

PERIZIA DI VALUTAZIONE IMMOBILE NEL COMUNE DI GENOVA
Foglio SAM 41 Mappale 855 sub 132, Via G. GIOVANETTI N. 8 INT. 22

PREMESSA:

Il sottoscritto Geom. Matteo Bonino, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n. 3930, a seguito di incarico conferitogli dal Dott. Federico Mariani nel procedimento a carico della Sig.ra ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, si pregia di relazionare quanto segue:

RELAZIONE:

Al fine di poter adempiere all'incarico conferito, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare delle indagini sui beni oggetto della procedura e facenti parte del patrimonio immobiliare, attraverso l'accesso alla documentazione depositata presso la pubblica amministrazione. Le verifiche eseguite hanno consentito di rinvenire la seguente documentazione:

A) Agenzia del Territorio Uff. Provinciale di Genova - Sezione Catasto

- Visura per soggetto al C.E.U.
- Estratti di mappa catastali
- Planimetrie catastali in atti

B) Ufficio della conservatoria dei registri immobiliari

- Ispezione per soggetto riferita al ventennio precedente alla data attuale

C) Comune di Genova Ufficio tecnico - Edilizia privata

- Documentazione progettuale depositata

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

L'immobile ricade nel quartiere di Sampierdarena, area densamente popolata.

Quartiere dotato di tutti i servizi, comodamente collegato al centro città.

Le costruzioni presenti sono di tipo condominiale, sono presenti numerosi uffici ed attività commerciali.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE - CATASTO EDILIZIO URBANO FG. SAM/41 MAPP. 855 SUB 132

DESCRIZIONE:

Trattasi di una unità residenziale racchiusa in un complesso edificato negli anni 40, a seguito del recupero degli stabili che ospitavano una fabbrica.

L'unità residenziale si trova al quarto piano fuori terra, in quanto, dall'ingresso principale, è presente una scala comune di due piani che conduce all'ingresso dell'appartamento, censita al catasto edilizio urbano del comune di Genova con i seguenti estremi: Fg. SAM/41 Mapp. 855 sub 132, cat. A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale mq. 41,00, Via Giacomo Giovanetti n. 8 int. 22, in capo a ~~Anna Maria Maria Elena~~ nata in Ecuador il ~~20/02/1996~~, C.F.: ~~ANNA MARIA ELA~~, per la quota di 1/1.

Internamente l'alloggio risulta così costituito, ingresso, bagno, cucinotto, n. 2 camere da letto.

Recentemente ristrutturato, troviamo nuovi pavimenti in ceramica, nuovi impianti (elettrico e di riscaldamento), serramenti in pvc e persiane in alluminio, porta di ingresso blindata. Caldaia a servizio di acqua calda e riscaldamento Modello Beretta. Nel suo complesso l'alloggio appare in buone condizioni.

CONFORMITA' URBANISTICO/CATASTALE

Sotto il profilo urbanistico, presso gli archivi comunali non è stato possibile reperire il progetto di costruzione. Si precisa che non è stata rilasciata alcuna Agibilità relativa allo stabile.

Catastalmente l'immobile risulta conforme rispetto alle intestazioni, e non conforme circa la distribuzione degli spazi interni.

Sarà necessaria la presentazione di pratica catastale Docfa per aggiornare la planimetria in atti.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

A seguito delle verifiche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari sono emersi i seguenti passaggi di proprietà che hanno condotto all'attuale titolarità:

Titolarità dal 28/11/2008 ad oggi:

~~Anna Maria Maria Elena~~ nata in Ecuador il ~~20/02/1996~~, C.F.: ~~ANNA MARIA ELA~~, per la quota di 1/1; In virtù di atto di compravendita, Notaio Chiavassa Antonio, sede Genova, repertorio n. 48060.

Titolarità dal 20/02/1996 al 28/11/2008:

~~Roberto Roberto~~ nato a Imperia il ~~20/02/1996~~, C.F.: ~~ROBERTO ROBERTO~~, per la quota di 1/1

In forza di atto di compravendita del 20/02/1996 a firma del Notaio Ansaldo, sede in Genova, rep. 12517.



INDAGINE DI MERCATO E VALUTAZIONE

Premessa

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare; per la valutazione di un immobile, il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene o di mercato, ossia il valore stimato al quale l'immobile verrebbe venduto, alla data della valutazione, in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Al fine di pervenire al più corretto e congruo valore attuale di mercato, il sottoscritto ha dapprima provveduto al calcolo della superficie commerciale degli immobili, ragguagliando, con opportuni coefficienti, le superfici delle pertinenze alla superficie dei vani principali. La determinazione della consistenza è stata determinata tramite software di disegno, sulla base dei rilievi metrici, mentre per l'attribuzione dei differenti coefficienti si sono adottate le linee guida impartite dall'Agenzia delle Entrate-Territorio. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 ed assume il metro quadrato di superficie quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Per semplicità si riporta un breve estratto del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138:

La superficie commerciale è pari alla somma:

1. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti,

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25

2. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

- di ornamento (terrazze, balconi, patii, terrazze e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

Superficie scoperta a giardino e similare

La superficie dei parchi, giardini e simili:

- 1) al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- 2) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Superfici di ornamento (terrazze, balconi, patii, tettoie e similari)

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
 - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
 - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
 - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.



Processo di valutazione

Calcolo superfici commerciali

COMUNE DI GENOVA			
FOGLIO SAM/41 MAPPALE 885 SUB 132			
Destinazione d'uso	Superficie (mq.)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale ragguagliata (mq.)
Appartamento	41,00	1,00	41,00
TOTALE (arrotondato)			41,00

Indagini e ricerche di mercato

Le indagini di mercato ricoprono un ruolo di importanza fondamentale per ricercare il più probabile valore unitario da attribuire all'immobile. La consuetudine prevede che queste si articolino in due distinte ricerche:

- Indagini dirette, cioè incentrate sulla ricerca puntuale di immobili con caratteristiche analoghe all'unità in esame ed oggetto di future o avvenute compravendite;
- Consultazione di indicatori di mercato, ovvero enti o aziende specializzate che svolgono la funzione di raccogliere ed elaborare dati statistici sulle vendite immobiliari, al fine di tracciare linee di tendenza previsionali e dare maggior attendibilità al giudizio di stima.

Nella presente stima il sottoscritto ha espletato le indagini sopra descritte ottenendo i seguenti risultati:

a) indagini dirette

Dalle indagini effettuate nel mercato immobiliare della zona ove sono ubicati gli immobili oggetto della presente relazione, ricercando eventuali atti di compravendita avvenuti negli ultimi 12 mesi o annunci immobiliari, le risultanze hanno rilevato che per vendite di appartamenti residenziali, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli oggetto di stima, vengono attribuiti, per superficie commerciale, i seguenti valori medi unitari, opportunamente corretti, laddove trattasi di annunci immobiliari, di quella percentuale che rientra nell'ambito della trattazione tra le offerte pubblicate e i prezzi reali di compravendita finali, stimato in circa il 15%, a seconda della zona. (valore percentuale determinato da fonti operanti nel settore e riviste specializzate - divario tra prezzi richiesti ed effettivamente praticati, per le maggiori città d'Italia).

- Borsino immobiliare

Valore minimo
Euro 578

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di mercato in stabili di qualità nella media di zona

Valore medio
Euro 729

Valore massimo
Euro 879

Valuta subito questo
immobile

- Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

Morfologia catastale

Tipologia prevalente

Destinazione

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/70)	Valori Locazione (€/mq a mese)		Superficie (L/70)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni - stabili	Normale	650	950	4	4,5	10,0	8
Abitazioni - stabili	Normale	650	950	4	4,5	10,0	8
Abitazioni - stabili	Normale	650	950	4	4,5	10,0	8
Abitazioni - stabili	Normale	650	950	4	4,5	10,0	8
Abitazioni - stabili	Normale	650	950	4	4,5	10,0	8
Abitazioni - stabili	Normale	650	950	4	4,5	10,0	8

Sulla base delle pubblicazioni sopra riportate e delle indagini svolte presso agenzie immobiliari del posto, tenuto conto del periodo storico del mercato immobiliare e dell'offerta di immobili con caratteristiche analoghe a quello oggetto di valutazione, si ritiene che il valore di mercato a metro quadro più consono sia € 750,00 (euro settecentocinquanta//00), media tra i valori OMI e del Borsino immobiliare.

Tabella 2**COMUNE DI GENOVA****FOGLIO SAM/41 MAPPALE 885 SUB 132**

Destinazione d'uso	Superficie comm.(mq.)	Valore unitario €/mq.	Valore parziale €
Appartamento	41,00	750,00	30.750,00
Spese regolarizzazione urbanistica/catastale			3.000,00
Arrotondamento			250,00
VALORE COMMERCIALE			27.500,00

CONCLUSIONI

Alla luce delle indagini di mercato e tenuto conto delle caratteristiche rilevate in occasione dei sopralluoghi, il più probabile valore di mercato riferito all' immobile oggetto della presente procedura risulta essere **27.500,00 €**

Ad evasione dell'incarico conferitomi.

Chiavari, lì 08/07/2025

Il Tecnico

Geom. Matteo Bonino



Allegati:

- Allegato 1: Visure e planimetrie catastali;
- Allegato 2: Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 3: Inquadramento aerofotogrammetrico;
- Allegato 4: Documentazione fotografica;
- Allegato 5: Stato rilevato