

## RELAZIONE ASSEVERATA DI STIMA

(R.G.E. 381/2022 e 213/2023)

0-0-0-0-0-0-0-0-0-0

**OGGETTO** : della relazione sono le unità immobiliari a destinazione residenziale e box site in Comune di Genova – San Fruttuoso – **Via delle Rovare civ. 30 intt. 6 e 10** (piani secondo e terzo) e **Via A. Manuzio civ. 63 rosso** (civ. 15 nero) **n. 37** (piano secondo sottostrada).

**SCOPO** : della relazione e' quello di determinare il piu' probabile valore cauzionale alla data odierna.

**PROCEDURA** : R.G.E. 381/2022 e 213/2023.

**PERITO** : Geom. Luciano PICCINELLI.



## 1.) PREMESSE

*Il sottoscritto Perito, iscritto all'Albo del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova al n. 2099 ed inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Genova nonché Valutatore Immobiliare Certificato secondo la norma UNI 11558:2014 n. 105 Registro Kiwa Cermet Valutatori Immobiliari nonché iscritto alla "Geoval" ("Geometri Valutatori") al n. 2206, riceveva incarico dal G.E. Dott.ssa A. Belnava rivolto a determinare il piu' probabile **valore cauzionale** riferito alla data odierna, dell'immobile di cui in epigrafe.*

*Lo scrivente, alla luce del sopralluogo effettuato e degli accertamenti tecnici successivamente esperiti, dopo avere effettuato le opportune indagini anche di mercato, si pregia riferire quanto in appresso ad integrazione della propria perizia redatta ai sensi dell'art. 568 c.p.c. secondo il modello in uso presso questo Tribunale.*

## 2.) DATI CARATTERISTICI E DI CONSISTENZA DEL CASEGGIATO

### - Ubicazione

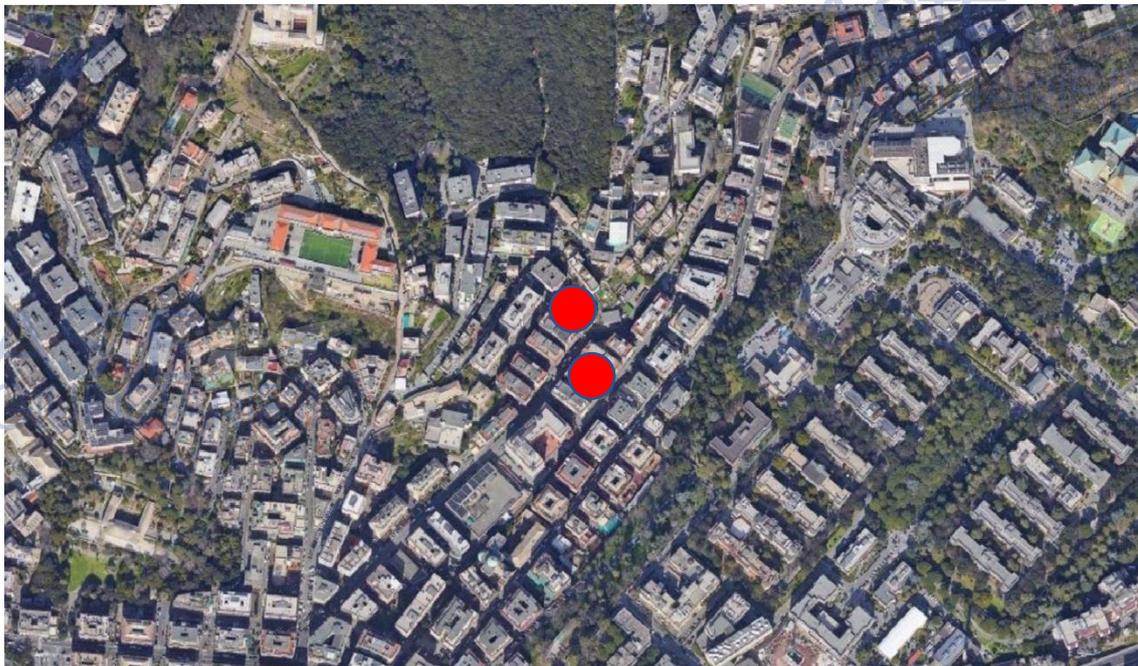
*Il caseggiato di cui le unità immobiliari abitative fanno parte, è ubicato nella zona semicentrale di levante della città all'interno del quartiere di San Fruttuoso, nel contesto di un'area urbanizzata a forte densità edilizia.*

*La zona è ben servita da infrastrutture e servizi di ogni genere e collegata al centro cittadino a mezzo di servizio di pubblico trasporto.*

*Il locale box è invece compreso all'interno di una più ampia autorimessa realizzata in epoca più recente (anno 1996) al piano fondi del caseggiato di Via A. Manuzio civ. 15, facilmente raggiungibile dalle abitazioni in alcuni minuti.*

*L'autorimessa ha accesso da Via A. Manuzio attraverso un breve tratto di strada adiacente il lato sud del caseggiato.*





*- Caratteristiche e consistenza*

*Il caseggiato è dotato di una struttura portante di tipo tradizionale in muratura piena ed è caratterizzato da un corpo di fabbrica di forma irregolare suddiviso in due civici (civv. 30 e 30A) ed articolato su quattro piani fuori terra compreso l'attico a destinazione residenziale oltre il piano terra ad uso diverso.*

*Esso ha accesso da Via delle Rovare attraverso una breve rampa carrabile a salire da cui si raggiunge il relativo portone.*

*Dall'atrio di ingresso si raggiunge il vano scala mediante una rampa di scala a salire.*

*Il vano scala è composto da un'unica rampa con interposto un lungo corridoio di disimpegno.*

*Il caseggiato non è dotato di impianto di ascensore.*

*La facciata principale dell'edificio è ornata da decori a rilievo mentre i prospetti secondari sono lisci, finiti con intonaco a civile ultimato in tinta.*

*Il tutto in discreto stato di conservazione.*

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

GEOM. LUCIANO PICCINELLI - VIA MONTEVIDEO, 15/6 - 16129 GENOVA - TEL. 010.362.90.63 - FAX 010.31.26.23

### 3.) DATI CARATTERISTICI E DI CONSISTENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

*Gli appartamenti sono l'uno sovrapposto all'altro, rispettivamente ai piani secondo e terzo del fabbricato, distribuiti internamente in modo diverso fra loro, con affaccio all'esterno sul retro dell'edificio e sul distacco interno.*

#### 3.1.) Appartamento int. 6 (piano secondo)

*L'appartamento è dotato di un vano ingresso/disimpegno da cui si accede ai restanti vani costituiti da n. 2 camere da letto, soggiorno, cucina e bagno.*

*Risulta annesso e collegato all'appartamento sul lato nord, a mezzo di una passerella esterna con relativa rampa di scala a salire, un appezzamento di terreno ad uso **giardino** su cui insistono n. 2 piccoli **corpi di fabbrica ad uso ripostiglio e ricovero attrezzi**.*

*Il tutto per una superficie utile coperta misurata di mq. 59,00 circa (altezza interna mt. 2,85) oltre mq. 44,00 circa di area a giardino e mq. 4,00 di ripostiglio/ricovero attrezzi (altezza interna mt. 1,80/2,00) corrispondente ad una superficie "commerciale" virtuale (comprensiva dei muri perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50 e di tutti i muri interni nonché della metà dei muri in comunione sino ad uno spessore massimo di cm. 25 calcolata mediante l'adozione dei relativi "rapporti mercantili"<sup>1</sup>) pari a **mq. 79,00** così suddivisa:*

- Superficie appartamento: mq. 73,00 x 1,00.....mq. 73,00
- Superficie giardino: mq. 44,00 x 0,10.....mq. 4,40

<sup>1</sup> Il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da "Tecnoborsa" – IV Edizione – definisce così i "rapporti mercantili": "i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti nelle transazioni. Le superfici secondarie entrano a far parte della superficie commerciale in base a rapporti mercantili stabiliti nella pratica degli affari immobiliari, talvolta esplicitamente indicati nei contratti."

- Superficie ripostigli: mq. 4,00 x 0,30.....mq. 1,20

L'alloggio si trova in discreto stato di conservazione.

3.2.) **Appartamento int. 10** (piano terzo)

L'appartamento è dotato di un piccolo ingresso/disimpegno con annesso locale ripostiglio, da cui si accede ai restanti vani costituiti da n. 2 camere da letto, soggiorno, cucina e bagno.

Il tutto per una superficie utile coperta misurata di mq. 59,00 circa (altezza interna mt. 2,90) corrispondente ad una superficie "commerciale" virtuale (comprensiva dei muri perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50 e di tutti i muri interni nonché della metà dei muri in comunione sino ad uno spessore massimo di cm. 25) pari a **mq. 73,00**.

L'alloggio si trova in buono stato di conservazione.

3.3.) **Box civ. 63 rosso n. 37** (piano secondo sottostrada)

Il locale è compreso all'interno di un'ampia autorimessa che occupa il piano fondi del caseggiato civ. 15 di Via A. Manuzio ed è costituito da un locale di forma pressochè quadrata (dimensioni: mt. 4,65 x 4,55 – altezza interna mt. 4,16) occupato internamente da un **soppalco** in struttura autoportante della superficie di mq. 10 circa (altezza sotto soppalco mt. 2,03 – altezza sopra soppalco mt. 2,05 circa).

Il tutto per una superficie utile misurata di mq. 20,00 circa corrispondente ad una superficie "commerciale" virtuale (comprensiva dei muri perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50 e di tutti i muri interni nonché della metà dei muri in comunione sino ad uno spessore massimo di cm. 25 calcolata mediante l'adozione dei relativi "rapporti mercantili") pari a **mq. 24,00** così suddivisa:

- Superficie box: mq. 21,00 x 1,00.....mq. 21,00

- Superficie soppalco: mq. 10,00 x 0,30.....mq. 3,00

#### 4.) **REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE**

##### 4.1.) **Appartamento int. 6**

*L'unità immobiliare è stata oggetto di pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione di opere interne ai sensi dell'art. 48 della Legge 28.02.1985 n. 47 (Domanda n. 13786 del 26.02.1986) a cui ha fatto seguito il deposito della relativa denuncia di aggiornamento catastale in data 16.04.1992.*

*Allo stato attuale, è stata rilevata la presenza di difformità interne conseguenti allo spostamento della porta di accesso alla camera posta a sud – ovest oltre alla costruzione dei due piccoli manufatti ad uso ripostiglio posti a ridosso del muro di confine nord – ovest del giardino.*

*In sintesi:*

- **A livello catastale si rilevano difformità;**
- **A livello edilizio si rilevano difformità.**

##### 4.2.) **Appartamento int. 10**

*L'unità immobiliare è stata oggetto di pratica edilizia ai sensi dell'art. 26 della Legge 28.02.1985 n. 47 (Pratica n. 1814 del 30.09.1993) a cui ha fatto seguito il deposito della relativa denuncia di aggiornamento catastale in data 09.05.1995 che corrisponde allo stato di fatto diversamente da quanto riscontrato dal confronto con l'elaborato grafico di progetto da cui si rilevano alcune difformità interne.*

- **A livello catastale NON si rilevano difformità;**
- **A livello edilizio si rilevano difformità.**

##### 4.3.) **Box n. 37**

*L'unità immobiliare unitamente all'intera autorimessa è stata oggetto di pratica edilizia (Denuncia di Inizio Attività n. 232 del 29.08.1996) per la trasformazione del piano fondi in posti auto privati, a cui ha fatto seguito il*

deposito della relativa denuncia di aggiornamento catastale in data 18.11.1996.

- **A livello catastale NON si rilevano difformità;**

- **A livello edilizio NON si rilevano difformità.**

Alla luce di quanto sopra si dovrà procedere alla regolarizzazione edilizio – urbanistica e catastale dell'appartamento **int. 6** mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ("C.I.L.A.") che contenga oltre alle modeste opere interne, i due locali accessori insistenti sull'area a giardino con la precisazione che, soltanto uno di questi potrà essere preso in considerazione atteso che la norma di "P.U.C." vigente consente la realizzazione di un solo manufatto accessorio della superficie non superiore a mq. 6,00.

Il costo di tali operazioni è valutabile nell'ordine di €. 400,00.= oltre oneri di legge per ciò che riguarda la parte catastale e €. 1.500,00.= oltre oneri di legge per la parte edilizio – urbanistica per cui è richiesto altresì il versamento di una somma a titolo di sanzione amministrativa di €. 1.000,00.=.

Per l'appartamento **interno n. 10** si dovrà procedere alla presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 22 della L.R. 16/08 per la regolarizzazione delle difformità interne dietro corresponsione di una somma di €. 1.000,00.= per oneri professionali oltre contributi di legge e €. 173,00.= quale sanzione pecuniaria

#### 5.) **STIMA**

- Premesse

Al fine di giungere ad un valore il piu' possibile vicino a quello di mercato, lo scrivente opererà una stima in base al valore ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo sintetico - comparativo come

previsto dagli standard internazionali di valutazione (“I.V.S.” – “Market Comparison Approach”).

Questa stima può essere definita di comparazione sistematica ed adotta come parametro la superficie “commerciale virtuale” complessiva dell’unità immobiliare a cui applicare il valore unitario da determinarsi dal confronto debitamente ponderato, con i prezzi di mercato acquisiti tramite le necessarie ricerche, in base alle reali condizioni dell’immobile considerato ed a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore nonché sulla personale esperienza dell’estimatore.

I valori così determinati risentono della crisi di settore iniziata a partire dall’anno 2008 che, nonostante alcuni più recenti segnali di ripresa, continua a mantenere gli effetti della sensibile riduzione dei prezzi seppur in modo diverso e meno importante a seconda delle zone di quartiere così come indicano i dati forniti dalle più note fonti di informazione del settore (Osservatorio del Mercato Immobiliare” edito dalla “Agenzia delle Entrate – Territorio”, “Borsino Immobiliare”, “F.I.M.A.A.”, etc.) alcune più puntuali rispetto ad altre caratterizzate da una maggiore genericità ma tutte necessariamente da elaborare e ricondurre all’ambito specifico oggetto di valutazione.

#### 6.) **VALUTAZIONE.**

Così come sopra esposto, sulla base dell’elaborazione dei dati rilevati e di quelli orientativi forniti dalle più note fonti di informazione del settore specializzate nonché tenuto conto delle attuali particolari condizioni del mercato immobiliare e di ciò che ne caratterizza il rapporto fra domanda ed offerta nello specifico “segmento”<sup>2</sup> si ottengono i seguenti risultati:

<sup>2</sup> Segmento di mercato: rappresenta l’unità elementare non ulteriormente scindibile dall’analisi economico – estimativa del mercato immobiliare.

### A.) “Osservatorio Mercato Immobiliare”

- Microzona n. 75 – Semicentrale/S. FRUTTUOSO TU.M (Piazza Martinez – Via G. Torti – Via G.B. D’Albertis – Via Berghini – Via Donghi – Via Casoni):
- Abitazioni di tipo Economico – Stato conservativo Normale - Valore unitario compreso tra €/mq. 940,00/1.350,00.=;
- Box – Stato conservativo Normale – Valore unitario compreso tra €/mq. 1.700,00/2.500,00.=;

		Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	
Tipologia	Stato conservativo	Min	Max	L	L	Min	Max	L	L
		Abitazioni civili	Normale			1250	1850		
Abitazioni di tipo economico	Normale	940	1350	L	L	5,1	7,6	L	L
Autorimesse	Normale	1050	1550	L	L	4,6	6,8	L	L
Box	Normale	1700	2500	L	L	6,9	10,2	L	L
Posti auto coperti	Normale	1500	2200	L	L	6,8	10,1	L	L
Posti auto scoperti	Normale	1200	1750	L	L	6,7	10	L	L

### B.) “Borsino Immobiliare”

Zona S. FRUTTUOSO TU.M (Piazza Martinez – Via G. Torti – Via G.B. D’Albertis – Via Berghini – Via Donghi – Via Casoni):

- Abitazioni in stabili di fascia media – Stato conservativo Buono - Valore unitario compreso tra €/mq. 953,00/1.476,00.=;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

GEOM. LUCIANO PICCINELLI - VIA MONTEVIDEO, 15/6 - 16129 GENOVA - TEL. 010.362.90.63 - FAX 010.31.26.23

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Box – Stato conservativo buono - Valore unitario compreso tra  
**€/mq. 1.154,00/1.795,00.=;**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Abitazioni in stabili di 1° fascia			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona			
Valore minimo Euro <b>1.119</b>	Valore medio Euro <b>1.426</b>	Valore massimo Euro <b>1.733</b>	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di fascia media			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona			
Valore minimo Euro <b>953</b>	Valore medio Euro <b>1.214</b>	Valore massimo Euro <b>1.476</b>	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di 2° fascia			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona			
Valore minimo Euro <b>682</b>	Valore medio Euro <b>819</b>	Valore massimo Euro <b>956</b>	Valuta subito questo immobile

Box auto & Autorimesse			
Quotazioni di box e Locali adibiti a parcheggi			
Valore minimo Euro <b>1.154</b>	Valore medio Euro <b>1.475</b>	Valore massimo Euro <b>1.795</b>	Valuta questo immobile

C.) "F.I.M.A.A."

Genova San Fruttuoso:

Abitazioni da ristrutturare - Valore unitario compreso tra **€/mq.**  
**1.150,00/1.400,00.=;**

Box singolo (mq. 15) – Valore unitario compreso tra **€/mq.**  
**32.000,00/40.000,00.=;**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

GEOM. LUCIANO PICCINELLI - VIA MONTEVIDEO, 15/6 - 16129 GENOVA - TEL. 010.362.90.63 - FAX 010.31.26.23

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Genova San Fruttuoso													
da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.150	1.400	1.700	2.000	1.200	1.500	1.600	1.800	32.000	40.000	500	550	-	-

<b>FONTE</b>	<b>VALORI UNITARI</b> (Euro/mq.)
"OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE"	940,00/1.350,00
"BORSINO IMMOBILIARE"	953,00/1.476,00
"F.I.M.A.A."	1.150,00/1.400,00

L'indagine esperita nell'ambito del medesimo segmento di mercato su immobili simili oggetto di procedura di esproprio ha riscontrato un solo dato utile:

**C1. Via A. Manuzio civ. 20 int. 25 Scala Dx** (piano settimo)

Immobile sottoposto a procedura di esproprio (R.G.E. 414/2020) composto da n. 5 vani con annesso balcone e lastrico solare, della consistenza complessiva di mq. 88,75 valutato nell'ordine di €/mq. 920,00 per un importo totale di €. 82.000,00.=.

Analoga ricerca effettuata nell'ambito delle compravendite ha riportato i seguenti dati:

**C2. Via delle Rovare civ. 30 int. 12** (piano terzo)

Atto di compravendita Notaio M. Di Paolo del 29.12.2022 Rep. n. 1450. Al "Catasto Fabbricati" – Sez. GED - Foglio 44 - Mappale 62 Sub. 18 – Cat. A/4 - Superficie catastale mq. 85 – Prezzo €. 95.000,00.= corrispondente ad un valore unitario a metroquadrato di €. 1.120,00.=.

L'alloggio è compreso nell'ambito del medesimo caseggiato civ. 30 e confina su due lati con i muri di perimetro verso Via delle Rovare e sul distacco.

**C3. Via A. Manuzio civ. 20 int. 1 (piano primo)**

Atto di compravendita Notaio B. Pastorini del 27.04.2022 Rep. n. 18506.

Al "Catasto Fabbricati" – Sez. GED - Foglio 44 Mappale 372 Sub. 11 – Cat. A/3 - Superficie catastale mq. 72 – Prezzo €. 60.000,00.= corrisponde ad un valore unitario a metroquadrato di €. 833,00.=.



<b>COMPARABILE</b>	<b>DATI</b>	<b>VALORI UNITARI (Euro/mq.)</b>
C1	Procedura R.G.E. 414/202 – Stima del 22.10.2021	920,00
C2	Compravendita del 29.12.2022	1.120,00
C3	Compravendita del 27.04.2022	833,00

Attraverso l'elaborazione dei dati come sopra ricavati sulla base degli opportuni aggiustamenti conseguenti alle specifiche caratteristiche dell'immobile considerato (ubicazione, tipologia costruttiva, stato di conservazione, pertinenze, etc.) mediante l'applicazione di idonei coefficienti, di differenziazione si ottiene il piu' probabile valore di stima delle unita' immobiliari in questione con annesse pertinenze che, lo scrivente alla luce di tutte le considerazioni fin qui esposte, determina come segue:

- Valore unitario a metroquadrato: €. 900,00./950,00.=, da cui,

1.) **Appartamento civ. 30 int. 6** (piano secondo)

mq. 79,00 x €/mq. 900,00.=.....€. 71.100,00.=

2.) **Appartamento civ. 30 int. 10** (piano terzo)

mq. 73,00 x €/mq. 950,00.=.....€. 69.350,00.=

3.) **Box civ. 63 rosso n. 37**

mq. 24,00 x €/mq. 1.800,00.=.....€. 43.200,00.=

Tali valori, ridotti della percentuale del 5% per assenza della garanzia vizi ed evizione, ammontano rispettivamente:

1.) **Appartamento civ. 30 int. 6** (piano secondo)

€. 71.100,00 x 0,95.....€. 67.545,00.=

arrotondato a €. 67.500,00.=.

2.) **Appartamento civ. 30 int. 10** (piano terzo)

€. 69.350,00 x 0,95.....€. 65.883,00.=

arrotondato a €. 66.000,00.=.

3.) **Box civ. 63 rosso n. 37**

€. 43.200,00 x 0,95.....€. 41.040,00.=

arrotondato a €. 41.000,00.=;

a cui detrarre ulteriormente i rispettivi costi di regolarizzazione edilizio – urbanistica e catastale, da cui:

1.) **Appartamento civ. 30 int. 6** (piano secondo)

- €. (67.500,00 – 2.900,00).....€. 64.600,00.=

2.) **Appartamento civ. 30 int. 10** (piano terzo)

€. (65.883,00 – 1.173,00).....€. 64.710,00.=

arrotondati rispettivamente:

1.) **Appartamento civ. 30 int. 6** (piano secondo).....€. 64.600,00.=

2.) **Appartamento civ. 30 int. 10** (piano terzo).....€. 64.700,00.=

3.) **Box civ. 63 rosso n. 37**.....€. 41.000,00.=

che corrispondono ai **“valori a corpo” delle unita' immobiliari considerate le stesse libere da pesi e/o gravami tenuto conto delle relative quote di esproprio.**

La quota espropriata corrisponde al 100% del valore complessivo dei beni sopracitati.

0-0-0-0-0-0-0-0

In fede.

Genova li, 20 Novembre 2023.

  
(Geom. Luciano PICCINELLI)



GEOM. LUCIANO PICCINELLI - VIA MONTEVIDEO, 15/6 - 16129 GENOVA - TEL. 010.362.90.63 - FAX 010.31.26.23

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009