

PERIZIA DI STIMA RELATIVA A BENI IMMOBILI RURALI

LOCALITA' PESCELLINO - VOLTRI



31 GENNAIO 2025

Premessa

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

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

Stato di consistenza del lotto

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

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

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

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

Localizzazione del complesso e caratteristiche generali

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

. P.d.C. prot. 970/2008 (variante in sanatoria relativa a fabbricato rurale);

. P.d.C. prot. 118/2011 (sanatoria mantenimento cambio d'uso da stalla a cucina e box aumento superficie);

. P.d.C. prot. 5222/2012 (sanatoria per mantenimento completamento copertura superfetazione);

. S.C.I.A. prot. 8843/2014

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

Stima del valore

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

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

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

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

Calcolo del valore dell'usufrutto

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

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

Pertanto i valori calcolati sono i seguenti:

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

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

Tanto si doveva in riferimento al mandato conferito.

Belforte Monferrato, 31/01/2025

Geom. Adriano Patrone

