

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Sezione Procedure Concorsuali

Liquidazione Giudiziale

* * * *

Oggetto: Relazione di stima di beni immobili ubicati in Comune di S. Olcese (Ge), Località Trensasco, Via Contrada civ.

20.

* * * *

Il sottoscritto geometra Giulio Invernizzi, libero professionista con studio in Genova, Largo G. A. Sanguineti 11/6, tel. 010.8597641, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2772 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale della precitata città, nominato perito estimatore su istanza del Curatore Fallimentare Dott. Raffaella Oldoini, avendo provveduto ad eseguire le operazioni necessarie al fine di redigere la presente relazione di stima quali sopralluogo presso i luoghi di cui trattasi ed acquisizione della documentazione di tipo ipotecario-catastale ed urbanistica, espone di seguito la presente relazione tecnico-estimativa.

* * * *

Oggetto della stima

Formano oggetto della presente relazione di stima i seguenti beni immobili:

1. **Fabbricato indipendente ad uso abitazione con corte circostante**, sito in Comune di S. Olcese (Ge), Loc. Trensasco, Via Contrada civ. 20, identificato al Catasto Fabbricati nel foglio 33, particella 361, cat. A/3 di classe 3, vani 4,5, rendita €. 311,92

L'immobile risulta gravato da diritto di abitazione vita natural durante a favore del

2. Porzione di terreno adiacente e contiguo al fabbricato di cui sopra

identificato al Catasto Terreni nel foglio 33, particella 180, qualità Prato
Arborato di classe 3, superficie 210 mq. Reddito dominicale: euro 0,49 Reddito
agrarario: euro 0,54.

* * * *

Svolgimento operazioni peritali

In esecuzione dell'incarico ricevuto, lo scrivente ha proceduto
preliminarmente alle ricerche e alle visure necessarie per individuare e identificare
correttamente i dati catastali dei beni immobili intestati al

Si provvedeva quindi a dare corso alle verifiche atte alla individuazione
delle posizioni e destinazioni urbanistiche dei beni oggetto di stima.

Verificata la documentazione e raccolte le informazioni utili, il sottoscritto
ha effettuato sopralluogo diretto presso gli immobili per rilevarne posizione,
dimensioni, caratteristiche costruttive e stato di conservazione, nonché tutti gli
elementi utili alla valutazione del valore di mercato.

Ultimate tali operazioni, ha eseguito le opportune indagini di mercato al fine
di individuare i valori medi correnti per immobili simili, applicando le necessarie
correzioni in relazione allo stato d'uso, alla manutenzione e alla presenza del diritto
di abitazione, così da determinare il valore commerciale di stima.

* * * *

Criteri di stima

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni, la stima è stata condotta adottando il metodo per comparazione diretta, basato sul principio secondo cui il valore di un immobile è correlato a quello di altri beni simili presenti nella medesima zona e aventi analoghe caratteristiche tipologiche e dimensionali.

La valorizzazione del fabbricato è stata pertanto determinata sulla base delle più recenti compravendite di immobili simili, considerando parametri oggettivi: intrinseci (consistenza, ubicazione, finiture, stato di conservazione, dotazioni impiantistiche) ed estrinseci (accessibilità, infrastrutture, contesto ambientale).

I parametri dimensionali sono stati espressi in €/m², conformemente alle prassi di mercato locali.

I valori economici unitari sono stati ricavati dalle quotazioni medie correnti in zona per immobili assimilabili, con il conforto delle quotazioni con il conforto delle quotazioni di mercato indicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Genova, opportunamente corretti in aumento o diminuzione in relazione allo stato manutentivo e al momento congiunturale del mercato.

Infine, in riferimento alla presenza del diritto di abitazione vita natural durante, sono stati applicati i coefficienti ministeriali per usufrutto vitalizio (D.M. 27 dicembre 2024, G.U. n. 305 del 31/12/2024), ritenuti congrui in assenza di specifiche tabelle alternative.

Il valore del terreno contiguo al fabbricato, costituente di fatto il giardino dello stesso, è stato considerato in percentuale proporzionale unitamente al valore dell'edificio principale.

* * *

Processi Estimativi

Riconfermato che formano oggetto della presente relazione i beni immobili indicati in precedenza, si evidenzia e si ripropone che la stima esposta in seguito si è consolidata sulla base di processi estimativi che hanno tenuto conto delle condizioni tutte influenti, per cui il prezzo indicato è da assumersi a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui i beni oggetto di valutazione effettivamente si trovano, come da indicazioni contenute nella presente relazione e suoi allegati.

Compendio immobiliare Via Contrada civ. 20, Trensasco, S. Olcese

Ubicazione, toponomastica e indicazioni generali

L'immobile oggetto di stima è un'abitazione indipendente ubicata nel Comune di Sant'Olcese (GE), in località Trensasco, con accesso pedonale da Via Contrada, identificato alla toponomastica al civico n. 20, in posizione collinare a breve distanza dal nucleo abitato principale della frazione.

L'area è caratterizzata da un contesto rurale-residenziale con prevalenza di edifici unifamiliari e bifamiliari di piccole dimensioni, serviti dalla viabilità locale (SP 80 "di Trensasco") e da collegamenti di linea extraurbana.

L'accesso al fabbricato avviene da un percorso pedonale (la Via Contrada) con collegamento alla SP 80.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra, per una superficie complessiva di circa 100 m² lordi, corrispondenti a circa 50 m² per ciascun livello.

Il piano terreno è costituito da cucina, soggiorno, servizio igienico e disimpegno d'ingresso; il primo piano è invece destinato a zona notte, con due camere da letto.

Il collegamento verticale tra i due piani è garantito da una scala interna in legno, caratterizzata da una pendenza superiore ai valori ordinari.

La struttura portante è in muratura tradizionale intonacata, copertura a due

falde con orditura lignea e manto in tegole, infissi in alluminio con vetro singolo, pavimentazioni e finiture interne di epoca non recente.

Lo stato di manutenzione generale è mediocre e si evidenzia la necessità di interventi di risanamento generale e aggiornamento impiantistico, in quanto gli stessi risultano vetusti e non conformi alle normative vigenti.

Sono altresì da prevedere opere di revisione alle finiture e alla serramentistica per un adeguamento complessivo agli standard attuali di abitabilità e comfort.

L'unità immobiliare dispone di spazio esterno pertinenziale parzialmente pavimentata e di un'area verde circostante, con discreta esposizione e vista panoramica sulla vallata.

All'interno del terreno si trovano alcuni manufatti, baracche e tettoie in condizioni di degrado, non dotati di impianti e non rispondenti agli standard igienico-sanitari attuali.

Di seguito si allegano alcune viste fotografiche che meglio di ogni prosa rappresentano l'attuale stato dei luoghi.

Dati catastali

Dalle verifiche eseguite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Genova - Territorio Servizi Catastali, gli immobili oggetto della presente relazione di stima risultano così individuati:

Immobile Via Contrada civ. 20 – Catasto Fabbricati

foglio 33, mappale 361, cat. A/3 di cl. 3, vani 4,5 rendita € 311,42
così intestato:

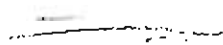
La planimetria catastale agli atti corrisponde allo stato dei luoghi.

Terreno – Catasto Terreni

foglio 33, mappale 180, prato arborato di classe 3, cons. 210 m², R.D. €. 0,49, R.A.

€. 0,54.

così intestato:



Confinanti

Quali coerenze il cespite, nel suo insieme, espone:

a nord : mappale 154 del foglio 33 C.T.

a est : mappale 182 del foglio 33 C.T. e Via Contrada

a sud : mappale 182 del foglio 33 C.T.

a ovest: mappale 154 del foglio 33 C.T.

Consistenze

L'immobile sviluppa le seguenti consistenze:

Superficie lorda fabbricato	100 m ²
Superficie netta fabbricato	80 m ²
Superficie corte circostante	300 m ²
Superficie terreno mappale 180	200 m ²
Superficie commerciale ragguagliata	118 m ²

L'area pertinenziale esterna, adibita a giardino di circa 500 m² complessivi, è stata considerata ai fini della superficie commerciale con un coefficiente medio ponderato, pari complessivamente a circa 18 m² equivalenti, in conformità alle consuete prassi estimative per immobili unifamiliari in ambito extraurbano.

Previsioni urbanistiche

In oggi, il nuovo Piano Urbanistico Comunale di Sant'Olcese, definisce la zona dove risulta ubicato l'immobile oggetto di stima come "Zona TA", zona di tutela ambientale che comprende nuclei abitati grandi e piccoli con qualche presenza di valore storico ed un generalizzato valore paesistico.

Nella zona sono previsti interventi sul patrimonio edilizio esistente e/o d'ampliamento dello stesso, nonché d'adeguamento alle infrastrutture.

Formalità pregiudizievoli

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso uffici dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultano formalità pregiudizievoli a carico dei beni oggetto di stima.

Stato occupazionale

Come già indicato l'immobile oggetto della presente risulta gravato dal diritto di abitazione vita natural durante a favore di

Provenienza

I beni oggetto della presente stima sono pervenuti

Stima

Considerato che l'immobile risulta gravato da un diritto di abitazione vita natural durante, ai fini della stima del valore della proprietà gravata, lo scrivente ha

provveduto a consultare la Tabella dei coefficienti edita dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, basata sul saggio legale d'interesse vigente, aggiornata con D.M. 27 dicembre 2024, pubblicato sulla G.U. n. 305 del 31/12/2024.

Pur trattandosi di diritto di abitazione, si ritiene congruo, secondo prassi consolidata e in assenza di specifica tabella ministeriale alternativa, applicare i medesimi coefficienti previsti per l'usufrutto vitalizio, in quanto il diritto ha durata vitalizia e incide in modo analogo sul valore economico del bene, pur in misura più limitata nei contenuti.

Tenuto conto dei dati anagrafici del titolare del diritto e dei contenuti della tabella citata, si desumono i seguenti elementi:

- Data di nascita della titolare del diritto di abitazione:
- Età attuale (novembre 2025):
- Coefficiente ministeriale corrispondente all'età:
- Saggio legale d'interesse: 2,5%
- Valore capitale del diritto ($10 \times 2,5\%$): 25%
- Valore percentuale del diritto di abitazione (da Tabella): 25%
- Valore della quota disponibile (nuda proprietà): 75%

Pertanto, il valore stimato della proprietà gravata da diritto di abitazione vitalizio corrisponde al 75% del valore della piena proprietà.

A fronte di quanto sopra, delle indagini svolte e delle risultanze dei processi estimativi condotti, preso atto della narrativa che precede, considerate in particolare le caratteristiche e lo stato d'uso e manutenzione assai mediocre dell'immobile, allo stesso è risultato assegnabile un valore al m² pari ad Euro 600,00 che determina i seguenti valori di stima:

- Valore di piena proprietà € 70.800,00
- Valore nuda proprietà € 53.100,00
- Valore diritto di abitazione € 17.700,00

Si precisa che il valore unitario di € 600,00/m² risulta inferiore ai valori OMI relativi alla microzona di riferimento, i quali si riferiscono però ad immobili in condizioni ordinarie di manutenzione e con caratteristiche mediamente conformi agli standard abitativi attuali.

Nel caso in esame lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile è da considerarsi mediocre, con necessità di interventi di ristrutturazione pressoché completi, circostanza che giustifica un ridimensionamento del valore rispetto ai parametri OMI.

A supporto di tale scelta valutativa, si evidenzia che nella stessa zona sono stati rilevati altri immobili con caratteristiche similari, anch'essi bisognosi di ristrutturazioni profonde, aventi quotazioni di mercato in linea con il valore unitario adottato nella presente stima.

* * * *

Tanto espone lo scrivente, ritenendo di aver con scrupolo e diligenza assolto a quanto d'incombenza ricevuto

Genova li, 27/11/2025

Il Perito

Geom. Giulio Invernizzi





Elenco allegati:

Documentazione catastale

Documentazione fotografica

Estratto e norme PUC

Quotazioni immobiliari



Art. 8 - Zone omogenee

8.1. - Il territorio del Comune è articolato nelle seguenti zone omogenee classificate secondo la loro destinazione d'uso:

8.1.1. - **Zona TA:** zona di tutela ambientale comprendente gli insediamenti d'interesse ambientale-paesistico;

8.1.2. - **Zona B:** comprende le aree parzialmente o totalmente edificate;

8.1.3. - **Zona BR:** comprende le aree di completamente o ristrutturazione urbanistica;

8.1.4. - **Zona C:** comprende le aree per insediamenti di nuovo impianto;

8.1.5. - **Zona CE:** comprende le aree agricole;

8.1.6. - **Zona D, D1, DE, DC, DZ:** comprende le aree nelle quali sono insediate o possono insediarsi attività produttive;

8.1.7. - **Zona EPB:** prativa-boschiva ed agricola di tutela ambientale;

8.1.8. - **Zona Parco.**

8.2. - All'interno delle singole zone, il P.R.G. individua aree per la viabilità e per spazi e servizi pubblici, con previsioni vincolanti nei riguardi dei singoli strumenti attuativi di cui al precedente articolo 2.

Art. 9 - Zona TA - Zona residenziale di tutela ambientale**9.1. - Caratteri generali**

La Zona TA comprende gli ambiti caratterizzati dagli insediamenti formati da aggregazione spontanea di edifici con tipologie tipiche dell'edilizia ligure dell'entroterra.

Per le loro caratteristiche e per esigenze di riqualificazione funzionale, detti ambiti sono riconosciuti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della L. 457/1978, come "Zone di Recupero", e dell'Art. 3 della L.R. 25/1993 "Perimetrazione zone di recupero patrimonio edilizio esistente".

9.2. - Destinazioni d'uso

Vi sono ammesse le destinazioni d'uso di cui G.F. I (con Sup. di vendita SV ≤ 150 mq. alimentari e SV ≤ 1.000 non alimentari), II (fino ad un massimo di 1.000 mq., fermo restando che per il settore alimentare non si possono superare i 150 mq. di SV), IV (a+f), VI, IX.

9.3. - Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Entro il perimetro della zona TA è vietata ogni nuova costruzione, ne sono consentiti interventi che compromettano l'assetto esistente quale testimonianza di quello storico-ambientale. Gli interventi ammessi devono rispettare le norme sulla Salvaguardia Ambientale.

9.3.1. - Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono: opere interne, d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nei modi previsti dalla vigente legislazione, nonché l'accorpamento di volumi esistenti e la ricostruzione di edifici esistenti diruti, secondo il disposto di cui all'art. 5.3

9.3.2. - Sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia.

Quando questi sono estesi ad un intero fabbricato, anche se composti da più corpi di fabbrica uniti tra loro comprendente una o più unità residenziali e/o con altra destinazione ammessa nella zona, è consentito procedere alla razionalizzazione dell'aggregato con una serie sistematica d'interventi così disciplinati:

a) - Non deve essere incrementato il volume edilizio preesistente, salvo le eccezioni di cui in appresso.

E' consentito l'ampliamento degli edifici residenziali fino ad un massimo del 10% del volume esistente con limiti per singola unità immobiliare residenziale di 20 mc. minimo sempre concedibili indipendentemente dal volume dell'edificio e 30 mc. massimo per motivate esigenze igienico-sanitarie e funzionali, purché non si configuri aumento del numero delle unità immobiliari residenziali.

E' consentito l'ampliamento volumetrico degli edifici a prevalente attività artigianale e commerciale fino ad un massimo del 20% e con un limite massimo di 300 mc., per motivate esigenze funzionali inerenti l'attività svolta, sempre che per il commerciale siano rispettate le Superfici di Vendita (SV) predisposte al punto 9.2.;

b) - All'interno del volume edilizio può essere maggiorata la superficie lorda di piano per la riduzione di eventuali altezze interne sovrabbondanti, quando la maggiorazione di SP sia contenuta nel 20% di quella esistente.

E' ammesso inoltre il contenimento delle stesse altezze interne a mezzo di soppalcature praticabili, nel rispetto delle disposizioni del regolamento edilizio;

c) - Per conservare le caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti, può essere consentito su parere favorevole della Commissione Edilizia il mantenimento delle altezze interne o del rapporto fra la superficie di pavimento e quello delle finestre esistenti, anche se inferiori ai minimi di legge previste per le nuove costruzioni;

d) - L'eventuale disordine dei prospetti potrà essere ricomposto anche con estesa demolizione dei perimetri.

Nella ricomposizione libera di dette fronti debbono essere osservate distanze dalle esistenti costruzioni, dai confini di proprietà e/o comparto d'intervento non inferiori a quelle minime preesistenti, comunque non inferiori a quella del C.C.;

e) - l'utilizzo del sottotetto nei casi sopra definiti è subordinato ai requisiti che seguono:

- altezza interna non inferiore a 1,80 mt. nel punto minimo;
- adeguata coibentazione della copertura;
- volume di ogni vano abitabile non inferiore a 20 mc.;
- aerazione ed illuminazione regolamentare ottenute anche con l'apertura di abbaini nella forma prescritta dalle norme paesistiche.

9.4. - Parametri edilizi per ampliamenti

DC = a quanto previsto dall'Art. 4.17.6.;

DF = a quanto previsto dall'Art. 4.17.6.;

DS = a quanto previsto dall'Art. 4.17.6.;

RO = 100% SC, edificio principale.

9.5. - Salvaguardia edifici storici

Negli edifici e nei manufatti d'interesse storico-ambientale individuati negli elaborati grafici del Piano con l'asterisco nonché nelle aree libere funzionalmente connesse, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria restauro e risanamento conservativo.

Di tali edifici sono da conservare le tipologie edilizie, i collegamenti verticali, i prospetti ed i dettagli architettonici e decorativi.

Art. 10 - Zona B - Zona residenziale totalmente edificata

10.1. - Caratteri generali

Le aree comprese nella zona B sono individuate negli elaborati grafici del Piano e comprendono gli insediamenti che hanno le caratteristiche di cui all'art. 2 del DM 1444/1968.

10.2. - Destinazioni d'uso

Vi sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai G.F. I (con SV $\leq$ 150 mq. alimentari e SV $\leq$ 1.000 mq. non alimentari), II (fino ad un massimo di 1.000 Mq. di superficie di vendita e 150 mq. per il settore alimentare), IV (a+f), VI, IX.

10.3. - Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sul patrimonio edilizio esistente possono essere realizzati: opere interne, interventi di manutenzione ordinaria straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

Interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi entro i limiti che seguono:

- a) - Non deve essere incrementato il volume edilizio preesistente, salve le eccezioni di cui in appresso.
E' consentito l'ampliamento degli edifici residenziali fino ad un massimo del 10% del volume esistente con limiti per singola unità immobiliare residenziale di 20 mc. minimo sempre concedibili indipendentemente dal volume dell'edificio e 30 mc. massimo per motivate esigenze igienico-sanitarie, purché non si configuri aumento del numero delle unità immobiliari residenziali;
- b) - Si deve operare entro il volume edilizio preesistente, fatta salva la possibilità di contenute aggiunte relative a volumi tecnici, quando la loro realizzazione non sia in contrasto con le distanze dai confini o dalle costruzioni esistenti prescritte dai parametri edilizi di zona;
- c) - La demolizione di porzioni delle strutture murarie perimetrali è ammessa quando è motivata da esigenze di sicurezza statica, o risanamento igienico, in tal caso la ricostruzione delle parti demolite dovrà essere conforme all'impostazione, posizione e forma della preesistenza;

Certificazione Energetica degli Edifici

ASTE
GIUDIZIARIE®
Ricevuta

ASTE
GIUDIZIARIE®



REGIONE LIGURIA

N. certificatore: 712

Cognome: Invernizzi

Nome: Giulio

Anno: 2028

Codice Identificativo: 07202822378

Data Protocollo: 15/05/2028 16:30

Numero Protocollo: Prot/2028/0235799

Impronta file .pdf:

ed9e75afcd800c31fd1dc4138283c72214b779bd44e8f833daf8f3718fd764bf

Impronta file .xml:

3287f71e0d289f430bb5ca5d455dcd9c07087e810ed828bed36ac9e620b1d9c8

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®