

Genova, 12 Marzo 2025

**INTEGRAZIONE PERIZIA**  
( su richiesta espressa dal Ill.mo Signor Giudice in data 24/02/205 )

A seguito della richiesta di approfondimento da parte del Ill.mo Signor Giudice, mi sono recato alla Direzione Patrimonio del Comune di Genova al fine di reperire tutta la documentazione inerente la convenzione stipulata ai sensi della Legge 22 Ottobre 1971 n. 865 ( Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica ) con atto siglato dal Notaio Anna Maria Parlato di Genova in data 9 Gennaio 1985 Repertorio 6534 al fine di accertare tale circostanza e determinare il valore del compendio immobiliare residuo secondo quanto indicatomi.

Precisando che per acquistare tali proprietà si deve dimostrare il possesso di determinati requisiti soggettivi (.. di non essere titolare di altra proprietà o casa nel territorio del Comune, di avere determinati connotati economici, ecc ) all'articolo 7 di tale convenzione viene indicato che il prezzo di vendita deve essere determinato secondo la seguente formula :  $V \times K \times A$  (sul documento indicato con la lettera alfa ) dove

**V** è il prezzo al quale l'alloggio è stato assegnato in proprietà rivalutato sulla base dell'indice ISTAT del costo della vita verificatasi alla data di assegnazione a quella dell'atto di cessione

**K** è indicato come coefficiente riduttore del valore **V** dell'alloggio in rapporto agli anni residui di godimento dello stesso ( Tabella allegata Delibera Consiglio Comunale n. 682/1975 )

**A** viene indicato un coefficiente di deprezzamento dell'alloggio in relazione al proprio stato di conservazione o manutenzione che potrà variare da 1 a 0,75.

Seguendo tale indicazione ho verificato dall'atto di acquisto che la vendita tra privati è avvenuta in data 27/03/2006 al prezzo complessivo di 250.000,00 Euro per l'interno compendio immobiliare composto da :

- 1) Appartamento sito in via Valtrebbia civ. 72 interno 3 posto al terzo piano
- 2) Cantina numero 3 posta al piano terzo annessa in atto all'unità immobiliare priva delle indicazioni catastali e presente unicamente nella precedente planimetria catastale datata 17/12/1988 e non presente nel nuovo deposito catastale avvenuto in data 29/06/2009 (bene non inserito specificatamente nell'elenco dei beni pignorati)
- 3) Posto auto scoperto segnato con il numero 32 ( mq 11 )
- 4) Posto auto scoperto segnato con il numero 67 ( mq 10 )

Si è proceduto quindi secondo *l'articolo 7 della stessa Convenzione* a seguire il procedimento di calcolo indicato effettuando tale verifica partendo dal valore dichiarato all'atto eseguito tra privati in data Marzo 2006 per la somma di 250.000,00 Euro scorporandone innanzitutto i valori dei singoli cespiti immobiliari così dal sottoscritto assegnati :

- 1) Appartamento valore ipotizzato Euro 210.000,00
- 2) Locale cantina finestrata posta al 3° Piano di c.a.( 5,20 x 1,80 = 9,36 mq ( rappresentata graficamente unicamente nella prima planimetria catastale 17/12/1988 e non presente nella planimetria catastale successiva depositata in data 29/06/2009 GE0231854 Allegata ) valore ipotizzato 15.000,00 Euro
- 3) Posto auto numero 32 valore ipotizzato 12.000,00 Euro
- 4) Posto auto numero 67 valore ipotizzato 12.000,00 Euro

### Calcolo del valore V ( Appartamento )

### Calcola le rivalutazioni monetarie

**Indagine** **Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati** Gennaio 1947 - Gennaio 2025

**Aggr.ne** **Indice generale (senza tabacchi)**

**Territorio** Italia 

**Da mese:**    
**A mese:**

**Da anno:**    
**A anno:**

**Somma:**  **Euro**  **Lire**

**Marzo 2006 - Gennaio 2025**

| Coefficiente                       | Euro                                    | Lire                                     |
|------------------------------------|---|--|
| <input type="text" value="1,399"/> | <input type="text" value="293.790,00"/> | <input type="text" value="568.856.763"/> |

### Calcolo del coefficiente K

Applicando la tabella ( Allegata ) mi ricavo il coefficiente K del valore degli immobile in rapporto agli anni residui di godimento della concessione: :

56 anni residui                      valore Coefficiente K 0,773333

**Euro 293.790,00 x 0,773333 = Euro 227.197,50**

Calcolo del coefficiente A ( alfa)

Il calcolo del coefficiente di deprezzamento dell'alloggio in riferimento allo stato manutentivo attuale dello stesso bene immobiliare mi porta ad indicare il valore da applicare in 0,75

$$\text{Euro } 227.197,50 \times 0,75 = \text{Euro } 170.398,125$$

Applicazione della riduzione del 5% del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione

$$\underline{\text{Euro } 170.398,125 - 5\% ( \text{Euro } 8.519,90 ) = \text{Euro } 162.000,00 ( \text{arrotondato} )}$$

Che rappresenta il valore della sola unità immobiliare determinato come previsto dalla Convenzione alla quale fare riferimento per i trasferimenti di proprietà che come indicato all' art. 6 della stessa convenzione : *“ non dovranno avvenire ad un prezzo non superiore a quello stabilito al successivo articolo 7”* così precedentemente applicato.

Appare chiaro che tale ipotetico valore discosta notevolmente da quello commerciale indicato dal sottoscritto nella perizia estimativa che ne ha determinato il valore a base d'asta in riferimento iniziale alle tabelle OMI ma soprattutto in considerazione ai tipi di unità immobiliare presenti sul mercato nella stessa zona, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie oggetto di comparazione peraltro abitazioni soggette a concessione pluriennale e ai vincoli che potrebbero deprezzare ulteriormente tale immobile..

Si conferma quindi il valore a base d'asta **Euro 123.000,00** indicato per l'unità immobiliare sita a Genova in via Valtrebbia 72/3 oggetto di perizia.

Si rimane comunque a disposizione per eventuali ulteriori approfondimenti e necessità.

**Arch.. Pier Ugo Borghi**

( FIRMATO DIGITALMENTE )



**Allegati :**

- Stralcio art. 7 convenzione 9 /01/1985 Rep.n. 6534
- Tabella coefficiente K
- Planimetria catastale originaria del 17/12/1988 dove è visibile la cantina al piano stralciata nel catastale successivo e quella successiva del 29/06/2009

ASTE GIUDIZIARIE  
ca popolare. -----

ASTE GIUDIZIARIE

ARTICOLO 6

Tali trasferimenti di proprietà dovranno avvenire ad un prezzo non superiore a quello stabilito al successivo articolo 7. -----

Individuati gli utenti (locatari o proprietari) dovrà essere documentalmente dimostrato al Comune che gli stessi possiedono i requisiti indicati. -----

ASTE GIUDIZIARIE  
Tale documentazione da inviarsi al Comune dal titolare della concessione, locatore o cedente, dovrà essere fornita allo stesso dall'utente dell'alloggio affittuario od acquirente. -----

ASTE GIUDIZIARIE  
Peraltro il titolare della concessione sarà personalmente responsabile per l'inesattezza dei dati inviati solo nel caso in cui vi sia da parte sua dolo o colpa al riguardo. -----

ASTE GIUDIZIARIE  
L'inadempienza o la violazione delle disposizioni di cui al presente articolo comporterà l'applicazione delle sanzioni previste al successivo articolo 11. -----

ARTICOLO 7°

ASTE GIUDIZIARIE  
Il prezzo di vendita degli alloggi da parte dell'assegnatario in proprietà (vendita che potrà effettuarsi solo dopo cinque anni dalla data di assegnazione in proprietà) sarà determinata secondo la seguente formula: -----

= 21 =

"V x K x  $\alpha$ " dove: -----

- con la lettera V, viene indicato il prezzo al quale l'alloggio è stato assegnato in proprietà, rivalutato sulla base della variazione dell'indice ISTAT del costo della vita verificatasi dalla data di assegnazione a quella dell'atto di cessione; ---

- con lettera "K" viene indicato un coefficiente riduttore del valore "V" dell'alloggio in rapporto agli anni residui di godimento dello stesso, quale risulta dalla Tabella allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale numero 682/1975; -----

- con lettera "alfa" viene indicato un coefficiente di deprezzamento dell'alloggio in relazione al suo stato di conservazione o manutenzione, che potrà variare da 1 a 0,75; -----

ARTICOLO 8°

Negli atti di trasferimento dovranno essere inserite clausole, da riportare nelle note di trascrizione, in cui gli acquirenti dichiarano di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegnano a non usare o disporre degli alloggi in contrasto con le prescrizioni della legge 22 Ottobre 1971 N. 865 e successive modificazioni e della convenzione medesima. -----

Le clausole in questione dovranno essere specifica-

TABELLA COEFFICIENTE "K" RIDUTTIVO DEL VALORE  
DEGLI IMMOBILI IN RAPPORTO AGLI ANNI  
RESIDUI DI GODIMENTO DELLA CONCESSIONE

| Anni concessione | Coeff. "K" | Anni concessione | Coeff. "K" | Anni concessione | Coeff. "K" |
|------------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|
| 90               | 1,000000   | 60               | 0,800000   | 30               | 0,600000   |
| 89               | 0,993333   | 59               | 0,793333   | 29               | 0,592923   |
| 88               | 0,986666   | 58               | 0,786666   | 28               | 0,579810   |
| 87               | 0,980000   | 57               | 0,780000   | 27               | 0,566305   |
| 86               | 0,973333   | 56               | 0,773333   | 26               | 0,552394   |
| 85               | 0,966666   | 55               | 0,766666   | 25               | 0,538066   |
| 84               | 0,960000   | 54               | 0,760000   | 24               | 0,523308   |
| 83               | 0,953333   | 53               | 0,753333   | 23               | 0,508107   |
| 82               | 0,946666   | 52               | 0,746666   | 22               | 0,492450   |
| 81               | 0,940000   | 51               | 0,740000   | 21               | 0,476324   |
| 80               | 0,933333   | 50               | 0,733333   | 20               | 0,459713   |
| 79               | 0,926666   | 49               | 0,726666   | 19               | 0,442605   |
| 78               | 0,920000   | 48               | 0,720000   | 18               | 0,424983   |
| 77               | 0,913333   | 47               | 0,713333   | 17               | 0,406833   |
| 76               | 0,906666   | 46               | 0,706666   | 16               | 0,388138   |
| 75               | 0,900000   | 45               | 0,700000   | 15               | 0,368882   |
| 74               | 0,893333   | 44               | 0,693333   | 14               | 0,349048   |
| 73               | 0,886666   | 43               | 0,686666   | 13               | 0,328620   |
| 72               | 0,880000   | 42               | 0,680000   | 12               | 0,307578   |
| 71               | 0,873333   | 41               | 0,673333   | 11               | 0,285906   |
| 70               | 0,866666   | 40               | 0,666666   | 10               | 0,263583   |
| 69               | 0,860000   | 39               | 0,660000   | 9                | 0,240590   |
| 68               | 0,853333   | 38               | 0,653333   | 8                | 0,216908   |
| 67               | 0,846666   | 37               | 0,646666   | 7                | 0,192515   |
| 66               | 0,840000   | 36               | 0,640000   | 6                | 0,167391   |
| 65               | 0,833333   | 35               | 0,633333   | 5                | 0,141512   |
| 64               | 0,826666   | 34               | 0,626666   | 4                | 0,114858   |
| 63               | 0,820000   | 33               | 0,620000   | 3                | 0,087404   |
| 62               | 0,813333   | 32               | 0,613333   | 2                | 0,059126   |
| 61               | 0,806666   | 31               | 0,606666   | 1                | 0,030000   |

MOD. A/84  
1/10/1988 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEI CATASTI E DEI SS.TT.EF.

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (R.D. 13/4/1939, n. 652)

MOD. BN (C/10)

LIRE  
**250**  
CIV. 72 int. 3

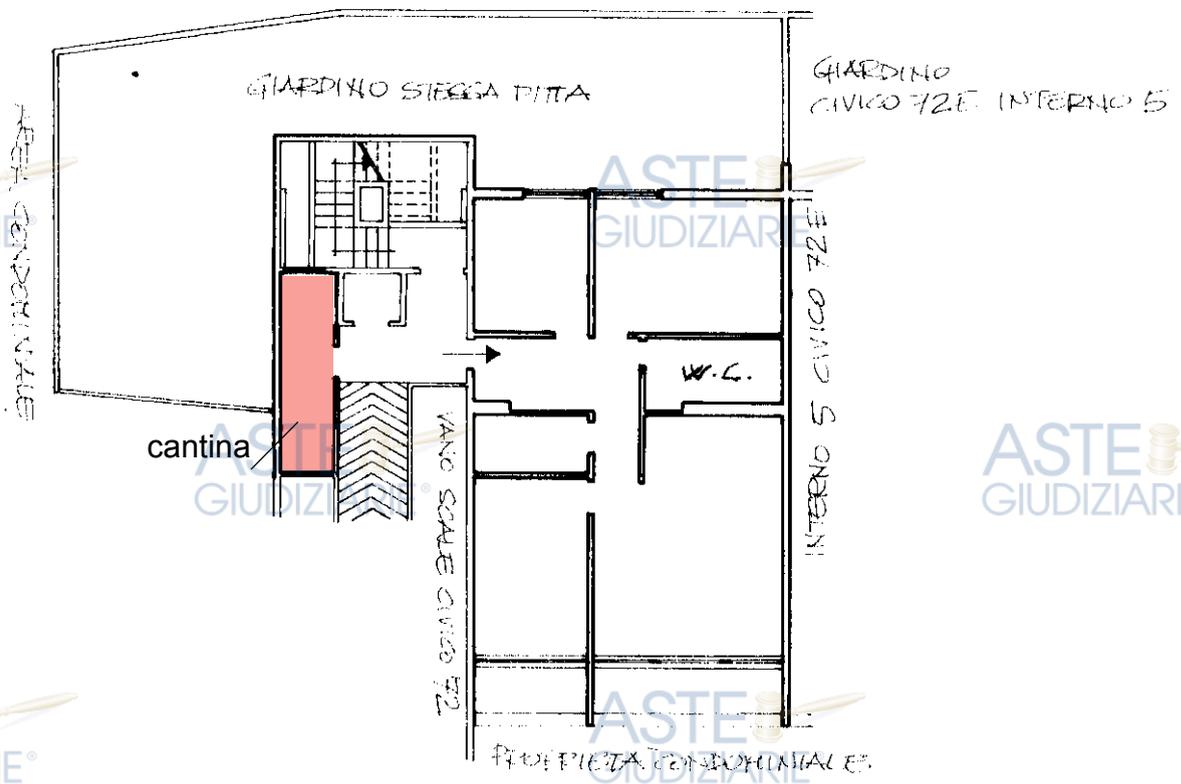
Planimetria di U.I.U. in Comune di **GENOVA**

via **VALTREBBIA**

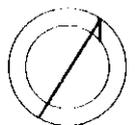
**PIANO TERZO**  
h. 270

ASTE GIUDIZIARIE  
AREA CONDOMINIALE

ASTE GIUDIZIARIE



ORIENTAMENTO



SCALA DI I: 200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Ultima planimetria in atti

Compilata dal **GEOMETRA**  
**VOLTA PIERLUIGI**  
(titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

ASTE GIUDIZIARIE

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Genova**

Dichiarazione protocollo n. GE0231854 del 29/06/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Genova

Via Val Trebbia

civ. 72

Identificativi Catastali:

Sezione: BAV

Foglio: 42

Particella: 708

Subalterno: 15

Compilata da:

Guaraglia Massimiliano

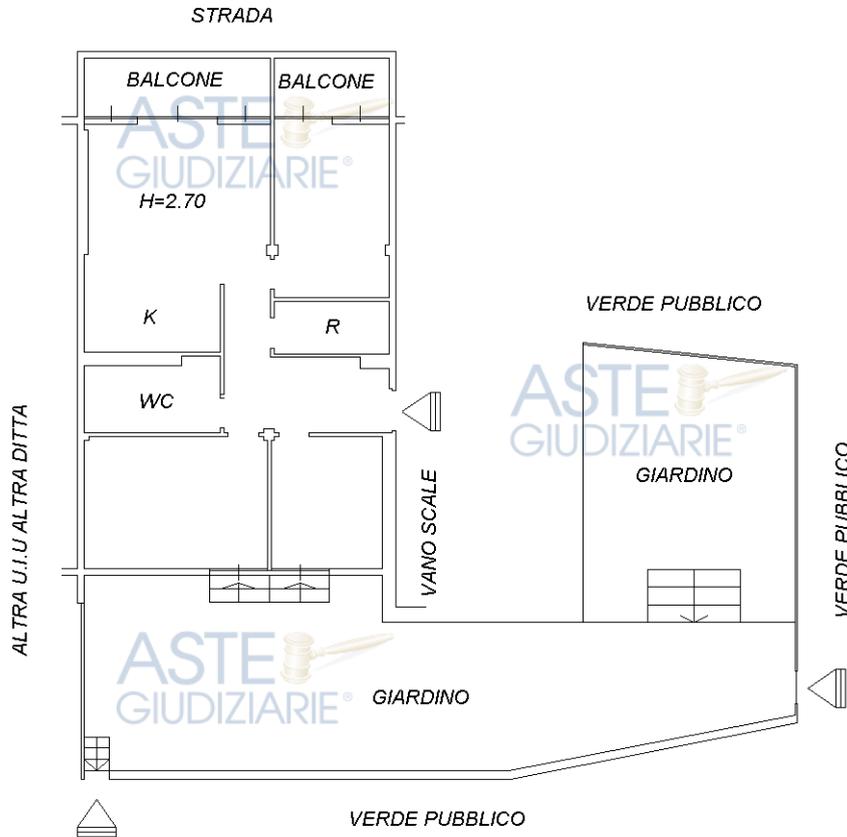
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Genova

N. 2673

Scheda n. 1

Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/11/2024 - Comune di GENOVA(D969Q) - < Sez. urbana BAV - Foglio 42 - Particella 2021 - Subalterno 76 > - Uiu graffiata VIA VAL TREBBIA n. 72 Interno 3 Piano 3

Ultima planimetria in atti