinati tenendo conto che preferenzialmente gli operatori del settore si avvalgono del credito fondiario-edilizio, con costo del denaro inferiore al credito ordinario. Il saggio di interesse sul debito si costruisce con riferimento a un dato di mercato del periodo, rappresentato dall'EURIRS, incrementato dallo *spread* e delle spese. Si rileva che l'EURIRS a 5 anni, al marzo 2026 è al 2,73% e lo *spread* viene assunto mediamente al 0,7%. Pertanto, si ha $r=3,43\%$.

Gli oneri finanziari saranno quindi calcolati in base alla formula

$$I = C \times d \times (q^n - 1)$$

Dove:

- $q=1+r$
- C: somma dei costi diretti e indiretti di trasformazione
- D: quota di indebitamento
- N: tempo in anni per il quale tali interessi passivi devono essere corrisposti.

Gli oneri finanziari seguono i tempi di erogazione dei costi cui si riferiscono.

Assumendo la tempistica già ipotizzata quella si ha:

LOTTO 1 - FABBRICATI

Dettaglio voci	tempo di erogazione		durata debito	
		mesi		mesi
Costo area e relativi oneri di trasferimento	momento 0	0	n1+n2+n3	15
30% costo tecnico di trasformazione	n1	6	n2+n3	9
30% costo tecnico di trasformazione	n1+(2/3)n2	10	1/3n2+n3	5
Oneri di urbanizzazione	n1+n2/3	8	2/3n2+n3	7
30% costi di gestione della trasformazione	n1	6	n2+n3	9
70% costi di gestione della trasformazione	n1+(2/3)n2	10	1/3n2+n3	5

Figura 20 – Tempi di erogazione

Si riassume in forma tabellare l'esito dei calcoli, che rappresenta l'accumulazione finale degli oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito a fine periodo.

		tasso r%	mesi	Costi	%costi	%debito	OF
Sul costo tecnico di costruzione	OF1	3,43%	9	300 400,00 €	30%	50%	1 154,27 €
	OF2	3,43%	5	300 400,00 €	70%	50%	1 487,86 €
	OF3	3,43%	7	- €	100%	50%	- €
Sui costi di gestione	OF4	3,43%	9	45 032,00 €	30%	50%	173,03 €
	OF5	3,43%	5	45 032,00 €	70%	50%	223,04 €
							3 038,20 €

Figura 21 – Calcolo Oneri Finanziari

10.2.8 UTILE DEL PROMOTORE SUL VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO

L'utile del promotore U_p , in base all'approccio classico, può essere calcolato in percentuale sul valore di mercato del bene trasformato V_M . Tale percentuale va contestualizzata rispetto al rischio dell'operazione legato ai seguenti fattori:

- Condizioni economiche generali: fase *moderatamente espansiva*
- Settore di intervento: *residenziale*
- Andamento locale del mercato: *lievemente espansiva a livello locale, con quotazioni medie in moderato aumento*

Tipologia di operazione immobiliare: *trasformazione immobiliare*

Si ritiene congrua, per la presente fattispecie una percentuale del **10%**

Utile del promotore U_p	10,0%	74 880,00 €
---------------------------	-------	-------------

Figura 22 – Valorizzazione utile del promotore

10.2.9 ONERI DI TRASFERIMENTO DELL'AREA - ONERI FINANZIARI SULLA QUOTA DI DEBITO DEL VALORE DELL'AREA E DEGLI ONERI DI TRASFERIMENTO

Nell'ipotesi che il rogito sia soggetto a imposta di registro, con aliquota 8%+2%, ipotecaria+1%, catastale=11% e che le spese accessorie ammontino al 4% del valore, gli oneri di trasferimento dell'area O_{IA} si determinano come $O_{IA}=15\%V_T$.

Si determinano sulla base del saggio r già calcolato in precedenza con la formula

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \cdot d \cdot [(1 + r)^n - 1]$$

Si ottiene pertanto

Oneri di trasferimento dell'area O_{IA}	15,0%	su V_T
Oneri finanziari sul trasferimento dell'area O_{FT}	2,48%	su V_T

Figura 23 – Valorizzazione oneri di trasferimento e finanziari sul trasferimento dell'area

LOTTO 1 - FABBRICATI

10.2.10 ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE DEL BENE TRASFORMATO E DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE

Il procedimento di anticipazione all'attualità riguarda i ricavi e non i costi, compresi gli oneri finanziari maturati fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione alla quale si sono assunti concentrati i ricavi da vendite; vanno assoggettati anche gli oneri finanziari gravanti sul fattore area a decorrere dalla data di acquisto e della connessa corresponsione del prezzo e dei costi accessori tipici, data che si considera coincidente con quella di riferimento della stima.

Poiché tutte le componenti di rischio sono state inglobate nella voce relativa al profitto del promotore, l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme da un momento temporale a un altro. Il tasso da utilizzare sarà quindi pari a quello dei titoli a rischio nullo relativi a investimenti di durata comparabile con quella dell'operazione considerata. Nel caso in esame si adotta il tasso *risk free* nominale dei titoli di Stato a 5 anni, pari a $r=3\%$.

Posto $q=1+r$, il tasso di sconto è dato da $f=1/q^n$ con n espresso in anni.

Si raggruppa in forma tabellare gli esiti numerici dei calcoli effettuati.

Dettaglio voci	Valore all'erogazione	mesi	f	Valore attualizzato
Valore di mercato del prodotto edilizio VM ottenibile dalla trasformazione	748 800,00 €	0	1,0000	748 800,00 €
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato				748 800,00 €
Costo tecnico di completamento	300 400,00 €	15	0,9781	293 813,68 €
Oneri di urbanizzazione	- €	15	0,9781	- €
Costi di gestione	45 032,00 €	15	0,9781	44 044,67 €
Oneri finanziari OFT	3 038,20 €	15	0,9781	2 971,59 €
Utile del promotore	74 880,00 €	15	0,9781	73 238,24 €
Rispetto di patti e vincoli	- €	15	0,9781	- €
Costi di trasformazione attualizzati				414 068,17 €
Oneri indiretti di acquisto capitale area OIA (in % su VT)	15,00%	26	0,9781	14,671%
Oneri finanziari capitale area OFA (in % su VT)	2,48%	26	0,9781	2,422%
Oneri sul capitale area attualizzati (in % su VT) : OIA+OFA=Vr(a/q^n)				17,09%

Figura 24 – Attualizzazione del valore del bene trasformato e dei costi di trasformazione

10.3 VALORE DI MERCATO DEL BENE CON IL METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Sulla base delle deduzioni in precedenza tratte e delle elaborazioni espone, la formula [2] consente di calcolare il valore del mercato del bene alla data del pignoramento, attraverso il metodo del valore di trasformazione, che viene determinato con la formula [3]

$$V_T = \left(\frac{V_M/q^n - \sum C_i/q^n}{1 + a/q^n} \right)$$

Da cui:

$$V_T = \frac{748.800,00 - 414.068,17}{1,1709} = 285.869,24$$

Pertanto, il valore del mercato del complesso edilizio, alla data attuale e sotto le ipotesi dichiarate, valutato attraverso il metodo del valore di trasformazione è pari a Euro 6.170.098,03.

LOTTO 1 - FABBRICATI

10.4 DEPREZZAMENTI

Considerato il tipo di operazione immobiliare e il contesto della procedura, valutati i possibili sviluppi congiunturali del mercato immobiliare e finanziario, ai fini estimativi dovrà tenersi conto dei seguenti deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore
Variazione di mercato e finanziaria	0%
Regolarizzazioni edilizio/urbanistiche catastali-strutt	5,0%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,0%
Totale deprezzamenti	10,0%

VALORE DI TRASFORMAZIONE VT	285 869,24 €
DEPREZZAMENTI	10,0%
VALORE A BASE D'ASTA	257 282,32 €

Figura 25 – Valorizzazione deprezzamenti

10.4.1 STIMA DEL BENE IMMOBILE ALLA DATA ATTUALE

In ragione di quanto sopra riportato, **il valore del complesso dei seguenti beni immobili**

cod. u.i.	LOTTO	Ubicazione e note		Informazioni catastali				
		Ubicazione		NOTE	Fg.	Part.	Sub	Cat.
2	LOTTO 1	VIA DELLA MADONNETTA Piano T	COGORNO	Fabbricato diruto oggetto PdC	6	443	1	C/2
3	LOTTO 1	VIA DELLA MADONNETTA Piano 1	COGORNO	Fabbricato diruto oggetto PdC	6	443	2	C/2
4	LOTTO 1	VIALE COSTA DEI LANDO` n. SNC Piano T	COGORNO	Fabbricato diruto oggetto PdC	6	2810		C/2
5	LOTTO 1	VIA MONTE SAN GIACOMO n. SNC Piano T	COGORNO	Fabbricato diruto oggetto PdC	5	815		C/2
12	LOTTO 1	VIALE COSTA DEI LANDO` n. SNC Piano T-1	COGORNO	Fabbricato in corso di costruzione	6	2965	1	F/3

alla data attuale viene stimato in (arrotondati)

Euro 258.000,00

(Euro Duecentocinquantottomila/00)

LOTTO 1 - FABBRICATI



Tanto a compimento dell'incarico ricevuto.

Genova, 12 marzo 2026



Dott. Ing. Roberto Gennaro




ALLEGATI



All. 1. Visure catastali

All. 2. Planimetrie catastali

All. 3. Restituzione grafica rilievi effettuati

All. 4. Tour virtuale immobile

All. 5. Documenti estratti da SUE Comune di Cogorno

