

CARLO ANGELO FRITTOLI  
*Dottore Commercialista*  
Perito Immobiliare C.C.I.A.A. Genova - n. 1952  
Via Canevari 26 - 16137 Genova  
carlofri@libero.it carlofri@pec.it  
P.I. 03692980109 - C.F. FRTCRL59C05D969A

socio di



*PRofessionisti Economico Giuridici per gli Immobili Aziendali*

**TRIBUNALE DI GENOVA**

*Sezione VII Civile - Sezione Procedure Concorsuali*

Liquidazione Giudiziale

**MURACA GROUP S.R.L. - RG N. 70/2024**

Giudice Delegato: *Dott. Andrea Balba*

Curatore: *Dott. Giambattista Poggi*

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI**

**OGGETTO DELLA LIQUIDAZIONE**

**NOVEMBRE 2024**



## INDICE DELLA RELAZIONE



0. SINTESI DEI RISULTATI E PREMESSE
1. LOTTO 1 - VILLA UNIFAMILIARE IN COSTRUZIONE
2. LOTTO 2 - TERRENO PER SVILUPPO IMMOBILIARE
3. LOTTO 3 - TERRENO A LATERE STRADA PRIVATA
4. LOTTO 4 - LOTTI PER 5 POSTI AUTO PRIVATI A RASO



*Allegato A* - Valutazioni dettagliate degli immobili



*Allegato B* - Elenco degli immobili di confronto utilizzati per le analisi comparative



*Allegato C* - Quotazioni O.M.I. e BorsinoPro



***La presente relazione si compone di 17 pagine inclusa la copertina (ed esclusi gli allegati)***



## 0. SINTESI DEI RISULTATI E PREMESSE

### 0.1 SINTESI DEI RISULTATI

**Lotto 1** - villa unifamiliare in costruzione

Comune di Cogorno (GE) – via Costa dei Landò  
catasto terreni, fg 6, mappali 2861/2862

**Valore di mercato: 259.000 €.**

**Base d'asta: 220.000 €.**

**Lotto 2** - terreno per sviluppo immobiliare

Comune di Cogorno (GE) – via Costa dei Landò – catasto terreni, fg 6, mappale 1095

**Valore di mercato: 165.000 €.**

**Base d'asta: 150.000 €.**

**Lotto 3** - terreno a latere di strada privata

Comune di Cogorno (GE) – via Costa dei Landò  
catasto terreni, fg 6, porzione da enucleare dal mappale 2852

**Valore di mercato: 24.000 €.**

**Base d'asta: 20.000 €.**

**Lotto 4** - cinque lotti per parcheggi privati singoli a raso su slargo di strada privata

Comune di Cogorno (GE) – via Costa dei Landò  
catasto terreni, fg 6, porzioni da enucleare dal mappale 529

**Valore di mercato: 12.000 €/cad.**

**Base d'asta: 9.000 €/cad.**

### 0.2 PREMESSA METODOLOGICA

In data 17 settembre 2024 il G.D. Dott. Balba autorizzò la nomina dello scrivente per la valutazione degli immobili in epigrafe, e più precisamente:

1. Appezamento di terreno con villa monofamiliare parzialmente edificata
2. Appezamento di terreno con progetto per 3 villette unifamiliari, autorimessa interrata, due strade di accesso privato, posti auto scoperti, aree verdi
3. Appezamento di terreno a latere della strada privata, su cui esiste bozza di eventuale progetto per n. 10 posti auto scoperti
4. Area su strada privata destinabile a 5 parcheggi privati.

In ragione delle specifiche caratteristiche dei singoli lotti e delle relative categorie di potenziali acquirenti, si definiscono approcci metodologici parzialmente differenziati. Per la valutazione degli immobili di cui ai precedenti **punti 1 e 2** si è condotta un'indagine sul campo per individuare **comparabili** significativi: infatti, indipendentemente dalle differenti ubicazioni e avanzamenti progettuali, **i beni finiti appartengono al medesimo segmento di mercato** e possono essere stimati con **metodo comparativo**. La valutazione degli stati di fatto implica un procedimento idoneo a individuare il rispettivo **valore di trasformazione**, che avviene:

- per il **bene 1** (indirizzato a un utilizzatore finale) con **metodo statico**
- per il **bene 2** (idoneo a un promotore immobiliare) con **flussi di cassa attualizzati**.

Il **bene 3** viene stimato in **termini riduttivi**, per non interferire col successivo **bene 4**: per entrambi si individua il relativo **valore di trasformazione**.

L'intero procedimento estimativo rispetta i requisiti previsti dagli **standard di valutazione** internazionali.

Gli immobili in esame sono stati oggetto di due distinti sopralluoghi, in data 10 e 30 settembre 2024, mentre il 6 novembre 2024 si è tenuto un incontro col tecnico comunale competente, a piena conoscenza della situazione urbanistica ed edilizia.

### 0.3 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili di cui sopra sono tutti inseriti nella **parte alta di via Costa dei Landò**, comune di **Cogorno (GE)**. Trattasi di una **zona collinare** sulle alture retrostanti gli abitati di Lavagna e Cavi di Lavagna, contraddistinta da un'edificazione diradata, quasi esclusivamente **residenziale**, per lo più a ville, villette e piccoli condomini. Si rilevano sia abitazioni eleganti, spesso con verde privato e talora con piscina, sia edifici più modesti, di origine rurale. I pregi maggiori di questa zona sono per l'appunto il verde, la **silenziosità** e la **panoramicità**, ma in molti casi questi ultimi due requisiti non sono presenti, o per la vicinanza alla strada (o addirittura all'autostrada) o per l'orientamento verso contesti collinari o boschivi che impediscono la vista mare.

I **servizi pubblici e i locali commerciali** non sono particolarmente sviluppati.

Il **casello** autostradale **di Lavagna** dista pochi minuti di automobile (circa **2 km**) mentre il centro di Lavagna è a 3 km e la via Aurelia (S.S. 1) appena più lontana.

05/17

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

La prossima immagine si focalizza sulla parte alta delle proprietà, che comprende i lotti 2, 3, 4. Nello specifico, si sono evidenziati:

- in giallo, in basso a destra, il terreno destinato allo sviluppo edilizio (lotto 2)
- in arancio chiaro, in alto a sinistra, il lotto 3
- in rosso il lotto 4, per l'eventuale realizzazione di posti auto privati a raso.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

06/17



#### 0.4 PROVENIENZE, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



Dato che la Procedura si doterà di idonea relazione notarile, lo scrivente si astiene dall'espletare un'indagine dettagliata sugli atti di provenienza, così come su eventuali oneri, vincoli, servitù e ipoteche riferibili agli immobili in stima. Tuttavia:

- quanto alle provenienze, per tre dei quattro lotti si menzionano i rogiti che emergono dalla documentazione reperita;
- la più generale analisi immobiliare non ha rilevato vincoli ed oneri giuridici.



07/17

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**1. LOTTO 1 - VILLA UNIFAMILIARE IN COSTRUZIONE****1.1 DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Comune di **Cogorno (GE)** in un appezzamento subito a valle di **via Costa dei Landò**, villa unifamiliare di **183 mq** di superficie lorda autorizzata su due piani, realizzata al rustico, da ultimarsi **entro gennaio 2025**, e terreno pertinenziale subito circostante.

Il bene è identificato al **catasto terreni** del comune di Cogorno, **foglio 6, mappali 2861/2862**; nel medesimo lotto di vendita si potrebbe inserire anche il mappale 2863 (già incluso in un preliminare di compravendita del 22 maggio 2020 relativo alla villa, rispetto al quale l'allora proprietà rimase inadempiente) che è privo di potenziale edificatorio e corrisponde alla strada privata di accesso.

Detti mappali son stati acquistati dalla Muraca Group s.r.l. in data 3 maggio 2014 con la "parte prima" del rogito di Assunta Di Gennaro, notaio in Rapallo (GE), rep.30954/9371 trascritto a Chiavari il 29 maggio 2014 ai numeri 3970/3318.

La prossima immagine riproduce la foto aerea del contesto.



Di seguito, invece, l'estratto catastale con evidenziazione in blu dei numeri dei tre mappali menzionati. Il mappale col numero evidenziato in verde (1094) ospita la strada principale pubblica, via alla Costa dei Landò.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

08/17



## 1.2 CONFIGURAZIONE ESTERNA DELL'IMMOBILE

La villa unifamiliare si sviluppa su due piani di uguali dimensioni. Quello superiore risulta direttamente accessibile dalla strada soprastante e dai limitrofi parcheggi a raso, da realizzarsi già sull'area privata pertinenziale alla residenza. Quello inferiore, cui si discende da una scala interna ma raggiungibile anche direttamente dall'esterno, è parzialmente circondato da una balconata e dal verde privato.

Sul **fronte sud** l'edificio risulta aperto, prospettando sulla collina antistante e godendo, in lontananza, della vista di un piccolo scorcio di mare. Viceversa, il **lato nord**, da cui si accede all'abitazione, sorge a pochi metri dal muraglione di contenimento realizzato per sostenere la strada privata soprastante, tramite la quale si accede al lotto.

Nello stato attuale sono **da completarsi tutte le sistemazioni esterne**, inclusive di alcuni sbancamenti residui, con la creazione del parcheggio e zone verdi in piano; vanno ultimati e consolidati anche alcuni **muri di contenimento**; occorre realizzare le canalizzazioni per lo **smaltimento delle acque reflue**.

Il fabbricato necessita della **finitura dell'involucro edilizio esterno**, integrata dalle necessarie **coibentazioni e coperture**.



09/17



### 1.3 DESCRIZIONE INTERNA DELL'IMMOBILE



La villa è stata ultimata per quanto concerne le strutture, il tetto, i tamponamenti esterni, le suddivisioni interne, ma solo in parte per quanto concerne gli impianti.

Stranamente, secondo le partizioni attuali, il piano superiore, nonostante la vista più aprica e la presenza della porta d'accesso, è stato destinato alla zona notte (con 4 camere da letto) mentre quello inferiore ospita il grande salone con vano cottura.

Risultano **da completare l'impianto elettrico e il riscaldamento a pavimento**; vanno acquistati e montati **infissi e serramenti, sanitari, rivestimenti e pavimenti**.



### 1.4 VERIFICA URBANISTICA ED EDILIZIA



L'intervento a progetto, legittimato con permesso di costruire rilasciato dal Comune di Cogorno con provvedimento n° 896 del 29.01.2021 (rif. pratica edilizia n° C2019-60) prevede la realizzazione di un edificio mono-familiare e contestuale **demolizione di manufatti** non residenziali posti in altro ambito. L'immobile di nuova costruzione, la cui consistenza complessiva si sviluppa su due piani, ha una superficie lorda autorizzata pari a mq. 183.

I termini di validità dell'originario titolo abilitativo **sono scaduti il 29 gennaio 2024**: a tale riguardo l'intestatario ha rappresentato al Comune di Cogorno istanza tesa all'ottenimento del differimento di due anni di tale termine. I competenti uffici comunali in data 27 marzo 2024 hanno riscontrato l'istanza significando che il nuovo termine di validità del permesso di costruire poteva essere prorogato per un solo anno, subordinando però tale concessione alla **presentazione di diversa documentazione** purtroppo mai predisposta dall'interessato. A prescindere da tale vincolante condizione (fin qui inosservata) il titolo abilitativo può eventualmente ritenersi valido **fino alla data del 29 gennaio 2025**. Stante la prossimità della scadenza, è evidente che il futuro acquirente del lotto dovrà attivarsi col Comune di Cogorno per conseguire una nuova dilazione dei termini.

Durante il secondo sopralluogo si è preso atto che, in fase esecutiva, è stato concretizzato **un piccolo ampliamento** di superficie (inferiore a 10 mq) **in difformità dal progetto** approvato, il che richiederà una variante/sanatoria che però, a dire del tecnico comunale, potrebbe portare a squilibri delle volumetrie massime già autorizzate: pertanto, oltre a non tener conto nella stima di tale superficie aggiuntiva, si considera un maggior onere per costi di sanatoria o per la realizzazione di una fisica eliminazione/chiusura della porzione in difformità.





Nell'ambito degli oneri necessari per il completamento del fabbricato va sottolineato che il progetto ha trovato approvazione a seguito del dichiarato intendimento ad effettuare la **demolizione di tre modeste volumetrie** ubicate in siti diversi, la quale dovrà ovviamente essere espletata dal futuro acquirente, con costi non trascurabili, stante la difficile accessibilità dei luoghi.



### 1.5 CONSISTENZA

Si assume la superficie assentita dal titolo autorizzativo, pari a **183 mq.**



Lo scrivente non ha proceduto a una misurazione dettagliata degli spazi esterni, anche perché gli stessi potrebbero variare a seconda dei mappali di terreno che la Procedura riterrà opportuno inserire nel lotto di vendita.



In termini valutativi, non si ritiene che l'ampliamento degli spazi esterni possa modificare la stima, né che questa, per come è stata costruita, dipenda dalle precise dimensioni di tali spazi.



### 1.6 VALUTAZIONE ECONOMICA

Per i **criteri di valutazione** si rimanda al capitolo **0.2** ("Premessa metodologica").

La **descrizione dettagliata** della valutazione è riportata nell'*Allegato 1*.



Il **valore di mercato** dell'immobile è **259.000 €**.



L'importo suggerito come **base d'asta** è **220.000 €**.



## 2. LOTTO 2 - TERRENO PER SVILUPPO IMMOBILIARE

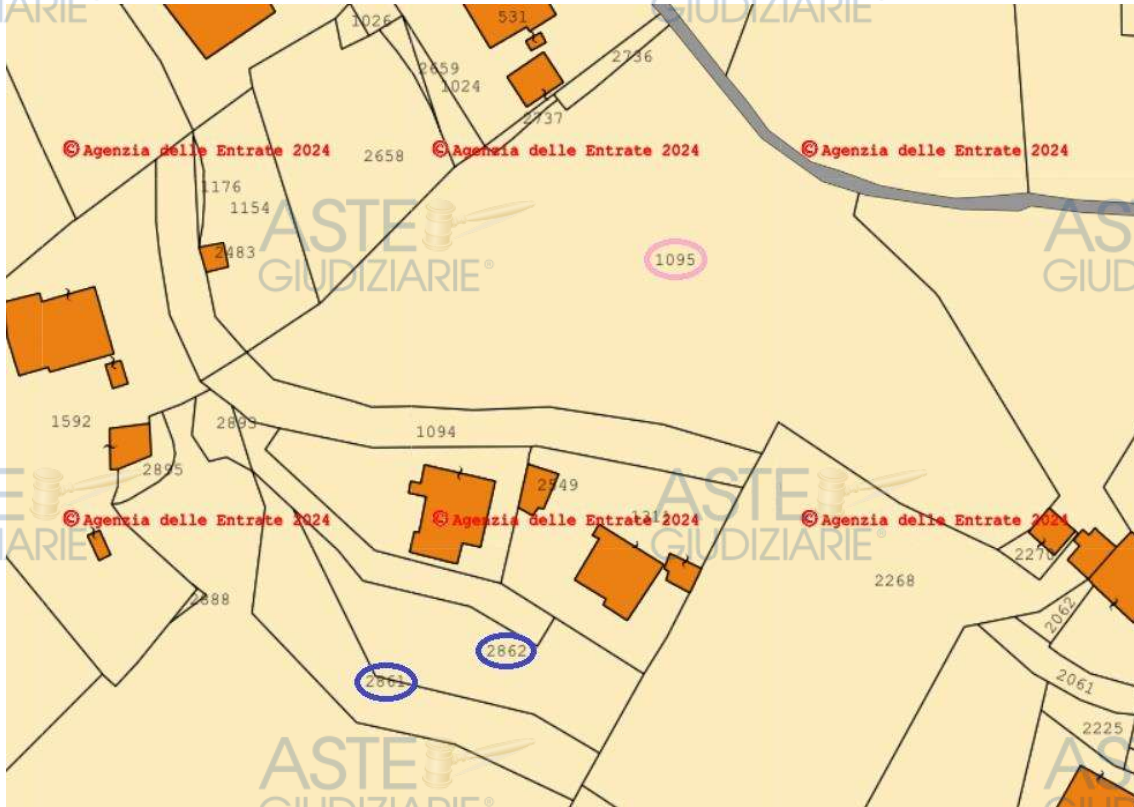
### 2.1 DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Comune di **Cogorno (GE)** in **via Costa dei Landò**, in posizione soprastante rispetto a detta strada, **area edificabile** con progetto per la realizzazione di **tre villette unifamiliari** ed eventuale autorimessa interrata; circa lo stato di approvazione di tale progetto, si rimanda al capitolo sulla verifica urbanistica (2.3).

Il bene è identificato al **catasto terreni** del comune di Cogorno, **foglio 6, mappale 1095**; la prossima immagine riproduce la foto aerea del contesto. Detto mappale è stato acquistato dalla Muraca Group s.r.l. in data 3 maggio 2014 con la "parte prima" del rogito di Assunta Di Gennaro, notaio in Rapallo (GE), rep.30954/9371 trascritto a Chiavari il 29 maggio 2014 ai numeri 3970/3318.



Di seguito, invece, l'estratto catastale evidenzia in rosa il numero del mappale oggetto di quest'intervento edilizio. Per cogliere un'impressione più ampia dell'intero contesto, si sono lasciati evidenziati in blu i numeri dei due mappali che costituiscono il precedente lotto 1.



## 2.2 CONFIGURAZIONE DELL'AREA

Il terreno in esame si trova in posizione rialzata, aprica e notevolmente panoramica. Nonostante la relativa vicinanza di via Costa dei Landò, l'area in esame è silenziosa. La morfologia non è del tutto acclive, risultando già livellata buona parte dell'appezzamento. L'accesso avviene dalla strada privata che serve anche alcune ville costruite negli scorsi anni ma, fra le opere di urbanizzazione, sarebbe altresì prevista la costruzione di una seconda via, ad est del lotto.

## 2.3 VERIFICA URBANISTICA

L'intervento si fonda sull'istanza di variante al Piano Regolatore del Comune di Cogorno per l'attuazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, approvata dalla Regione Liguria con deliberazione G. R. n. 409 del 05.06.2018.

Poco dopo, il 27 giugno 2018, il Comune di Cogorno, in riunione di Conferenza dei Servizi, approvò il **progetto definitivo** che prevede la costruzione di tre fabbricati ad uso residenziale da realizzarsi su aree di proprietà della Muraca Group s.r.l.

Al riguardo, la stessa Amministrazione comunale, con nota prot. N. 6805 del 28.06.2018, ha invitato il richiedente a produrre documentazione e ad assolvere adempimenti necessari per la formalizzazione del titolo abilitativo, richiesta alla quale a tutt'oggi **non è stato fornito alcun riscontro**.

Nell'ambito del S.U.A. in questione la stessa società ha assunto l'obbligo di realizzare **tre interventi d'interesse pubblico** (opere di miglioramento della pubblica viabilità) comportanti **un costo pari a 143.000 €** (IVA e spese tecniche comprese), come da piano finanziario predisposto nell'anno 2018, importo che ovviamente dovrà essere aggiornato all'attualità.

La variante al Piano Regolatore ha durata decennale e pertanto, qualora gli interventi previsti dalla medesima variante non comincino **entro giugno 2028**, la stessa perderà efficacia. La pratica prevedeva pure il coinvolgimento di soggetti terzi quali proprietari dei sedimi da sottoporre ad asservimento nei confronti del Comune, ai fini di conseguire l'indice di costruzione necessario. Nel tempo la Muraca Group s.r.l. ha acquisito la piena titolarità dei sedimi anzidetti e pertanto allo stato deve ritenersi **unico soggetto avente titolo**. Non altrettanto può dirsi per le aree necessarie alla realizzazione delle suddette opere di pubblico interesse: all'uopo, infatti, erano state coinvolte alcune proprietà private che avrebbero dovuto cedere gratuitamente porzioni dei loro sedimi al fine di consentire l'allargamento della strada. Oggi non vi è certezza che detti proprietari siano tuttora disposti a cedere tali porzioni e, in caso negativo, occorrerebbe individuare altre tipologie di interventi di interesse pubblico, con conseguente impiego di ulteriori tempi.

## 2.4 CONSISTENZA

Il progetto prevede la realizzazione di **tre abitazioni monofamiliari**, ciascuna avente superficie lorda pari a **136,60 mq** (quindi per **complessivi mq 410** circa) oltre un box interrato per tre autovetture.

## 2.5 VALUTAZIONE ECONOMICA

Per i **criteri di valutazione** si rimanda al capitolo **0.2** ("Premessa metodologica").

La **descrizione dettagliata** della valutazione è riportata nell'*Allegato 1*.

Il **valore di mercato** del terreno è **165.000 €**.

L'importo suggerito come **base d'asta** è **150.000 €**.

### 3. LOTTO 3 - TERRENO A LATERE DI STRADA PRIVATA

#### 3.1 DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Comune di **Cogorno** (GE) in **via Costa dei Landò**, in posizione soprastante rispetto a detta strada, piccolo terreno a latere della strada privata che conduce al precedente lotto 2. Il bene è identificato al **catasto terreni** del comune di Cogorno, **foglio 6**, quale porzione che dovrà essere enucleata dal **mappale 2852**, il quale include pure una parte di detta strada.

Di seguito, foto aerea e mappa catastale. La foto riproduce, a grandi linee, in rosso i confini dell'intero mappale e in arancio chiaro quelli dell'area economicamente rilevante, che ha determinato la valutazione in oggetto. Nell'estratto catastale è stato evidenziato in colore marrone il numero del mappale di riferimento.



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 3.2 CONFIGURAZIONE DELL'AREA

Il motivo per cui la valutazione è stata riferita a una porzione limitata del mappale 2852 è immediatamente comprensibile guardando il sito dal vivo: gran parte dello stesso, infatti, è costituita da un terreno incolto, se non boschivo, piuttosto acclive. La stima ha preso in esame solo lo spazio direttamente accessibile dalla strada privata, antistante il mappale 530, di morfologia quasi piana e più facilmente accessibile.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 3.3 CONSISTENZA

La valutazione è stata riferita all'ipotesi di destinare il terreno a due posti camper, per una superficie complessiva stimabile in una sessantina di mq.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 3.4 VALUTAZIONE ECONOMICA

Per i **criteri di valutazione** si rimanda al capitolo 0.2 ("Premessa metodologica").

La **descrizione dettagliata** della valutazione è riportata nell'*Allegato 1*.

Il **valore di mercato** del terreno è **24.000 €**.

L'importo suggerito come **base d'asta** è **20.000 €**.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

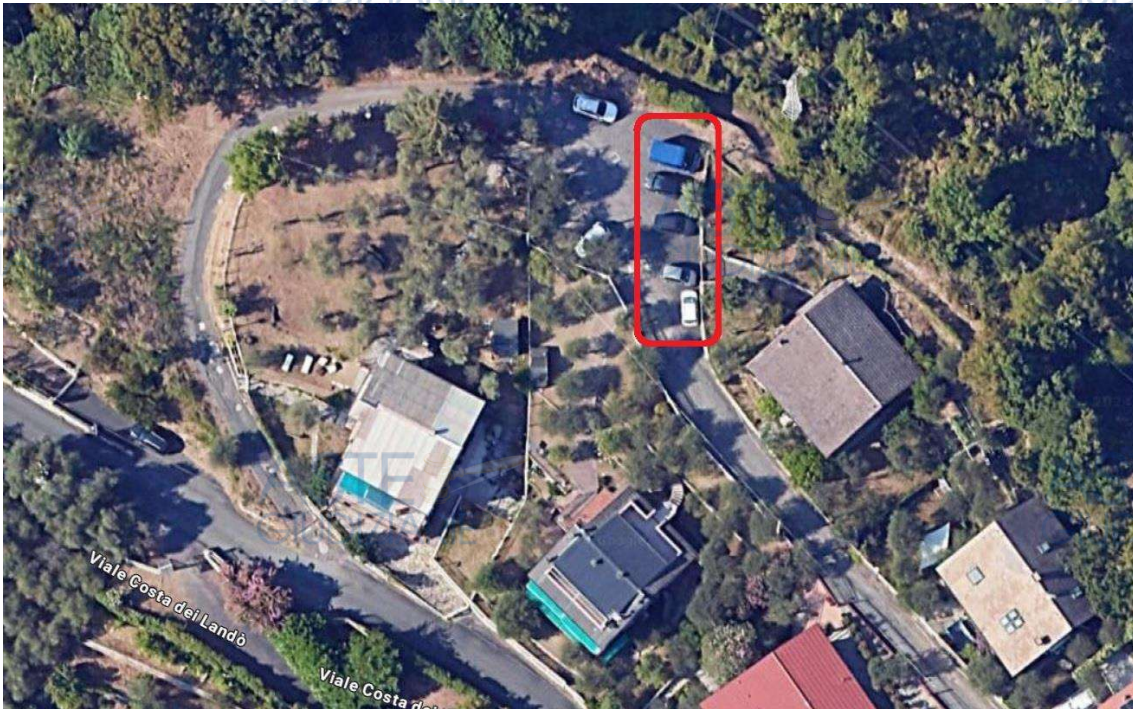
## 4. LOTTO 4 - LOTTI PER 5 POSTI AUTO PRIVATI A RASO

### 4.1 DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Comune di **Cogorno** (GE) in **via Costa dei Landò**, in posizione soprastante rispetto a detta strada, cinque posti auto a raso realizzabili in uno slargo della strada privata che conduce al precedente lotto 2.

Detti beni sono identificati al **catasto terreni** del comune di Cogorno, **foglio 6**, quali porzioni che dovranno essere enucleate dal **mappale 529**. Questo mappale è stato acquistato dalla Muraca Group s.r.l. in data 3 maggio 2014 con la "parte prima" del rogito di Assunta Di Gennaro, notaio in Rapallo (GE), rep.30954/9371 trascritto a Chiavari il 29 maggio 2014 ai numeri 3970/3318.

Di seguito, foto aerea e mappa catastale. Sulla foto si è evidenziata in rosso la porzione di terreno dove si potrebbero realizzare i posti auto. Nell'estratto catastale è stato evidenziato in colore viola il numero del mappale di riferimento, che confina con quello che include il precedente lotto 3; anche in quest'immagine, la possibile ubicazione dei parcheggi è delimitata, solo in via esemplificativa, in colore rosso.







#### 4.2 CONFIGURAZIONE DELL'AREA

Trattasi di uno slargo della strada privata confinante col mappale 2172, pianeggiante e asfaltato.

#### 4.3 CONSISTENZA

Non si è proceduto a una precisa misurazione dei potenziali posteggi a raso, i quali dovranno discendere da uno specifico frazionamento del mappale 529.

#### 4.4 VALUTAZIONE ECONOMICA

Per i **criteri di valutazione** si rimanda al capitolo **0.2** ("Premessa metodologica").

La **descrizione dettagliata** della valutazione è riportata nell'*Allegato 1*.

Il **valore di mercato** di ogni posto auto a raso è **12.000 €**.

L'importo suggerito come **base d'asta** per ognuno di tali posteggi è **9.000 €**.

CARLO ANGELO FRITTOLI  
*Dottore Commercialista*  
Perito Immobiliare C.C.I.A.A. Genova - n. 1952  
Via Canevari 26 - 16137 Genova  
carlofri@libero.it carlofri@pec.it  
P.I. 03692980109 - C.F. FRTCRL59C05D069A

socio di



*PRofessionisti Economico Giuridici per gli Immobili Aziendali*

Liquidazione Giudiziale

MURACA GROUP S.R.L. - RG N. 70/2024

**VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

*Allegato A*

## § Rapporto dettagliato di valutazione

*Il presente allegato conta 29 (ventinove) pagine incluse copertina e appendice*

NOVEMBRE 2024

## 0. APPROCCIO METODOLOGICO

I principali immobili oggetto di valutazione sono una villetta in costruzione e un'area da valorizzarsi. Pertanto, va applicato il metodo del valore di trasformazione, simulando:

- nel caso della villetta, l'acquisto ad opera di un privato, utilizzatore diretto;
- per l'area, l'acquisto da parte di un potenziale promotore immobiliare.

In linea con la diversa figura di acquirente potenziale, il valore di trasformazione viene determinato seguendo

- un approccio statico per la villetta;
- l'attualizzazione dei flussi di cassa previsionali per l'area.

A monte di entrambe si pone una dettagliata indagine di mercato, finalizzata a stimare il più probabile prezzo di vendita della villetta in costruzione e di quelle realizzabili sull'area in esame.

### 1.1 INDAGINE COMPARATIVA

Si sono individuate ville di varie dimensioni, all'interno dell'area omogenea:



Nei tre comuni più pregiati (Chiavari, Lavagna e Zoagli) si sono esclusi gli immobili posizionati in centro o comunque a meno di un chilometro dal mare, i quali dovrebbero presumibilmente registrare prezzi sensibilmente maggiori rispetto alle ubicazioni affini a quella dei beni oggetto di stima: ciò permette di garantire una sostanziale omogeneità del procedimento estimativo.

L'Allegato 2 riporta i comparabili selezionati e relative descrizioni sintetiche. In fondo al presente fascicolo si riportano le tabelle di sintesi e comparazione. Compravendite e offerte di vendita sono state distinte in due analisi parallele.

Per ogni villa si sono rilevate le seguenti caratteristiche qualitative:

- stato manutentivo (*voto da 1 a 5 per gli immobili esistenti; 7 per quelli nuovi*)
- panoramicità (*voto da 1 a 7*)
- silenziosità (*voto da 1 a 5*)
- eleganza (*voto da 1 a 5*)
- contesto (*voto da 1 a 5*)
- accessibilità (*voto da 1 a 5*)

## **1.2 RIPARAMETRAZIONE DELLE SUPERFICI**

Le dimensioni delle singole ville sono state calcolate aumentando lievemente le superfici delle unità dotate di spazi esterni molto ampi, nettamente maggiori di quelli solitamente associabili a tale tipologia edilizia: tale aumento viene limitato entro il 10%-12% della superficie principale. Taverne e sottotetti, secondo le loro caratteristiche, sono contati al 50%-65%, mentre le pertinenze (box, posti auto, magazzini) non rientrano nel computo superficario, ma sono state stimate secondo il loro autonomo valore di mercato.

E' stato parzialmente assunto l'assioma dell'utilità marginale decrescente delle superfici, secondo cui, all'aumentare delle dimensioni d'un immobile, il prezzo unitario medio decresce.



Ciò risulta condivisibile in vari segmenti di mercato, ma per gli immobili di pregio (come queste ville) l'effetto è meno significativo, talora assente. Tuttavia, poiché i comparabili coprono un ventaglio dimensionale molto ampio (da 90 a 310 mq) si è ritenuto opportuno correggere lievemente le metrature, in termini più moderati di quanto avverrebbe per appartamenti ordinari. Nello specifico, si è applicata la seguente riparametrazione delle superfici:

- definizione di una metratura di riferimento

*(160 mq, intermedia fra quella delle ville in costruzione e costruende)*

- determinazione di superfici di confronto

*(x120%=192mq, x130%=208mq, :120%=133mq, :130%=123mq)*

- le metrature comprese fra 192 e 208 mq sono state computate all'80%

- le metrature oltrepassanti 208 mq sono state computate al 70%

- le metrature inferiori a 133 e a 123 mq sono state lievemente aumentate, per recepire la maggiore appetibilità e vendibilità degli spazi più contenuti.

Come risultato di tale procedimento, la villa di 310 mq è stata riparametrata a 276 mq, quella di 90 mq a 102 mq; la superficie di una villa di 250 mq è stata ridimensionata a 234 mq.



### 1.3 ADEGUAMENTO DEGLI STATI MANUTENTIVI

In generale, le caratteristiche qualitative vengono ponderate secondo la loro incidenza media sul prezzo. Ma nel caso dello stato manutentivo si è preferito adottare un costo unitario di adeguamento degli immobili: alle ville esistenti si attribuiscono gradi manutentivi da 1 a 5, mentre a quelle di nuova costruzione il grado 7. Ogni passaggio implica lavori di adeguamento pari a 150 €/mq: ciò implica che la ristrutturazione integrale di una villa in pessime condizioni, fino a equipararla a un immobile nuovo in classe "A", necessiterebbe di un onere unitario pari a 900 €/mq - coerente (se non inferiore) agli attuali costi edilizi.





Questo approccio differenziale è stato utilizzato per le ville offerte in vendita, i cui stati manutentivi sono stati indagati attentamente. Poiché per quelle compravendute non si possono ottenere informazioni altrettanto dettagliate, la loro analisi ha considerato gli stati manutentivi alla stregua delle altre caratteristiche qualitative.

Poiché il metodo del valore di trasformazione ipotizza l'ultimazione delle ville in esame, a queste viene attribuito uno stato manutentivo pari a 7.



#### **1.4 COMPRAVENDITE E OFFERTE DI VENDITA**

Ovviamente, i prezzi delle compravendite sono importi definitivi mentre, come noto, quelli delle offerte sono richieste della proprietà che la susseguente trattativa potrebbe ridimensionare. Pertanto, alle somme inserite nelle offerte si apportano degli "sconti trattativa" dal 10% al 25%: tali percentuali sono state determinate in ragione delle caratteristiche dei singoli immobili, anche a seguito delle considerazioni e precisazioni avanzate dagli intermediari.



#### **1.5 ANALISI DI REGRESSIONE MULTIPLA**

Per ogni offerta di vendita, riparametrate le superfici, i prezzi ridotti per lo "sconto trattativa" e aumentati per adeguare gli stati manutentivi al livello 7, viene calcolato il prezzo unitario e inserito quale variabile dipendente all'interno di un'analisi di regressione nella quale le variabili indipendenti sono costituite dalle singole caratteristiche qualitative. Finalità di tale regressione, infatti, consiste nell'individuare l'importanza di tali caratteristiche. Coerentemente con la conoscenza consolidata dello specifico segmento di mercato, si potrebbe attribuire incidenza massima alla panoramicità, notevole a eleganza e contesto, discreta all'accessibilità e alla silenziosità. I risultati della regressione hanno confermato solo in parte questa previsione.





Rilevato che eleganza e silenziosità non determinano coefficienti significativi, si è infine condotta una regressione con tre sole variabili, la quale, per la stima del valore unitario, ha determinato la seguente funzione lineare:

$$v.u. = 2.300€ + 90€ \times \text{panoramicità} + 200€ \times \text{contesto} + 20€ \times \text{accessibilità}$$

La discrasia fra quanto supposto soggettivamente e quanto emerso dall'analisi di regressione è riconducibile al fatto che quest'ultima è un metodo rigidamente deterministico, che ovviamente non può ricalcare esattamente tutte le prerogative del segmento immobiliare; inoltre, 27 comparabili sono pochi per spiegare in modo esaustivo sei incognite (il prezzo più 5 caratteristiche).

A seguito di tale regressione si sono perfezionati i pesi da attribuire alle varie caratteristiche qualitative:

- contesto = 25%
- panoramicità = 20%
- accessibilità = 5%
- eleganza = 3%
- silenziosità = 2%.

Nell'analisi delle compravendite allo stato manutentivo si abbina un peso del 30%, coerente coi 150 €/mq (per livello) assunti nell'analisi delle offerte.

## 1.6 CONFRONTI CON LE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Per reperire un numero adeguato di comparabili, sia l'indagine sulle compravendite, sia quella sulle offerte hanno ampliato il bacino di rilevazione, pur selezionando ville e villette con caratteristiche analoghe a quelle in oggetto e pertanto perfettamente comparabili. In merito, tuttavia, è opportuno compiere un ulteriore approfondimento.



A 07/29

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Le quotazioni OMI registrano infatti importi nettamente più alti nelle zone periferiche di Chiavari e Lavagna rispetto a Cogorno, Leivi e Casarza (+30%). Tale divergenza si riscontra in parte anche nelle quotazioni di Borsino Pro.

Qui di seguito si riproducono i valori medi nelle varie zone (la prima è quella dove sorgono gli immobili in stima):

Zone		OMI	B.Pro	media	Rapporto con zona <i>subject</i>
01	Cogorno - S.Salvatore, Costa, Panesi	2.475	2.480	<b>2.480</b>	1
02	Cogorno - Breccanecca	2.100	1.955	<b>2.030</b>	0,819
03	Carasco	2.225	2.453	<b>2.340</b>	0,944
04	Leivi - Curlo, S.Bartolomeo, S.Rufino	2.475	2.609	<b>2.540</b>	1,024
05	Leivi - Rostio, Bocco	2.425	2.331	<b>2.380</b>	0,960
06	Lavagna - S.Rocco, Madonna del Ponte	3.350	3.124	<b>3.240</b>	1,306
07	Lavagna - Litorale Arenelle e Cavi	4.200	4.086	<b>4.040</b>	1,629
08	Lavagna - Berissi, Sorlana, Crocetta, Barassi	==	2.158	<b>2.160</b>	0,871
09	Chiavari - Prima fascia collinare	3.700	3.183	<b>3.440</b>	1,387
10	Chiavari - via Parma, Caperana bassa	3.950	3.714	<b>3.820</b>	1,540
11	Chiavari - Ri Alto, Caperana alta	3.175	2.824	<b>3.000</b>	1,210
12	Chiavari - S.Andrea di Rovereto, Le Grazie	4.950	4.428	<b>4.690</b>	1,891
13	Chiavari - Maxena, Sanguinetto	2.775	2.251	<b>2.510</b>	1,012

Ciò ha indotto lo scrivente a integrare l'analisi di regressione multipla inserendo fra i requisiti dei comparabili una variabile dicotomica (immobile in comune di Chiavari o Lavagna = 1, altrimenti = 0). Questo supplemento di analisi non ha confermato le differenze OMI: nel set di **offerte** comparabili, quelle di Chiavari e Lavagna non presentano prezzi unitari maggiori e sono anche molto poche.

I prezzi unitari delle **compravendite** registrano una modesta correlazione con l'appartenenza ai comuni di Chiavari o Lavagna, da dove proviene gran parte del campione. Però, la regressione lineare applicata ai prezzi unitari riparametrati presenta un coefficiente di determinazione irrilevante ( $\rho^2=0,1$ ).

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



A 08/29



Nonostante questi riscontri non sembrano inficiare la validità dei due campioni, si è svolta una ponderazione dei due campioni (quello delle compravendite e quello delle offerte) in ragione della loro diversa composizione e delle quotazioni medie delle varie zone in cui si trovano i singoli immobili.

Il campione delle **compravendite** mediane (ridotto a 12 comparabili) include:

- 1 zona 1 (1)
- 2 zona 3 (0,944)
- 2 zona 4 (1,024)
- 1 zona 5 (0,960)
- 1 zona 6 (1,306)
- 3 zona 7 (1,629)
- 1 zona 9 (1,387)
- 1 zona 10 (1,540)

Su questo campione, il coefficiente medio di zona ammonta perciò a 1,25.

Il campione delle **offerte** mediane (ridotto a 19 comparabili) include:

- 3 zona 1 (1)
- 5 zona 2 (0,819)
- 2 zona 4 (1,024)
- 3 zona 5 (0,960)
- 3 zona 8 (1,629)
- 3 zona 11 (1,210)

In questo caso il coefficiente medio di zona è pari a 1,08.

Tali coefficienti mostrano che i due campioni, sebbene allineati alle caratteristiche della valutazione, potrebbero risultare lievemente ottimistici. Va però specificato che:

- le quotazioni immobiliari sono generiche e non possono essere inserite all'interno dei processi estimativi;
- in termini statisticamente significativi, l'analisi dei due campioni non ha confermato prezzi unitari maggiori per i comparabili ubicati a Chiavari e Lavagna rispetto agli altri.

Ad ogni buon conto, in termini prudenziali, si è deciso di inserire nei modelli valutativi la variabile dicotomica ubicativa:

- comparabile in comune di Chiavari o Lavagna = 1
  - comparabile in altro comune = 0
- attribuendo a tale requisito un peso pari al 15%.

Un simile approccio sembra valido per recepire parzialmente i differenziali connessi alle quotazioni, senza peraltro appiattirsi sulle stesse, procedimento che contravverrebbe agli standard valutativi.

## 1.7 LA STIMA DEL VALORE UNITARIO

Sia la villa da ultimare, sia quelle costruende sull'area edificabile presentano uno stato manutentivo pari a 7 (nuova costruzione), accessibilità ed eleganza di medio livello (3). Per le altre caratteristiche, gli immobili che saranno realizzati in posizione più elevata ed aprica sono indubbiamente preferibili:

	<i>contesto</i>	<i>panoramicità</i>	<i>silenziosità</i>
<i>Villa in costruzione</i>	4/5	6/9	4/5
<i>Ville da costruirsi</i>	5/5	8/9	5/5

L'analisi delle **offerte** (eliminando gli estremi e riducendo il numero di comparabili ai 19 mediani) determina un valore unitario medio di **3.354 €/mq**. Quella delle **compravendite** (restringendo analogamente i comparabili da 16 ai 12 mediani) porta a una stima di 2.558 €/mq. Ma mentre la prima ha già allineato gli stati manutentivi a livello 7 (come le ville in stima), la seconda si attesta sul grado intermedio degli immobili "usati" (3). Se al valore unitario si aggiunge il costo per ricondurre lo stato manutentivo da 3 a 7:

$$\text{v.u.} = 2.558 \text{ €/mq} + (7-3) \times 150 \text{ €/mq} = \mathbf{3.158 \text{ €/mq}}$$

La differenza fra i due modelli è circa 200 €/mq (6%) e può essere spiegata dalla divergenza riscontrata nel capitolo precedente circa la differente composizione dei due campioni. Peraltro, mentre le offerte sono attuali, le compravendite sono riferite all'intero quinquennio 2019/2024, lasso temporale in cui i prezzi di zona sono sicuramente variati. Questo confronto dimostra che la stima degli "sconti trattativa" risulta adeguata.



Occorre contestualizzare questi importi intermedi alle caratteristiche specifiche delle ville oggetto di stima. Detti modelli, infatti, configurano la stima sulla base di livelli intermedi delle caratteristiche qualitative: 5 su 9 per la panoramicità, 3 su 5 per tutte le altre; lo stato manutentivo è 3 nell'analisi delle compravendite, 7 in quella delle offerte. Occorre quindi adeguare le specifiche stime determinando il coefficiente qualitativo sintetico delle ville in oggetto:

- modello da compravendite:

$$\text{coeff.} = 1 + 0,25 \times (\text{con.}-3)/4 + 0,2 \times (\text{pan.}-5)/8 + 0,05 \times (\text{acc.}-3)/4 + 0,03 \times (\text{el.}-3)/4 + 0,02 \times (\text{sil.}-3)/4 + 0,3 \times (\text{statoman.}-3)/6$$

- modello da offerte:

$$\text{coeff.} = 1 + 0,25 \times (\text{con.}-3)/4 + 0,2 \times (\text{pan.}-5)/8 + 0,05 \times (\text{acc.}-3)/4 + 0,03 \times (\text{el.}-3)/4 + 0,02 \times (\text{sil.}-3)/4$$

$$\text{v.u.} = [\text{v.u.} - (7-1) \times 150] \times \text{coeff.} + (7-3) \times 150$$

Stima villa in costruzione ex modello da compravendite:

$$\text{coeff.} = 1 + 0,25 \times (4-3)/4 + 0,2 \times (6-5)/8 + 0,05 \times (3-3)/4 + 0,03 \times (3-3)/4 + 0,02 \times (4-3)/4 + 0,3 \times (7-3)/6 =$$

$$= 1 + 0,0625 + 0,025 + 0,005 + 0,2 = 1,2925$$

$$\text{v.u.} = 2.558 \text{ €/mq} \times 1,2925 = \mathbf{3.300 \text{ €/mq}}$$

Stima ville future ex modello da compravendite:

$$\text{coeff.} = 1 + 0,25 \times (5-3)/4 + 0,2 \times (8-5)/8 + 0,05 \times (3-3)/4 + 0,03 \times (3-3)/4 + 0,02 \times (5-3)/4 + 0,3 \times (7-3)/6 =$$

$$= 1 + 0,125 + 0,15 + 0,01 + 0,2 = 1,485$$

$$\text{v.u.} = 2.558 \text{ €/mq} \times 1,485 = \mathbf{3.800 \text{ €/mq}}$$

Stima villa in costruzione ex modello da offerte:

$$\text{coeff.} = 1 + 0,25 \times (4-3)/4 + 0,2 \times (6-5)/8 + 0,05 \times (3-3)/4 + 0,03 \times (3-3)/4 + 0,02 \times (4-3)/4 = 1 + 0,0625 + 0,025 + 0,005 = 1,0925$$

$$\text{v.u.} = (3.354-900) \text{ €/mq} \times 1,0925 + 900 \text{ €/mq} = \mathbf{3.580 \text{ €/mq}}$$

Stima ville future ex modello da offerte:

$$\text{coeff.} = 1 + 0,25 \times (5-3)/4 + 0,2 \times (8-5)/8 + 0,05 \times (3-3)/4 + 0,03 \times (3-3)/4 + 0,02 \times (5-3)/4 = 1 + 0,125 + 0,075 + 0,01 = 1,21$$

$$\text{v.u.} = (3.354-900) \text{ €/mq} \times 1,21 + 900 \text{ €/mq} = \mathbf{3.870 \text{ €/mq}}$$

Come in parte già anticipato, le stime derivate dall'analisi delle offerte sono maggiori di quella scaturente dalle compravendite.

L'applicazione della regressione multipla determina le seguenti stime:

Stima villa in costruzione ex regressione multipla:

$$\text{v.u.} = 2.300 + 90 \times \text{pan} + 200 \times \text{con} + 20 \times \text{acc}$$

$$\text{v.u.} = 2.300 \text{ €/mq} + 90 \text{ €/mq} \times 6 + 200 \text{ €/mq} \times 4 + 20 \text{ €/mq} \times 3 = \mathbf{3.700 \text{ €/mq}}$$

Stima ville future ex regressione multipla:

$$\text{v.u.} = 2.300 + 90 \times \text{pan} + 200 \times \text{con} + 20 \times \text{acc}$$

$$\text{v.u.} = 2.300 \text{ €/mq} + 90 \text{ €/mq} \times 8 + 200 \text{ €/mq} \times 5 + 20 \text{ €/mq} \times 3 = \mathbf{4.080 \text{ €/mq}}$$



Gli importi unitari derivanti dalla regressione multipla sono più alti di quelli determinati in precedenza. In termini cautelativi, per entrambe le valutazioni si assume la minore delle tre stime:

- villa in costruzione = 3.300 €/mq
- ville future = 3.800 €/mq



## 2. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI FINITI



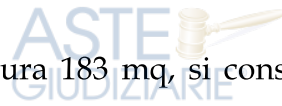
Nello scorso capitolo si sono definiti i valori unitari attribuibili alle unità immobiliari in esame. Per come sono stati determinati tali valori, la stima a corpo andrebbe incrementata dell'importo ascrivibile ai posti auto, presenti sia nella villa in costruzione, sia in quelle future. Ma, confermando un approccio prudente, non si considerano dette pertinenze. Pertanto, la valutazione degli immobili finiti è pari al prodotto di stime unitarie e superfici commerciali.



Dato che l'indagine di mercato ha assunto a riferimento la metratura media di 160 mq per ciascuna villa, volendosi tener conto dell'utilità decrescente delle superfici marginali, è opportuno applicare un piccolo perfezionamento alla mera moltiplicazione testè individuata.



Nel caso della villa in costruzione, che misura 183 mq, si considera il prezzo unitario dedotto dal mercato (3.300 €/mq) per i primi 160 mq mentre ai residui 23 mq si applica una stima leggermente inferiore:



$$V = 160 \text{ mq} \times 3.300 \text{ €/mq} + 23 \text{ mq} \times 3.000 \text{ €/mq} = 597.000 \text{ €}$$

Al contrario, la superficie delle tre ville future (137 mq) è inferiore ai 160 mq considerati nella stima. In questo caso, perciò, l'utilità marginale decrescente della superficie suggerisce che i 23 mq intercorrenti fra queste due dimensioni abbiano un valore inferiore rispetto ai primi 137. Ipotizzando lo stesso coefficiente riduttivo (1/1,1) adottato per la villa in costruzione, si può scrivere:





$$\text{mq } 137 \times \text{VU} + \text{mq } 23 \times (\text{VU}/1,1) = \text{mq } 160 \times 3.800 \text{ €/mq}$$

dove VU è il valore unitario delle ville costruende; da cui (arrotondando)

$$\text{VU} \times (137+20,1) \text{ mq} = 608.000 \text{ €} \quad \text{e quindi}$$

$$\text{VU} = 608.000 \text{ €} / 157,1 \text{ mq} = 3.870 \text{ €/mq}$$

Ne consegue che il futuro valore di ciascuna di queste tre ville finita sarà :

$$V = 137 \text{ mq} \times 3.870 \text{ €/mq} = \mathbf{530.000 \text{ €}} \quad (\text{arrotondati})$$

Ne consegue che l'intera operazione potrà trarre ricavi potenziali per circa **1.590.000 €**.



### 3. VALUTAZIONE DELLA VILLA IN COSTRUZIONE

Poiché la figura del più probabile acquirente di quest'immobile coincide con un teorico utilizzatore diretto, l'approccio che questa tipologia di acquirente adotterebbe è di natura statica: il costo sostenibile per tale utilizzatore sarebbe pari alla differenza fra il valore della villa ultimata e il totale dei costi necessari per completare l'opera, i quali sono così preventivabili:

Completamento interno dell'edificio (mq 183 x 1000 €/mq)	183.000 €
Coibentazioni e manto di copertura dell'edificio	25.000 €
Sistemazioni esterne, inclusi muri, parcheggi, impianti	50.000 €
Demolizione di tre fabbricati rurali in altre sedi	45.000 €
Spese tecniche e professionali	30.000 €
Oneri per la ridefinizione e il rinnovo delle autorizzazioni comunali	5.000 €
<b>COSTI TOTALI</b>	<b>338.000 €</b>

Pertanto, il valore attribuibile alla villa in costruzione ammonta a

$$V = (597.000 - 338.000) \text{ €} = \mathbf{259.000 \text{ €}}$$





### 3.1 VALUTAZIONE DELL'AREA SOPRASTANTE

Al contrario di quanto supposto per la villa in costruzione, l'area su cui realizzare tre ulteriori villette dovrebbe interessare a un ipotetico promotore immobiliare: di conseguenza, il suo valore coincide col costo iniziale che l'operazione sarebbe in grado di sostenere, stimato attualizzando i flussi di cassa prospettici dell'iniziativa, definiti secondo una scansione trimestrale.

#### § I costi

Si considerano le seguenti categorie di costi:

- oneri ed opere di urbanizzazione = 250.000 €
- preparazione area e sbancamenti = 30.000 €
- costruzione (1.800 €/mq) = 738.000 €
- sistemazioni esterne finali = 120.000 €
- progettazione e d.l. = 7,5% dei costi costruzione = 67.000 €
- imprevisti = 3% dei costi costruzione = 27.000 €
- provvigioni di vendita = 2% dei ricavi = 32.000 €
- spese generali = 1% dei flussi finanziari (incassi+esborsi) = 29.000

#### § I ricavi

I ricavi di vendita delle tre ville finite sono già stati stimati in precedenza; presumendo che i tre immobili siano grossomodo equivalenti, si ipotizza un importo di 530.000 € per ciascuno di essi. Trattandosi di unità immobiliari di un certo livello, presumibilmente rivolte a una fascia di clientela solvibile, la quota di **incasso al compromesso** si stima pari al **30%** del totale.

Il progetto prevede pure la realizzazione di 3 box interrati, che però si ignorano, poiché i costi realizzativi ne eccederebbero il valore commerciale.



### § Il tasso di attualizzazione

Trattandosi di un'operazione immobiliare facilmente circoscrivibile, il tasso può essere identificato tramite w.a.c.c. ("weighted average capital cost") ipotizzando prudentemente il 60% di mezzi propri e il 40% di mezzi di terzi: questa "leva" contenuta tiene conto del fatto che l'area sarà acquisibile solo in asta giudiziaria, contesto nel quale non sempre le banche concedono prestiti.

Per il costo dei finanziamenti, il sito *infostat.bancaditalia.it* mostra che, nell'ultimo semestre, i tassi d'interesse armonizzati per i prestiti erogati alle società non finanziarie italiane sono scesi da 5,59% a 5,26%: alla luce dei graduali tagli dei tassi in corso, si assume un saggio del **5,25%**.

Nell'attuale contesto di mercato, i mezzi propri investiti nell'ambito di operazioni immobiliari residenziali, di solito, si prefiggono rendimenti lordi fra 12% e 15%. Nel caso in esame, si individuano le seguenti specificità:

- rischio urbanistico contenuto ☺
- ubicazione con mercato immobiliare rarefatto ☹☹
- dimensioni dell'iniziativa molto piccole ☺☺☺
- utenza potenziale ristretta e fortemente segmentata ☹☹
- ampia gamma di potenziali promotori interessati ☺

Le icone sulla destra sintetizzano la rilevanza (positiva o negativa) della caratteristica. Assumendo che ognuna di esse incida sul tasso per 25 basis point, la remunerazione richiesta dal promotore immobiliare può collocarsi subito sotto la percentuale mediana dell'intervallo predetto: **13,25%**.

Da quanto sopra si determina il saggio di attualizzazione:

$$\text{w.a.c.c.} = 60\% \times 13,25\% + 40\% \times 5,25\% = 7,95\% + 2,10\% = \mathbf{10,05\%}.$$

Nella simulazione a scala trimestrale, il tasso periodico equivalente diventa:

$$\text{saggio trimestrale} = (1+0,1005)^{(1/4)} - 1 = 2,423\%.$$



### § Tempistiche

La simulazione che determina i flussi di cassa segue una scansione periodica trimestrale prevedendo:

- 1 anno (4 trimestri) per conseguire le autorizzazioni
- 6 trimestri di cantiere
- sottoscrizione dei 3 preliminari di compravendita nel penultimo ed ultimo trimestre di cantiere e in quello immediatamente successivo
- stipula dei rogiti 3 mesi dopo il preliminare, ma non prima del trimestre che segue la fine lavori.

La successione dei costi segue lo svolgimento logico delle attività cui gli stessi si riferiscono. La simulazione finanziaria dettagliata è riprodotta in appendice.

Il valore attuale dei flussi di cassa è arrotondabile in **165.000 €**.

### 3.2 VERIFICHE DELLA VALUTAZIONE

La stima testé definita viene soggetta a ulteriore verifica tramite due riferimenti a comparabili significativi. Poiché detti comparabili sono costituiti da aree fabbricabili per ville monofamiliari dotate di progetti immediatamente realizzabili, per prima cosa è necessario ricondurre la valutazione del terreno in esame (da sottoporre ad iter urbanistico) a un'analogia situazione.

Pertanto, la domanda cui occorre rispondere è: *"Quanto varrebbe il terreno in stima se fosse dotato di progetto immediatamente costruibile?"*

Riprendendo la simulazione finanziaria precedentemente impostata, è sufficiente elidere il primo anno di attesa (coi relativi costi progettuali) calcolando l'attualizzazione dei flussi di cassa solamente dal V trimestre in poi.

Tale ridefinizione sposterebbe la stima dell'intero terreno a 223.363 €, cioè quasi **75.000 € per ogni villa**.



### 3.2.1 INTERVISTA COL TECNICO COMUNALE

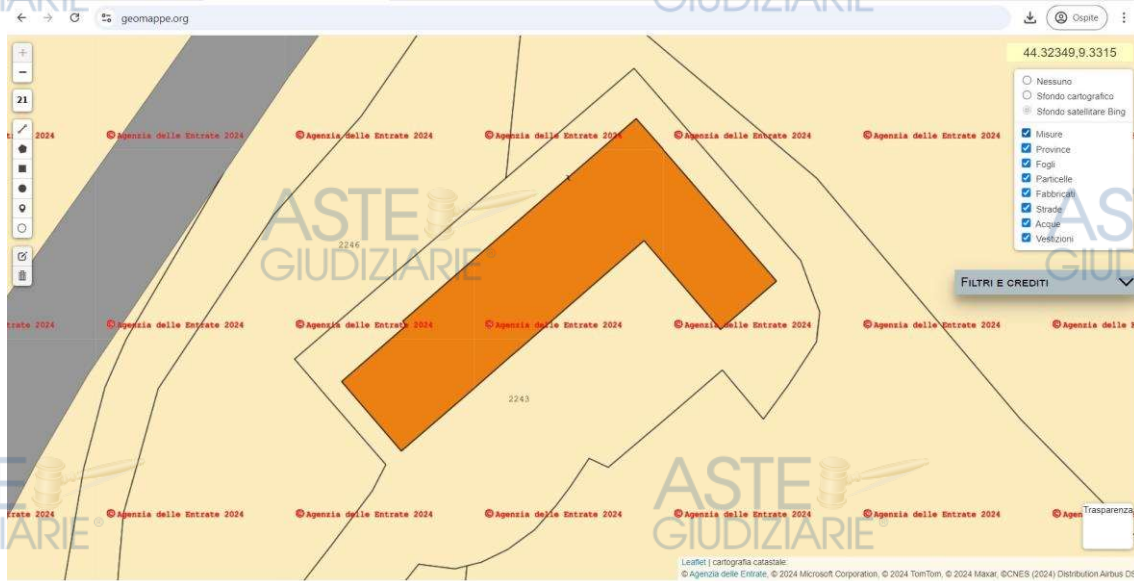
Durante l'incontro col referente del Comune di Cogorno è emerso che, in zona, le aree con progetto approvato per la realizzazione di ville monofamiliari vengono vendute **intorno a 80.000/100.000 €**. La collocazione all'interno di tale ventaglio deriva da vari fattori, fra cui l'ubicazione, la volumetria edificabile e l'ammontare delle opere di urbanizzazione. Lo specchietto seguente confronta le caratteristiche del terreno in stima con quelle che mediamente caratterizzano le aree comparabili; il numero delle icone (positive e negative) sintetizza l'importanza della caratteristica, ossia la sua incidenza sul valor d'area.

- UBICAZIONE .....	☺☺☺
Nettamente superiore alla media	
- VOLUMETRIA EDIFICABILE .....	☹
Inferiore alla media	
- OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	☹☹
Particolarmente elevate, anche a causa dell'ubicazione	
- FACILITA' DI VENDITA .....	☹☹
Scarsa: i singoli lotti sono acquistati da utilizzatori finali, mentre l'area in esame, per 3 ville, potrebbe interessare solo un promotore immobiliare. Pertanto, la stima dell'area è al netto dell'utile di tale soggetto economico.	

La prevalenza di icone negative sposta il valore dell'area edificabile di ognuna delle tre ville al di sotto dell'intervallo emerso durante l'intervista (80.000/100.000 €). Ciò **giustifica la valutazione** cui si è pervenuti, di poco inferiore a 75.000 €.

### 3.2.2 COMPRAVENDITA DI UN'AREA EDIFICABILE

In data 8 luglio 2019 la stessa "Muraca Group s.r.l." alienò a un privato, utilizzatore diretto, un'area per la costruzione d'una villa monofamiliare di dimensioni analoghe a quelle delle tre unità abitative in esame per un prezzo di **390.000 €**. L'area era corredata di progetto approvato: l'edificio, ultimato da tempo, risulta regolarmente accatastato nel Comune di Chiavari.



fine di operare un intervento di demolizione e ricostruzione di fabbricati incongrui (insistenti sui mappali 1984 - 1803 e 1056 del foglio 11 e 293 del foglio 10) per realizzare sui terreni identificati dai mappali 1803 - 1985 del foglio 11 un fabbricato abitativo unifamiliare su due livelli (per una superficie lorda di circa mq. 143,52), un'autorimessa interrata a monte del fabbricato (per una superficie lorda di circa mq. 43,56), nonché una strada carrabile di accesso dipartentesi da Via Enrico Colombo Sannazzari;

**mq 15.300 circa di terreni**  
**360.000 €**  
**luglio 2019**

Stante la sostanziale equivalenza delle dimensioni e ignorando l'autorimessa interrata (come avvenuto per le tre ville in esame), questa vendita è perfettamente comparabile al bene in stima, fatte salve **due distinzioni**:

- la diversa ubicazione (anche a livello comunale)
- la tipologia di acquirente (effettivo e potenziale).

Per considerare il primo dei due fattori occorre rifarsi alla tabella riportata nel precedente capitolo 3.6: la compravendita appena illustrata avvenne nella zona di Chiavari Ri-Alto (n° 11 di tale tabella) che presenta **prezzi immobiliari medi maggiori** rispetto a quella di Cogorno, Costa dei Landò (rapporto: **1,21**)



Questo rapporto si riferisce ai prezzi degli immobili, non a quelli delle rispettive aree, il cui valore va stimato al netto dei costi, i quali risultano sostanzialmente analoghi per entrambe le ubicazioni, tranne che per l'aumento avvenuto nel quinquennio intercorso (2019/2024). L'indice ISTAT del **costo di costruzione** di un fabbricato residenziale mostra, da luglio 2019 a luglio 2024, un incremento del **19,2%**.

### Costo di Costruzione di un Fabbricato Residenziale



#### Tabella riepilogativa

dal:31/7/2019 al:31/7/2024



N.	Dal	Al	Giorni	Coeff.	Var. %	Capitale iniziale	Capitale rivalutato	Diff. Importo	Totale	Indice Dal	Indice Al	Racc.
1	31/7/2019	31/7/2024	1827	1,1921	19,2	1,00	1,19	0,19	1,1920	95,8	114,2	1

#### RIEPILOGO

- Capitale iniziale:1,00
- Somma colonna giorni:1827
- Capitale rivalutato (ultima riga):1,19



Pertanto:

- valore immobili finiti a Cogorno, Costa dei Landò = 1.590.000 € / 3 = 530.000 €
- costi totali di realizzazione (escluso progetto) = 1.192.000 € / 3 = 397.000 €
- costo del progetto = 40.200 € / 3 = 13.400 €

Ora, si riconducono detti importi alla situazione, ubicativa e cronologica, dell'area comparabile a Chiavari Ri-Alto compravenduta nel 2019:

- valore immobile finito = 530.000 € x 1,21 = 641.300 €
- costi totali (escluso progetto) = 397.000 € / 1,192 = 333.000 €

Di conseguenza, secondo la valutazione effettuata, la stima statica dell'area per la costruzione di una delle tre ville in esame, corredata di progetto approvato e immediatamente cantierabile, ammonta a

$$530.000 \text{ €} - 397.000 \text{ €} - 13.400 \text{ €} = 90.600 \text{ €}$$





Quest'importo esprime il valore che avrebbe il terreno allo studio, qualora di riferisce a un'unica villa e perciò risultasse vendibile a un utilizzatore diretto, senza il coinvolgimento di un promotore immobiliare; si noti che tale somma **cade esattamente a metà** dell'intervallo (80.000/100.000 €) che era stato indicato nel punto precedente, a conferma che, escluso il tema della "facilità di vendita", la tabella del punto 3.2.1 riporta lo stesso numero di icone positive e negative.



Vediamo ora se questa stima statica è compatibile con l'area alienata nel 2019 a Chiavari Ri-Alto, ovviamente dopo averla riparametrata secondo i valori medi di zona e in base ai costi di allora:

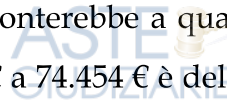


$641.300 \text{ €} - 333.000 \text{ €} = 308.300 \text{ €}$ .

Poiché la compravendita avvenne a 390.000 €, bisogna capire se la riduzione da tale importo a quello appena calcolato (308.300 €, cioè **-21%**) sia compatibile col secondo fattore di deprezzamento, ossia la tipologia di acquirente: come già evidenziato in precedenza, infatti, il lotto allo studio, includendo tre ville anziché una sola, risulta appetibile solo per un promotore immobiliare e il procedimento estimativo deve rifletterne i calcoli di convenienza economica.

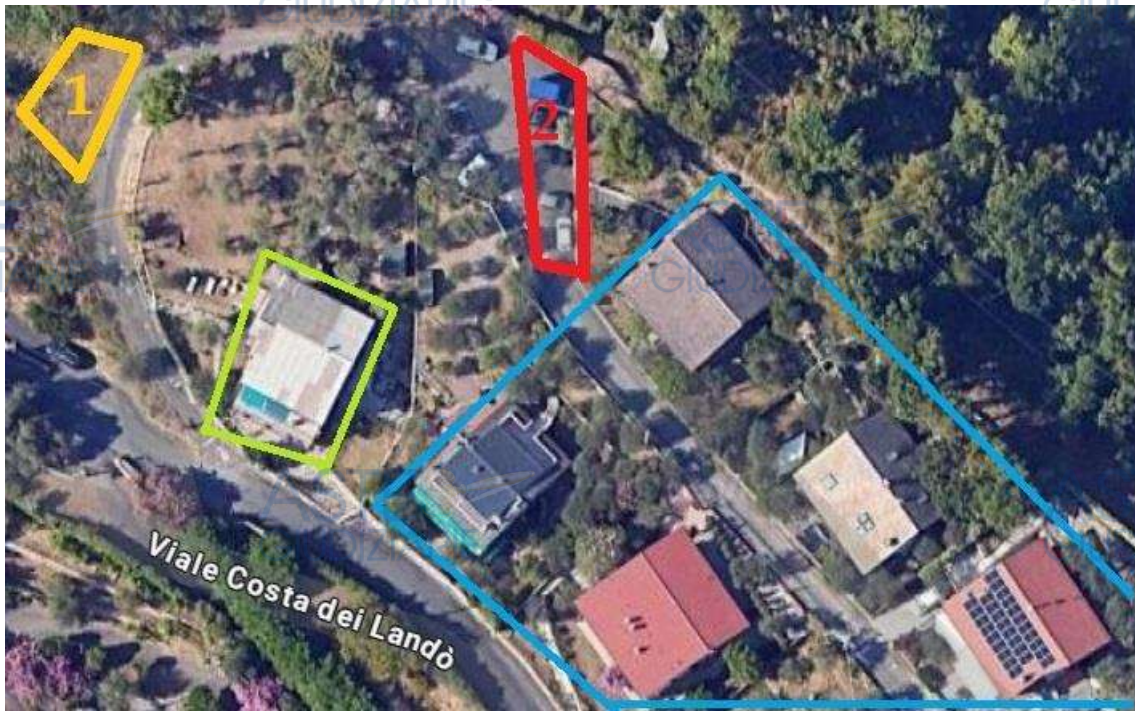


L'incidenza di questo secondo fattore nella valutazione compiuta dallo scrivente è facilmente calcolabile confrontando questa stima statica (90.600 €) con quella (dinamica) cui si era pervenuti tramite attualizzazione dei flussi di cassa (stima che simula il processo decisionale di un operatore professionale, con relativi costi e margini attesi) la quale (se l'area fosse già dotata di progetto approvato) ammonterebbe a quasi 75.000 €. In questo caso, la riduzione della stima da 90.600 € a 74.454 € è del **18%**. Poiché la percentuale di deprezzamento è sostanzialmente uguale alla precedente (21%), **anche questa seconda verifica conferma la correttezza della valutazione.**



#### 4 VALUTAZIONE DELLE AREE SECONDARIE

Restano da valutarsi due possibili asset potenzialmente valorizzabili, sebbene di limitata entità. Vengono trattati congiuntamente, poiché la loro valorizzazione è interdipendente. L'immagine qui sotto inquadra dettagliatamente il contesto.



L'area evidenziata in arancione chiaro (n° 1) è un piccolo appezzamento di terreno incolto, parzialmente acclive, che fiancheggia la strada privata di accesso alla parte alta. Quella circoscritta in rosso (n° 2) consiste in uno slargo di tale strada privata, asfaltato e pianeggiante.

Sull'area 1 la proprietà aveva ipotizzato la realizzazione di 10 posti auto scoperti, senza peraltro presentare alcun progetto in Comune. Tuttavia, **questa ipotesi non sembra ottimale**, poiché:

- gran parte dello spazio è boschiva e in pendenza, poco idonea a un posteggio;
- una simile offerta eccederebbe di molto la domanda potenziale.

La strategia che qui si suggerisce alla Procedura è un'altra.



E' infatti più agevole intervenire sull'area 2, pianeggiante e asfaltata, ipotizzare un frazionamento catastale individuando 5 distinte particelle su cui potenzialmente tracciare altrettanti **posti auto a raso**; il tecnico comunale ritiene una simile operazione possibile.



Più difficile parrebbe la stima dei loro prezzi potenziali. Infatti, se da un lato si configura una **posizione monopolista** (questa è l'unica offerta di parcheggi nell'intera microzona), al contempo si ravvisa anche un vero e proprio **oligopsonio**: questi posteggi potrebbero interessare solo alle cinque ville circoscritte in azzurro nell'immagine precedente (fra queste, solo una è dotata di posto auto), i cui proprietari già sostano abitualmente in quest'area.



Quanto sarebbero disposti a pagare tali soggetti per assicurarsi un posteggio sicuro e privato? L'indagine di mercato non ha rilevato vendite di singoli posti auto: la zona è ricca di ville e villette con spazi esterni carrabili, per cui non esiste un mercato attivo di posti auto scoperti. Una volta che si regolarizzasse l'attuale sosta abusiva, però, i proprietari delle cinque ville si troverebbero costretti a cercare un posteggio lungo via Costa dei Landò, in posizione disagiata e lontana dalle unità abitative: quale potrebbe essere un prezzo congruo per indurli all'acquisto? Nell'indagine di mercato condotta in precedenza, i posteggi esterni all'interno delle singole ville sono stati stimati fra 10.000 e 15.000 €: parrebbe quindi corretta una stima unitaria di **12.000 €**, per un totale di **60.000 €**.



Per quanto invece concerne l'area 1, esisterebbe un potenziale interesse da parte del proprietario della villa antistante, evidenziata in verde nell'immagine.



Considerando lo spazio effettivamente sfruttabile senza complesse opere di riporto terra, un congruo valore di tale area potrebbe essere riferibile a uno spiazzo per il **rimessaggio di due camper**.





Sovente, il canone d'affitto per il parcheggio di un camper in posizione così decentrata, collinare e priva dei normali servizi delle aree di sosta (collegamenti elettrici ed idrici) ammonta a 60 €/mese. Trattandosi di una tipologia immobiliare a bassa intensità di deperimento, sembra corretto ipotizzare un tasso di capitalizzazione contenuto (4,5%): pertanto, la stima di un posto camper è pari a

$$720 \text{ €} / 4,5\% = 18.000 \text{ €}.$$



L'appezzamento in esame, potendo ospitare due camper, potrebbe quindi valere 36.000 €, importo da cui vanno sottratti i costi futuri che l'acquirente sosterebbe per ripulire, spianare, asfaltare e chiudere il sito (lato strada), stimabili in  $60 \text{ mq} \times 200 \text{ €/mq} = 12.000 \text{ €}$ . Anche in questo caso, probabilmente, **la procedura dovrebbe procedere al frazionamento** dell'attuale mappale catastale, che include una sezione della strada privata nonché il terreno acclive non utile per il parcheggio, il quale potrebbe o no interessare il potenziale acquirente piuttosto che il vicino proprietario di una villa sottostante, ma sembra oggettivamente privo di un apprezzabile valore venale.



Il valore totale ascrivibile all'area 1 è dunque pari a  $(36.000 - 12.000) = 24.000 \text{ €}$ .

## **5. RIDUZIONI PER ASTA GIUDIZIARIA**

Gli immobili oggetto della presente relazione saranno inseriti in aste giudiziarie, contesto del tutto differente dal libero mercato, soprattutto in ragione delle ridotte possibilità di attivare le consuete procedure di marketing, intese come:

- per il venditore, le strategie per raggiungere i potenziali acquirenti;
- per questi ultimi, le modalità per approfondire la conoscenza degli immobili.





Alla luce di tali considerazioni, le stime dei singoli immobili, che definiscono valori di mercato, andrebbero ridotte per adeguarle all'effettivo contesto di vendita e tale riduzione, anche secondo gli standard valutativi, non dovrebbe mai avvenire mediante percentuali o coefficienti rigidamente prefissati.

Per immobili frequenti nelle aste giudiziarie (ad esempio, appartamenti abitativi in alcuni quartieri cittadini) è possibile affinare confronti diretti con altre procedure note, ma purtroppo, nel caso in esame, ci si trova in presenza di immobili relativamente atipici, o quanto meno ben poco diffusi.

Ne consegue l'impossibilità di riderirsi ad altre aste giudiziarie. Il processo di deprezzamento viene perciò condotto prestando specifica attenzione alle caratteristiche dei singoli lotti e alle tipologie dei loro più probabili acquirenti.

#### § Lotto 1 - villa in costruzione

Stante l'abbandono prolungato del cantiere, l'acquisto potrebbe spaventare non pochi acquirenti potenziali. Inoltre, il bene sembra rivolgersi a utilizzatori diretti (soggetti privati) che hanno meno dimestichezza con le aste giudiziarie. Questi due fattori indurrebbero una forte riduzione (-25%). E' però presumibile che, negli scorsi mesi, vari potenziali interessati siano già venuti a conoscenza dell'immobile, iniziando a vagliarne ipotesi d'acquisto. Pertanto, si delinea una riduzione più limitata (-15%) e la **base d'asta** arrotondata è:

$$259.000 \text{ €} \times 85\% = \mathbf{220.000 \text{ €}}$$

#### § Lotto 2 - terreno per lo sviluppo immobiliare

L'area è destinata al segmento dei promotori immobiliari, avvezzi ad aste giudiziarie. Inoltre, trattasi di una delle ultime aree fabbricabili in una zona così panoramica. Per contro, l'ultimo anno ha registrato un affievolirsi della domanda di ville e villette sulle alture di Chiavari e Lavagna; è pure possibile che alcuni operatori, nell'accostarsi a una simile iniziativa, adottino approcci ancor più prudentziali di quelli applicati nella presente valutazione.





Rilevando elementi di contrazione meno gravi di quelli emersi per il lotto 1, si definisce una riduzione più contenuta: -10%, per una **base d'asta** arrotondata:  
 $165.000 \text{ €} \times 90\% = \mathbf{150.000 \text{ €}}$ .



§ Lotto 3 - terreno a latere della strada privata

Benché questo lotto presenti un unico potenziale acquirente, avendo costui già manifestato interesse, si stempera la classica situazione di monopolio bilaterale. La riduzione può attestarsi al 15%.



**Base d'asta** (arrotondata) =  $24.000 \text{ €} \times 85\% = \mathbf{20.000 \text{ €}}$ .



§ Lotto 4 - cinque parcheggi a raso su strada privata

Il lotto 4 dovrà ovviamente essere frazionato in 5 lotti unitari, ciascuno riferito a ogni singolo parcheggio. Non avendo alcuna certezza che l'unica categoria di potenziali acquirenti (i proprietari delle ville limitrofe) siano davvero interessati a pagare per acquisire un diritto legale della medesima sosta che finora hanno svolto in termini non regolamentati, si ritiene di adottare la riduzione più consistente: -25%, facendo emergere la seguente **base d'asta**:



$12.000 \text{ €} \times 75\% = \mathbf{9.000 \text{ €/cad.}}$





**APPENDICE**

*all'Allegato A*



*Tabelle delle analisi comparative*



-



*Attualizzazione dei flussi di cassa*



Ville compravendute	data	mq	pertinenze	valpert. €	suppond.	€/mq	panorama	silenzio	stato edif.	eleganza	contesto	accesso	Chiavari/Lavagna	punteggio	riprezzo
Carasco, Golia Paggi	23_01	102	bibox	20.000	110	2.492	2	5	2	3	3	2	0	87,3%	2.886
Carasco, Mennula	21_09	168	tribox	25.000	168	2.381	2	5	2	3	3	2	0	87,3%	2.729
Gavi, Tedisio 78C	21_09	139	tribox	445.000	139	3.201	8	5	2	3	5	3	0	116,0%	2.780
Gavi, Tedisio 78	20_10	125	box	30.000	127	3.237	8	5	3	3	5	5	0	123,5%	2.621
Gavi, Tedisio 82	19_06	135	box	20.000	135	2.889	5	4	3	5	5	5	0	117,0%	2.489
Chiavari, Ceive 15	21_04	220	tribox	35.000	213	4.057	3	5	5	3	4	5	1	129,8%	3.127
Chiavari, Ceive 15A	21_06	221	quadribox	40.000	214	3.553	3	5	5	3	4	5	1	129,8%	2.738
Chiavari Caperrana, via Parma	22_03	116	box	20.000	120	2.247	1	2	3	2	1	3	1	91,3%	2.482
Chiavari via Privata San Rufino	20_03	190	box	290.000	190	2.526	1	1	4	3	1	1	1	94,0%	2.688
Chiavari S. Andrea di Rovereto	22_01	135	box	35.000	135	2.407	9	3	2	4	5	4	1	134,5%	1.790
Cogorno, Costa dei Lando 74	20_08	190	box ampio	30.000	190	2.053	9	2	4	2	2	3	0	90,0%	2.281
Lavagna, via Suaa svincolo	24_05	194	box	20.000	194	1.343	2	1	1	2	1	5	1	83,3%	1.613
Lavagna, via Privata San Rocco	23_02	112	bibox	35.000	117	3.365	7	5	3	3	3	5	1	123,5%	2.725
Levi, Miramare 34	21_06	191	box	25.000	191	2.068	4	4	3	2	2	2	0	89,8%	2.304
Levi, Miramare 49	22_01	118	box+bibox	60.000	122	2.698	4	4	4	5	4	2	0	109,5%	2.464
Levi, Crocetta	22_11	159	box	25.000	159	2.296	3	4	3	3	4	2	0	100,5%	2.284

Ville in offerta	data	mq	pertinenze	valore pert.	€	sconto	suppl.	stato man.	€/mq	panorama	silenzio	eleganza	contesto	accesso	punteggio	riprezzo
Cogorno, Chiappe 65	24_06	150	bibox + magazz. 150	80.000	394.000	10%	150	2	2.581	1	3	1	1	4	77,3%	3.164
Cogorno, Belvedere	24_09	200			710.000	15%	198	3	3.642	4	5	5	4	4	107,5%	3.430
Cogorno, Costigliolo	24_01	120	2 p.as. + arredi	45.000	370.000	10%	123	3	2.942	8	3	4	3	4	109,5%	2.739
Cogorno, Breccanocca	24_09	90	bibox	35.000	350.000	10%	102	7	2.746	3	4	3	2	3	89,3%	3.004
Cogorno, via degli Ulivi	24_08	155	2 p.as. + magazz. 100	40.000	510.000	10%	155	4	3.153	4	4	3	2	3	91,8%	3.383
Cogorno, Renda	24_09	250	3 p.as.	30.000	650.000	10%	234	4	2.820	7	4	3	2	3	99,3%	2.837
Cogorno, Landò 50	24_08	310	2 p.ac.	30.000	900.000	10%	276	3	3.424	6	4	2	2	3	96,0%	3.542
Cogorno, Landò 61	24_07	300	3 p.as.	30.000	950.000	20%	269	3	3.312	3	4	2	2	3	88,5%	3.664
Cogorno, via Podesta	24_07	270	box	35.000	750.000	10%	248	3	3.215	3	3	3	3	5	97,5%	3.282
Cogorno, via Mazzino	24_06	160	box + 2 p.as.	40.000	410.000	10%	160	4	2.506	4	3	4	2	3	92,0%	2.672
Cogorno, San Salvatore	23_12	240	box + 2 magazz.	40.000	880.000	25%	227	4	3.179	3	2	4	2	3	89,0%	3.498
Cogorno, via San Martino	24_07	210	bibox	30.000	875.000	20%	206	5	3.549	3	5	5	5	3	110,0%	3.281
Lavagna, via dei Cogorno	24_06	280	bibox + p.as.	40.000	716.000	15%	255	1	3.128	5	2	2	1	5	88,8%	3.449
Lavagna, via Rezza	24_02	240			500.000	15%	227	1	2.771	2	1	1	1	3	77,5%	3.401
Lavagna, via Suesa	24_07	200	2 p.as.	20.000	670.000	15%	198	3	3.370	4	3	2	2	3	90,5%	3.660
Lavagna, San Bernardo	24_01	200	2 box + 2 p.as.	70.000	987.000	25%	198	4	3.828	6	5	2	3	4	104,0%	3.704
Lavagna, via Maffi	24_05	200	bibox + magazz.	40.000	530.000	10%	198	2	2.953	6	4	2	3	5	104,8%	2.846
Lavagna, Senaxi	24_08	220	bibox	40.000	850.000	10%	213	3	4.001	8	5	4	5	5	124,3%	3.337
Chiavari, San Rufino	24_08	205	box + p.ac.	40.000	625.000	10%	202	5	2.882	1	3	5	1	3	79,0%	3.488
Chiavari, Maxena	24_09	250	bibox	35.000	890.000	10%	234	5	3.571	2	5	4	3	4	95,5%	3.711
Chiavari, Rl Alto	24_09	270	5 p.as.	50.000	989.000	10%	248	5	3.685	2	5	5	5	4	108,8%	3.437
Chiavari Capetana, Rl Alto	24_07	250	box	25.000	580.000	10%	234	3	2.722	2	3	2	1	4	80,5%	3.256
Levi, Ulivi 19	24_09	190	p.ac. + 2 p.as.	35.000	830.000	20%	190	5	3.611	5	4	4	4	5	110,0%	3.337
Levi, Mimose	24_09	230	box + 2 p.as.	40.000	725.000	10%	220	5	3.082	2	5	5	2	2	87,5%	3.436
Levi, Crocetta	24_07	250	p.as.	15.000	600.000	15%	234	3	2.714	2	3	2	2	1	83,0%	3.146
Levi, San Bartolomeo	24_06	220			950.000	25%	213	4	3.792	5	5	5	5	1	112,5%	3.437
Levi, Primo Maggio	24_09	230	bibox + uliveto	40.000	600.000	15%	220	3	2.734	2	1	1	1	1	75,0%	3.446



**Ville compravendute**  
prezzi unitari riparametrati  
mediani (decrementi)

2.856

2.729

2.760

2.621

2.469

2.738

2.462

2.281

2.725

2.304

2.464

2.284

**media****2.558**









**Ville in offerta**  
prezzi unitari riparametrati  
mediani (decrementi)

3.542

3.498

3.488

3.449

3.446

3.437

3.437

3.436

3.430

3.401

3.383

3.337

3.337

3.282

3.281

3.236

3.164

3.146

3.004

**media****3.354**












	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	TOTALI
<b>trimestri</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>									
<b>INCASSI</b>													
cpr									159.000	159.000	159.000		<b>477.000</b>
consegna											742.000	371.000	<b>1.113.000</b>
<b>COSTI</b>													
urbanizzazioni					62.500	62.500	62.500	62.500					<b>250.000</b>
prepararea					30.000								<b>30.000</b>
costruzione					123.000	123.000	123.000	123.000	123.000	123.000			<b>738.000</b>
sistem. esterne									30.000	90.000			<b>120.000</b>
tecnici	10.050	10.050	10.050	10.050	4.467	4.467	4.467	4.467	4.467	4.467			<b>67.000</b>
imprevisti 3%					4.590	3.690	3.690	3.690	4.590	6.390			<b>26.640</b>
provvigione ditta 2%	0	0	0	0	0	0	0	0	10.600	10.600	10.600	0	<b>31.800</b>
<b>flussi di cassa</b>	<b>-10.050</b>	<b>-10.050</b>	<b>-10.050</b>	<b>-10.050</b>	<b>-224.557</b>	<b>-193.657</b>	<b>-193.657</b>	<b>-193.657</b>	<b>-13.657</b>	<b>-75.457</b>	<b>890.400</b>	<b>371.000</b>	
saggio annuo	10,050%												
saggio trimestrale	2,423%												
<b>V.A.N. =</b>	<b>163.682</b>												
VAN al 5° trim. =	262.017												












CARLO ANGELO FRITTOLI  
*Dottore Commercialista*  
Perito Immobiliare C.C.I.A.A. Genova - n. 1952  
Via Canevari 26 - 16137 Genova  
carlofri@libero.it carlofri@pec.it  
P.I. 03692980109 - C.F. FRTCRL59C05D969A

socio di



*PRofessionisti Economico Giuridici per gli Immobili Aziendali*

Liquidazione Giudiziale

MURACA GROUP S.R.L. – RG N. 70/2024

**VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

*Allegato B*

**§ Elenco degli immobili di confronto utilizzati  
per le analisi comparative**

*Il presente allegato si compone di 26 (ventisei) pagine inclusa questa copertina*

NOVEMBRE 2024

B 02/26

ASTE  
GIUDIZIARIE®**SEZIONE PRIMA:** *Compravendite di villette* (FONTE: Borsino Pro)ASTE  
GIUDIZIARIE®

## V.01 Carasco, Colla Paggi

**RESIDENZIALE SINGOLO** > CARASCO > SS586

Zona > Centro Di Carasco E Frazioni Limitrofe

Immobili Principali (1)  
RES > A07 > **Villa villino** > SS586 > 102 mq

Altri immobili & Pertinenze (1)  
PER > C06 > **Autorim./P.Auto** > SS586 > 37 mq > 18.5 M<sup>2</sup> Commerciali

Venduto a **295.000 €**

Superficie Comm. **120.5 M<sup>2</sup>**

Totale coperti **102 M<sup>2</sup>** (1 Unità)

Totale Pertinenze **37 M<sup>2</sup>** (1 Unità)

Euro **2448 M<sup>2</sup>**

Dati per recupero atto notarile da SISTER  
> Comune **B726** > Sezione > Foglio **4** > Particella **2124** > Data Stipula **Gennaio 2023**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## V.02 Carasco, Mennuaia

**RESIDENZIALE SINGOLO** > CARASCO > LOCALITA' MENNUAIA

Zona > Regione Agraria N.8 Colline Litoranee Di Chiavari

Immobili Principali (1)  
RES > A07 > **Villa villino** > LOCALITA' MENNUAIA > 168 mq

Altri immobili & Pertinenze (1)  
PER > C06 > **Autorim./P.Auto** > LOCALITA' MENNUAIA > 46 mq > 23.0 M<sup>2</sup> Commerciali

Venduto a **425.000 €**

Superficie Comm. **191.0 M<sup>2</sup>**

Totale coperti **168 M<sup>2</sup>** (1 Unità)

Totale Pertinenze **46 M<sup>2</sup>** (1 Unità)

Euro **2225 M<sup>2</sup>**

Dati per recupero atto notarile da SISTER  
> Comune **B726** > Sezione > Foglio **7** > Particella **1072** > Data Stipula **Settembre 2021**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## V.03 Cavi, Tedisio 76C

**RESIDENZIALE SINGOLO** > LAVAGNA > VIA TEDISIO 76C

Zona > Litorale Arenelle E Cavi

Immobili Principali (1)  
RES > A07 > **Villa villino** > VIA TEDISIO 76C > 139 mq

Venduto a **445.000 €**

Superficie Comm. **139.0 M<sup>2</sup>**

Totale coperti **139 M<sup>2</sup>** (1 Unità)

Euro **3201 M<sup>2</sup>**

Dati per recupero atto notarile da SISTER  
> Comune **E488** > Sezione > Foglio **10** > Particella **1916** > Data Stipula **Settembre 2021**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



B 03/26



V.04 Cavi, Tedisio 78



**RESIDENZIALE SINGOLO** ▶ LAVAGNA ▶ VIA TEDISIO 78

Zona ▶ Litorale Arenelle E Cavi

Immobili Principali (1)  
RES ▶ A07 ▶ **Villa villino** ▶ VIA TEDISIO 78 ▶ 7 vani

Altri immobili & Pertinenze (1)  
PER ▶ C06 ▶ **Autorim./P.Auto** ▶ VIA TEDISIO 78 ▶ 16 mq ▶ 8,0 M<sup>2</sup> Commerciali

Venduto a **440.000 €**

Superficie Comm. **133,0 M<sup>2</sup>**  
▲ Superficie approssimativa

Totale coperti **125 M<sup>2</sup>** (1 Unità)

Totale Pertinenze **16 M<sup>2</sup>** (1 Unità)

Euro **3308 M<sup>2</sup>**

Dati per recupero atto notarile da SISTER  
▶ Comune **E488** ▶ Sezione ▶ Foglio **10** ▶ Particella **1514** ▶ Data Stipula **Ottobre 2020**



V.05 Cavi, Tedisio 82



**RESIDENZIALE SINGOLO** ▶ LAVAGNA ▶ VIA TEDISIO 82

Zona ▶ Litorale Arenelle E Cavi

Immobili Principali (1)  
RES ▶ A07 ▶ **Villa villino** ▶ VIA TEDISIO 82 ▶ 7,5 vani

Altri immobili & Pertinenze (1)  
PER ▶ C06 ▶ **Autorim./P.Auto** ▶ VIA TEDISIO 82 ▶ 14 mq ▶ 7,0 M<sup>2</sup> Commerciali

Venduto a **410.000 €**

Superficie Comm. **142,0 M<sup>2</sup>**  
▲ Superficie approssimativa

Totale coperti **135 M<sup>2</sup>** (1 Unità)

Totale Pertinenze **14 M<sup>2</sup>** (1 Unità)

Euro **2887 M<sup>2</sup>**

Dati per recupero atto notarile da SISTER  
▶ Comune **E488** ▶ Sezione ▶ Foglio **10** ▶ Particella **2432** ▶ Data Stipula **Giugno 2019**



V.06 Chiavari, Ceive 15



**RESIDENZIALE MISTO** ▶ CHIAVARI ▶ SALITA CEIVE 15

Zona ▶ Prima Fascia Collinare

Immobili Principali (1)  
RES ▶ A07 ▶ **Villa villino** ▶ SALITA CEIVE 15 ▶ 220 mq

Altri immobili & Pertinenze (1)  
TCO ▶ C06 ▶ **Autorim./P.Auto** ▶ SALITA CEIVE SNC ▶ 60 mq ▶ 30,0 M<sup>2</sup> Commerciali

Venduto a **900.000 €**

Superficie Comm. **250,0 M<sup>2</sup>**

Totale coperti **220 M<sup>2</sup>** (1 Unità)

Totale Pertinenze **60 M<sup>2</sup>** (1 Unità)

Euro **3600 M<sup>2</sup>**

Dati per recupero atto notarile da SISTER  
▶ Comune **C621** ▶ Sezione ▶ Foglio **11** ▶ Particella **2023** ▶ Data Stipula **Aprile 2021**



B 04/26



V.07 Chiavari, Ceive 15A



**RESIDENZIALE MISTO** > **CHIAVARI** > **SALITA CEIVE 15/A**

Zona > Prima Fascia Collinare

Immobili Principali (1)  
RES > A07 > **Villa villino** > SALITA CEIVE 15/A > 221 mq

Altri immobili & Pertinenze (1)  
TCO > C06 > **Autorim./P.Auto** > SALITA CEIVE SNC > 74 mq > 37.0 M<sup>2</sup> Commerciali

Venduto a **800.000 €**

Superficie Comm. **258.0 M<sup>2</sup>**

Totale coperti **221 M<sup>2</sup>** (1 Unità)

Totale Pertinenze **74 M<sup>2</sup>** (1 Unità)

Euro **3100 M<sup>2</sup>**

Dati per recupero atto notarile da SISTER  
> Comune **C621** > Sezione > Foglio **11** > Particella **2023** > Data Stipula **Giugno 2021**



V.08 Chiavari Caperana, via Parma



**RESIDENZIALE SINGOLO** > **CHIAVARI** > **VIA PARMA 323I**

Zona > Ri Alto E Caperana Alta

Immobili Principali (1)  
RES > A07 > **Villa villino** > VIA PARMA 323I > 116 mq

Altri immobili & Pertinenze (1)  
PER > C06 > **Autorim./P.Auto** > VIA PARMA 232/L > 16 mq > 8.0 M<sup>2</sup> Commerciali

Venduto a **290.000 €**

Superficie Comm. **124.0 M<sup>2</sup>**

Totale coperti **116 M<sup>2</sup>** (1 Unità)

Totale Pertinenze **16 M<sup>2</sup>** (1 Unità)

Euro **2338 M<sup>2</sup>**

Dati per recupero atto notarile da SISTER  
> Comune **C621** > Sezione > Foglio **6** > Particella **1270** > Data Stipula **Marzo 2022**



V.09 Chiavari, San Rufino



**RESIDENZIALE SINGOLO** > **CHIAVARI** > **VIA PRIVATA DI VIA SAN RUFINO 1**

Zona > Franca Rupinaro

Immobili Principali (1)  
RES > A07 > **Villa villino** > VIA PRIVATA DI VIA SAN RUFINO 1 > 10 vani

Venduto a **480.000 €**

Superficie Comm. **190.0 M<sup>2</sup>**  
⚠ Superficie approssimativa

Totale coperti **190 M<sup>2</sup>** (1 Unità)

Euro **2526 M<sup>2</sup>**

Dati per recupero atto notarile da SISTER  
> Comune **C621** > Sezione > Foglio **5** > Particella **946** > Data Stipula **Marzo 2020**



B 05/26



## V.10 Chiavari, S. Andrea di Rovereto

**RESIDENZIALE SINGOLO** > **CHIAVARI** > **VIA SANT' ANDREA DI ROVERETO 102**

Zona > S.andrea Di Rovereto Le Grazie

Immobili Principali (1)  
RES > A07 > **Villa villino** > VIA SANT' ANDREA DI ROVERETO 102 > 135 mq

Altri immobili & Pertinenze (1)  
PER > C06 > **Autorim./P.Auto** > VIA SANT' ANDREA DI ROVERETO 102 > 16 mq > 8.0 M<sup>2</sup> Commerciali

Venduto a **360.000 €**

Superficie Comm. **143.0 M<sup>2</sup>**

Totale coperti **135 M<sup>2</sup>** (1 Unità)

Totale Pertinenze **16 M<sup>2</sup>** (1 Unità)

Euro **2517 M<sup>2</sup>**



## V.11 Chiavari, Landò 74



**RESIDENZIALE SINGOLO** > **COGORNO** > **VIALE COSTA DEI LANDO' 74**

Zona > S.salvatore Costa Panesi

Immobili Principali (1)  
RES > A07 > **Villa villino** > VIALE COSTA DEI LANDO' 74 > 10 vani

Altri immobili & Pertinenze (1)  
PER > C06 > **Autorim./P.Auto** > VIALE COSTA DEI LANDO' > 24 mq > 12.0 M<sup>2</sup> Commerciali

Venduto a **420.000 €**

Superficie Comm. **202.0 M<sup>2</sup>**

**Superficie approssimativa**

Totale coperti **190 M<sup>2</sup>** (1 Unità)

Totale Pertinenze **24 M<sup>2</sup>** (1 Unità)

Euro **2079 M<sup>2</sup>**

Dati per recupero atto notarile da SISTER  
> Comune **C826** > Sezione > Foglio **6** > Particella **1311** > Data Stipula **Agosto 2020**



## V.12 Chiavari, via Suea



**RESIDENZIALE SINGOLO** > **LAVAGNA** > **VIA FIORENZA CALATE**

Zona > Localita San Rocco E Madonna Del Ponte

Immobili Principali (1)  
RES > A07 > **Villa villino** > VIA FIORENZA CALATE > 200 mq

Altri immobili & Pertinenze (1)  
PER > C06 > **Autorim./P.Auto** > VIA FIORENZA CALATE > 13 mq > 6.5 M<sup>2</sup> Commerciali

Venduto a **280.000 €**

Superficie Comm. **206.5 M<sup>2</sup>**

Totale coperti **200 M<sup>2</sup>** (1 Unità)

Totale Pertinenze **13 M<sup>2</sup>** (1 Unità)

Euro **1355 M<sup>2</sup>**

Dati per recupero atto notarile da SISTER  
> Comune **E488** > Sezione > Foglio **1** > Particella **837** > Data Stipula **Maggio 2024**



B 06/26



## V.13 Chiavari, San Rocco

**RESIDENZIALE SINGOLO** ▶ LAVAGNA ▶ VIA PRIVATA SAN ROCCO

Zona ▶ Località San Rocco E Madonna Del Ponte

Immobili Principali (1)  
RES ▶ A07 ▶ **Villa villino** ▶ VIA PRIVATA SAN ROCCO ▶ 112 mq

Altri immobili & Pertinenze (1)  
PER ▶ C06 ▶ **Autorim./P.Auto** ▶ VIA PRIVATA SAN ROCCO ▶ 36 mq ▶ 18.0 M<sup>2</sup> Commerciali

Venduto a **430.000 €**

Superficie Comm. **130.0 M<sup>2</sup>**

Totale coperti **112 M<sup>2</sup>** (1 Unità)

Totale Pertinenze **36 M<sup>2</sup>** (1 Unità)

Euro **3307 M<sup>2</sup>**

Dati per recupero atto notarile da SISTER  
▶ Comune **E488** ▶ Sezione ▶ Foglio **1** ▶ Particella **1993** ▶ Data Stipula **Febbraio 2023**



## V.14 Leivi, Miramare 34

**RESIDENZIALE SINGOLO** ▶ LEIVI ▶ VIA MIRAMARE 34

Zona ▶ Curlo S.bartolomeo S.rufino

Immobili Principali (1)  
RES ▶ A07 ▶ **Villa villino** ▶ VIA MIRAMARE 34 ▶ 191 mq

Altri immobili & Pertinenze (1)  
PER ▶ C06 ▶ **Autorim./P.Auto** ▶ VIA LE FONTANE 75 ▶ 16 mq ▶ 8.0 M<sup>2</sup> Commerciali

Venduto a **420.000 €**

Superficie Comm. **199.0 M<sup>2</sup>**

Totale coperti **191 M<sup>2</sup>** (1 Unità)

Totale Pertinenze **16 M<sup>2</sup>** (1 Unità)

Euro **2110 M<sup>2</sup>**

Dati per recupero atto notarile da SISTER  
▶ Comune **E519** ▶ Sezione ▶ Foglio **9** ▶ Particella **903** ▶ Data Stipula **Giugno 2021**



## V.15 Leivi, Miramare 49

**RESIDENZIALE SINGOLO** ▶ LEIVI ▶ VIA MIRAMARE 49

Zona ▶ Curlo S.bartolomeo S.rufino

Immobili Principali (1)  
RES ▶ A07 ▶ **Villa villino** ▶ VIA MIRAMARE 49 ▶ 118 mq

Altri immobili & Pertinenze (2)  
PER ▶ C06 ▶ **Autorim./P.Auto** ▶ VIA MIRAMARE 49 ▶ 12 mq ▶ 6.0 M<sup>2</sup> Commerciali  
PER ▶ C06 ▶ **Autorim./P.Auto** ▶ VIA MIRAMARE 49 ▶ 36 mq ▶ 18.0 M<sup>2</sup> Commerciali

Venduto a **388.000 €**

Superficie Comm. **142.0 M<sup>2</sup>**

Totale coperti **118 M<sup>2</sup>** (1 Unità)

Totale Pertinenze **48 M<sup>2</sup>** (2 Unità)

Euro **2732 M<sup>2</sup>**

Dati per recupero atto notarile da SISTER  
▶ Comune **E519** ▶ Sezione ▶ Foglio **9** ▶ Particella **1291** ▶ Data Stipula **Gennaio 2022**





V.16 Leivi, Crocetta

**RESIDENZIALE SINGOLO** > LEIVI > VIA CROCETTA

Zona > Rostio Bocco

**Venduto a 390.000 €**

**Immobili Principali (1)**  
RES > A07 > **Villa villino** > VIA CROCETTA > 159 mq  
**Superficie Comm. 168.0 M²**

**Altri immobili & Pertinenze (1)**  
PER > C06 > **Autorim./P.Auto** > VIA CROCETTA > 18 mq > 9.0 M² Commerciali  
**Totale coperti 159 M² (1 Unità)**  
**Totale Pertinenze 18 M² (1 Unità)**  
**Euro 2321 M²**

Dati per recupero atto notarile da SISTER  
> Comune **E519** > Sezione > Foglio **5** > Particella **1349** > Data Stipula **Novembre 2022**



B 08/26



## **SEZIONE SECONDA:** Ville/villette in vendita (FONTE: Immobiliare.it)



### O.01 Cogorno, via Chiappe 65



**Terratetto unifamiliare via Benedetto Chiappe 65, Centro, Cogorno**  
Cogorno • Via Benedetto Chiappe

€ 394.000



🕒 Annuncio aggiornato il 20/06/2024

#### Descrizione

Riferimento: 60921090

Cogorno - Casa indipendente composta da due appartamenti ognuno di 75 mq composti entrambi da ingresso, cucina abitabile, sala due camere da letto e bagno.

Completa la proprietà un magazzino carrabile di 150 mq e un box di 30 mq entrambi con servizio e altezza di circa 4 m.

Terrazza, giardino circostante l'immobile e terreno.

Vista mare.



### O.02 Cogorno, Belvedere



**Villa unifamiliare via Belvedere, Centro, Cogorno**  
Cogorno • Via Belvedere

€ 710.000

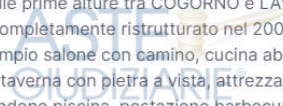


🕒 Annuncio aggiornato il 05/09/2024

#### Descrizione

Riferimento: 046

NLC VENDE in ESCLUSIVA un magnifico FRANTOIO trasformato in VILLINO sulle prime alture tra COGORNO e LAVAGNA. Posizione impareggiabile con un'incredibile VISTA MARE tra gli ulivi. L'immobile è stato completamente ristrutturato nel 2008 e si trova in condizioni perfette. Internamente è disposto su 2 livelli con 3 camere da letto, 3 bagni, ampio salone con camino, cucina abitabile, dispensa, ripostiglio ed una super terrazza. Al piano terra è stata creata un'affascinante taverna con pietra a vista, attrezzata con cucina e ornata da alcuni elementi del vecchio frantoio. Ampi spazi esterni vivibili che comprendono piscina, postazione barbecue, magazzino e lo splendido pergolato con affaccio sul Golfo.



### O.03 Cogorno, via Costigliolo



**Villa plurifamiliare, buono stato, 363 m<sup>2</sup>, Centro, Cogorno**  
Cogorno

€ 1.100.000



🕒 Annuncio aggiornato il 19/01/2024

#### Descrizione

Riferimento: AP5222D

**COGORNO, SPLENDIDA VILLA IN POSIZIONE PANORAMICA**

in vendita a Cogorno splendida villa in posizione panoramica, tranquilla e molto confortevole. terreno, giardini, terrazze, posti auto, tutto ciò che si può desiderare per una abitazione completa ed in posizione che garantisca scenari bellissimi e sempre nuovi. Tramonti, albe e scorci di panorami veramente unici. La proprietà già divisa in 3 abitazioni distinte può essere acquistata anche per singolo appartamento. Si tratta di 3 unità trilocali, tutte con vista, terrazze, giardini e posti auto. Posizione unica. Compresi gli arredi nel prezzo. 6 posti auto. Ogni unità ha riscaldamento autonomo



B 09/26

ASTE  
GIUDIZIARIE®

O.04 Cogorno Breccanecca, via degli Ulivi (nuova)

ASTE  
GIUDIZIARIE®**Villa unifamiliare via degli Ulivi, Cogorno**  
Cogorno • Via degli Ulivi

€ 350.000

Annuncio aggiornato il 09/09/2024

**Descrizione**

Riferimento: Breccanecca

BRECCANECCA

Proponiamo in vendita, a Breccanecca, villetta di 90 mq disposta su due livelli, con ampio box e accesso carrabile, attualmente in costruzione. Il prezzo è riferito alla proprietà finita.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

O.05 Cogorno, via degli Ulivi

ASTE  
GIUDIZIARIE®**Villa bifamiliare, buono stato, 196 m<sup>2</sup>, Cogorno**  
Cogorno

€ 510.000

Annuncio aggiornato il 16/08/2024

**Descrizione**

Riferimento: A425

CASA INDIPENDENTE CON TERRAZZA VISTA MARE

Collina di Cogorno, Villa con splendida vista mare.

La villa su piano unico si compone da: un ingresso in veranda con splendida vista mare dalla quale si accede alla prima camera da letto con stupendo affaccio, un bagno che serve la zona notte e giorno, l'ampia cucina abitabile con sala da pranzo annessa, dalla quale si accede alla terrazza di 50 mq con vista aperta. La seconda camera attigua alla zona giorno gode di affaccio sulla terrazza. Al piano terra un altro appartamento di 56 mq. con 85 di magazzini e nel seminterrato 2 locali deposito ed una cantina. Completamente recintata e delimitata dal proprio terreno, dispone di cancello automatico per il parcheggio delle automobili. Ideale come villa unica o bifamiliare. Grande terrazza e giardino privato con possibilità di installare una piscina.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

B 10/26

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## O.06 Cogorno, via Renda

**Villa plurifamiliare via Giorgio Renda 18, Cogorno**  
Cogorno • Via Giorgio Renda

€ 650.000

Annuncio aggiornato il 04/09/2024

**Descrizione**

Riferimento: VI-10AB

COGORNO MARE

Inserita in un meraviglioso borgo , villa in pietra tipica Ligure di mq 210 con dependance di 75 mq.

L'immobile principale si sviluppa su più livelli, collegati da una scala interna.

Piano primo : ingresso indipendente, salone doppio con caminetto, ampia cucina a vista , bagno , lavanderia e balcone panoramico.

Piano terra : locale open - space , bagno e ripostiglio.

Piano secondo : 2 camere da letto matrimoniali, bagno oltre una splendida terrazza abitabile di ca. 20 mq con vista su Portofino.

La dependance semi - indipendente di 75 mq è così composta :

ingresso indipendente, soggiorno, cucinotto attrezzato al piano terra; camera, cameretta soppalcata e bagno al piano primo.

Completano la proprietà un bellissimo giardino, terrazzi attrezzati, locali tecnici e di deposito, 2 porzioni di giardino a balze , 3 posti auto scoperti collegati al giardino da una scala in pietra.

Immobile totalmente ristrutturato, con finiture di qualità e particolare attenzione ai dettagli.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## O.07 Cogorno, Landò 50

**Villa unifamiliare, buono stato, 310 m<sup>2</sup>, San Salvatore, Cogorno**  
Cogorno

€ 900.000

Annuncio aggiornato il 03/08/2024

**Descrizione**

Riferimento: A419

VILLA IN VIA COSTA DEI LANDÒ, COGORNO

Splendida villa nel Golfo del Tigullio, comoda al porto di Lavagna. Disposta su 3 piani con uno stile ligure incantevole, questa proprietà unifamiliare vanta 3 ingressi indipendenti e una cura dei dettagli impeccabile. Ogni piano offre una zona giorno e notte, aria condizionata e terrazzo con vista mare. Con 7 camere da letto, servizi, sauna e 3 cucine, questa dimora è ideale per famiglie numerose o per chi cerca spazi ampi e confortevoli. Il giardino privato con posti auto, patio esterno attrezzato con forno e la possibilità di visionare l'immobile completano questa offerta unica. Superficie commerciale di 310 m<sup>2</sup> e 255 m<sup>2</sup> calpestabili, con 11 locali, 4 bagni, terrazza, balcone, cantina e ristrutturazione recente. Anno di costruzione 1970, perfettamente curata, riscaldamento a metano ed a pompa di calore, orientamento su tutti i punti cardinali con grandi terrazze a sud.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®





## O.08 Cogorno, Landò 61



**Villa unifamiliare viale Costa dei Landò, San Salvatore, Cogorno**  
Cogorno • Viale Costa dei Landò

€ 950.000

🕒 Annuncio aggiornato il 24/07/2024

### Descrizione

Riferimento: EK-113558553

#### VILLA SINGOLA A COGORNO (GE)

Immersa nella tranquilla campagna di Cogorno, questa villa singola si presenta sul mercato immobiliare in vendita in uno stato attuale libero al rogito, ideale per chi desidera una soluzione immobiliare pronta all'acquisto e senza vincoli. La proprietà si sviluppa su due livelli, per una superficie totale di 300 metri quadrati, offrendo ampi spazi e comfort sia agli ambienti interni che a quelli esterni. Internamente, la villa dispone di 10 locali, tra cui 6 camere da letto e 3 bagni, suddivisi in tre alloggi indipendenti ideali per ospitare una famiglia numerosa o per chi desidera avere spazi separati per gli ospiti. Lo stato di conservazione della villa è ottimo, grazie alla cura e alla manutenzione costante dei proprietari, che hanno mantenuto l'abitazione in perfette condizioni nel tempo.

La villa viene ceduta non arredata, permettendo ai nuovi proprietari di personalizzare gli spazi secondo i propri gusti e desideri. Inoltre, la villa è dotata di terrazzi e balconi, perfetti per ammirare la vista del mare e della campagna circostante. Completano la proprietà un giardino a balze di 1000 mq. dove i futuri proprietari potranno trascorrere piacevoli momenti all'aperto, organizzare grigliate e grazie a un bellissimo forno in muratura potrete divertirvi a cucinare fantastiche pizze, o coltivare un orto, non solo, ma potranno godere di uno spazio relax, costituito da sauna e bagno turco. Per quanto riguarda il parcheggio, la villa dispone di 3 posti auto scoperti, comodi e riservati, ideali per chi possiede più di un'auto o per ospiti. Infine, la villa è dotata di sistema di riscaldamento autonomo, garantendo un comfort abitativo ottimale in ogni periodo dell'anno.

In sintesi, questa villa singola in vendita a Cogorno rappresenta un'occasione unica per chi desidera vivere al mare, in un ambiente tranquillo e circondato dalla natura, senza rinunciare ai comfort e agli spazi di una casa moderna e ben curata.

## O.09 Cogorno, via Podestà



**Villa unifamiliare via Podestà Vittorio Umberto, San Salvatore, Cogorno**  
Cogorno • Via Podestà Vittorio Umberto

€ 760.000

🕒 Annuncio aggiornato il 08/07/2024

### Descrizione

Riferimento: 163

#### COGORNO - VILLA MQ. 270 IMMERSA NEL VERDE

In contesto panoramico immerso nel verde e nella tranquillità, proponiamo in vendita 1 splendida Villa trilivello di mq. 270 così composta: ampio ingresso con salottino, grandioso salone doppio, cucina abitabile con accesso alla cantina.

Tramite una scala in marmo, si accede al primo piano, con 3 camere da letto, di cui 2 matrimoniali e 1 media con loggia, doppi servizi con doccia.

Salendo al piano superiore, si trovano 2 ulteriori camere matrimoniali e 1 AMPIO TERRAZZO PANORAMICO.

È completamente affacciato su 1 GRANDE GIARDINO disposto su fasce, ricco di aiuole e prati all'inglese, in parte TERRAZZATO per pranzi e cene all'aria aperta e CARRABILE per alcuni POSTI AUTO.

Completa la proprietà 1 BOX singolo posto nel giardino.

L'immobile si presenta in discreto stato e presenta particolari rifiniture: i pavimenti sono in graniglia e piastrelle di ceramica, le porte in legno, alcune con doppio battente, le finestre in alluminio e legno bianchi, i serramenti esterni persiane in alluminio e legno ed è dotato di aria condizionata.



B 12/26



## O.10 Cogorno, via Mazzino 44



Terratetto unifamiliare via Padre Giuseppe Mazzino 44, Centro,  
Cogorno  
Cogorno • Via Padre Giuseppe Mazzino

€ 410.000

🕒 Annuncio aggiornato il 15/06/2024

## Descrizione

Riferimento: W-02UP3Y

## CASA UNIFAMILIARE CON GIARDINO E TERRAZZE PANORAMICHE

In vendita a Cogorno, nel cuore dell' antico Borgo di Ruscalla, una splendida residenza unifamiliare su tre livelli con vista mare. La proprietà di 187 mq c.a. è caratterizzata da eleganza e design, con dettagli curati alla perfezione per offrire confort e bellezza. Un doppio ingresso accoglie gli ospiti in un ambiente luminoso e caloroso. Composto da 5 locali, tra cui 3 camere e 4 bagni, l'abitazione vanta una distribuzione intelligente degli spazi, con ambienti vivibili e funzionali, ognuno progettato per garantire privacy e relax.

All'esterno un giardino privato di 70 m.q. c.a. offre uno spazio ideale per momenti di relax all'aria aperta, per l'intrattenimento degli ospiti o per coltivare un rigoglioso orto, grazie alla favorevole esposizione a sud. In aggiunta, due ampie terrazze panoramiche consentono di godere appieno della vista sul mare e dei tramonti mozzafiato sul Golfo del Tigullio. La comodità di un ampio box, 2 posti auto e la vicinanza a Lavagna (a soli 2km), rendono questa residenza un'opportunità unica per chi cerca una casa di charme nella suggestiva cornice della riviera ligure, che sia come abitazione principale, come rifugio per le vacanze o come investimento nel settore ricettivo.

## O.11 Cogorno, San Salvatore



Villa unifamiliare, ottimo stato, 251 m<sup>2</sup>, Cogorno  
Cogorno

€ 880.000

🕒 Annuncio aggiornato il 21/12/2023

## Descrizione

Riferimento: 1710

## VILLA CON TERRENO A COGORNO

VENDIAMO in ESCLUSIVA una VILLA con TERRENO e POSTI AUTO a COGORNO, nella parte bassa e panoramica di Breccanecca. La casa è in condizioni perfette, mantenuta negli anni con attenzione e stile. La posizione è soleggiata, dominante e con un'affascinante vista sul mare e sulle colline. Internamente misura circa 260 mq disposti su 2 piani. La parte superiore è dedicata interamente alla zona notte con 5 camere, bagno, balcone e terrazzi. Al piano terra invece si trovano il salone doppio affacciato sul giardino, la cucina abitabile dotata di dispensa, un secondo bagno ed un ripostiglio di c.a. 15 mq. Lo spazio esterno attorno alla casa risulta molto curato e facilmente gestibile; è composto principalmente da alberi da frutta e ulivi. La proprietà comprende due magazzini, un'area parcheggio ed un Box auto.



B 13/26

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## O.12 Cogorno San Salvatore, via San Martino

ASTE  
GIUDIZIARIE®Villa unifamiliare, ottimo stato, 240 m<sup>2</sup>, San Salvatore, Cogorno  
Cogorno

€ 875.000

Annuncio aggiornato il 26/07/2024

## Descrizione

Riferimento: EK-110231055

## INCANTEVOLE VILLA TRA MARE E COLLINE

Questa incantevole villa, costruita con i più avanzati sistemi appena 8 anni fa, si trova a San Salvatore di Cogorno, in posizione dominante, e gode di una superba vista sul Golfo del Tigullio e su Portofino.

La proprietà è servita da un cancello automatico, e raggiungibile con un breve vialetto privato. La Villa si sviluppa su tre livelli per un totale di 240 metri quadrati, ed ogni livello si apre su un ampio giardino, che diventa dunque spazio fruibile e ideale per momenti di convivialità. La maggior parte delle stanze si affaccia sulla piscina, sul giardino e sul mare; lo spazio esterno offre un elevato livello di privacy.

L'ingresso alla proprietà è duplice. Accedendo dall'ingresso principale, affacciato sulla piscina, si è accolti da una bellissima zona giorno composta da area living con caminetto di design, finemente arredata e luminosissima grazie alle ampie vetrate, e dalla moderna cucina con sala da pranzo.

Sullo stesso piano troviamo anche una prima ampia camera matrimoniale con bagno en-suite.

Il piano superiore della Villa è completamente dedicato alla zona notte, composta da una master bedroom con ampio guardaroba, terrazza privata con vista su Portofino, accesso al giardino, e servita da uno spazioso bagno con vasca, box doccia e doppio lavandino.

Il piano terra ospita la zona lavanderia, una grande camera ospiti con bagno en suite, un quarto bagno di servizio ed una stanza luminosa attualmente adibita a studio. Sullo stesso piano, un doppio garage di circa 60 mq ed un'area storage a cui si accede dalla lavanderia.

La proprietà è circondata da un ettaro di terreno in cui crescono oltre 100 ulivi, noci maturi e molti alberi da frutto.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## O.13 Lavagna, via dei Cogorno

Villa unifamiliare via dei Cogorno 65, Centro, Lavagna  
Lavagna • Via dei Cogorno

€ 716.000

Annuncio aggiornato il 06/06/2024

## Descrizione

Riferimento: EK-112269219

## CASA SEMI-INDIPENDENTE A LAVAGNA

In vendita a Lavagna, proponiamo una spaziosa casa semindipendente su due livelli, con una superficie totale di 360 metri quadrati con vista mare impareggiabile.

Attualmente libera al rogito, l'immobile è composto da 10 locali, tra cui 5 camere da letto e 3 bagni, ideale per ospitare una famiglia numerosa o per chi cerca ampi spazi. La casa è dotata di un impianto di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia, che la rende totalmente autosufficiente dal punto di vista energetico.

Inoltre, dispone di un moderno sistema di riscaldamento a radiatori o pannelli radianti, per garantire sempre il massimo comfort in ogni stagione. Lo stato di conservazione della casa è da ristrutturare, offrendo la possibilità di personalizzare gli spazi interni secondo i propri gusti e esigenze.

Dall'appartamento padronale si gode di una vista molto suggestiva.

Inoltre, è presente un sistema di allarme per garantire la sicurezza della casa e dei suoi abitanti.

L'immobile è esposto a sud, godendo di una splendida luminosità naturale per gran parte della giornata.

Un ampio giardino privato circonda la casa, perfetto per rilassarsi all'aperto o per organizzare cene e feste con amici e parenti. Inoltre sono presenti altre due fasce di terreno dove è possibile realizzare una piscina o un campo da tennis.

Per chi possiede una o più auto, la casa dispone di un doppio box auto e di un posto auto scoperto aggiuntivo.

Il sistema di riscaldamento è autonomo e utilizza come combustibile i pannelli fotovoltaici, garantendo un notevole risparmio sulle spese energetiche. In sintesi, questa casa semindipendente rappresenta un'ottima opportunità per chi desidera vivere in una zona tranquilla e residenziale, con ampi spazi e la possibilità di personalizzare l'abitazione secondo le proprie esigenze.

Non perdere l'occasione di acquistare una casa con tante potenzialità e un'ottima posizione espositiva.

A cornice di questa unica proprietà, vi sono ville e case ristrutturate in modo elegante conferendo alla zona un aspetto di prima qualità

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



## O.14 Lavagna, via Rezza



Casa colonica, da ristrutturare, 480 m<sup>2</sup>, Centro, Lavagna  
Lavagna

€ 500.000

🕒 Annuncio aggiornato il 06/02/2024

## Descrizione

Riferimento: 500 LAVAGNA

## LAVAGNA CENTRO

Splendida opportunità di investimento! In Vendita, casa storica indipendente su due piani con una superficie di circa 480 mq e terreno di circa 600 mq. Inoltre, è possibile acquistare un terreno adiacente e un'altra casa indipendente. Questa proprietà è adatta come residenza unifamiliare, bifamiliare o trifamiliare. Inoltre è possibile sfruttare il sottotetto che può essere utilizzato per un'operazione immobiliare e suddividere l'immobile in più appartamenti per un'opportunità di reddito aggiuntivo. Situata in una zona ben servita, vicino al centro cittadino, offre tranquillità e privacy immersa nel verde. Questa è un'occasione unica per l'investitore intelligente!



## O.15 Lavagna, via Suea



Villa unifamiliare via Suea, Lavagna  
Lavagna • Via Suea

€ 670.000

🕒 Annuncio aggiornato il 11/07/2024

## Descrizione

Riferimento: 016

## VILLA CON VISTA PANORAMICA SUL GOLFO DEL TIGULLIO A LAVAGNA

VENDIAMO in ESCLUSIVA una VILLA con GIARDINO e POSTI AUTO a LAVAGNA. La posizione è soleggiata, dominante e con un'affascinante vista sul Golfo del Tigullio a soli 2 Km dal Centro del paese. Internamente misura circa 180 mq disposti su 2 piani, con un ampio salone affacciato sul giardino, una spaziosa cucina, 5 camere, 3 bagni, una Taverna ed un ampio terrazzo esposto al Sole. Lo spazio esterno attorno alla casa risulta molto curato e facilmente gestibile.

La proprietà include una corte interna con una zona relax con forno a legna, barbecue ed un comodo parcheggio.

L'immobile è già dotato di impianto fotovoltaico per un'esperienza eco-sostenibile all'avanguardia.

Per ulteriori informazioni o per prenotare una visita guidata, ti invitiamo a contattarci allo 0185/1991570.





O.16 Lavagna, salita San Bernardo 30



Villa bifamiliare salita San Bernardo 30, Lavagna  
Lavagna • Salita San Bernardo

€ 987.000

Annuncio aggiornato il 18/01/2024

## Descrizione

Riferimento: 1-233

### INCANTEVOLE VILLA CON VISTA MARE PANORAMICA

Incantevole Villa con Vista Mare Panoramica a Lavagna, salita San Bernardo.

Se sogni di possedere una casa con una vista mare da sogno e spazi generosi, questa villa è ciò che stai cercando. Situata in una posizione privilegiata, questa proprietà offre una vista mozzafiato che sembra una cartolina.

La villa è suddivisa in due appartamenti indipendenti, ideali per una famiglia numerosa, per investimento o per avere una comoda soluzione abitativa con spazio aggiuntivo per gli ospiti.

Caratteristiche dell'appartamento al pian terreno:

Questo appartamento ampio e luminoso al piano terra è composto da:

Tre camere da letto, di cui due spaziose camere matrimoniali con accesso diretto al giardino, e una camera singola con due letti a castello perfetta per i più giovani o gli ospiti occasionali.

Due bagni con doccia per garantire il massimo comfort.

Un ampio salone elegantemente arredato, ideale per rilassarsi in compagnia o per intrattenere gli amici.

Una cucina attrezzata con tutto il necessario per preparare deliziosi pasti, aperta verso la zona living, in modo da poter socializzare mentre cucini.

Zona living dove poter godere della compagnia degli ospiti e dei momenti di relax.

Caratteristiche dell'appartamento al primo piano: L'appartamento al primo piano è altrettanto affascinante e offre: Due camere da letto, di cui una con un confortevole letto matrimoniale e l'altra con un grazioso letto ad una piazza e mezza. La camera matrimoniale ha accesso ad un terrazzino dove poter ammirare l'alba e relax.

Un bagno.

Una sala da pranzo elegante e una cucina con una vista mozzafiato sul mare, che rende ogni pasto un'esperienza indimenticabile.

Ad oggi entrambe gli appartamenti, affittati come casa per le vacanze, sono dotati di ogni comfort: Soggiorno e cucina in open-space per massimizzare lo spazio e la convivialità.

Lavatrice e lavastoviglie per rendere la vita quotidiana ancora più comoda.

Wi-Fi per restare connessi con il mondo esterno.

Tutte le necessità per un soggiorno piacevole e senza pensieri.

Spazi Aggiuntivi: Oltre ai due appartamenti la villa dispone di due camere da letto private nel piano seminterrato, ognuna con un bagno e riscaldamento, perfette per ospitare amici o parenti in visita. In totale, la villa può ospitare fino a 14 persone, offrendo ampi spazi per accogliere sia la tua famiglia che gli amici.

Spazi Esterni: Goditi la bellezza della natura e del mare dall'ampio giardino della villa, attrezzato con tavoli, sedie, lettini-sdraio, un'amaca e persino un barbecue per indimenticabili cene all'aperto con vista panoramica.

Parcheggio: Nessuna preoccupazione per il parcheggio, in quanto la villa ha due box auto privati di 15 mq ciascuno, e un piazzale per parcheggiare comodamente le auto.

B 16/26



O.17 Lavagna, via Maffi



Villa bifamiliare, da ristrutturare, 220 m<sup>2</sup>, Santa Giulia, Lavagna  
Lavagna

€ 530.000

🕒 Annuncio aggiornato il 13/05/2024

### Descrizione

Riferimento: EK-111631537

Lavagna - Via Maffi.

In primissima collina sopra Lavagna ed in posizione soleggiata, in mezzo al verde.

Casa indipendente suddivisa già in due appartamenti distinti.

Ciascun appartamento è di circa 90 mq ed è composto da ingresso, due camere da letto matrimoniali, soggiorno, cucina abitabile e bagno.

Doppio balcone per ciascun piano.

Ogni appartamento, seppur da ristrutturare presenta già persiane nuove e finestre in doppio vetro pvc nuove.

La porta principale della casa è blindata.

Al piano terra ampio locale di stessa metratura (90 mq) con accesso mediante serranda automatica, utilizzabile come autorimessa o magazzino.

Giardino circostante l'abitazione di circa 300 mq più ulteriori 1700 mq di terreno confinante a valle della casa.

La proprietà inoltre comprende un rustico semi indipendente adiacente alla casa, con accesso diretto da corte di proprietà e diretto al giardino dietro casa.

Bellissima vista mare, ottima esposizione e soleggiata per tutto l'arco della giornata.

O.18 Lavagna, Senaxi



Villa unifamiliare via Senaxi, Lavagna  
Lavagna • Via Senaxi

€ 850.000

🕒 Annuncio aggiornato il 19/08/2024

### Descrizione

Riferimento: DS300

Rif: DS300 - ABITAZIONE SINGOLA CON SPLENDIDA VISUALE SUL GOLFO DEL TIGULLIO.

Posta sulla collina di Lavagna, si propone questa abitazione singola dove potrai soggiornare avendo una splendida vista sul Golfo.

L'abitazione è composta da: ampio ingresso vetrato, soggiorno con caminetto, cucina abitabile, veranda panoramica, disimpegno, bagno con anti, ct con caldaia a pellets, giardino di oltre 1000 mq, il tutto al piano terra; 5 camere, 2 bagni, terrazza di oltre 20 mq e disimpegno, il tutto al piano primo ed ultimo; garage doppio al seminterrato.



B 17/26



## O.19 Chiavari, traversa San Rufino



Villa unifamiliare traversa di via San Rufino 35, Sanpierdicanne,  
Chiavari

€ 625.000

Chiavari • Traversa di Via San Rufino 35

🕒 Annuncio aggiornato il 28/08/2024

## Descrizione

Riferimento: VL - 35

## CHIAVARI PONENTE - TRAVERSA DI VIA SAN RUFINO

In contesto residenziale, villa unifamiliare a schiera di mq 205 , libera su tre lati.

Alla villa si accede da strada privata , zona pianeggiante , ed è così composta :

Piano Seminterrato : ingresso carrabile , posto auto , box auto collegato a disimpegno e alla taverna;

Piano Terra : ingresso alla genovese, cucina abitabile , soggiorno , bagno e ripostiglio; il piano è contornato

da uno splendido giardino pianeggiante e un porticato , godibile per cene e momenti di relax con parenti e amici.

Piano Primo : tre ampie camere matrimoniali , bagno padronale con finestra , disimpegno;

Piano Sottotetto : locale mansardato open-space dotato di quattro vasistas.

L'immobile, internamente, si presenta in ottimo stato con parquet nella zona notte e nella mansarda, zona giorno con marmo , infissi in legno con doppi vetri , scala interna in legno di collegamento a tutti i piani dell'abitazione , parti comuni perfette.

Le aree esterne sono fruibili dalla zona giorno al piano terra , uno spazio ordinato che aggiunge valore all'abitazione.

La proprietà è completata da terreno / corte , con ulivi , "tipico Ligure" a balze, dove poter realizzare una struttura con barbecue e forno, oltre una piscina interrata e/o fuori terra.

Ubicazione introvabile , per comodità mare e centro , raggiungibili in 5-7 minuti di bicicletta.

## O.20 Chiavari, Maxena



Villa unifamiliare, buono stato, 315 m<sup>2</sup>, Maxena, Sanguinetto,  
Chiavari

€ 890.000

🕒 Annuncio aggiornato il 09/09/2024

## Descrizione

Riferimento: bol

## VILLA UNIFAMILIARE SPAZIOSA CON VISTA PANORAMICA SUL MARE

NUOVA ESCLUSIVA - Primissima collina, a pochi minuti dal centro cittadino, splendida villa unifamiliare su tre piani, situata in una posizione privilegiata con incantevole vista verso il mare e sulle colline circostanti.

Questa villa unifamiliare è un'abitazione spaziosa disposta su tre piani, con una serie di caratteristiche che la rendono molto confortevole.

Al piano terra, si trova una grande taverna con cucina, ideale per intrattenere ospiti e familiari, un ripostiglio per riporre oggetti e provviste, due studi che possono essere adibiti a spazi creativi o a camere da letto, un comodo bagno ed una grande intercapedine che potrebbe essere utilizzata come spazio di stoccaggio aggiuntivo.

Il primo piano ospita una grande cucina completamente attrezzata, un soggiorno spazioso per rilassarsi e socializzare, due camere da letto confortevoli per il riposo notturno, un ampio bagno per la praticità degli abitanti; anche qui troviamo una comoda intercapedine utilizzabile quale dispensa e ripostiglio.

Dalla cucina e dal soggiorno si accede alla grande terrazza che offre una splendida vista sul mare e sulle colline circostanti e al porticato che fornisce un'area all'aperto coperta per godersi il clima e il panorama.

Al secondo piano troviamo un grande sottotetto mansardato con bagno che potrebbe essere utilizzato come ulteriore camera da letto, spazio per hobby o area relax aggiuntiva, oltre ad un comodo sottofalda di stoccaggio.

La proprietà comprende inoltre un ampio box auto di mq. 66 per riporre veicoli e attrezzature, oltre a un terreno di duemila metri quadrati ca. che offre spazio per giardini, un'eventuale piscina, orti o qualsiasi altra possibilità che l'immaginazione possa suggerire.

I pavimenti in cotto e parquet di ulivo lucidato, insieme ai rivestimenti in marmo statuario di Carrara nei bagni, conferiscono un tocco di eleganza a ogni ambiente.

Gli infissi di legno con doppio vetro garantiscono isolamento termico e acustico, mentre il tetto in tegole di ardesia e la facciata in buono stato assicurano durabilità e charme.

Due pannelli solari sul tetto forniscono acqua calda, rendendo la villa ecologica ed efficiente. Costruita nel 1990 e ben mantenuta, questa proprietà offre 303 m<sup>2</sup> commerciali e 250 m<sup>2</sup> calpestabili, distribuiti su 12 locali e 3 bagni.

Riscaldamento a pompa di calore/freddo-caldo alimentato a gas naturale e orientamento nord, sud, est, ovest garantiscono comfort in ogni stagione.



## O.21 Chiavari, via Ri Alto



**Appartamento Case Sparse, Ri Alto, Chiavari**  
Chiavari • Case Sparse

€ 989.000

🕒 Annuncio aggiornato il 19/09/2024

**Descrizione**

Riferimento: LD989

**VILLINO CON VASCA IDROMASSAGGIO ESTERNA COMPLETAMENTE RISTRUTTURATO**

Rif: LD989 - Sei alla ricerca di una soluzione indipendente immerso nel verde e nella tranquillità? Questa soluzione è perfetta per te! Tempocasa Chiavari propone in VENDITA villino indipendente di 625 mq, con 300 mq di terrazzo con vasca idromassaggio, sauna e bagno esterno e per completare circa 3000 metri di terreno.

L'immobile in perfette condizioni interne si compone, su due livelli, al piano terra abbiamo ingresso su ampio soggiorno, ampia cucina abitabile, 3 camere da letto di cui una con bagno privato oltre 2 bagni finestrati. Con un'agevole scala interna in ardesia spacco che collega il piano terra al primo piano troviamo zona living con 2° cucina, camera singola e camera matrimoniale oltre bagno finestrato.

L'immobile presenta pavimenti in cotto vero trattato antimacchia al piano terra mentre le camere al piano terra hanno parquet di iroko e le stanze al piano superiore parquet in rovere.

Climatizzatori filodiffusione, impianto wi fi, cancelletti di sicurezza a tutte le finestre al piano terra che sono in legno doppio vetro, al primo piano sono tutte blindate antisfondamento a tenuta termica e lucernari che hanno i loro cancelletti.

Videosorveglianza presente a sei vie che copre tutto il perimetro delle terrazze della casa dall'alto e impianto d'allarme volumetrico suddiviso al piano terra e al primo piano.

Completa proprietà 5 posti auto di pertinenza.



## O.22 Chiavari Caperana, Ri Alto



**Appartamento Località Caperana Case Sparse 10B, Ri Alto, Chiavari**  
Chiavari • Località Caperana Case Sparse

€ 580.000

🕒 Annuncio aggiornato il 22/07/2024

**Descrizione**

Riferimento: EK-106852077

Chiavari - Nella primissima collina in località Caperana, vendesi appartamento in villa signorile bifamiliare distribuito su due piani fuori terra con ingresso indipendente e senza condominio. L'immobile è composto al piano terra da cucina abitabile, soggiorno triplo e servizio igienico, al piano primo si aggiungono tre camere da letto matrimoniali e servizio igienico, per un totale di 180 mq. A corredo vi è un locale sottotetto abitabile (80 mq) e, al piano seminterrato, locale cantina (80 mq) con box auto (25 mq). Si aggiungono infine un'ampia terrazza al piano terra di 100 mq con zona barbecue e due balconi a servizio delle camere al piano primo di 25 mq. Corte di giardino privato pertinenziale.





B 19/26



O.23 Leivi, via degli Ulivi 19



Villa unifamiliare via degli Ulivi 19, Crocetta, Leivi  
Leivi • Via degli Ulivi

€ 830.000

Annuncio aggiornato il 03/09/2024

### Descrizione

Riferimento: VL - 19

#### LEIVI - VILLA UNIFAMILIARE VISTA MARE

Immersa nel verde, tra alberi da frutto e uliveti, villa unifamiliare di mq 250 vista mare.

Disposta su tre livelli, si compone come segue:

Piano Terra : accesso alla proprietà tramite cancello elettrico, tre posti auto di cui uno coperto, giardino retrostante, porticato e terrazza; internamente ampio salone doppio, cucina a vista, bagno / lavanderia e ripostiglio.

Piano Primo : 3 camere da letto, due bagni, ripostiglio oltre ad una ampia terrazza abitabile che abbraccia tre lati dell'abitazione.

Piano Seminterrato : ampio monolocale con angolo cottura e camera, locale hobby, bagno e un locale tecnico.

A cornice dell'abitazione un meraviglioso giardino, perfettamente curato in ogni suo dettaglio, con impianto di irrigazione automatizzato e sistema per il recupero delle acque piovane.

Nella parte di giardino fronte casa è collocata una piscina semi-interrata. La centrale di gestione è posizionata nel locale tecnico accessibile dall'esterno.

L'abitazione, negli ultimi anni è stata oggetto di importanti lavori di ristrutturazione interni ed esterni, che hanno rinnovato e migliorato il confort, tra i più rilevanti :

- totale rifacimento del tetto con installazione di pannelli termoisolanti da 10 cm;
- insufflazione di materiale isolante in tutto il perimetro dell'intercapedine dell'immobile;
- installazione di caldaie a condensazione - anno 2022;
- installazione di sistema di allarme esterno ed interno con telecamere;
- sostituzione infissi interni ed esterni in PVC e alluminio;
- installazione nuove tende da sole automatizzate;
- rifacimento completo bagni interni, pavimentazione interna ed esterna, pitturazione completa interna /esterna della casa;
- rifacimento muri a secco di contenimento

O.24 Leivi, via delle Mimose



Villa a schiera via delle Mimose 8, Leivi  
Leivi • Via delle Mimose

€ 725.000

Annuncio aggiornato il 25/09/2024

### Descrizione

Riferimento: 60515307

#### VILLA A SCHIERA LEIVI

LEIVI - Casa Bifamiliare - Proponiamo in vendita casa bifamiliare libera su tre lati composta da tre livelli. Si accede all'immobile tramite cancello elettrico che porta al box e ai posti auto scoperti, dal portone di ingresso principale si accede al primo livello dove troviamo la prima camera da letto matrimoniale, un bagno e lo studio con accesso interno al box. Scendendo di un livello abbiamo la cucina e l'ampia zona giorno composta da soggiorno e sala da pranzo dove si può uscire in balcone vista mare. Al piano superiore abbiamo due camere da letto matrimoniali con il bagno padronale e l'accesso alla mansarda dove si trovano un ulteriore bagno e due camere da letto. Al piano terra si trova la lavanderia, la cantina dei vini e un ampio soggiorno con camino a legna dove si ha l'accesso diretto al giardino di 400 mq con patio e cucina con forno esterno. La villa ha un'ottima esposizione a Sud che permette di godere di una bellissima vista mare.



B 20/26



O.25 Leivi, Crocetta



Villa unifamiliare via Crocetta, 31, Crocetta, Leivi  
Leivi • Via Crocetta, 31

€ 600.000

Annuncio aggiornato il 24/07/2024

### Descrizione

Riferimento: EK-113545243

#### VILLA IN VIA CROCETTA, 31, LEIVI

Leivi si vende villa indipendente di 290mq circa su due livelli con vista mare, a cinque minuti di macchina da Chiavari, carrabile, con terreno circostante di 1000mq e cortile con p. auto; composta da:

P. terra: 3 camere, cucina, bagno e cantina.

P. primo: ingresso, sala, cucina, 3 camere, 2 bagni, balcone con vista super e terrazzo vivibile.

P. secondo: mansarda di circa 90mq.

Molto buono lo stato di manutenzione dell'immobile.

Richiesta di € 600.000, 00.

O.26 Leivi, San Bartolomeo



Villa unifamiliare, buono stato, 250 m<sup>2</sup>, San Bartolomeo, Leivi  
Leivi

€ 950.000

Annuncio aggiornato il 20/06/2024

### Descrizione

Riferimento: EK-112692325

#### VILLA A LEIVI

Splendida villa 250 mq. Con 400 mq giardino recintato e box. Composta da due appartamenti indipendenti e comunicanti. 1° app. 3 camere 2 bagni salone con camino a pellet e splendida vista, grande cucina abitabile, il tutto circondato da terrazza coperta e vivibile. 2° app. Soggiorno con angolo cottura 2 camere 1 bagno, lavanderia e giardino con grande dehor. Riscaldamento autonomo e separato. Grande piscina e solarium attrezzato.



O.27 Leivi, via Primo Maggio



Villa bifamiliare via 1 Maggio 3, Crocetta, Leivi  
Leivi • Via 1 Maggio

€ 600.000

🕒 Annuncio aggiornato il 18/09/2024

## Descrizione

Riferimento: 2221

LEIVI, SPLENDIDA VILLA BIFAMILIARE, GARAGE, VISTA PANORAMICA

Rif. 2221

Chiavari, sulla collina di Leivi, in posizione soleggiata e con vista panoramica, proponiamo una villa con una superficie catastale di 237 mq, situata in una posizione privilegiata con vista panoramica mare e colline.

Dalla provinciale si accede alla proprietà aprendo un cancello scorrevole e telecomandato.

Appena superato il cancello troviamo i posti auto, un garage doppio di 22 mq e, poco sotto, in una bella casetta indipendente un'accogliente taverna con zona pranzo attrezzata di caminetto, lavabo, cucina economica a legna per cucinare con i sapori di una volta...

L'immobile è sviluppato su tre piani: Terra, Primo e Secondo.

Al piano terra della villa, oltre alla cantina, troviamo un appartamento composto da un ampio soggiorno, un angolo cottura, un bagno, tre camere e un ripostiglio.

Il primo piano offre un'ampia sala con caminetto, tre camere da letto e un bagno, oltre ad un gradevole terrazzino di 10 mq.

Tramite una scala, dal piano primo, si accede al piano secondo dove c'è la grande cucina, un bagno e un bel terrazzo panoramico di 25 mq ove pranzare e da cui si gode anche della vista mare su Chiavari.

Dal terrazzo si accede anche al sottotetto ad uso magazzino.

Il riscaldamento autonomo garantisce comfort durante tutto l'anno.

La proprietà include un terreno di circa 6.000 mq con spazi verdi ben curati, 200 ulivi piantumati e sorgenti d'acqua, creando un'oasi di tranquillità e bellezza naturale.

E' possibile realizzare una bella piscina.

L'accesso ai terreni della villa è facilitato da una strada che arriva fino in fondo all'uliveto, rendendo ogni angolo della proprietà facilmente raggiungibile.

Questa splendida proprietà è in vendita al prezzo di € 600.000.

Non perdere l'opportunità di vivere in un luogo incantevole che combina natura e comfort. Contattaci oggi stesso per maggiori informazioni e per organizzare una visita! Per visite telefonare al 3332395656.





## **SEZIONE TERZA:** Terreni in vendita (FONTE: Immobiliare.it)



### T.01 Cogorno, via degli Ulivi 77



**Villa unifamiliare via degli Ulivi 77, Cogorno**  
Cogorno • Via degli Ulivi

€ 360.000

🕒 Annuncio aggiornato il 03/09/2024

#### Descrizione

Riferimento: EK-100257290

##### VILLA INDIPENDENTE DI NUOVA REALIZZAZIONE VISTA PANORAMICA

Immobiliare Bonicelli propone in ESCLUSIVA Villa di nuova realizzazione in Cogorno Via degli Ulivi localita' Breccanecca in posizione tranquilla e immersa nel verde con vista panoramica sul golfo.

L'immobile e' stato oggetto di demolizione e ricostruzione, si sviluppa su più livelli ed è così suddiviso:

al piano terra giardino, box doppio, ampio soggiorno con angolo cottura e bagno,

al piano primo studio, camera e bagno,

al secondo piano due camere e bagno, Completa la proprietà un giardino privato antistante l'edificio

la richiesta e' riferita allo stato attuale, sono da terminare le finiture, i serramenti, completare gli impianti, la pavimentazione della terrazza e il giardino;

### T.02a Cogorno, Landò



**Appartamento viale Costa dei Landò, Centro, Cogorno**  
Cogorno • Viale Costa dei Landò

€ 600.000

🕒 Annuncio aggiornato il 17/08/2024

#### Descrizione

Riferimento: SS 37

##### PROGETTO PER 3 VILLE

In primissima collina di San Salvatore di Cogorno, a tre minuti dallo svincolo autostradale di Lavagna, in zona tranquilla, immersa nel verde e con incantevole vista panoramica e VISTA MARE fino al PROMONTORIO DI PORTOFINO.

Si propone in vendita progetto approvato per la realizzazione di tre ville indipendenti con giardino, posti auto, box e terreno per ogni unità immobiliare, con accesso privato carrabile.

L'architettura delle ville unifamiliari richiama lo stile tipico Ligure reinterpretandolo con alcuni particolari costruttivi in chiave moderna, mantenendo sempre una particolare attenzione al contesto naturale di pregio in cui è inserita ed al risparmio energetico.

L'unità immobiliare tipo è composta da: un piano terreno che ospita la zona giorno con cucina a vista/abitabile, sala da pranzo, un bagno e ripostiglio; tramite una comoda scala interna si accede al secondo piano dove troviamo tre camere da letto ed uno spazioso bagno, il tutto corredato da 2 terrazzi accessibili direttamente dalle camere.

L'ottima esposizione garantisce un ottimo soleggiamento durante tutto l'arco della giornata.

Comodissimo al mare, al centro sia di Lavagna che di Chiavari. OTTIMO INVESTIMENTO.



B 23/26



## T.02b Cogorno, Landò 30



Villa plurifamiliare, nuova, 440 m<sup>2</sup>, San Salvatore, Cogorno  
Cogorno

€ 590.000

🕒 Annuncio aggiornato il 31/07/2024

### Descrizione

Riferimento: CG-MRC\_872887

#### VILLA IN VENDITA IN VIALE COSTA DEI LANDÒ 30 A COGORNO

VENDESI PROGETTO APPROVATO PER REALIZZARE TRE VILLE CON AMPIA VISTA MARE E PANORAMICA, STRADA PRIVATA CON ACCESSO CARRABILE, BOX PARCHEGGIO OTTIMA ESPOSIZIONE IMMERSA NELLA TRANQUILITÀ, OTTIMA ESPOSIZIONE SOLEGGIATA TUTTO IL GIORNO ANCHE D'INVERNO.

In primissima collina di San Salvatore di Cogorno a 3 minuti dallo svincolo autostradale di Lavagna, a 8 km da Sestri Levante, comodissima al mare-spiagge di Chiavari e Lavagna, Rapallo Santa Margherita-Portofino 20km, Moneglia 20km, 5 Terre 55km. IL PODERE LA ROSA dominando un'ampia veduta sul Golfo di Portofino è immerso nella natura, ampi uliveti, vigneti e boschi lo completano.

Il progetto prevede la realizzazione di tre ville indipendenti, stile genovese composta da due piani fuori terra, terrazzi, lastricati logge (possibilità di taverna/piscina) e autorimessa.

L'architettura richiama lo stile tipico Ligure reinterpretandolo con alcuni particolari costruttivi in chiave moderna, mantenendo sempre una particolare attenzione al contesto naturale di pregio paesaggistico in cui è inserita.

Particolari attenzioni sono state rivolte agli aspetti Tecnologici-Costruttivi legati principalmente al Risparmio Energetico e rispetto per l'ambiente, così come al Confort e alla sicurezza di chi le abiterà.

L'unità immobiliare tipo è composta da un piano terreno che ospita la zona giorno con cucina a vista o abitabile, sala da pranzo, un bagno e ripostiglio. Tramite una comoda scala interna si accede al secondo piano dove troviamo tre camere da letto ed uno spazioso bagno il tutto corredato da 2 terrazze vivibili direttamente dalle camere. Vi è la possibilità di realizzare una taverna al piano interrato collegate da scala interna mantenendo il sedime e superficie del piano terra. Ampie aree verdi private e la possibilità di realizzare una piscina all'aperto completano l'unità abitativa. L'ottima esposizione garantisce un'illuminazione naturale durante tutta la giornata.

Dati dimensionali della villa: piano terra più il primo 140 mq portico 6mq, 2 terrazzi 20+6mq Giardino circa 800 -1000mq circostante la nuova villa. Terreno circa 30000mq uliveto-bosco nelle immediate vicinanze

### T.03 Cogorno, Ruscalla



Rustico via Padre Giuseppe Mazzino 177, Cogorno  
Cogorno • via Padre Giuseppe Mazzino 177

€ 800.000

🕒 Annuncio aggiornato il 20/11/2023

### Descrizione

Riferimento: Cogorno - Ruscalla

#### COGORNO LOCALITÀ RUSCALLE - RUSTICI CON TERRENO VISTA MARE

Rif: Cogorno - Ruscalle - Cogorno, in località Ruscalle, a 10 minuti di auto dai principali servizi, l'immobiliare Progetto31 propone in vendita ampia area in parte edificata ed in parte edificabile immersa tra gli ulivi della macchia mediterranea ligure con imperdibile vista mare sul Golfo del Tigullio. Allo stato attuale la nostra proposta di vendita comprende tre rustici esistenti per una metratura complessiva di circa 400 mq con possibilità di aumentare la superficie costruita a circa 800 mq di spazio abitativo e ulteriori 200 mq circa da adibire a servizi e pertinenze quali posti auto/box o accessori abitativi propedeutici. La proprietà vanta un terreno di circa 28.000 mq con progetto approvato per completare l'ultimo tratto di strada carrabile al fine di accedere alla tenuta da strada principale. Ampie possibilità di progettazione e redistribuzione. Proposta ideale come acquisto abitativo privato nonché come "operazione a scopo reddituale". Possibilità di vendita frazionata in lotti singoli.



B 24/26

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## T.04 Lavagna, Crocetta

ASTE  
GIUDIZIARIE®Villa plurifamiliare via Crocetta, Lavagna  
Lavagna • Via Crocetta

€ 300.000

Annuncio aggiornato il 29/09/2023

## Descrizione

Riferimento: EK-106304739

## GRANDE RUSTICO VISTA MARE DA RISTRUTTURARE

Immobiliare Bonicelli propone in VENDITA ESCLUSIVA a Lavagna sulle alture di Santa Giulia, a soli 10 minuti dalle spiagge, grande rustico vista mare in pietra di circa 400 mq completamente da ristrutturare con annesso terreno frontistante pianeggiante 7000mq, l'immobile si suddivide in 7 locali al piano primo con bagno e cantine e di 7 locali e cantina al piano terra, completa la proprietà magazzino in pietra sito nel terreno frontistante, il manufatto, in caso di ristrutturazione, e' adatto a usufruire di sisma bonus oppure spostamento della volumetria con ampliamento in altro terreno nel comune, perfetto per trasformazione in struttura ricettiva/ casa di cura nel verde; l'immobile non dispone di accesso carrabile, e' raggiungibile tramite strada pedonale di circa 1 min.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## T.05 Lavagna, via Madonna della Neve

Rustico via Madonna della Neve 7, Lavagna  
Lavagna • Via Madonna della Neve

€ 520.000

Annuncio aggiornato il 21/11/2023

## Descrizione

Riferimento: LA01

## LAVAGNA LOCALITÀ MADONNA DELLE NEVE

LAVAGNA a km. 2,5 dal centro, in splendida posizione vista mare, proprietà composta da un rustico di ampia metratura su tre livelli e da un "cascino" su due livelli con terrazza di copertura accessibile. Terreno di mq. 2780.

L'immobile principale ha due ingressi, il primo al piano terreno laddove vi sono anche le cantine ed il secondo al piano primo.

Al piano terreno, sotto un pergolato con un'ampia zona esterna godibile, vi è un ampio vano d'ingresso e 3 cantine. A mezzo scala interna si può accedere al piano primo.

L'ingresso principale della casa risulta essere, ad ogni effetto, quello posto al piano primo, al quale si accede a mezzo scala esterna

Internamente al piano primo troviamo: corridoio d'ingresso, ampia dispensa, bagno, camera, sala e cucina.

Sempre a mezzo scala interna si accede al piano secondo dove troviamo un'ampia sala e 3 camere da letto. Da una di queste, a mezzo terrazzino di collegamento, si può accedere al lastrico del cascino posto in distacco con la casa principale.

L'accesso agli immobile é carrabile ed il terreno in parte è pianeggiante ed in parte è a fasce molto ampie coltivate ad uliveto.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



### T.06 Chiavari Bacezza, rustico



**Rustico Località Bacezza, Bacezza, Le Grazie, Sant'Andrea di Rovereto, Chiavari**  
Chiavari • Località Bacezza

€ 720.000

🕒 Annuncio aggiornato il 22/03/2023

#### Descrizione

Riferimento: 1720.1s

##### RUSTICO DI 400 MQ CON TOTALE VISTA MARE

LOCALITA' BACEZZA - In posizione comodissima al centro, assolutamente non disturbata dall'Aurelia vendesi in esclusiva RUSTICO con TOTALE VISTA MARE fino a Sestri Levante.

Superficie lorda di 400 mq suddivisa in 4 unità abitative.

GIARDINO e TERRENO ad uliveto si superficie pari a 20.000 mq

Attualmente l'immobile non è servito da strada carrabile, ma c'è la concreta possibilità di realizzarla previo indennizzo per il passaggio ai proprietari della strada confinante.



### T.07 Leivi, Aigo



**Trilocale via Dei Caduti, 2, Aigo, Leivi**  
Leivi • Via Dei Caduti, 2

€ 399.000

🕒 Annuncio aggiornato il 08/07/2024

#### Descrizione

Riferimento: EK-113136039

##### APPARTAMENTO SU DUE PIANI IN VIA DEI CADUTI, 2, LEIVI

Sulle prime alture di Leivi, con meravigliosa vista sul Golfo, fantastico rustico in pietra da riattare, con ampi spazi esterni circostanti.

All'interno della proprietà progetto approvato per la costruzione di una seconda villetta.



### T.08 Leivi, via dei Cacciatori 12



**Villa bifamiliare via dei Cacciatori 12, Leivi**  
Leivi • Via dei Cacciatori

€ 420.000

🕒 Annuncio aggiornato il 22/08/2024

#### Descrizione

Riferimento: A447

##### CASA INDIPENDENTE A LEIVI

Scopri questa splendida villa indipendente, sviluppata su due piani e situata in una zona tranquilla e riservata. La proprietà è composta da due unità abitative indipendenti, con la possibilità di accorpamento per creare un'unica grande residenza. Al piano superiore, il sottotetto offre ampio spazio e un servizio igienico, ideale per creare una zona relax o un ufficio.

La casa vanta un ampio giardino attiguo, perfetto per godersi momenti all'aperto in totale privacy. Con una metratura di 140 m<sup>2</sup> commerciali e 120 m<sup>2</sup> calpestabili, la villa dispone di 4 locali spaziosi e 3 bagni moderni. Completano la proprietà una cantina e terreni di proprietà per 5900 mq adibiti a frutteto ed orto ed ideali per posizionare una piscina.

Costruita nel 2000 e mantenuta in buono stato, questa casa offre un'orientamento ideale verso nord, sud, est e ovest, garantendo luminosità naturale durante tutto il giorno. Non perdere l'opportunità di vivere in una casa che combina eleganza, comfort e funzionalità.



B 26/26

ASTE  
GIUDIZIARIE®

T.09 Zoagli

ASTE  
GIUDIZIARIE®Rustico via dei Tessitori, Centro, Zoagli  
Zoagli • via dei Tessitori

€ 480.000

Annuncio aggiornato il 28/09/2023

**Descrizione**

Riferimento: San Pietro di Rovereto

**SAN PIETRO DI ROVERETO - RUSTICO VISTA MARE**

Rif: San Pietro di Rovereto - Zoagli, nella frazione di San Pietro di Rovereto, in contesto residenziale e tranquillo immerso tra i caratteristici ulivi della macchia mediterranea ligure, l'immobiliare Progetto31 propone in esclusiva di vendita rustico completamente da ristrutturare con imperdibile vista mare. L'unità immobiliare è servita da strada carrabile e vanta un'ampia metratura interna suddivisa in più volumi così da permettere tantissime soluzioni di redistribuzione interna; il rustico si presta alla creazione di una unità abitativa monofamiliare nonché molteplici appartamenti con ingresso indipendente. A cornice della proposta di vendita troviamo un terreno pertinenziale formato dai caratteristici "terrazzamenti liguri" di circa 200 mq. Come già sopra evidenziato, il rustico allo stato attuale non è abitabile in quanto si presenta completamente da ristrutturare. Ottima esposizione e luminosità. Proposta ideale sia come prima che seconda casa nonché come investimento.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



CARLO ANGELO FRITTOLI  
*Dottore Commercialista*  
Perito Immobiliare C.C.I.A.A. Genova - n. 1952  
Via Canevari 26 - 16137 Genova  
carlofri@libero.it carlofri@pec.it  
P.I. 03692980109 - C.F. FRTCRL59C05D969A

socio di



*PRofessionisti Economico Giuridici per gli Immobili Aziendali*

Liquidazione Giudiziale

MURACA GROUP S.R.L. – RG N. 70/2024

**VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

*Allegato C*

**§ Quotazioni OMI e Borsino Pro**

*Il presente allegato si compone di 7 (sette) pagine inclusa questa copertina*

NOVEMBRE 2024

**SEZIONE PRIMA:**

Quotazioni OMI



Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: COGORNOFascia/zona: Centrale/S.SALVATORE-COSTA-PANESI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	2000	2950	L	5,1	7,6	L



Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: COGORNOFascia/zona: Centrale/COGORNO-BRECCANECCA

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	1700	2500	L	4,5	6,4	L



Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: CARASCOFascia/zona: Centrale/CENTRO DI CARASCO E FRAZIONI LIMITROFE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	1800	2650	L	5,4	8	L



Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: LEIVIFascia/zona: Centrale/CURLO-S.BARTOLOMEO-S.RUFINO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	2000	2950	L	5,8	8,6	L



C 03/07



Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: LEIVI

Fascia/zona: Periferia/ROSTIO - BOCCO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	1950	2900	L	4,7	6,9	L

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: LAVAGNA

Fascia/zona: Periferia/LOCALITA' SAN ROCCO E MADONNA DEL PONTE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	2700	4000	L	7,1	10,3	L

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: LAVAGNA

Fascia/zona: Semicentrale/LITORALE ARENELLE E CAVI

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 5

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	3400	5000	L	8,1	12,1	L

*Nella zona R1 di Lavagna (Berissi-Sorlana-Crocetta-Barassi) l'OMI non individua la tipologia edilizia "Ville e villini", ma solo "Abitazioni di tipo economico"*

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: CHIAVARI

Fascia/zona: Semicentrale/PRIMA FASCIA COLLINARE

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	3000	4400	L	6	8,9	L

C 04/07



Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: CHIAVARI

Fascia/zona: Periferica/VIA PARMA - CAPERANA BASSA

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	3200	4700	L	7,1	10,6	L



Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: CHIAVARI

Fascia/zona: Periferica/RI-ALTO E CAPERANA ALTA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	2550	3800	L	7	10,1	L



Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: CHIAVARI

Fascia/zona: Semicentrale/S.ANDREA DI ROVERETO-LE GRAZIE

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 7

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	4000	5900	L	7,6	11,3	L



Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: CHIAVARI

Fascia/zona: Suburbana/MAXENA-SANGUINETO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 5

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	2250	3300	L	6	8,8	L



**SEZIONE SECONDA:**

Quotazioni Borsino Pro

**Cogorno (GE) ▶**

Zona ▶ S.salvatore Costa Panesi

Ville e Villini

Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima
1.888	2.480	3.071

**Cogorno (GE) ▶**

Zona ▶ Cogorno Breccanecca

Ville e Villini

Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima
1.487	1.955	2.423

**Carasco (GE) ▶**

Zona ▶ Centro Di Carasco E Frazioni Limitrofe

Ville e Villini

Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima
1.864	2.453	3.042

**Leivi (GE) ▶**

Zona ▶ Curlo S.bartolomeo S.rufino

Ville e Villini

Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima
1.986	2.609	3.231

**Leivi (GE) ▶**

Zona ▶ Rostio Bocco

Ville e Villini

Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima
1.804	2.331	2.858

C 06/07



### Lavagna (GE) ▶

Zona ▶ Localita San Rocco E Madonna Del Ponte

Ville e Villini

Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima
2.543	3.124	3.705



### Lavagna (GE) ▶

Zona ▶ Litorale Arenelle E Cavi

Ville e Villini

Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima
3.069	4.086	5.104



### Lavagna (GE) ▶

Zona ▶ Valle Dei Berissi Crocetta Sorlana Barassi

Ville e Villini

Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima
1.689	2.158	2.626



### Chiavari (GE) ▶

Zona ▶ Prima Fascia Collinare

Ville e Villini

Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima
2.528	3.183	3.839



### Chiavari (GE) ▶

Zona ▶ Via Parma Caperana Bassa

Ville e Villini

Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima
2.926	3.714	4.502



C 07/07



**Chiavari (GE) ▶**

**Zona ▶ Ri Alto E Caperana Alta**

**Ville e Villini**

Quotazione Minima 2.227	Quotazione Media <b>2.824</b>	Quotazione Massima 3.422
----------------------------	----------------------------------	-----------------------------



**Chiavari (GE) ▶**

**Zona ▶ S.andrea Di Rovereto Le Grazie**

**Ville e Villini**

Quotazione Minima 3.522	Quotazione Media <b>4.428</b>	Quotazione Massima 5.333
----------------------------	----------------------------------	-----------------------------



**Chiavari (GE) ▶**

**Zona ▶ Maxena Sanguineto**

**Ville e Villini**

Quotazione Minima 1.776	Quotazione Media <b>2.251</b>	Quotazione Massima 2.725
----------------------------	----------------------------------	-----------------------------

