



PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

IMMOBILI SITI IN C.SO SARDEGNA N° 103R GENOVA



COMMITTENTE:

[REDACTED]

[REDACTED]



Modus S.r.l.
16124 - Genova - Via Bensa, 2/1A
Tel. +39.010.25.18.951 - +39.010.2532478
Fax. +39 0100898607
Email: info@modusarchitecturae.net
www.modusarchitecturae.net

Partita I.V.A. 01253250995
C.C.I.A.A. Genova n° 01253250995
R.E.A. 395625
Capitale Sociale € 1.000.000,00





INCARICO

Il sottoscritto arch. Andrea Copellini, iscritto all'ordine degli Architetti di Genova al n°2779, con studio professionale in via Bensa 2/1a 16124 Genova, in data 03/05/23 ho ricevuto incarico dai sig.ri [REDACTED] in qualità di proprietari diper stimare il valore di mercato in caso di Asta Giudiziaria, della quota di 1/3 delle due unità immobiliari



Modus S.r.l.
16124 - Genova - Via Bensa, 2/1A
Tel. +39.010.25.18.951 - +39.010.2532478
Fax. +39 0100898607
Email: info@modusarchitecturae.net
www.modusarchitecturae.net

Partita I.V.A. 01253250995
C.C.I.A.A. Genova n° 01253250995
R.E.A. 395625
Capitale Sociale € 10.000.000,00



Sommario

A. EXECUTIVE SUMMARY	4
B. L'IMMOBILE	5
1. UBICAZIONE	5
2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	5
2.1. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	6
2.2. STATO MANUTENTIVO.....	7
3. CONSISTENZE	7
4. STATO DI OCCUPAZIONE E SITUAZIONE LOCATIVA.....	7
C. ANALISI DI MERCATO	8
5. ANALISI E MAPPATURA DELLE INIZIATIVE/SVILUPPI LIMITROFI (MARKET SURVEY).....	8
6. INDIVIDUAZIONE DEI PREZZI DI VENDITA (BID) PER PRODOTTI ANALOGHI PROSSIMI AL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	8
D. APPROCCIO VALUTATIVO.....	8
7. SWOT ANALYSIS	8
9. DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO.....	9
E. ALLEGATI	12

A. EXECUTIVE SUMMARY

LOCALIZZAZIONE	FOTO AEREA
	

TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Autorimessa / Tettoia	
LOCALIZZAZIONE	Corso Sardegna 103 R	
DESCRIZIONE	La proprietà in esame è costituita da un'unità immobiliare sita al piano fondi, all'interno di un più ampio fabbricato residenziale, disposto su sette piani fuori terra, unitamente ad un'area esterna.	
CONSISTENZE	Autorimessa mq 285 sup. commerciale	Tettoia 145 mq sup. commerciale
DATA SOPRALLUOGO	08/05/2023	
DATA VALUTAZIONE	15/05/2023	

1. UBICAZIONE

Si rimanda all'Appendice 1 per la localizzazione su mappa delle unità immobiliari in oggetto.

1.1. Inquadramento

Le unità immobiliari oggetto di valutazione si trovano ubicate al piano fondi di un edificio residenziale, sito nel quartiere di S. Fruttuoso (Genova) ricadente all'interno del municipio della Bassa Val Bisagno; più specificatamente in c.so Sardegna 103 r., ovvero l'asse viario di collegamento tra il quartiere della Foce e quello di Marassi.

1.2. Collegamenti

La zona in oggetto è posta in posizione semi centrale, a circa 1 Km dalla stazione ferroviaria di Genova Brignole, in un contesto prevalentemente residenziale e commerciale caratterizzato da un tessuto urbano composto da edifici di medie dimensioni aventi sette / otto piani fuori terra

Per quanto attiene le infrastrutture di collegamento, gli immobili, grazie alla loro collocazione baricentrica, rispetto al nodo stradale, autostradale e ferroviario risultano facilmente accessibili.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Gli oggetti di stima sono costituiti da un'unità immobiliare sita al piano fondi, più precisamente al piano primo sottostrada, all'interno di un più ampio fabbricato residenziale, disposto su sette piani fuori terra, e un'area esterna parzialmente coperta. Il fondo, il quale presenta quattro ingressi carrabili e sei ampie finestre, si configura planimetricamente come un ampio spazio, avente altezza pari a circa 4m., intervallato da pilastri in cemento armato, aventi una maglia irregolare, ed alcune partizioni interne realizzate in cartongesso e in laterizio; all'interno dell'unità immobiliare è presente un servizio igienico con antibagno. Attualmente viene svolta un'attività di lavaggio veicoli. L'area esterna, carrabile, presenta una porzione parzialmente coperta da una tettoia realizzata mediante una struttura metallica sormontata da onduline in materiale plastico.

L'area esterna è gravata da una servitù di passaggio per l'accesso ad altra unità immobiliare.

Si rimanda all'Appendice 2 e 3 per la documentazione fotografica e catastale, descrittiva delle unità immobiliari.

Le unità in esame risultano catastalmente identificate rispettivamente:

- Sez. GED Foglio 50, Mappale 101, Sub 46 – C/6 cl.5, consistenza 280 mq., rendita € 1.735.29;

Intestatari

- 1 [redacted] * (2) Nuda proprietà 1/3
- 2 [redacted] (8) Usufrutto 1/1
- 3 [redacted] * (2) Nuda proprietà 1/3
- 4 [redacted] * (2) Nuda proprietà 1/3

- Sez. GED Foglio 50, Mappale 101, Sub 42 – C/7 cl.1, consistenza 166 mq., rendita € 308.63

Intestatari

- 1 [redacted] * (2) Nuda proprietà 1/3
- 2 [redacted] * (8) Usufrutto 1/1
- 3 [redacted] * (1) Proprietà 1/3
- 4 [redacted] * (1) Proprietà 1/3

2.1. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La struttura portante dell'intero edificio è di tipo mista, ovvero realizzata mediante muratura portante perimetrale unitamente a travi, pilastri e solai in cemento armato. Le facciate risultano intonacate e tinteggiate, mentre il prospetto principale, ovvero quella che affaccia su C.so Sardegna presenta, sulla porzione basamentale, un rivestimento lapideo che si estende sino al piano primo, sormontato da lesene in cemento. La copertura risulta piana non praticabile.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare in oggetto, la stessa si presenta con pareti intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in battuto di cemento verniciato e i serramenti esterni sono metallo e vetro. Sono presenti, l'impianto idrico ed elettrico e di smaltimento acque nere, mentre risulta sprovvisto dell'impianto di riscaldamento.

L'area esterna, è rappresentata dalla superficie circostante all'immobile e si presenta con una pavimentazione realizzata in conglomerato bituminoso; sulla stessa è presente un impianto di smaltimento delle acque bianche composto da una rete di caditoie.

Modus S.r.l.
16124 - Genova - Via Bensa, 2/1A
Tel. +39.010.25.18.951 - +39.010.2532478
Fax. +39 0100898607
Email: info@modusarchitecturae.net
www.modusarchitecturae.net

Partita I.V.A. 01253250995
C.C.I.A.A. Genova n° 01253250995
R.E.A. 395625
Capitale Sociale € 1.000.000,00

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripublication o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.2. STATO MANUTENTIVO

L'immobile nelle nel suo complesso, si presenta esternamente in mediocri condizioni manutentive, mentre al suo interno le condizioni si possono considerare sufficienti.

3. CONSISTENZE

Sono state effettuate misurazioni dirette per la verifica delle consistenze

- La superficie commerciale delle unità (superficie ponderata) è stata calcolate al 100% della superficie lorda (100% dei muri esterni e 50% dei muri confinanti con parti comuni o altre unità immobiliari); sono stati applicati coefficienti di ponderazione per le seguenti pertinenze alle unità principali: aree esterne - incidenza del 10% fino a 25 mq., l'eccedenza al 2%

Piano	Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di abbattimento	Superficie ponderata (mq)
Sez. GED Foglio 50, Mappale 101, Sub 46 – C/6				
Piano primo sottostrada	Autorimessa	285	100%	285
	Area esterna	245	10%	6,9
				291,9
Piano	Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di abbattimento	Superficie ponderata (mq)
Sez. GED Foglio 50, Mappale 101, Sub 42 – C/7				
Piano primo sottostrada				
	Area coperta	166	10%	5,3
				5,3

4. STATO DI OCCUPAZIONE E SITUAZIONE LOCATIVA

Le unità attualmente risultano in locazione.

C. ANALISI D

I MERCATO

L'analisi è stata rivolta all'individuazione dei valori di mercato relativi ad immobili simili nel contesto territoriale di riferimento.

Si rimanda all'Appendice 4 per la documentazione relativa agli elementi comparativi individuati sul mercato.

5. ANALISI E MAPPATURA DELLE INIZIATIVE/SVILUPPI LIMITROFI (MARKET SURVEY)

Nella zona si sono riscontrate alcune offerte di vendita di immobili similari rispetto all'immobile oggetto di valutazione. In particolare sono stati individuate tre unità di cui una avente superficie paragonabile a quella in oggetto e altre due di dimensioni ridotte.

6. INDIVIDUAZIONE DEI PREZZI DI VENDITA (BID) PER PRODOTTI ANALOGHI PROSSIMI AL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Le autorimesse in tale area vengono commercializzate in un range compreso tra gli 800 e i 1.200€/mq. Tale range varia a seconda della posizione, del grado di finiture, del contesto architettonico, e delle dimensioni.

Dallo studio è emerso che le offerte presenti nel mercato sono prevalentemente quelle inerenti autorimesse/box di piccole-dimensioni, intorno ai 15/20mq, all'interno di piccoli condomini e porzioni di fabbricati a carattere residenziale.

D. APPROCCIO VALUTATIVO

7. SWOT ANALYSIS

Prima di procedere con l'analisi valutativa nel presente paragrafo prendiamo in esame gli aspetti che possono influenzare positivamente e/o negativamente il valore di mercato del bene.

Punti di Forza

- Immobile in posizione centrale;
- Accessibilità all'immobile
- Vicinanza dai principali servizi pubblici
- Area esterna

Punti di debolezza

- Unità immobiliare ricadente all'interno delle aree inondabili del *Piano di Bacino Stralcio per la Tutela dal Rischio Idrogeologico*
- Dislivello della quota altimetrica dell'unità immobiliare rispetto al letto del Torrente Bisagno che rende tali unità immobiliari soggette a possibili allagamenti
- Deliberati, da parte del condominio, lavori riguardanti le parti comuni in particolare i prospetti e l'impianto termico
- Immobile attualmente occupato
- Difformità catastali
- Tre proprietari
- Unità immobiliare gravata da usufrutto;
- Servitù di passo verso altra unità immobiliare

In merito ai punti sopracitati è doveroso segnalare che le unità immobiliari nel tempo sono state oggetto di allagamenti non ultimo quello dell'anno 2011 in occasione dell'alluvione, situazione questa, aggravata dalla posizione altimetrica rispetto a c.so Sardegna ed al letto del torrente Bisagno, che rende pressoché impossibile, anche mediante l'impiego di eventuali sbarramenti idraulici, il non ripetersi del fenomeno. Quanto affermato trova riscontro nell'inserimento, degli immobili oggetto della presente, all'interno della FASCIA DI INONDABILITÀ B – AMBITO B0 del "PIANO DI BACINO STRALCIO PER LA TUTELA DAL RISCHIO IDROGEOLOGICO" della Regione Liguria. Questa condizione potrebbe limitare il possibile uso delle unità immobiliari. Durante il sopralluogo sono emerse difformità catastali che dovrebbero essere corrette mediante la presentazione di una pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio. In questa sede non è stata indagata la conformità Urbanistica dello stato dei luoghi, ma considerate le tipologie di difformità catastali riscontrate, è plausibile ipotizzare la presenza di non conformità.

9. DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

La valutazione è stata effettuata utilizzando il metodo comparativo e attribuendo valori unitari che tengono conto degli aspetti legati all'ubicazione dell'area, alle caratteristiche costruttive del manufatto,

al taglio dimensionale, all' appetibilità del bene e all'andamento del mercato immobiliare locale e applicando i valori di deprezzamento. in particolare:

- Valore della nuda proprietà 65%, secondo la tabella dei valori 2023 ed in relazione alla fascia di età dell'usufruttuario (76 anni)
- Immobile ricadente all'interno della fascia di Inondabilità
- Costi per la regolarizzazione Catastale ed eventuale regolarizzazione urbanistica (importo stimato pari a € 7.500)

In base alla ricerca effettuata, e con particolare riferimento alla localizzazione delle unità immobiliari

in esame, si reputa corretto attribuire un valore unitario pari a 709 €/mq.

Piano	Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di abbattimento	Superficie ponderata (mq)	Valore unitario Euro	Valore Totale Euro
Sez. GED Foglio 50, Mappale 101, Sub 46 – C/6						
Piano primo sottostrada	Autorimessa	285	100%	285	€ 709,00	€ 202.065,00
	Area esterna	245	10%	6,9	€ 709,00	€ 4.892,10
				291,9	€ 709,00	€ 206.957,10
Valore di Stima						€ 206.957,10
DEPREZZAMENTI						
Nuda proprietà 70%						144.869,97 €
Immobile occupato 15%						123.139,47 €
Più proprietari 12%						108.362,74 €
Costi per regolarizzazioni 7.500,00 €						100.862,74 €
Valore finale di Stima						€ 108.362,74
Valore finale di Stima quota parte nuda proprietà 1/3						€ 33.620,91
Deprezzamento in caso di Asta Giudiziaria 25%						25.215,68 €
Piano	Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di abbattimento	Superficie ponderata (mq)	Valore unitario Euro	Valore Totale Euro
Sez. GED Foglio 50, Mappale 101, Sub 42 – C/7						
Piano primo sottostrada	Area Coperta	166	10%	5,3	€ 709,00	€ 3.757,70
Valore di Stima						€ 3.757,70
DEPREZZAMENTI						
Nuda proprietà 70%						2.630,39 €
Immobile occupato 15%						2.235,83 €
Più proprietari 12%						1.967,53 €
Valore finale di Stima						€ 1.967,53
Valore finale di Stima quota parte nuda proprietà 1/3						€ 655,84
Deprezzamento in caso di Asta Giudiziaria 25%						491,88 €

Modus S.r.l.
16124 - Genova - Via Bensa, 2/1A
Tel. +39.010.25.18.951 - +39.010.2532478
Fax. +39 0100898607
Email: info@modusarchitecturae.net
www.modusarchitecturae.net

Partita I.V.A. 01253250995
C.C.I.A.A. Genova n° 01253250995
R.E.A. 395625
Capitale Sociale € 10.000,00

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10. PROBABILE VALORE DI MERCATO

Sulla base delle analisi svolte e delle assunzioni espresse nella presente perizia, si ritiene equo stimare il valore di Mercato della quota a parte di 1/3 delle unità immobiliari pari a:

€ 33.620,91 (euro Trentatremilaseicentoventi/91) Autorimessa

€ 685,84 (euro Seicentottantacinque/84) Tettoia

In caso di vendita all'asta Giudiziaria "l'offerta minima" delle due unità immobiliari risulta rispettivamente di:

€ 25.215,68 (euro Venticinquemiladuecentoquindici/68) Autorimessa

€ 491,88 (euro Quattrocentonovantuno/88) Tettoia

arch. Andrea Copellini





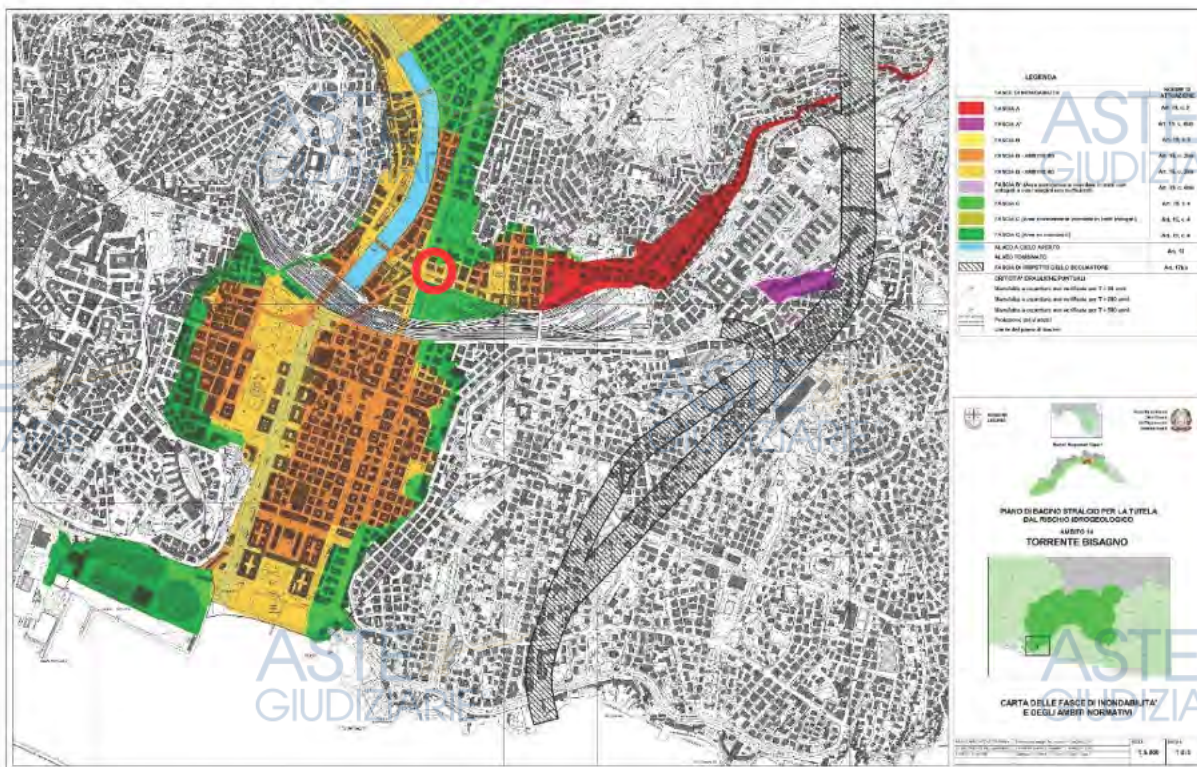
E. ALLEGATI



Modus S.r.l.
16124 - Genova - Via Bensa, 2/1A
Tel. +39.010.25.18.951 - +39.010.2532478
Fax. +39 0100898607
Email: info@modusarchitecturae.net
www.modusarchitecturae.net

Partita I.V.A. 01253250995
C.C.I.A.A. Genova n° 01253250995
R.E.A. 395625
Capitale Sociale € 1.000.000,00





Carta delle fasce di inondabilità – individuazione planimetrica delle unità immobiliari

Comparables								
Localizzazione	Composizione	In vendita da	Richiesta	Valori collaterali	Margine di trattativa	Ipotesi di valore	Mq	Valore/mq
Manin-c.sc Montegrappa	Locale unico	mar-23	200.000,00	0,00	5%	190.000,00	235	808,51
San Fruttuoso-via Berghini	Locale unico	apr-23	68.000,00	0,00	9%	61.880,00	70	884,00
Albaro - c.so Gastaldi	Locale unico	feb-23	120.000,00	0,00	9%	109.200,00	90	1.213,33

Zone		Building		Unità immobiliare		Valori comparati	
Contesto	Var.€/mq	Descrizione	Var.€/mq	Descrizione	Var.€/mq	Descrizione	Valore ponderato €/mq
		ristrutturato		Migliore distribuzione	80,00		728,51
area non inondabile	150,00	ristrutturato		Ridotte dimensioni	150,00		564,00
area non inondabile	150,00	ristrutturato	100,00	Ridotte dimensioni	150,00		813,33
							708,61

<https://www.immobiliare.it/annunci/86193834/>
<https://www.immobiliare.it/annunci/86949544/>
<https://www.immobiliare.it/annunci/101364363/>

Modus S.r.l.
 16124 - Genova - Via Bensa, 2/1A
 Tel. +39.010.25.18.951 - +39.010.2532478
 Fax. +39 0100898607
 Email: info@modusarchitecturae.net
 www.modusarchitecturae.net

Partita I.V.A. 01253250995
 C.C.I.A.A. Genova n° 01253250995
 R.E.A. 395625
 Capitale Sociale € 10.000.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009