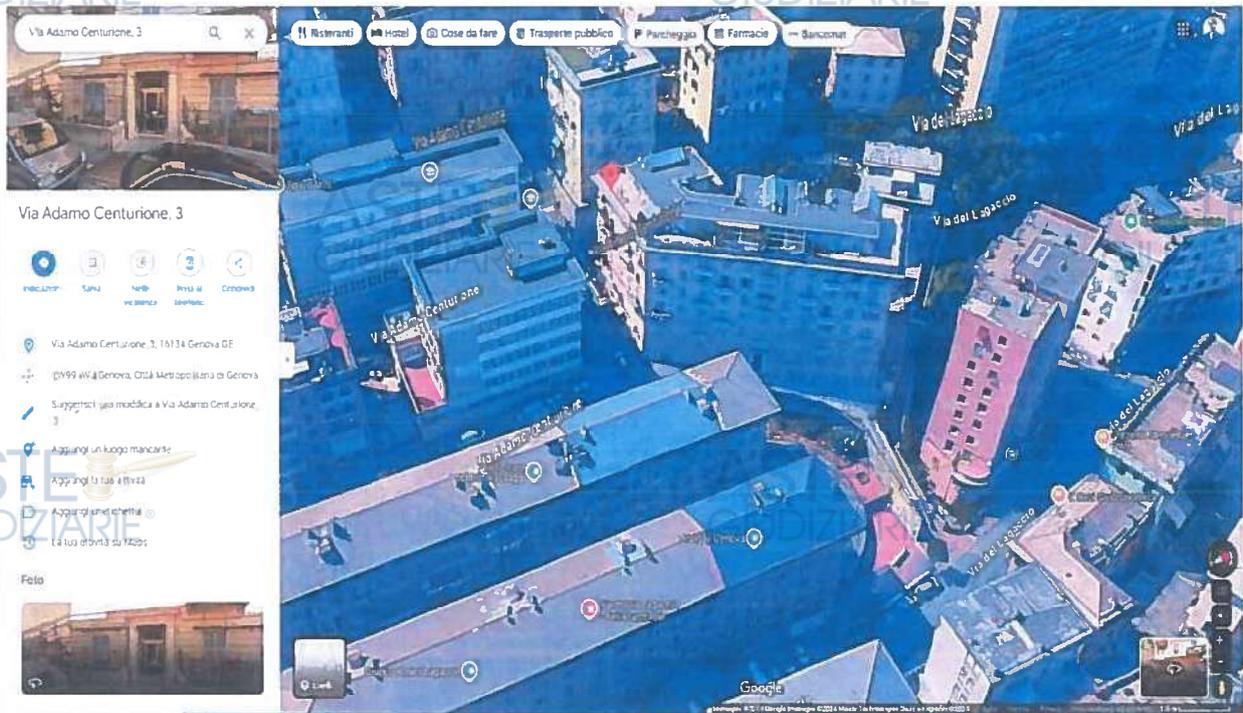


# VALUTAZIONE DI STIMA

TESA ALL'ACCERTAMENTO DEL VALORE DI MERCATO DI UNITA'  
IMMOBILIARI SITE IN COMUNE DI GENOVA  
VIA ADAMO CENTURIONE, 3/4 E VIA BIANCHETTI, 18R/20R



Elaborato di stima redatto da: Massimo Segalerba

Perito Esperto in valutazioni immobiliari della CCIAA di Genova

Valutatore Immobiliare Certificato

16125 Genova – Via Polleri, 8r – Tel. 010.277.06.07 Mobile 335.72.21.218

[max@immobiliaresegalerba.it](mailto:max@immobiliaresegalerba.it)



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE TECNICA DI STIMA TESA ALL'ACCERTAMENTO DEL VALORE COMMERCIALE IN  
REGIME DI LIBERO MERCATO DI UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE ED USO  
COMMERCIALE

• **DEFINIZIONE DELL'INCARICO**

Il sottoscritto Massimo Segalerba – Agente Immobiliare iscritto al ruolo Periti ed Esperti in valutazioni d'immobili della CCIAA di Genova; Certificatore Immobiliare IVS UNI 11558 Kiwa Cermet; Agente Immobiliare Certificato UNI 11932:2024; componente del Comitato Consultivo Tecnico dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Genova – è stato incaricato di redigere un rapporto di valutazione finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare di seguito evidenziato:

1. Unità immobiliare ad uso abitazione sita in Comune di Genova Via Adamo Centurione, 3/4 piano primo;
2. Unità immobiliare ad uso negozio sita in Comune di Genova Via Bianchetti, 18R e 20R

Il valutatore ammette di non essere legato da alcun interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione. In base alle specifiche esigenze della parte committente, e su sua espressa indicazione, il valutatore è stato chiamato a:

- 1- ispezionare i luoghi;
- 2- effettuare una descrizione dell'immobile, con esatta indicazione della sua ubicazione;
- 3- accertare le condizioni dell'immobile;
- 4- accertare l'utilizzo e liceità ai fini urbanistici;
- 5- acquisire la documentazione catastale;
- 6- **effettuare la stima del valore di mercato del bene**

• **FINALITA' DELLA VALUTAZIONE**

Lo scopo della stima è la determinazione del valore commerciale di mercato delle unità immobiliari in appresso evidenziate. Il valore commerciale di mercato di un immobile è dato dalla quantità di denaro attribuita ad un immobile al fine di permetterne la compravendita. Il tipo di stima adottato, metodo comparativo, consente di confrontare il valore attribuito al bene con altri beni immobili analoghi, per consistenza, qualità e caratteristiche, ubicati nella stessa zona o nelle immediate vicinanze e compravenduti in un lasso di tempo medio non superiore al semestre.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Lo scrivente al fine di determinare il più probabile valore di mercato, considerando le difficoltà estimative dovute all'ubicazione del bene, intende sviluppare due differenti metodi di stima, al fine di stabilire in conclusione quale sia quello più appropriato per rispondere al quesito posto. Scopo della stima è la determinazione del valore commerciale di mercato dell'unità immobiliare. Il valore commerciale di mercato di un immobile è dato dalla quantità di denaro attribuita ad un immobile al fine di permetterne la compravendita. Il tipo di stima adottato, metodo comparativo – **MCA Market Comparison Approach** - consente di confrontare il valore attribuito al bene con altri beni immobili analoghi, per consistenza, qualità e caratteristiche, ubicati nella stessa zona o nelle immediate vicinanze e compravenduti in un lasso di tempo medio non superiore al semestre.

1.2 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO MEDIANTE L'APPLICAZIONE DI INDICI DI DIFFERENZIAZIONE

Pur nell'ambito del processo di ordinarietà di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenda a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, "pezzo unico e singolare".

Per quanto concerne il "livello di piano" vengono individuati i seguenti coefficienti:

0,80	per gli ambienti posti al piano seminterrato
0,90	per gli ambienti abitativi al piano terreno senza giardini di proprietà
0,95-1,00	per gli ambienti abitativi al piano terreno con giardino di proprietà
1,00	per gli ambienti abitativi situati al piano primo
1,05	per gli ambienti abitativi situati al piano secondo
1,10	per gli ambienti abitativi situati sottotetto con altezza interna utile

In relazione allo "stato di conservazione" e manutenzione dell'immobile i coefficienti individuati sono i seguenti:

1,00	se lo stato è normale
0,80	se lo stato è mediocre
0,60	se lo stato è scadente

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

In relazione allo "stato di conservazione" e manutenzione dell'edificio i coefficienti individuati sono i seguenti:

1,00	se lo stato dell'edificio è normale
0,80	se lo stato dell'edificio è mediocre
0,60	se lo stato dell'edificio è scadente

Nell'analisi peritale considerate le particolarità dell'unità immobiliare, le conoscenze e sensibilità tecniche dello scrivente il valore attribuito verrà arrotondato all'importo indicato nella stima comparativa.

### 1.3 INDICE DI ASSORBIMENTO

Il tasso di assorbimento nel mercato immobiliare viene utilizzato per valutare il tasso a cui le case disponibili sono vendute in un mercato specifico durante un determinato periodo di tempo. Viene calcolato dividendo il numero di case vendute nel periodo di tempo assegnato per il numero totale di case disponibili.

Il tasso di assorbimento è il termine più comunemente usato nel mercato immobiliare. Valutare il tasso a cui le case disponibili sono vendute in un mercato specifico in un determinato periodo di tempo è lo scopo del tasso di assorbimento. Tradizionalmente, un tasso di assorbimento superiore al 20% ha segnalato un mercato seller's e un tasso di assorbimento inferiore al 15% è un indicatore di un mercato buyer's. Nel mercato immobiliare, il tasso di assorbimento fornisce un'idea della velocità o della lentezza con cui le case vengono vendute. Un tasso di assorbimento non tiene conto delle case aggiuntive che entrano sul mercato in diversi momenti, poiché fornisce solo una cifra basata sui dati attualmente disponibili. Un alto tasso di assorbimento può indicare che l'offerta di case disponibili si ridurrà rapidamente, indicando che il proprietario di una casa venderà un immobile in un periodo di tempo più breve. Tradizionalmente, un tasso di assorbimento superiore al 20% ha segnalato un mercato di vendita in cui le case vengono vendute rapidamente. Un tasso di assorbimento inferiore al 15% è un indicatore di un mercato di acquisto in cui le case non vengono vendute così velocemente.

- **ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, potrebbe discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti dal committente e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.

#### 1. IMMOBILE OGGETTO DI STIMA CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E POSIZIONALI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



Unità immobiliare ad uso residenziale sita in Genova Via Adamo Centurione, 3 fa parte di uno stabile la cui edificazione si può presumere intorno agli anni 20/30, come si evince da quanto indicato nella certificazione energetica. L'immobile si compone di complessivi sei piani fuori terra. Presenta una struttura con muri portanti e solai lignei. Il manto di copertura è costituito da un tetto piano. I prospetti si presentano in discrete condizioni di manutenzione sono rifiniti al civile ed intonacati. Si fa presente che l'impianto citofonico dovrà essere oggetto di rifacimento. L'appartamento in oggetto confina con: muri perimetrali esterni, appartamento interno cinque, vano scale, appartamento interno sei, sotto parte appartamenti interni uno e due, sopra interno sette.

**ZONA:** densamente edificata

**SVILUPPO URBANISTICO:** lo stock immobiliare presente è stato edificato in parte negli anni 20/30, mentre la rimanente parte del quartiere del Lagaccio, più in prossimità del confine con il quartiere soprastante di Oregina, è stato edificato negli anni 50/60.

**VIABILITA' E PARCHEGGI:** la viabilità di detta via è un doppio senso di marcia ad unica corsia, pertanto non particolarmente agevole, mentre la mancanza di parcheggi in zona costituisce un elemento di sicura criticità.

**COLLEGAMENTI PUBBLICI:** i collegamenti sono garantiti dal servizio pubblico di linea gestito da AMT.

**VERDE PUBBLICO:** non sono presenti in zona spazi adibiti a verde pubblico o parchi urbani, anche se è attualmente in corso un progetto di riconversione a tali spazi nell'ex complesso della "Caserma Militare Gavoglio", posta a circa 300 metri di distanza dall'u.i. in oggetto.

**SERVIZI PUBBLICI:** in zona i servizi pubblici sono presenti con scuole primarie e dell'infanzia, oltre a tutti i servizi pubblici.

**SERVIZI COMMERCIALI:** presenti nei pressi dell'immobile.

**EFFICIENTAMENTO ENERGETICO:** L'immobile è classificato in classe G.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE CARATTERISTICHE POSIZIONALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE INTERNO 4

Tutti i vani affacciano in esterno e, dato il contesto di cui lo scrivente darà menzione al punto seguente, godono nel complesso di una discreta luminosità.

• **Consistenza catastale e caratteristiche interne dell'unità immobiliare contraddistinta con il numero interno 4:** La superficie catastale totale comprensiva delle aree scoperte è di 101mq, mentre la superficie utile risulta essere pari a 79mq. L'immobile si compone di: ingresso ampio alla genovese dotato di finestra dal quale si accede a tutti i vani ovvero cucina, bagno, tre camere, oltre ad un balcone sul lato sinistro. Il tutto si presenta in mediocri condizioni di manutenzione. Le finiture sono costituite da pavimenti in ceramica in tutta l'u.i., ricoperti in linoleum solo nel vano soggiorno; infissi in pvc con vetri doppi, persiane in alluminio. Portoncino d'ingresso non blindato. Dotato di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia anche per approvvigionamento acqua calda, acqua diretta. Impianto elettrico non conforme alla vigente normativa, in quanto risultano ancora presenti vecchie prese in plastipiombo, mentre in alcune parti sembrerebbe che tale impianto sia stato rifatto con guaina, pertanto sfilabile. L'immobile espone nord / ovest.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

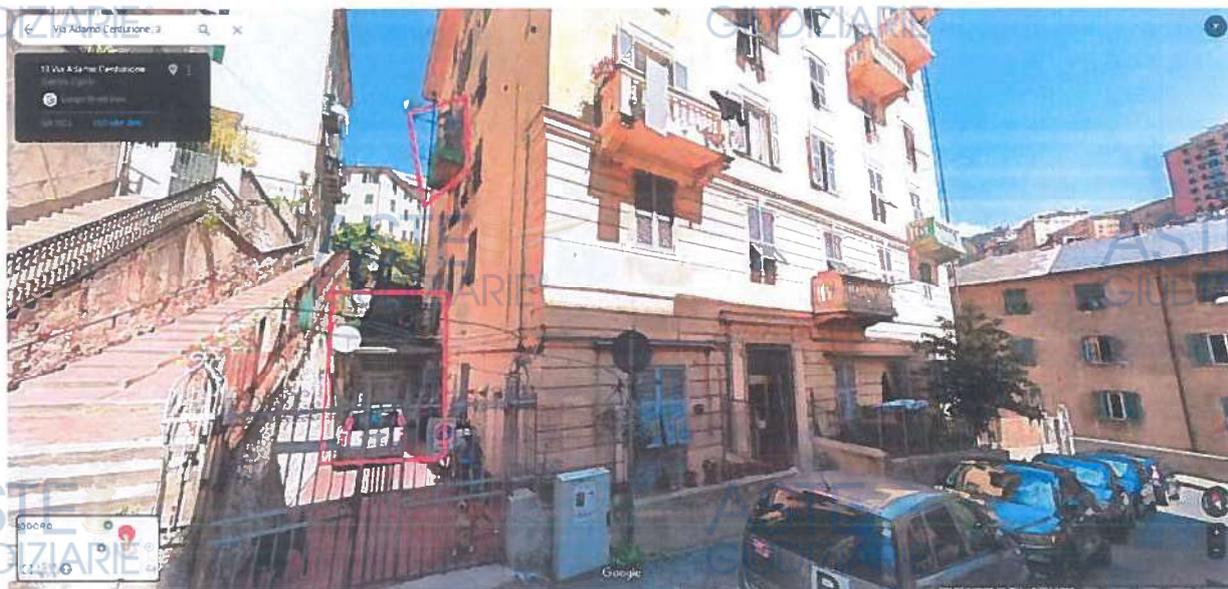
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

A livello catastale, come da planimetria che si allega, risultano evidenti delle difformità tra lo stato dei luoghi e le risultanze planimetriche, tali da dover essere regolarizzate presso i competenti uffici tecnici sia catastali che comunali. Nello specifico troviamo due muretti all'ingresso non indicati in planimetria, e la mancanza del balcone non raffigurato nella planimetria catastale. A tal proposito si segnala che l'immobile, attraverso il balcone, ha accesso ad un terrazzo di copertura del sottostante box, di cui si renderebbe necessario approfondire il titolo abilitativo, essendo stato edificato in epoca successiva alla realizzazione del compendio immobiliare. Nell'atto d'acquisto del 1981, a mani dello scrivente, non risulta menzione né del balcone in oggetto né dell'accesso al terrazzo di copertura. Lo scrivente, a tal proposito, ritiene che il balcone sia stato oggetto di edificazione all'epoca della realizzazione dello stabile, visto anche il prospetto in cui è ubicato, il quale presenta altro balcone soprastante. Invece, relativamente all'accesso al terrazzo, non essendoci documentazione al riguardo, di cui si dovrebbe indagare sulla proprietà sottostante, potrebbe risultare mancante dei permessi edilizi. Si allega, per miglior comprensione, foto della facciata in questione con evidenziato balcone soprastante, balcone dell'u.i. oggetto di stima e, presumibile, box sottostante.



### 3. VALORI IMMOBILIARI DI RIFERIMENTO

Al fine di meglio supportare ed integrare le indicazioni e le conoscenze tecniche dello scrivente sono stati presi a raffronto i valori indicati dall'OMI - Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Dipartimento del Territorio e dei vari borsini immobiliari.

**I valori a mq attribuiti dall'Osservatorio OMI sono i seguenti:**

Codice di zona: Zona C216

**Fascia/zona:** Semicentrale/LAGACCIO TU.B (Via Avezzana – Via Adamo Centurione)

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico - **Destinazione:** Residenziale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		ASTE GIUDIZIARIE® Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		ASTE GIUDIZIARIE® Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1450	L	5,2	7,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	960	L	5	7,4	L

### I valori attribuiti da Borsino Immobiliare

Abitazioni in stabili di prima fascia in normale stato di conservazione da 947 a 1436 €/mq con valori di riferimento primo semestre 2024.

Abitazioni in stabili di fascia media in normale stato di conservazione da 790 a 1204 €/mq con valori di riferimento primo semestre 2024

Abitazioni in stabili di seconda fascia in normale stato di conservazione da 496 a 694 €/mq con valori di riferimento primo semestre 2024.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno, accanto ai seguenti dati, allegare i dati di immobili compravenduti nel corso del 2023/24 nella zona limitrofa all'u.i. oggetto di valutazione ed oggi resi disponibili dall'Agenzia delle Entrate.

OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati  
Area riservata

Ultimo: SGLMSM77D21D969M  
Cambia utente di lavoro

Ricerca Ricerca su mappa

Imposta la ricerca

Risultati della ricerca

Risultati ricerca  
Numero totale di atti reperiti: 5  
Numero totale immobili: 5

Residenziale - Gennaio 2024  
Numero immobili: 1  
Corrispettivo dichiarato: 42.000 €  
Dettaglio scheda →

Residenziale - Gennaio 2024  
Numero immobili: 1  
Corrispettivo dichiarato: 58.000 €  
Dettaglio scheda →

Residenziale - Febbraio 2024  
Numero immobili: 1  
Corrispettivo dichiarato: 48.500 €

- ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI STIMA MEDIANTE METODO MCA

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Dopo attento esame dei particolari sopra esposti, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, dell'attuale stato di conservazione delle diverse unità immobiliari oggetto di valutazione, delle attuali quotazioni di mercato nella zona, dei prezzi di compravendita di immobili simili ed analoghi compravenduti nella stessa via o in quelle adiacenti e di cui lo scrivente ha avuto una conoscenza diretta ed approfondita, delle quotazioni del compravenduto rilevate dal sito dell'Agenzia delle Entrate si ritiene che il metodo di stima mediante i valori comparabili sia quello più attinente al reale stato del mercato.

- **ATTRIBUZIONE FINALE DEL VALORE DI STIMA**

L'unità immobiliare presenta le caratteristiche tipiche degli appartamenti posti in edifici costruiti in epoca antecedente al 1967. Si evidenzia, inoltre, come in un raggio di 350 metri rispetto all'ubicazione dell'immobile oggetto di stima vi siano in vendita in questo momento 50 immobili simili per caratteristiche e consistenza a quelli oggetto di valutazione, ed i tempi medi di vendita siano pari a 140 giorni.

Lo scrivente esperto valutatore ha ritenuto opportuno verificare il contesto di mercato all'interno della cui zona è ubicato il bene oggetto di stima, considerando quanto il mercato immobiliare sia influenzato da dinamiche esogene ed endogene. Le prime, facenti parte di un insieme macroeconomico, che influenza l'intero mercato immobiliare, hanno comunque riflessi su di una zona, quale quella di ubicazione del bene, con un mercato comunque statico in un contesto immobiliare caratterizzato da beni di livello economico/popolare. L'aspetto endogeno riguarda invece tutti i particolari di cui si è ampiamente dato evidenza nelle pagine precedenti, ovvero: la necessità di interventi interni di riqualificazione, non derogabili.

Considerando che il reale valore del bene è sempre e soltanto il valore che il mercato attribuisce al bene stesso, in un contesto di liberalità nella trattativa, senza influenze, e dove le parti, messe al corrente di tutte le informazioni necessarie, sono liberamente in grado di far incontrare il prezzo di richiesta e quello di domanda.

Verificate le due metodologie di stima ed incrociati tra di loro i valori dalle stesse risultanti, considerati inoltre i valori a mq espressi per la zona, verificate altresì le compravendite di immobili simili per caratteristiche e consistenza compravenduti in un lasso di tempo inferiore ai ventiquattro mesi, considerato l'attuale andamento di mercato, le previsioni future, la conoscenza della zona da parte del valutatore e la sensibilità professionale dello stesso, lo scrivente ritiene che alle unità immobiliari oggetto di stima possano essere attribuiti i seguenti valori commerciali:

- **Unità immobiliare sita in Via Adamo Centurione, 3/4 - Euro 50.000,00 (Cinquantamila/00)**

**Tutto ciò premesso e peraltro come confortato dalla massima dottrina in materia, in ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro si dichiara, che potranno essere ritenute comunque egualmente valide proiezioni e offerte di valori incentrati su cifre comprese in una tolleranza del 5% - 8% circa, in più o in meno, rispetto a quanto sopra determinato.**

- **DATI GENERALI E DESCRIZIONE VIA BIANCHETTI, 18R / 20R**

L'unità immobiliare ad uso commerciale si trova in Via Bianchetti, strada secondaria e carrabile accessibile dalla principale arteria del quartiere, ovvero Via del Lagaccio. Tale via rimane nella parte iniziale del quartiere, in zona di poco passaggio pedonale, visto anche la non facile visibilità dalla

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



strada principale. Il locale attualmente è adibito a deposito.

**Finiture delle parti comuni:** il condominio è costituito da otto piani fuori terra ed è utilizzato per la maggior parte quale residenziale. I prospetti si presentano in buono stato di manutenzione, rifiniti con intonaco al civile e tinteggiati. Il manto di copertura è a tetto piano in buono stato di manutenzione. Entrambe le parti condominiali sopra evidenziate risultano essere state oggetto di ristrutturazione, stando alle pratiche presentate presso il Comune di Genova, a partire dal 2003.

**Finiture delle parti interne.** L'unità immobiliare oggetto di perizia si sviluppa su un unico piano terreno, nonostante vi siano la zona dei servizi igienici, ed un locale ad uso magazzino, leggermente rialzati con scalini in muratura, creando pertanto diverse altezze interne. Si presume che il piano terra fosse destinato alla somministrazione ed il retro a zona spogliatoi e magazzini. L'accesso avviene mediante due varchi d'accesso aventi larghezza pari a 1.85 metri. E' dotato di una finestra dal bagno e di una porta finestra, sempre col medesimo accesso, che conduce ad un cortile rappresentato in planimetria. Presenta pavimenti in graniglia di marmo alla genovese, infissi in alluminio anodizzato due serrande esterne non motorizzate. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte mediante canaline esterne.

- **CONFORMITA' ALLE LEGGI 47/1985 – ED URBANISTICHE**

Dalle verifiche effettuate mediante l'accesso on line al sistema di verifica Pratiche Edilizie del Comune di Genova risulta un condono edilizio del 1986 a richiesta del precedente proprietario sig.ra Florini Laura inerente il mantenimento dei bagni; dalla visura catastale storica risulta che la precedente proprietaria sopra identificata, abbia eseguito un frazionamento/fusione, di cui in comune non risultano depositate pratiche edilizie urbanistiche che abbiano interessato l'unità, tuttavia la planimetria catastale redatta nel 1991 a firma del Geom. Munizzi Enrica, per aggiornamento planimetrico, sembra sostanzialmente corrispondere allo stato dei luoghi. Si rende necessario effettuare un accesso all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova, i cui tempi non sono inferiori a 40 giorni, per verificare se vi sono state pratiche edilizie in merito nel corso del tempo. Tuttavia, visto l'oggetto della stima, ovvero accertare la sola congruità del valore rispetto all'offerta ricevuta, ed i tempi contingentati, il sottoscritto è stato esonerato da tale verifica. **Si ritiene comunque che l'eventuale difformità sia lieve e sanabile con le attuali normative.**

- **VALORI IMMOBILIARI DI RIFERIMENTO**

Al fine di meglio supportare ed integrare le indicazioni e le conoscenze tecniche dello scrivente sono stati presi a raffronto i valori indicati dall'OMI - Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Dipartimento del Territorio e dei vari borsini immobiliari.

I valori a mq attribuiti dall'Osservatorio OMI sono i seguenti:

Codice di zona: Zona C216

**Fascia/zona:** Semicentrale/LAGACCIO TU.B (Via Avezzana – Via Adamo Centurione)

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	490	810	L	2,1	3	L
Negozi	NORMALE	810	1600	L	4,3	8,5	L

### I valori attribuiti da Borsino Immobiliare

Negozi in normale stato di conservazione da 658 a 1242 €/mq con valori di riferimento primo semestre 2024.

Magazzini in normale stato di conservazione da 279 a 565 €/mq con valori di riferimento primo semestre 2024

Lo scrivente ha ritenuto opportuno, accanto ai seguenti dati, allegare i dati di immobili compravenduti nel corso del 2023/24 nella zona limitrofa all'u.i. oggetto di valutazione ed oggi resi disponibili dall'Agenzia delle Entrate.

The screenshot shows a search interface for real estate in Genova, Italy. The search criteria are as follows:

- Location:** Via Bianchetti, Genova (GE)
- Tipologia Atto\*:**
  - Residenziale:  (checked)
  - Produttivo:  (unchecked)
  - Residenziale misto:  (unchecked)
  - Non residenziale misto:  (unchecked)
  - Commerciale:  (unchecked)
  - Impianti agricoli:  (unchecked)
- Periodo (Mese / Anno)\*:**
  - Da: Gennaio 2021
  - A: Agosto 2024
- Filtro valore (€):**
  - Minimo: 00
  - Massimo: 00
- Disegna geometria\*:**
  - La selezione di Cerchio o Poligono disabilita l'eventuale visualizzazione delle Zone OMI
  - Al termine della ricerca possono essere attivate nuovamente
  - Cerchio  Poligono
  - 1000 metri
- Visualizza Zone OMI

The map shows the area around Via Bianchetti in Genova, with various streets and buildings visible. The search results section at the bottom indicates that no results were found for the specified criteria.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

• **ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI STIMA MEDIANTE IL METODO COMPARATIVO – MCA**

Dopo attento esame dei particolari sopra esposti, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, dell'attuale stato di conservazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, delle attuali quotazioni di mercato nella zona, dei prezzi di compravendita di immobili simili ed analoghi compravenduti nella stessa via o in quelle adiacenti e di cui lo scrivente ha avuto una conoscenza diretta ed approfondita, delle quotazioni del compravenduto rilevate dal sito dell'Agenzia delle Entrate ritengo che l'unità immobiliare oggetto di stima abbia un valore commerciale attuale considerato a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, pari ad:

- Euro 57.000,00 (Cinquantasettemila/00).

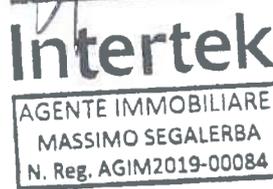
**Tutto ciò premesso e peraltro come confortato dalla massima dottrina in materia, in ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro si dichiara, che potranno essere ritenute comunque egualmente valide proiezioni e offerte di valori incentrati su cifre comprese in una tolleranza del 5% - 8% circa, in più o in meno, rispetto a quanto sopra determinato.**

Lo scrivente ritiene opportuno e doveroso segnalare che, stante la difficile e critica situazione del mercato immobiliare della zona, si consiglia di valutare, eventualmente, la possibilità di un cambio di destinazione d'uso da commerciale (C/1) a magazzino (C/2). Ciò comporterebbe una diminuzione del valore di rendita catastale almeno del 50% in meno, pertanto con un minor gettito Imu e Tari, ed una presunta agevolazione ai fini della commerciabilità dell'immobile data anche la vicinanza di due catene di supermercati nelle immediate vicinanze, di cui uno di recente apertura e con accesso anche veicolare posto sempre in via Bianchetti, che potrebbero valutare conveniente tale operazione. Questa pratica necessiterebbe di una pratica catastale ed urbanistica ai sensi della Legge Regionale 16/08 ed i cui costi potrebbero essere quantificati in una forbice di prezzo variabile da € 1200 ad € 1800,00.

**Nell'eventualità che si avverasse tale condizione, l'immobile di nuovo accatastamento ad uso magazzino avrebbe un valore commerciale pari ad Euro 37.000,00 (Trentasettemila/00).**

Tanto riferisco ad evasione dell'incarico ricevuto svolto secondo scienza e coscienza.

Genova, 02 dicembre '24



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE di GENOVA  
VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

Reg. Cronologico n°. ....18303/24.....

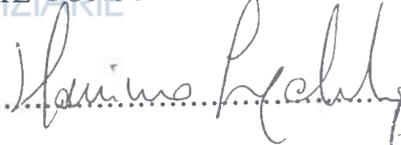
Addì 13 dicembre 2024 davanti al sottoscritto Funzionario Giudiziario è comparso il perito signor Massimo Segalerba nato a Genova il 21.04.1977 domiciliato per la carica in Genova Via Polleri 8R identificato con carta d'identità numero CA18529JG rilasciata dal Comune di Genova il 05.07.2021. Iscritto all'albo dei Periti del Tribunale di Genova al numero 1970 iscritto al ruolo dei periti esperti in valutazioni immobiliari della Camera di Commercio, il quale chiede di asseverare l'unita perizia, redatta il 02.12.2024

Il cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il perito al giuramento, che egli presta ripetendo "GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA"

Del che viene redatto il presente verbale.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CONSULENTE



IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Cinzia SABBA

.....



ASTE  
GIUDIZIARIE®

gati:

L V  
2 C  
3 C  
4 A  
5 D  
6 A  
7 ir  
8 Ir  
9 C  
10 F  
11 V  
12 F



ASTE  
GIUDIZIARIE®

aggiunti:

- 1 Visura catastale Via Adamo Centurione, 3 int 4
- 2 Composizione socio demografica di zona
- 3 Costi e qualità energetica
- 4 Andamento €/mq su anno precedente uso residenziale
- 5 Domanda ed offerta sul comune
- 6 Analisi di mercato di zona
- 7 immobili simili in vendita
- 8 Immobili compravenduti
- 9 Conclusioni
- 10 Fotografie della unità immobiliare ad uso abitazione
- 11 Visura catastale Via Bianchetti, 18R/20R
- 12 Fotografie della unità immobiliare ad uso commerciale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®