



**CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA**

**DIREZIONE AMMINISTRAZIONE**

**SERVIZIO PATRIMONIO**

## VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

dei terreni ubicati in comune di Ne,

loc. Piandifiemo

**S.P. 26 km 12+000 ca.**



**EDIZIONE**

**OTTOBRE 2018**



***Collaboratore: Geom. Alessio Boccardo***

Dott. Flavio Paglia

flaviopaglia@alice.it

Perito esperto iscritto al Ruolo presso la CCIAA di Genova al n° 1996,  
Consulente Tecnico del Tribunale di Genova  
(cat. XXV stima e valutazione di immobili).

## OGGETTO

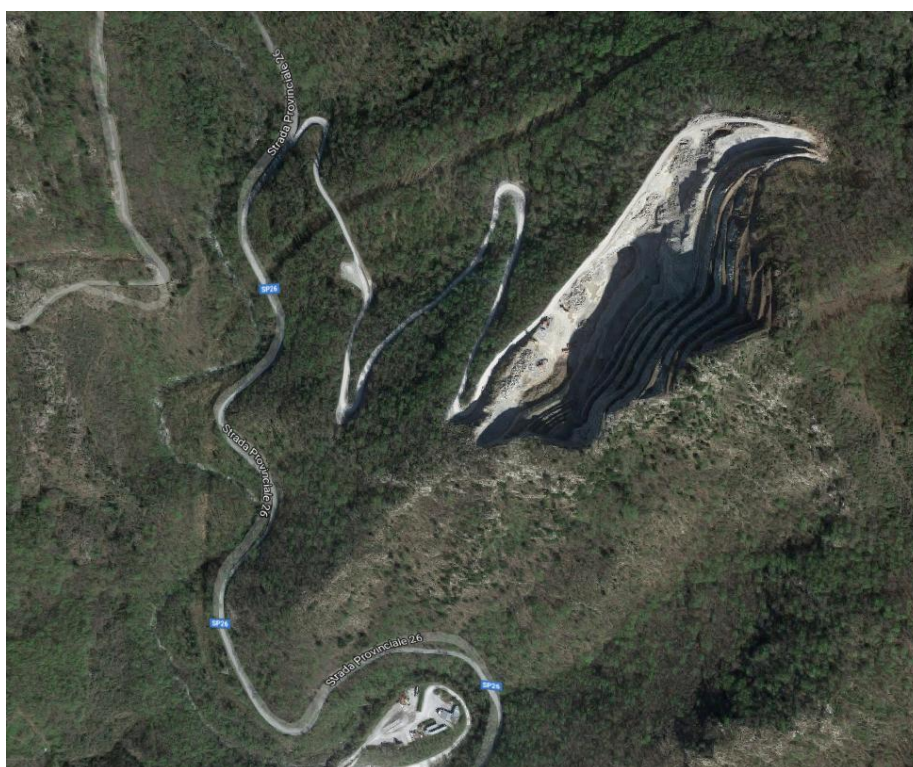
Gli appezzamenti di terreno oggetto della presente stima si identificano nel mappale 394 e 395 del foglio 30 del Comune di Ne.

I medesimi mappali, attualmente, risultano essere di proprietà dell'Amministrazione Provinciale di Genova (ora Città Metropolitana).

A seguito di sopralluogo si è potuto evidenziare come la quasi totalità del mappale 394 e 395 si identifichi nella scarpata a monte della provinciale n.26. Il medesimo tratto per larghe porzioni risulta essere protetto da muro sostegno a gravità per un'altezza variabile attestata attorno all'1,50 mt.

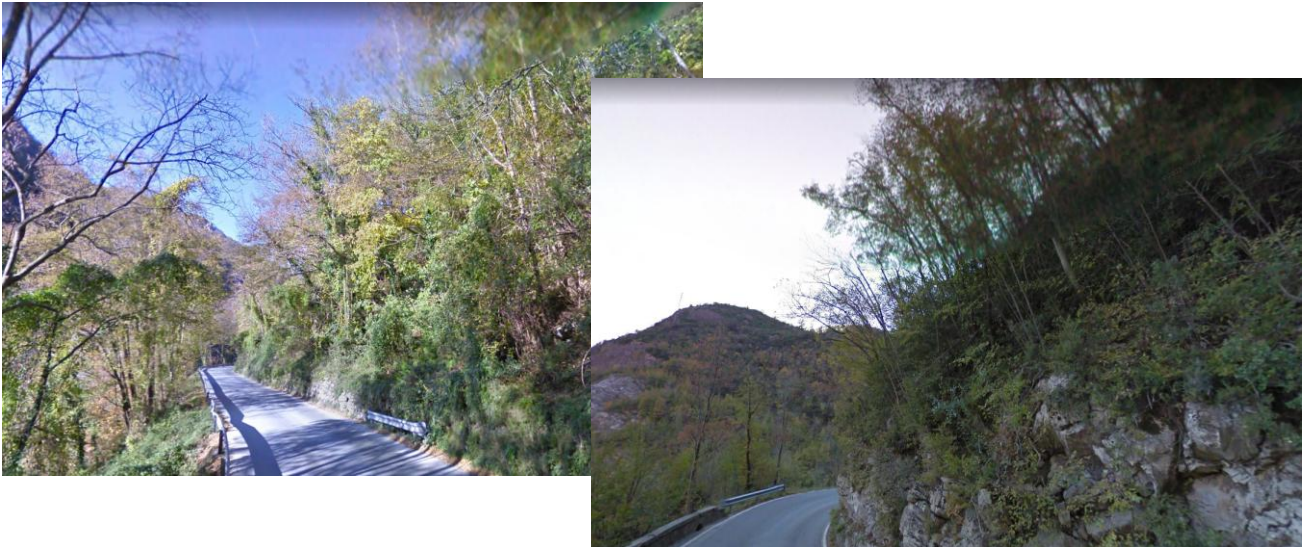
In concomitanza del tratto iniziale del mappale 395 è presente l'accesso alla cava esistente passante sul mappale 396, oggetto di precedente vendita alla società "Frantoio del Tigullio Srl", in oggi incorporata nella "Cave Marchisio Spa".

La Cave Marchisio Spa svolge attività estrattiva di cava regolarmente autorizzata dalla Regione Liguria.





Come meglio evidenziato nell'allegata documentazione fotografica, i mappali 394 e 395 si sviluppano completamente in fregio alla strada provinciale. La larghezza media di detti mappali oscilla tra i 2,00 ed gli 8,00 metri.



Trattasi infatti di terreno boschivo confinante col nastro stradale, non fruibile ai fini industriali (estrattivi) in quanto sottoposto alle norme del codice della strada e distanze operative, contraddistinto da un declivio molto consistente, privo di qualsiasi accesso veicolare e altresì privo di qualsiasi spazio pianeggiante.



Il sopralluogo effettuato ha permesso di individuare infatti un accesso carrabile a monte dei due reliquati stradali, come in precedenza accennato, in corrispondenza del mappale 396.

Come si può evincere dal quadro urbanistico riportato in seguito, i terreni di proprietà dell'Amministrazione Metropolitana sono compresi nella Zona TNI (Territori non insediabili) e quindi non compresi nella porzione di cava estrattiva CP e da una potenziale attività estrattiva.

Ciò detto, il sottoscritto **Dott. Flavio Paglia, perito esperto iscritto al Ruolo presso la CCIAA di Genova al n° 1996, Consulente Tecnico del Tribunale di Genova** (*cat. XXV stima e valutazione di immobili*), in adempimento all'incarico conferitomi redigo la seguente relazione estimativa.

## METODOLOGIA ESTIMATIVA

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale).

Un procedimento è diretto (o sintetico comparativo), l'altro indiretto (o analitico).

A proposito del reperimento ed utilizzazione dei dati elementari relativi ad ogni giudizio di stima è necessario apprendere dal mercato, nell'ambito del quale si va ad operare, tutti i dati storici che da esso si possono rilevare. All'estimatore si richiede di far conoscere gli elementi emersi dalle indagini o informazioni che costituiscono la più efficace motivazione della oggettività del risultato della stima.

Per quanto riguarda i prezzi di mercato una fonte attendibile di dati elementari è rappresentata dalle valutazioni effettuate per beni analoghi da altri tecnici estimatori, allorquando accettate dagli interessati.

Da rilevare infatti che l'accettazione di un dato ipotetico, quale possa essere il risultato di un giudizio di stima, da parte degli interessati trasforma il valore di previsione in dato storico da poter quindi essere utilizzato ai fini della comparazione.

In merito all'attendibilità del dato scaturito immediatamente dall'accettazione è da osservare come sia stato ripetutamente riconosciuta dalla giurisprudenza la coincidenza tra valore stimato ed accettato ed il giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita identificato nel più probabile prezzo di mercato.

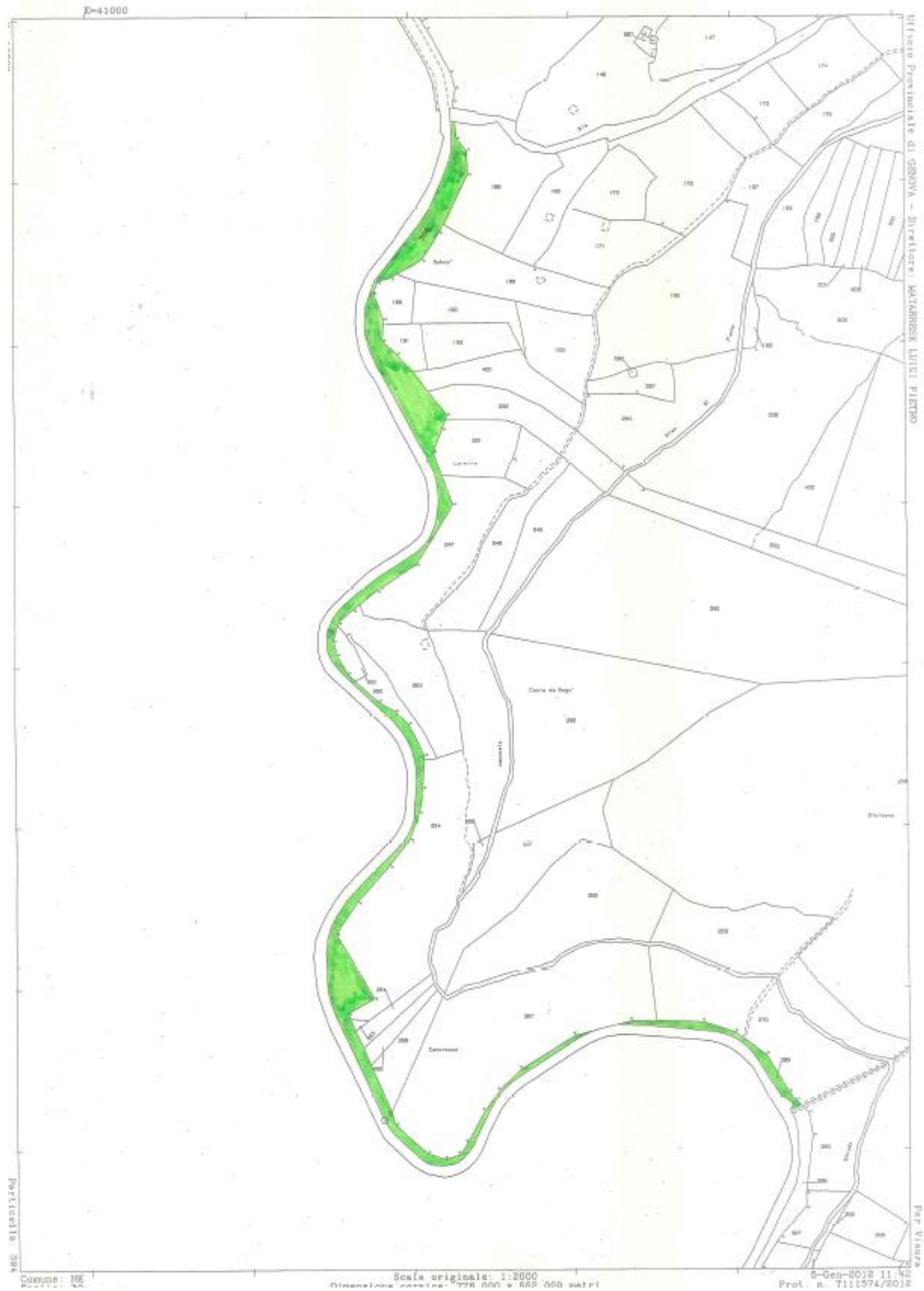
Infine si può sostenere che acquistano ufficialità, logicità ed ammissibilità economica non solo i prezzi noti, ma anche valori formulati che emergano dalla prestazione di consulenze tecniche d'ufficio, sentenze, concordati con gli Uffici Territoriali o, di contro, decisioni delle commissioni competenti a giudicare sui ricorsi avversi alle valutazioni dell'Agenzia delle Entrate, perizie extragiudiziali giurate ecc....

I dati riportati nella presente stima sono stati reperiti all'interno de: **Agenzia delle Entrate** sito istituzionale, **ISTAT** sito istituzionale, **MINISTERO DELLE FINANZE** sito istituzionale, **Consulente Immobiliare** edizione il Sole 24 ore, **L'Osservatorio sul mercato immobiliare** edizioni Nomisma, **MONITOR IMMOBILIARE** edizione Scenari Immobiliari, **l'Osservatorio del mercato immobiliare**, Dea Agenzia del Territorio, **Osservatorio REAL VALUE** edizioni Scenari Immobiliari, **TUTTO CITTA'** Navteo, **FIAIP** Osservatorio sul mercato immobiliare, **SCENARI IMMOBILIARI** edizione Scenari Immobiliari, **CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA** sito istituzionale, **GOOGLE EARTH**, **REGIONE LIGURIA** sito istituzionale, **PREZZIARIO TIPOLOGIE EDILIZIA**, Collegio degli Ingegneri e Architetti Milano , **DEI Tipografia del Genio Civile**, **UNIONCAMERE** sito istituzionale, **CNEL** sito istituzionale, **ANCE** sito ufficiale, **CONFEDILIZIA** sito ufficiale, **REPORT MENSILE** edizione Scenari Immobiliari.

Per le pubblicazioni richiamate si rimanda alle diverse note a piè pagina.

## INQUADRAMENTO CATASTALE

Le porzioni di terreno interessate, come già descritto in premesse, risultano coincidenti con un reliquato stradale a margine della SP 26, ricadente nel Foglio 30 del Comune di Ne e contraddistinto dai mappali 394 e 395.



## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/11/2011

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di NE ( Codice: F858)
	Provincia di GENOVA
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 30 Particella: 394

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	30	394		-	BOSCO CEDUO 1	64 00		Euro 6,61 L. 12.800	Euro 1,65 L. 3.200	Impianto meccanografico del 03/01/1977

**Notifica**
**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PROVINCIA DI GENOVA		(1) Proprieta per 1000/1000

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/11/2011

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di NE ( Codice: F858)
	Provincia di GENOVA
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 30 Particella: 395

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	30	395		-	BOSCO CEDUO 1	05 00		Euro 0,52 L. 1.000	Euro 0,13 L. 250	Impianto meccanografico del 03/01/1977

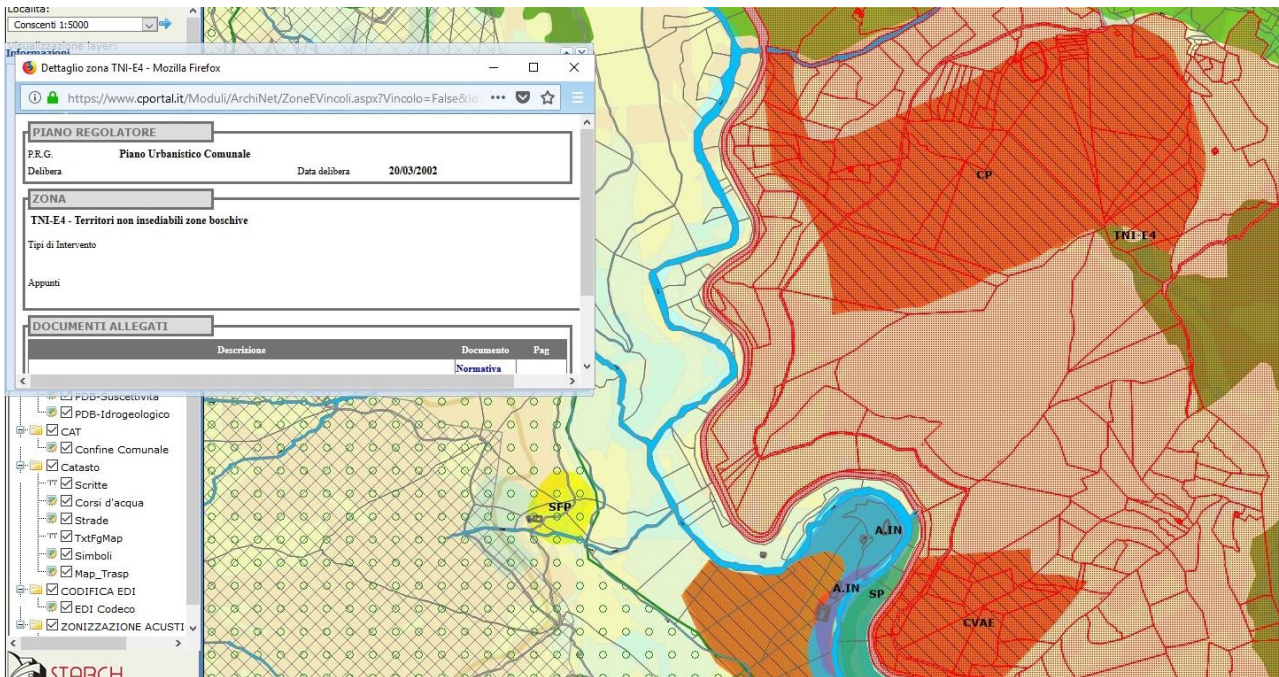
**Notifica**
**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PROVINCIA DI GENOVA		(1) Proprieta per 1000/1000



## QUADRO URBANISTICO

Le porzioni di terreno interessate, come già descritto in premesse, risultano ricomprese nella Zona TNI (Territori non insediabili) del PUC vigente del Comune di Ne e al di fuori della zona estrattiva CP campita con colore arancione nell'estratto sotto riportato.



### Piano Urbanistico Comunale del Comune di Ne

#### ART. 8.8 TERRITORI NON INSEDIABILI (TNI)

Il P.U.C., tenuto conto della pianificazione sovraordinata, individua tra gli ambiti di conservazione e riqualificazione, quelle aree che per condizioni geomorfologiche, per il particolare ecosistema in cui sono collocate e per le caratteristiche paesistico ambientali sono classificate TERRITORI NON INSEDIABILI.

- a) Nei TERRITORI NON INSEDIABILI sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 8.3 e 8.4 e la realizzazione, nel limite massimo di mq/mq 0,0029 di soli manufatti tecnici esclusivamente finalizzati a soddisfare le esigenze di manutenzione delle relative aree.
- b) In tali aree ed in particolare in quelle interne alla perimetrazione del PARCO DELL'AVETO ed in quelle individuate nella cartografia del P.U.C. è consentita la realizzazione di strutture definite RIFUGI ESCURSIONISTICI, secondo le prescrizioni contenute negli articoli 8-9-10 della L.R. 13/92 ed eventuali S.M.I..
- c) Per quanto riguarda le Imprese agricole si applicano le norme di cui agli APA., sono escluse le funzioni residenziali in senso stretto, sono ammessi spazi attrezzati per l'uso abitativo, connessi allo svolgimento delle attività agrarie, con l'applicazione dei parametri relativi agli artt.8.6 e 8.7.
- d) I manufatti provvisori ad uso agricolo realizzati nelle aree interne alla perimetrazione della Zona del Parco dell'Aveto dovranno essere costruiti prevalentemente con materiale reperito in loco, per tutto quanto visibile all'esterno, con i parametri di cui al punto "a" delle presenti norme.

## VALUTAZIONE

**QUADRO DI INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI AD ETTARO PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI  
COMPRESI NELLE REGIONI AGRARIE DELLA CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA**

(Art. 41 del D.P.R. 8 giugno 21 e successive modificazioni) **ANNO 2016**

TIPO DI COLTURE	Regione Agraria 1 €/Ha	Regione Agraria 2 €/Ha	Regione Agraria 3 €/Ha	Regione Agraria 4 €/Ha	Regione Agraria 5 €/Ha	Regione Agraria 6 €/Ha	Regione Agraria 7 €/Ha	Regione Agraria 8 €/Ha
Seminativo	16.571	16.571	13.110	13.110	15.640	16.571	15.640	16.571
Seminativo arborato	23.558	23.558	17.236	19.031	31.607	32.673	31.607	28.280
Seminativo irriguo	30.475	30.475	30.475	30.475	37.929	43.916	30.475	44.647
Seminativo irriguo arborato	32.006	32.006	32.006	32.006	39.458	46.178	35.001	46.178
Prato	8.053	8.053	6.390	8.053	8.053	8.053	8.053	8.053
Prato arborato	8.370	8.053	6.390	8.053	8.053	10.450	9.650	11.247
Prato irriguo			16.437	16.437				0
Orto				31.341		41.388		39.924
Orto irriguo				55.027		148.710		148.710
Orto irriguo a colt. floricola						217.111		217.111
Uliveto				22.758	31.607	48.973	29.345	58.687
Uliveto - Agrumeto						57.623		
Uliveto - Frutteto						47.509		
Uliveto - Vigneto								50.038
Vigneto	24.488	24.488	14.823	24.488	32.673	46.779		51.103
Agrumeto						83.373		83.373
Pescheto		35.398				55.827		
Frutteto		35.398	34.269			62.481		62.481
Nocciolo					26.085			26.085
Castagno da frutto	7.588	7.588	7.588	7.588	10.216	7.588	7.588	7.588
Bosco ceduo	4.526	4.526	4.526	4.526	4.526	4.526	4.526	4.526
Bosco misto	5.923	5.923	5.923	5.923	5.923	5.923	5.923	5.923
Bosco di alto fusto	7.455	7.455	7.455	7.455	7.455	7.455	7.455	7.455
Canneto					15.640	15.640	15.640	15.640
Pascolo	4.394	4.394	4.394	4.394	4.394	4.394	4.394	4.394
Pascolo arborato	5.059			5.059	5.059	5.059	4.196	
Pascolo cespugliato	4.394	4.394	4.394	4.394	4.394	4.394	4.394	4.394
Pascolo con bosco misto			5.059	4.594				
Incolto produttivo	2.664	2.664	2.664	2.664	2.664	2.664	2.664	2.664
Incolto sterile	1.931	1.931	1.931	1.931	1.931	1.931	1.931	1.931

Regione Agraria 1: Alto Stura; Regione Agraria 2: Alto Scrivia; Regione Agraria 3: Montagna dell'Antola; Regione Agraria 4: Alto Trebbia; Regione Agraria 5: Alto Entella e Alto Sturla; Regione Agraria 6: Montagna Litoranea di Genova; Regione Agraria 7: Colline dell'Alto Lavagna; Regione Agraria 8: Colline Litoranee di Chiavari.

aggiornamento Istat:

Il valore della cultura "bosco ceduo" nella Regione Agraria n.5 comprensiva del Comune di Ne, è pari ad € 0,4526/mq, approssimabile ad € 0,45/mq.

Valore area boschiva

VAM € 0,45 x 6.900,00 mq (superficie) = € 3.105,00

**A titolo precauzionale, per la Città Metropolitana di Genova, il valore viene ampliato in correlazione ad una potenziale modifica del terreno mediante sbancamento e riconduzione a zona di accesso e scarico materiale funzionale alla retrostante attività produttiva.**

In considerazione di quanto riportato in premesse e a quanto sopra evidenziato, si propone il valore complessivo pari a **€ 10.000,00**

## A CONCLUSIONE DELL'INCARICO ESTIMATIVO<sup>1</sup>

Di regola per metodo estimale si intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono assimilabili al bene in oggetto. Si è anche detto della molteplicità degli strumenti adottabili e la diversità delle metodologie stesse.

Il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle precise condizioni di mercato oggetto del "giudizio".

In pratica l'estimatore interviene a "bocce ferme" ovvero la stima viene redatta nelle condizioni meglio specificate al suo interno. In presenza quindi di condizioni oggettive e soggettive connesse ad una determinata condizione storica, temporale, ambientale.

Si tratta, come abbiamo visto, di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici. Tali dati, tecnici, di rilevazione, di riproduzione, economici e finanziari sono caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati. Compito primario dell'estimatore è quello di rendere minimi se non trascurabili tali margini di incertezza.

La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità.

La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta" ammontante al 10%. Tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili.

**La tipologia estimativa e l'unicità del bene stimando possono caso per caso innalzare l'alea di incertezza sopra evidenziata.**

Diversi autori, tra i quali si citano : Di Cocco, Famularo, Forte, Lo Bianco, Medici, Ribaldo, Zucconi, Brioli e ancora altri, nelle varie pubblicazioni quali riviste e/o libri avvalorano la soprascritta ipotesi ovvero che la capacità discriminatoria dell'estimatore non possa essere inferiore al 10%-15%.

---

<sup>1</sup> F. Paglia La Stima degli Immobili EPC Libri Roma, 2004

Per quanto detto la stima in oggetto, benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo ovvero frutto di una valutazione complessiva compensativa di eventuali tolleranze e omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un compendio generale di analisi. Impossibile quindi l'intervento o la modifica del valore complessivo apportando variazioni percentuali alle singole voci.

Come già accennato in principio, il percorso estimativo riportato nella presente stima si riferisce alla valutazione di un cespite fortemente condizionato da condizioni prossime al monopolio bilaterale. Il percorso estimativo risulta peraltro contraddistinto anche da un'elevata propensione marginale.

In considerazione di quanto esaminato, discusso e verificato, si propone quale valore medio dell'intera superficie in oggetto la cifra di

**euro 10.000,00**

In ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro, fortemente caratterizzato da condizioni particolari estranee alle normali condizioni di mercato, si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide proiezioni di valori incentrati su cifre comprese in una tolleranza **del 10 %**, in più o in meno, rispetto a quanto sopra determinato

La congruità complessiva dell'operazione immobiliare si estende quindi da un valore minimo prossimo ai **9.000,00** euro ad un valore massimo prossimo agli **11.000,00** euro.

**Il ragionamento compiuto per giungere al valore di stima ritenuto congruo è quindi la naturale conseguenza di un'analisi assai più complessa che per sinteticità di ragionamento non è stato possibile inserire all'interno dell'elaborato.**

**Tuttavia non è possibile disgiungere quanto in oggi calcolato e rassegnato dai presupposti dottrinali e procedurali ampiamente dibattuti e disaminati nelle pubblicazioni sotto riportate.**

Va quindi dichiarato che ogni valore analisi e riflessione riportata nelle pagine precedenti trova naturale approfondimento e chiarimento nei libri già rassegnati alle stampe dall'autore.

**I medesimi testi, per semplicità elencati di seguito, anche se non materialmente allegati devono considerarsi parte integrante e sostanziale del presente documento.**

F. Paglia,- <b>Gestione e Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico,</b>	EPC Libri	Roma,	2004
F. Paglia,- <b>Stima degli immobili pubblici, privati e con particolari destinazioni d'uso,</b>	EPC Libri	Roma,	2004
F. Paglia,- <b>Stima e Rating immobiliare,</b>	EPC Libri	Roma,	2005
F. Paglia, I.Giribaldo, A.Zaia - <b>Manuale tecnico dell'Amministratore del condominio,</b>	EPC Libri	Roma,	2006
F. Paglia, M. Minetti, I.Giribaldo - <b>Guida alla locazione, all'acquisto e alla vendita degli immobili,</b>	EPC Libri	Roma,	2006
F. Paglia, Arena Matarazzo,- <b>La verifica delle strutture, il fascicolo fabbricato,</b>	ESSE LIBRI	Napoli,	2006
F. Paglia, I. Mazzino,- <b>ABC delle stime,</b>	ESSE LIBRI	Napoli,	2006
F. Paglia,- <b>Asset e Property Management,</b>	ESSE LIBRI	Napoli,	2007
F. Paglia,- <b>Vademecum dell'Estimatore immobiliare,</b>	EPC Libri	Roma,	2007
F. Paglia,- <b>Vademecum dell'Amministratore condominiale,</b>	EPC Libri	Roma,	2007
F. Paglia, E. Bordo,- <b>La successione e le imposte su l'eredità,</b>	EPC Libri	Roma,	2007
F. Paglia,- <b>La stima delle aree edificabili,</b>	EPC Libri	Roma,	2008
F. Paglia,- <b>La stima degli immobili (esempi discussi)</b>	EPC Libri	Roma,	2008
F. Paglia, I. Mazzino,- <b>ABC delle stime,(SECONDA EDIZIONE RIVUDUTA ED AMPLIATA)</b>	ESSE LIBRI	Napoli,	2008
F. Paglia, <b>Rischio e Rating Immobiliare, una guida per l'investitore</b>	ESSE LIBRI	Napoli,	2009
F. Paglia, P.Carvelli, <b>Vademecum del mediatore immobiliare</b>	EPC LIBRI	Roma	2009
F. Paglia, P.Carvelli <b>Terreni e Aree edificabili esempi di stima</b>	EPC LIBRI	Roma	2010
F. Paglia, P.Carvelli, <b>La stima degli autosilo e dei parcheggi</b>	EPC LIBRI	Roma	2011
F. Paglia, P.Carvelli, <b>Manuale dei coefficienti di differenziazione</b>	EPC LIBRI	Roma	2012
F. Paglia, S. Correale, <b>II Ruolo del CTU nel pignoramento immobiliare</b>	EPC LIBRI	Roma	2013
F. Paglia, U. Paglia, <b>La Normativa UNI sul valutatore immobiliare e la pratica estimativa</b>	EPC LIBRI	Roma	2015

Con quanto sopra si ritiene di aver ottemperato al mandato conferito.

Genova, ottobre 2018



Dott. Flavio Paglia

flaviopaglia@alice.it

Perito esperto iscritto al Ruolo presso la CCIAA di Genova al n° 1996.

Consulente Tecnico del Tribunale di Genova  
(cat. XXV stima e valutazione di immobili).

Collaboratore: Geom. Alessio Boccardo

