



# COMUNE DI COGOLETO

Paese natale di Cristoforo Colombo

Città Metropolitana di Genova

Via Rati, 66 - Tel. 010/91701 - Fax 010/9170225 - C.F. 80007570106 - P.I. 00845470103

**3° SETTORE - LAVORI PUBBLICI**

*PORZIONE DI AREA COMUNALE  
N.C.T. FG. 19 MAPP. 712 mq 12,00*

## ***RELAZIONE DI STIMA SINTETICA***

Il Responsabile del 3° Settore Lavori Pubblici  
dott. geol. Santo Revello  
*[documento firmato digitalmente]*

### **3° SETTORE - LAVORI PUBBLICI**

Stanza n. 30 – Responsabile Dr. Geol. Santo REVELLO – tel. e fax 010/9170248 – e-mail: [llpp@comune.cogoleto.ge.it](mailto:llpp@comune.cogoleto.ge.it)

Stanza n 28 tel. 010/9170242 – e-mail: [settorellpp@comune.cogoleto.ge.it](mailto:settorellpp@comune.cogoleto.ge.it)

Indirizzo P.E.C.: [protocollo@pec.comune.cogoleto.ge.it](mailto:protocollo@pec.comune.cogoleto.ge.it) – Orario Ricevimento Pubblico: Lunedì 14:30 – 17:30 / Giovedì 9:00 – 13:00

## *1. Premessa*

In qualità di Funzionario Responsabile del 3° Settore - LL.PP. del Comune di Cogoleto, il sottoscritto dott. geol. Santo Revello, domiciliato per le proprie funzioni presso il Comune di Cogoleto, Via Rati n. 66, è stato chiamato a redigere una valutazione di una porzione di area comunale identificata al N.C.T. fg. 19 mapp. 712 di mq 12,00.

L'incarico riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato, alla data attuale, del bene immobile attualmente incolto ed all'interno del quale insiste un palo con lampada di pubblica illuminazione.

Per una corretta ed obiettiva valutazione si è provveduto ad un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, durante il quale si è presa visione dello stato di consistenza, nonché lo stato di conservazione degli stessi.

## *2. Provenienza della proprietà.*

DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 20.04.1977 voltura in atti 06.12.1985 Repertorio n. 66 Rogante: S BIANCHI sede: Genova Registrazione UR sede: Genova n. 6944 del 10/05/1977 (n. 591780).

## *3. Oggetto della stima.*

Oggetto della presente valutazione, come già specificato precedentemente, è una parte di circa mq 12,00 del fg. 19 mapp. 712 identificata come da fotografie:



Vista dell'area di interesse dalla viabilità pubblica

### **3° SETTORE - LAVORI PUBBLICI**

Stanza n. 30 – Responsabile Dr. Geol. Santo REVELLO – tel. e fax 010/9170248 – e-mail: [llpp@comune.cogoleto.ge.it](mailto:llpp@comune.cogoleto.ge.it)

Stanza n. 28 tel. 010/9170242 – e-mail: [settorellpp@comune.cogoleto.ge.it](mailto:settorellpp@comune.cogoleto.ge.it)

Indirizzo P.E.C.: [protocollo@pec.comune.cogoleto.ge.it](mailto:protocollo@pec.comune.cogoleto.ge.it) – Orario Ricevimento Pubblico: Lunedì 14:30 – 17:30 / Giovedì 9:00 – 13:00



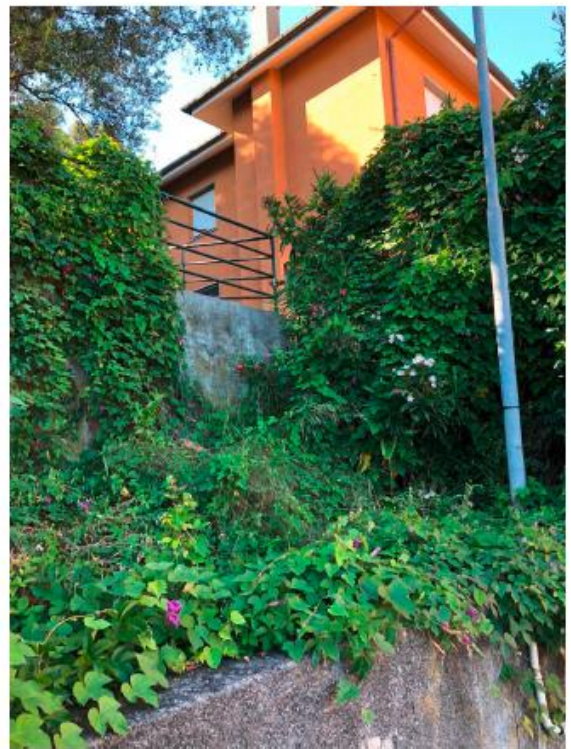
Vista generale del piazzale comunale e dell'area di interesse



Vista del muro di contenimento dei terreni di proprietà comunale



Vista della scala pubblica di accesso ai terreni comunali



Vista di dettaglio dell'area di interesse

### **3° SETTORE - LAVORI PUBBLICI**

Stanza n. 30 – Responsabile Dr. Geol. Santo REVELLO – tel. e fax 010/9170248 – e-mail: [llpp@comune.cogoleto.ge.it](mailto:llpp@comune.cogoleto.ge.it)

Stanza n 28 tel. 010/9170242 – e-mail: [settorellpp@comune.cogoleto.ge.it](mailto:settorellpp@comune.cogoleto.ge.it)

Indirizzo P.E.C.: [protocollo@pec.comune.cogoleto.ge.it](mailto:protocollo@pec.comune.cogoleto.ge.it) – Orario Ricevimento Pubblico: Lunedì 14:30 – 17:30 / Giovedì 9:00 – 13:00

#### *4. Descrizione del bene e caratteristiche intrinseche.*

Il bene oggetto di stima è ubicato in via I° Maggio in prossimità del civ. 1/1 ed è identificato come piccola porzione che separa il giardino di proprietà esclusiva della signora Chiara Repetto dalla scaletta di pubblico passaggio che accede al piazzale di proprietà comunale.

Si tratta di un piccolo appezzamento di terreno incolto.

#### *5. Destinazione catastale*

La particella 712 del foglio 19 risulta essere identificata come ENTE URBANO di are 03 e centiare 82 in seguito a frazionamento del 09/08/2002 prot. 265844 in atti dal 09/08/2002 (n. 3385.1/2002).

#### *6. Aspetti metodologici della stima.*

Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio o, come d'accezione comune, "il più probabile valore di mercato", ossia quello che sarebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato.

In definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

Precedentemente è stata descritta la consistenza immobiliare del bene ed è stato accennato alla sua posizione rispetto al centro abitato.

Tanto esposto si osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e successivamente, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Per la scelta del procedimento di stima è necessario, rifarsi alla natura dei beni in valutazione.

Il procedimento che sarà adottato è il cosiddetto procedimento sintetico in base ai parametri tecnici, in pratica il metro quadrato di superficie, assumendo il corrispondente VALORE AGRICOLO MEDIO DELLA PROVINCIA DI GENOVA (dati Pronunciamento Commissione Provinciale n. 1 del 19/07/2013 – Pubblicazione sul BUR n. 36 del 04/09/2013).

In base alle caratteristiche ed all'analisi della tabella estrapolata dall'Agenzia delle Entrate si è convenuto di utilizzare un valore intermedio tra quello individuato per ORTO e per ORTO IRRIGUO, ulteriormente ridotto del 15%, considerate le caratteristiche, la vicinanza alle abitazioni e la fruibilità da parte dei residenti in zona.

#### **3° SETTORE - LAVORI PUBBLICI**

Stanza n. 30 – Responsabile Dr. Geol. Santo REVELLO – tel. e fax 010/9170248 – e-mail: [llpp@comune.cogoleto.ge.it](mailto:llpp@comune.cogoleto.ge.it)

Stanza n 28 tel. 010/9170242 – e-mail: [settorellpp@comune.cogoleto.ge.it](mailto:settorellpp@comune.cogoleto.ge.it)

Indirizzo P.E.C.: [protocollo@pec.comune.cogoleto.ge.it](mailto:protocollo@pec.comune.cogoleto.ge.it) – Orario Ricevimento Pubblico: Lunedì 14:30 – 17:30 / Giovedì 9:00 – 13:00

## Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2013

 Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
 n.1 del 19/07/2013

 Pubblicazione sul BUR  
 n.36 del 04/09/2013

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 ALTO ENTELLA E ALTO STURLA Comuni di: BORZONASCA, CASARZA LIGURE, CASTIGLIONE CHIAVARESE, MEZZANEGO, NE, ORERO, SAN COLOMBANO CERTENOLI				REGIONE AGRARIA N°: 6 MONTAGNA LITORANEA DI GENOVA Comuni di: ARENZANO, BOGLIASCO, CAMPOMORONE, CERANESI, COGOLETO, GENOVA, MELE, MIGNANEGO, SANT'OLCESE, SERRA RICCO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO					82631,00			
BOSCO CEDUO	4486,00				4486,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	7388,00				7388,00			
BOSCO MISTO	5871,00				5871,00			
CANNETO	15501,00				15501,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	10225,00	SI	SI		7520,00			
FRUTTETO					61925,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	2640,00				2640,00			
INCOLTO STERILE	1914,00				1914,00			
NOCCIOLETO	25853,00							
ORTO					41020,00			
ORTO IRRIGUO					147387,00			
ORTO IRRIGUO FIORI					215179,00			
PASCOLO	4355,00				4355,00			
PASCOLO ARBORATO	5014,00				5014,00			

La stima del valore dell'area, individuato come **parte** del foglio n. 19 Particella n. 712 di mq 12,00 circa di cui alla presente relazione, a giudizio dello scrivente, è da ritenersi pertanto pari ad € 200,00.

**Dovrà essere eseguito a cura e spese dell'interessata il frazionamento ed eventuali rilievi e pratiche edilizie per la delimitazione dei confini**, in base alle indicazioni dei competenti uffici comunali.

Eventuali interventi di realizzazione recinzioni e cancelli dovranno essere regolarmente autorizzati dagli uffici competenti ed eseguiti rispettando le attuali disposizioni di legge.

Si precisa che il palo di pubblica illuminazione non dovrà essere rimosso o danneggiato.

**3° SETTORE - LAVORI PUBBLICI**

 Stanza n. 30 – Responsabile Dr. Geol. Santo REVELLO – tel. e fax 010/9170248 – e-mail: [llpp@comune.cogoleto.ge.it](mailto:llpp@comune.cogoleto.ge.it)

 Stanza n 28 tel. 010/9170242 – e-mail: [settorellpp@comune.cogoleto.ge.it](mailto:settorellpp@comune.cogoleto.ge.it)

 Indirizzo P.E.C.: [protocollo@pec.comune.cogoleto.ge.it](mailto:protocollo@pec.comune.cogoleto.ge.it) – Orario Ricevimento Pubblico: Lunedì 14:30 – 17:30 / Giovedì 9:00 – 13:00