



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA [REDACTED] R.G. 33/24

RELAZIONE ESTIMATIVA

DI IMMOBILE

Il sottoscritto Francesco Sarchi, iscritto all'albo dei Periti ed Esperti cat. XXV/8 presso la CCIAA di Genova al n.ro 1882, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Genova, certificato Kiwa Cermed – Accredia valutatore immobiliare indipendente a norma a norma UNI 15558:2014 alla Sez. VI/0040 con studio in Genova alla via Giovanni Torti civico 21/4, tel. 010515621 – 010514254, e-mail francescosarchi@sarchieassociati.com, ad esito di incarico del liquidatore Alessandro Dott. BARONTI, redigo la presente perizia di valutazione economica di un cespite sito nel

Comune di Genova – Appartamento via Currò civ. 12 int. 7

Al fine di conoscere il più probabile valore venale in comune commercio.

1. PRINCIPI E PROCEDURE

Nello svolgimento dell'incarico, lo scrivente si conforma ai principi di corretta prassi estimativa e alle linee guida per la valutazione degli immobili, di cui al Regolamento UE n.575/2013 del 26 giugno 2013, finalizzate a rispondere ai principi di trasparenza ed efficienza delle valutazioni, secondo gli standard di valutazione internazionale ((International Valuation Standards IVS, European Valuation Standards, EVS) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa).
Dunque;

(a) la situazione generale del mercato immobiliare viene rilevata, in funzione del cespite indagato: dalle pubblicazioni dell' O.M.I. riferite a macrozone; dai prezzi ed altri parametri storici, rilevati dai "borsini" O.M.I. o di altri Osservatori indipendenti del mercato (i.e. Nomisma, Fiaip); dalle offerte al pubblico mediante consultazione degli annunci delle agenzie immobiliari sui portali web; dai valori dichiarati nelle compravendite;

(b) la conformità edilizia viene accertata mediante controllo tra la cronologia degli atti depositati al catasto ed i titoli abilitativi/condoni disponibili; viene effettuato un sopralluogo nell'immobile, eseguiti diversi scatti fotografici da valersi quale parte integrante della relazione, con rilievo planimetrico se necessario (i.e. difformità dallo stato di fatto);

(c) se sono state consegnate certificazioni e/o collaudi degli impianti idraulico, elettrico, gas ed altro, ne viene dato atto; diversamente se ne attesta la mera presenza e funzionalità istantanea.

2. OGGETTO E CONSISTENZA

Appartamento, sito nella casa distinta con il **civico dodici di via Currò, interno sette**, ubicato al terzo piano e composto da ingresso, tre camere, cucina, sala, bagno, piccola dispensa, per complessivi cinque vani e mezzo catastali. È compresa la comproprietà dell'impianto dell'ascensore, di cui l'appartamento in oggetto ha diritto di utilizzo.

A confini: da nord in senso orario; interno 8 A, vano scale, interno 8, muri perimetrali, cavedio aperto, proprietà di terzi.

Dati identificativi: Comune di GENOVA (GE) Sezione SAMPIERDARENA Sez. Urb. SAM Foglio 43 Particella 287 Subalterno 10.

Particelle corrispondenti al catasto terreni GENOVA (GE) Foglio 41 Particella 213.

Classamento: Rendita: euro 340,86 Zona censuaria 3, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5,5 vani Sez. Urb. SAM Foglio 43 Particella 287 Subalterno 10.

Indirizzo: VIA CURRO` n. 12 Interno 7 Piano 3.

Dati di superficie: Totale: 99 mq Totale escluse aree scoperte): 99 mq

(ALLEGATI 1, 2)

2

3. DESCRIZIONE

L'immobile presenta una distribuzione tipica degli edifici genovesi d'epoca, articolata attorno al vano di ingresso che divide le due camere da un lato, e dall'altro, passando dalla cucina, l'altra camera ed il servizio igienico. L'unità immobiliare si compone di: vano di ingresso e disimpegno, due camere verso via Currò da un lato, e dall'altro cucina con ripostiglio, altra camera e servizi igienici. Privo di balconi, con ascensore.

Affaccio e luminosità: normali.

Infissi interni in alluminio, esterni con persiane alla genovese metalliche, impianto di riscaldamento a corpi radianti con calderina autonoma, pavimenti in piastrelle, pareti tinteggiate, impianto elettrico con tubazioni corrugate sfilabile: complessivamente in buone condizioni. Certificazioni degli impianti non reperibili.

(ALLEGATO FOTOGRAFICO 3)

Stato di occupazione: all'atto del sopralluogo l'appartamento risulta utilizzato dal Proprietario.

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Non rilevante per la destinazione d'uso.

5. PROVENIENZE - GRAVAMI

1994 - con atto a rogito Notaio Aurelio Morello in data 9 giugno 1994, registrato a Genova il 29 giugno 1994 N. 6089 ed ivi trascritto il 25 giugno 1994 R.P.N. 10881, [REDACTED]), acquistava l'immobile in oggetto.

2002 - con atto pubblico a rogito Not. Edmondo Ansaldo del 15/05/2002 N. di repertorio 28929 Nota di trascrizione Reg. generale n. 18899 Reg. particolare n. 13339 la Signora [REDACTED] vendeva a [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) il bene sito a Genova Sez. urb. SAM Foglio 43 Particella 287 Subalterno 10 cat. A4 – vani 5.5

2002 – con atto pubblico 31/05/2002 a rogito Not. Edmondo Ansaldo del 15/05/2002 N. di repertorio 29158 veniva **iscritta ipoteca volontaria** derivante concessione a garanzia di apertura di credito; Capitale € 30.000,00 Tasso interesse annuo 5.142% Totale € 60.000,00 Durata 10 anni, sul bene sito a Genova Sez. urb. SAM foglio 43 Particella 287 Subalterno 10 cat. A4 – vani 5.5 a **favore del Credito Italiano S.P.A.** Codice fiscale 12931320159 **contro** [REDACTED]

2004. - con atto pubblico in data 30/07/2004 a rogito del Notaio Piana Paola N. di repertorio 9932/4392 veniva **iscritta** nota al Reg. generale n. 39027 Reg. particolare n. 9342 di Genova, gravante sull'immobile Sez. Urb. SAM Foglio 43 Particella 287 Subalterno 10 cat. A4 – vani 5.5 **ipoteca volontaria** derivante concessione a garanzia di mutuo capitale € 50.500,00 Totale € 101.000,00 a **favore di Banca Popolare di Lodi Società Coop. a R.L.** Sede Lodi (LO) Cod. fisc. 00691360150 **contro** [REDACTED].

2023. con atto amministrativo Data 04/05/2023 N. di repertorio 7981/4823 **Agenzia Delle Entrate-Riscossione** Codice fiscale 13756881002 Sede ROMA veniva **iscritta** nota al Reg. generale n. 15328 Reg. particolare n. 9343 di Genova, gravante sull'immobile Sez. Urb. SAM Foglio 43 Particella 287 Subalterno 10 cat. A4 – vani 5.5; **ipoteca riscossione derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo** Capitale € 206.347,18 - Totale € 412.694,36 **contro** [REDACTED]

2024. con atto pubblico in data 30/07/2004 a rogito del Notaio Piana Paola N. di repertorio 9932/4392 veniva **iscritta** nota al Reg. generale n. 26956 Reg. particolare n. 3710 di Genova; gravante sull'immobile in Comune di Genova SAM Foglio 43 Particella

287 Subalterno 10 cat. A4 – vani 5.5; **ipoteca in rinnovazione** derivante concessione a garanzia di mutuo capitale €50.500,00 Totale € 110.000,00 a favore di **Banca Popolare di Lodi Società Coop. a R. L.** Sede Lodi (LO) Codice fiscale 00691360150 contro [REDACTED]

6. DICHIARAZIONI URBANISTICHE

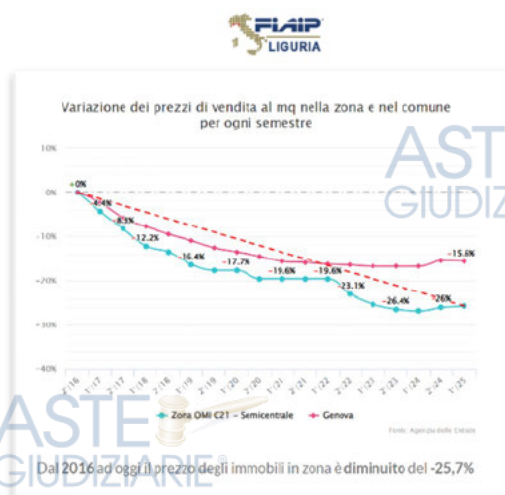
Nell'atto di acquisto a rogito Not. Edmondo Ansaldo del 15/05/2002 Numero di repertorio 28929 il venditore ha reso le seguenti dichiarazioni: *“dichiara che l'edificazione dell'immobile oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967”*.

Lo stato dei luoghi è conforme all'elaborato planimetrico catastale, ad eccezione di una tramezza nel vano di ingresso che non comporta modificazione dei dati di classamento.

7. ANALISI DI MERCATO E DEI PREZZI

7.1 Analisi del mercato immobiliare

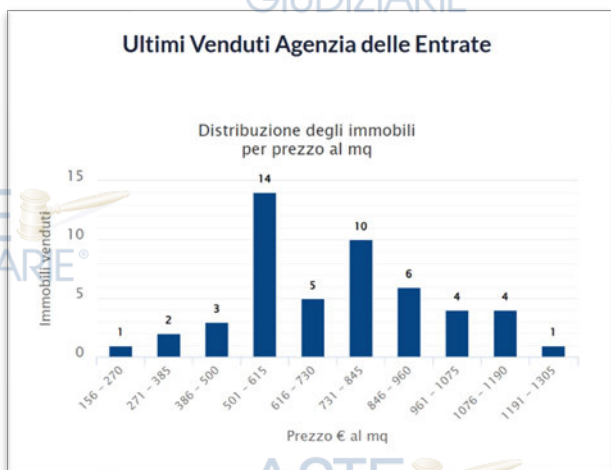
Dalla pubblicazione “STATISTICHE REGIONALI - IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE” della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicato in Roma, 05/06/2025, Pag. 22, la zona C1 ROLANDO-FILLAK (V.RETI-V.DEL CAMPASSO-V.G. BOSCO) presenta un buon numero di transazioni (NTN) in lieve diminuzione rispetto all'anno precedente (-2,5%) con una quotazione media di 805 euro/mq in lievissima diminuzione rispetto all'anno precedente (-0,7), nel quadro complessivo di un deciso calo delle quotazioni che si protrae dal 2016.





7.3 Analisi dei comparativi

La zona C1 ROLANDO-FILLAK è caratterizzata da un denso tessuto urbano di edifici in prevalenza popolari a confine con aree industriali oggi parzialmente dismesse; gli insediamenti risalgono ad un impianto ottocentesco e sono considerati di minor pregio nella complessiva offerta immobiliare genovese, con elevata presenza di residenti di cittadinanza straniera (rispetto alla media genovese) e prevalenza di offerta sulla domanda (vedi immagine delle offerte su “Immobiliare.it” alla data odierna).



Da ricerche effettuate su dati pubblici ⁽¹⁾ risulta che le quotazioni medie di appartamenti compravenduti nel 2024 in zona si collocano nella fascia tra i 500 e gli 845 euro/mq (vedi grafico). Tali dati sono coerenti con i valori min max del “listino” OMI.

8. METODOLOGIA DI STIMA

Ritengo che la metodologia **comparativa estimativa**, che si basa sul confronto dei prezzi di mercato di cespiti simili in termini di caratteristiche, posizione e destinazione d'uso, ritengo di indicare nella cifra media di euro/mq 800,00 il più probabile valore venale unitario in comune commercio del cespite in esame.

Pertanto, considerando una consistenza commerciale di 99 mq, sviluppando il conteggio $99 * 800,00 \text{ euro/mq} = 79.200,00$ otteniamo il più probabile valore venale complessivo in comune commercio del cespite in esame, salvo quanto infra al cpv 9.

¹ Le indagini sono state effettuate mediante portali specializzati nella ricerca dei comparativi e/o portale dell’Agenzia delle Entrate. Lo scrivente non assume responsabilità circa la veridicità dei risultati.

9. CONCLUSIONI E VALORE STIMATO

A seguito delle analisi di cui ai capoversi precedenti ed allo stato di fatto - considerando buono lo stato di conservazione dell'appartamento, e meno buono quello delle parti comuni (prospetti etc.) indico in

79.000,00 (settanta novemila/00) euro

per le motivazioni sopra esposte, da considerare comunque a corpo, **il più probabile valore venale in comune commercio del cespite in esame.**

Le stime sono state effettuate sulla base delle informazioni e dei dati disponibili al momento della redazione della perizia e sono soggette a eventuali modifiche in caso di nuovi sviluppi del mercato immobiliare.

Genova, 27 febbraio 2026

Allegati

1. Visure catastali
2. Planimetria
3. Relazione Fotografica