

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA N. R.G. 186/2025 DEPOSITATA IN DATA 26/11/2025

La sottoscritta CTU arch. Silvia Astarita, in risposta alla pec ricevuta in data 27 novembre u.s. da parte dello Studio Legale  in cui veniva richiesto un chiarimento per i canoni di locazioni relativi agli interni 3,7 e 11 di via Oliva civ. 40 (lotti 1, 2 e 3) e veniva segnalato un refuso inerente i dati catastali relativi alla cantina di viale Canepa civ. 10 (lotto n. 5), integra la perizia depositata ieri relativamente a questi 2 punti.

- Si conferma che il canone di locazione dei 3 immobili del civ. 40 di via D. Oliva a Sestri Ponente, sono da considerarsi opponibili ai sensi dell'art. 2923 c.p.c. Il range del mercato degli affitti nella delegazione, infatti, sta seguendo lo stesso iter riguardo alle vendite, (descritto nelle 6 perizie al capitolo Stima), in contrazione per le modifiche sociali in atto nella delegazione.

Nella tabella che riporta i valori dell' Agenzia del Territorio (all. 11 della perizia), il range degli affitti per abitazioni popolari nella zona Di Sestri Ponente è compreso tra € 5,2 ed 7,7/mq. In questo caso si opterebbe per il valore minore, stante le caratteristiche degli immobili in oggetto ma, anche esagerando e facendo una media tra i 2 valori, si otterrebbe un canone mensile comunque non inferiore a 1/3 di giusto prezzo di mercato.

Anche il Borsino Imm.re, per immobili di questo tipo nella zona in esame, fissa una media pari ad € 5,3/mq . ilche conferma i dati dell'Ag. del Territorio. (all. tabella)

- Per quanto riguarda il Lotto n. 5 (cantina in viale Canepa civ. 10) effettivamente per un refuso risultano indicati inper perizia i dati catastali del Lotto n. 1 al posto dei dati catastali corretti che sono i seguenti:

SEZ SEP, fg. 56, particella 154, sub. 10, cat. C/2, cl. 4

e che sono comunque meglio riportati nella perizia (doc catastale all. 4.4)

Scusandomi per il refuso nella compilazione dei dati catastali ed auspicando che le risposte possano essere esaustive, resto a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Distinti saluti

La CTU
Silvia Astarita

Genova , 28 novembre 2025