

ASTE
GIUDIZIARIE®
PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA

relativa all'immobile sito in Genova (GE)

Via Padre G. Semeria civ. 7 - int. 2 - piano 1



1. INCARICO.

Il sottoscritto Dott. Arch. Giuseppe Galasso, con studio in Genova, Via San Lorenzo 8/17, tel. 335 5238413, (Cod. Fisc. GLSGPP53D25H733E) - mail: giuseppe@architettogalasso.it, iscritto all'Albo professionale degli Architetti della Provincia di Genova al n° 863 presenta la seguente PERIZIA DI STIMA relativa all'immobile ubicato nel Comune di Genova, Via Padre Semeria civ. 7 - int. 2 - piano 1°.

2. PRELIMINARI.

In merito all'oggetto della presente Perizia di Stima:

- dopo avere provveduto al reperimento di tutte le informazioni necessarie;
- eseguite tutte le necessarie operazioni e sopralluoghi al fine di poter entrare in possesso degli elementi necessari al corretto esperimento dell'incarico;

il sottoscritto ha potuto procedere alle operazioni di stima.

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3.1 UBICAZIONE

Nel Comune di Genova, Provincia di Genova, nell'immobile ad uso civile abitazione distinto con il civ. numero 7 di Via Padre Giovanni Semeria, l'appartamento segnato con il numero int. 2 piano 1, composto da 6,5 vani utili oltre ai servizi, confinante:

- a nord con appartamento interno 1 e vano scala;
- ad est con muri perimetrali su distacco
- a sud con muri perimetrali su distacco
- ad ovest con muri perimetrali su distacco

E' presente locale cantina nell'autorimessa condominiale, identificata con il n. 33

3.2 DESCRIZIONE CATASTALE UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO

L'immobile sopra descritto risulta censito al **Catasto Fabbricati** del Comune censuario di Genova.

UNITA' IMMOBILIARE: Via Padre Giovanni Semeria civ. 7 - int. 2 - Piano 1°.

A) Catasto Fabbricati – Comune censuario di Genova (GE)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Particelle	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
1	GEB	53	273	3	1		A/2	4	6,5	1.074,23
2	GEB	53	273	108			C/2	5	4 m ²	18,18

ATTO DI PROVENIENZA:

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Paolo Lizza di Genova, stipulato in data 14/07/2017 repertorio n. 101060 - raccolta n. 36100, registrato a Genova il 01.08.2017.

3.3 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

- Ubicazione rispetto al centro storico del comune: Zona Semicentrale
- Stato attuale dell'agglomerato circostante: Completato da tempo
- Conformazione prevalente del contesto urbano: Residenziale
- Servizi ed infrastrutture primarie presenti in zona: Servizi pubblici - Uffici - Esercizi Commerciali ed attività connesse
- Presenza di mezzi di collegamento urbani: Buona

3.4 TITOLARITA' DEGLI IMMOBILI

U.I.: Via Padre G. Semeria civ. 7 - int. 2.

L'edificio in questione, risulta intestato: - proprietà per 1/1

4. CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Stato dell'immobile: Costruito
Anno di costruzione: anno 1971
Classe energetica ed eventuali elementi di bio-edilizia: Classe G
tono del fabbricato:

lusso	
signorile	
medio	x
economico	
scadente	

Tipologia e caratteristiche costruttive dell'edificio:

Struttura portante: in cemento armato con tamponamenti in laterizio, facciate intonacate e tinteggiate.

serramenti esterni ed interni: serramenti esterni in alluminio con tapparelle in legno; porte interne in legno;

pavimenti e rivestimenti: pavimenti in marmo in tutto l'appartamento e parquet di legno nelle n. 2 camere ;

bagno: pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica;

tipo di impianto di riscaldamento: centralizzato;

Solidità edificio: Ottima

Finiture adottate: Buone

Finiture delle scale e dell'androne:

- L'atrio d'ingresso condominiale è pavimentato con lastre di marmo
- Le scale sono realizzate con alzate e pedate in marmo

Stato di manutenzione e conservazione: buono

eventuali dotazioni supplementari: portineria / sorveglianza / giardino / etc.

5. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA

Descrizione degli immobili:

Appartamento ubicato al piano primo di edificio ad uso civile abitazione, composto da: Ingresso, Soggiorno, Corridoio, Cucina, N. 3 Camere, N. 2 Bagni, e n. 1 balcone.

- Descrizione delle pertinenze:

-

tipologia e consistenza:

Appartamento di civile abitazione posto al piano 1 (int. 2) avente superficie pari a mq. 119,0 oltre a balconi di mq. 50,0.

Destinazione d'uso prevalente:

residenziale	x
Commerciale	
Terziario	
Produttivo	
Altro	

Zona:

centrale	
semi-centrale	x
Periferica	
Isolata	

Dotazione impianti e servizi:

- impianto riscaldamento centralizzato
- impianto elettrico sottotraccia
- impianto televisivo
- impianto telefonico
- impianto idrico con acqua calda
- impianto citofonico

- DISTRIBUZIONE DEI LOCALI: razionale;

STATO DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE: Buono

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE: Occupato dalla proprietà

6. CONFORMITA' URBANISTICO – CATASTALE

Dati urbanistici – edilizi:

corrispondenza tra gli immobili e gli elaborati approvati dalle competenti Autorità ed esaminati in perizia; le opere eseguite sono:

Conformi	x
Non conformi	

eventuali difformità riscontrate (entità, approvabilità, necessità di nuova variante, etc.):

La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati, risulta conforme allo stato di fatto dell'immobile.

7. GIUDIZIO DI STIMA.

Consistenze:

Destinazio ne d'uso	N°	Sup. Lorda	Sup. Commerciale	Volume VxP
Abitazioni		Mq. 119,0	Mq. 131,8	mc.
Negozi		Mq.	Mq.	mc.
Uffici		Mq.	Mq.	mc.

Coefficienti utilizzati per ragguaglio superfici:

Abitazioni	mq. 119,0	x 1,00	= mq. 119,0
Negozi	mq.....	x 1,00	= mq.
Uffici	mq.....	x 1,00	= mq.
Cantine	Mq. 6,0	x 0,25	= mq. 1,5
Balconi	Mq. 25,0	x 0,30	= mq. 7,5
Balconi	Mq. 25,0	x 0,15	= mq. 3,8
Sottotetti	mq.....	x 0,50	= mq.
Tavernette	mq.....	x 0,50	= mq.
Giardini	mq.....	x 0,25	= mq.
Altro	mq.....		= mq.

Metodologia utilizzata per il calcolo delle superfici (*):

Rilievo grafico da progetto cartaceo	x
Calcolate tramite auto CAD	

Criterio di stima utilizzato:

Metodo Comparativo	x
--------------------	----------

STIMA DEGLI IMMOBILI ALLO STATO ATTUALE

Destinazione d'uso	Superfici	Valore Unitario Commerciale	Valore Commerciale	Valore Unitario Cauzionale	Valore Cauzionale
Abitazioni	Mq. 131,8	€/mq. 2.980,0	€ 392.764,0	€/mq.	€
Negozi	Mq.	€/mq.	€	€/mq.	€
Uffici	Mq.	€/mq.	€	€/mq.	€
Posto auto	Mq.	€/mq.	€	€/mq.	€
				€/mq.	€
		Totale	€ 392.764,0	Totale	€

Esaminata la documentazione relativa alla proprietà sopracitata, accertata la consistenza dell'immobile e delle sue pertinenze, fatte le necessarie indagini relative al suo stato di conservazione ed al suo utilizzo, constatati i vincoli urbanistici in vigore, le servitù esistenti, ecc., lo scrivente ha proceduto alle operazioni di stima.

Per la redazione di un corretto giudizio di stima il sottoscritto ha reputato opportuno stabilire il "Valore di mercato" deducibile dalla stima a valore venale in base al prezzo di mercato a metro quadrato per immobili aventi le stesse caratteristiche tipologiche, di accessibilità, di destinazione urbanistica, d'uso, di stato di conservazione, ecc.; nondimeno si è reputato opportuno verificare il "Valore di mercato medio" in funzione del valore catastale, in base alle rendite depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali - Direzione di Genova, come parametro di congruità.

Sulla base delle conoscenze proprie del mercato edilizio, valutato l'immobile in tutte le sue componenti, il sottoscritto è giunto alla definizione della seguente valutazione:

VALORE IMMOBILIARE COMPLESSIVO (appartamento + n. 1 locale cantina)

€ 392.764,00 (trecentonovantaduemilasettecentosessantaquattro/00)

per il complesso immobiliare nel suo insieme.

In caso di vendita all'incanto il valore dell'immobile viene ridotto e viene pertanto definito il nuovo valore (prezzo base d'asta) pari ad €

VALORE UNITA' IMMOBILIARE (appartamento + n. 1 locale cantina) =

€ 353.487,00 (trecentocinquantemilaquattrocentoottantasette/00)

Genova, 10.02.2025

In fede

Arch. Giuseppe Galasso

