



PERIZIA GIURATA

Unità immobiliare
Comune
Genova GE)

Via Giro del Vento civ. 66 Int. 2 - 16162 Genova (GE)



Genova 27 Agosto 2024

GEOM. GABRIELE GARAVENTA TORRE

Via Forte Diamante 16 - 16010 Sant'Olcese (GE)

tel. 346-5085321 Email gabriele.garaventa20@gmail.com

TECNICO REDATTORE:

Gabriele Garaventa Torre nato a Genova il 26/07/1995 C.F. GRV GRL 95L25 D969J, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova con il numero 3955 dal 2019. Sede di studio in Via Forte Diamante 16 - 16010 Sant'Olcese (GE).

COMMITTENTE:**1. UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI ESISTENTI**

Appartamento in condominio, sito nel quartiere residenziale di Bolzaneto, zona periferica del Comune di Genova.

2. IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del comune di Genova (GE) come segue:

Sez. RIV, Foglio 23, Particella 32, subalterno 2, categoria catastale A/4, classe 3, consistenza 4 vani, Superficie Catastale mq 60 e rendita catastale € 206,58.

3. DESCRIZIONE

Appartamento in condominio sito al piano terra, distribuito su un livello e così composto: ingresso in soggiorno alla genovese, cucina, una camera da letto, bagno e ripostiglio.

L'abitazione risulta avere una superficie lorda di circa mq 60,00 e ha come confini partendo da Nord e ruotando in senso orario; altro appartamento del civ. 68, Via Giro del Vento, Vano scala e atrio, Distacco.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo presentava pavimenti in pvc effetto parquet in cucina, camera e soggiorno, in bagno e nel ripostiglio risultavano essere piastrellati, le pareti risultavano essere piastrellate in cucina e in bagno, mentre nei restanti vani risultavano essere in tinteggiate; gli infissi erano in legno a doppio vetro, con persiane in alluminio, porte intere in legno e portoncino d'ingresso blindato.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta essere in scarse condizioni di manutenzione.

L'abitazione risulta essere dotato di impianto di riscaldamento autonomo, ma attualmente non funzionante in quanto, il contatore del gas per via di una perdita (riferito dalla proprietaria, si allego foto) è stato sigillato; l'impianto di ACS è assente.

L'impianto elettrico risultava essere funzionante solo in cucina, negli altri vani erano presenti delle ciabatte attaccate alle prese della cucina che per usufruire della corrente, pertanto si può esporre che l'impianto elettrico al momento del sopralluogo non fosse a norma con la normativa vigente. Mentre l'impianto idraulico risultava essere funzionante, ma non è stato possibile visionare alcun certificato di conformità pertanto non è possibile affermare che sia conforme alla normativa vigente.

L'immobile oggetto di stima è situato nel quartiere residenziale di Bolzaneto, zona periferica nel Comune di Genova. La zona risulta essere abbastanza tranquilla e il traffico veicolare è basso. Nelle vicinanze sono presenti numerosi servizi ed inoltre la zona è ben servita dal trasporto pubblico cittadino che permette di raggiungere il centro o la zona industriale di Genova con buona comodità.

4. EDILIZIA ED URBANISTICA

L'immobile risulta essere regolare a livello catastale, ma risulta essere difforme a livello urbanistico in quanto è stato allargato il bagno per poter installare tutti gli apparecchi e migliorare le condizioni igienico sanitarie dell'appartamento.

Pertanto per poter regolarizzare le opere eseguite in difformità è necessario presentare CILA in sanatoria per un costo complessivo di € 2.500,00 comprensivo di tributi, sanzioni, cassa previdenziale ed eventuale IVA.

5. VALUTAZIONE

Analizzato l'attuale ciclo del mercato, che presenta criticità relativamente ai tempi di vendita, al volume complessivo delle transazioni e visti i recenti aumenti dei tassi di interesse dei mutui bancari, confrontata l'unità immobiliare con beni comparabili aventi simili caratteristiche ed analoga ubicazione, inserzionati online (Immobiliare.it), verificata la forchetta che forniscono il Borsino Immobiliare e OMI allegate alla presente stima, si ritiene che il più probabile valore €/mq da applicare al compendio oggetto di stima sia di €/mq 652,04 arrotondato a cifra tonda ad **€/mq 650,00**.

TABELLA COMPARATIVA STIMA IMMOBILE VIA GIRO DEL VENTO CIV. 66 INT. 2 - 16162 GENOVA (GE)											
Dati immobile				Coefficienti di Raguaglio							€/mq ragguagliato
Immobile	mq	prezzo	€/mq	Consistenza	Piano	Esposizione	Impianti	Stato Manutentivo	Ubicazione	Accessori/Pertinenze	
1	60	€ 55.000,00	€ 916,67	1	0,9	1	0,85	0,9	1	1	€ 631,13
2	87	€ 60.000,00	€ 689,66	1,05	0,95	1	0,95	1	1	1	€ 653,53
3	75	€ 62.000,00	€ 826,67	1	0,95	1	0,9	0,95	1	1	€ 671,46
										Media €/mq	€ 652,04
										Media €/mq approssimata	€ 650,00

ASSEVERA

Che il più probabile valore di mercato al netto delle spese per regolarizzare a livello urbanistico e catastale l'unità immobiliare oggetto della presente analisi estimativa è pari ad **€ 36.500,00.**

$$V_{Imm} = V_{€/mq} \times mq - € \text{ diff.} = € /mq \ 650,00 \times mq \ 60,00 - € \ 2.500,00 = \mathbf{€ \ 36.500,00}$$

Geom. Gabriele Garaventa Torre
(Collegio Geometri n° 8955)

ALLEGATI

1. Visura catastale appartamento
2. Planimetria catastale appartamento
3. Tabelle Borsino Immobiliare
4. Tabella OMI
5. Annunci Internet
6. Elaborato fotografico

Gabriele
Garaventa Torre geometra

VIA FORTE DIAMANTE 16 - 16010 SANT'OLCESE

GIUDICE DI PACE DI GENOVA

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

Reg. Cronologico n° 12133/24

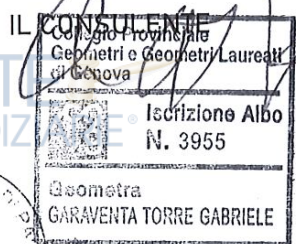
Addì 30 AGO 2024 davanti al sottoscritto Funzionario Giudiziario è comparso il perito Geom. Gabriele Garaventa Torre nato a Genova il 26.07.95 e residente a Sant'Olcese (GE) - Via Forte Diamante 16, identificato con documento numero AU8893605 rilasciato il 20.01.2016 da Comune di Sant'Olcese il quale chiede di asseverare l'unità perizia.

Il Funzionario Giudiziario, previe le ammonizioni di legge, invita il perito al giuramento, che egli presta ripetendo:

GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE FUNZIONI
AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FARE CONOSCERE LA VERITA'.

Del che viene redatto il presente verbale.

Letto, confermato e sottoscritto.



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Cinzia SABBA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 1
Visura catastale Appartamento

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



*** Omissis ***



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 2
Planimetria Catastale Appartamento



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova

Dichiarazione protocollo n. GE0132367 del 12/05/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Sampierdarena	
Via Giro Del Vento civ. 66	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Ghiglino Roberto
Sezione: RIV	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 23	
Particella: 32	
Subalterno: 2	Prov. Genova N. 2699

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA

Altezza interna ml. 3.45



Nord

Ultima planimetria in atti

Data: 22/07/2024 - n. T373008 - Richiedente: GRVGRL95L26D969J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/07/2024 - Comune di GENOVA (D969R) - < Sez. urbana RIV - Foglio 23 - Particella 32 - Subalterno 2 >
VIA GIRO DEL VENTO n. 66 Interno 2 Piano T

ALLEGATO 3

Tabelle Borsino Immobiliare



Quotazioni Immobiliari > Liguria > Genova (GE) > Genova

Genova (GE)

ZONA BEGATO TU.B. V.MARITANO V.LINNEO V.CECHOV

Presumere Zona Semiprefettura Tipologia Prevalente Abitazioni Di Tipo Economico Tutte le Statistiche di Zona Pesa a Borsino PRO



Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare...

Tipo contratto...

proceedi

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni
Abitazioni & Ville

Quotazioni
Uffici & Negozi

Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo Euro 673	Valore medio Euro 865	Valore massimo Euro 1.056	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------	--------------------------------------

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo Euro 585	Valore medio Euro 750	Valore massimo Euro 916	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------------

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo Euro 495	Valore medio Euro 597	Valore massimo Euro 698	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------------

Esperto di Zona

Giovanni Zafettieri

3408652160 010501800

FONDOCASA IMMOBILIARE
Fondocasa - Albare Via Albare
Centro Via di Scurmenia - Sanfruttuoso
Via G. Totti

Sito web

Servizi Immobiliari

Valutazioni Certificate
A partire da 150 €

PROCEDE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 4
Tabella OMI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

19/08/24, 11:12

Geopoi



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per
annotazioni

ITA ENG

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

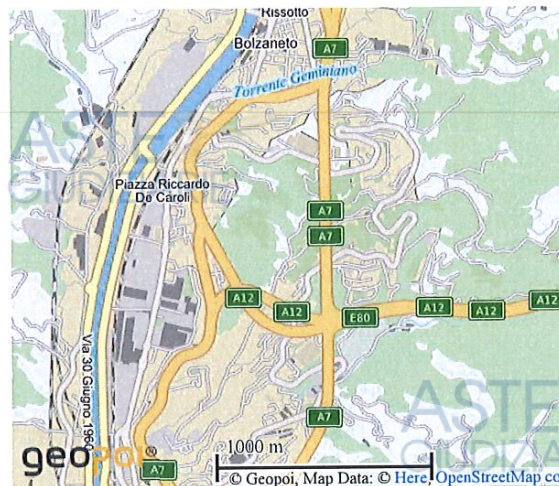
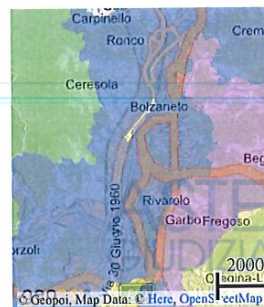
Fascia/zona: Periferica/BEGATO%20TU.B.%20(V.MARITANO-V.LINNEO-V.CECHOV)

Codice zona: D28

Microzona: 26

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale



Legenda

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	650	960	L	4,3	6,3	L
Autorimesse	Normale	630	940	L	3,4	5	L
Box	Normale	950	1400	L	5,2	7,7	L
Posti auto coperti	Normale	920	1350	L	5,4	8	L
Posti auto scoperti	Normale	810	1200	L	4,8	7,1	L

Stampa



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 5
Annunci immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DICE L
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

19/08/24, 11:27

Annunci Immobiliari - Cerca l'Annuncio per la Vendita e l'Affitto di Immobili, Case e Appartamenti tra le Agenzie di Immobiliare.it



Affiliato Tecnocasa: NUOVA BOLZANETO SRL

Via Bolzaneto 34B/R 16162
Genova (GE)

Tel. 010 848 0901

Appartamento in Vendita

€ 55.000

Via Bolzaneto 64 16162, Genova (GE)

Riferimento: 60862186

Zone: Bolzaneto, Pontedecimo, Rivarolo, Certosa

Quartiere: Bolzaneto



Locali: 3

Bagni: 1

Superficie: 60 m²

Anno di costruzione: 1950

Cucina: Semi abitabile

Disponibilità: libero

Piano: 5

Totale piani: 6

Stato: Buono / Abitabile

Spese condominio: € 54/mese

Arredamento: Arredato

Certificazione energetica: esente

Descrizione: Via Bolzaneto, ci troviamo in zona centrale comodo a tutti i mezzi e servizi offerti dal quartiere. A piedi si possono comodamente raggiungere negozi, mezzi pubblici, scuole e supermercati. A poca distanza dal palazzo in cui è ubicato l'alloggio oggetto di vendita due grandi piazzali per il posteggio libero delle auto. In stabile ordinato nelle sue parti appartamento posto al quinto piano a piedi. L'alloggio si prese...



19/08/2024

Questo annuncio è visibile su



<https://www.immobiliare.it/annunci/109400477/?print=p>

19/08/24, 11:27

Annunci Immobiliari - Cerca l'Annuncio per la Vendita e l'Affitto di Immobili, Case e Appartamenti tra le Agenzie di Immobiliare.it

Immobiliare Mariella

Via Costantino Reta 115 R. 16162
Genova (GE)

Tel. 010 250 7896

Appartamento in Vendita

€ 60.000

Via Giro Del Vento, 22 , Genova (GE)

Codice Annuncio: EK-113072987

Zone: Bolzaneto, Pontedecimo, Rivarolo, Certosa

Quartiere: Bolzaneto



Locali: 5

Superficie: 87 m²

Piano: 3

Ascensore: Sì

Stato: Da ristrutturare

Classe energetica **G**

Descrizione: Situato a Bolzaneto, in Via Giro del Vento, proponiamo in vendita un appartamento di 6 vani con una metratura di mq. 87. La disposizione interna comprende un ingresso, 3 camere da letto, una cucina, un bagno e due balconi. È importante notare che gli interni dell'abitazione necessitano di una ristrutturazione, tuttavia, le dimensioni e la disposizione degli spazi si prestano ad una ottimale rivisitazione secondo le p...



Genova • Bolzaneto • Via Giro Del Vento, 22 , Genova (GE)

OpenStreetMap contributors

19/08/2024

Questo annuncio è visibile su

Immobiliare.it

<https://www.immobiliare.it/annunci/113072987/?print=p>



Affiliato Tecnocasa: NUOVA BOLZANETO SRL

Via Bolzaneto 34B/R 16162
Genova (GE)

Tel. 010 848 0901

Appartamento in Vendita**€ 62.000**

Via barchetta 24 16162, Genova (GE)

Riferimento: 60924682

Zone: Bolzaneto, Pontedecimo, Rivarolo, Certosa

Quartiere: Bolzaneto



Locali: 3

Anno di costruzione: 1950

Piano: 3

Stato: Buono / Abitabile

Bagni: 1

Cucina: Abitabile

Totale piani: 5

Spese condominio: € 50/mese

Superficie: 75 m²

Disponibilità: libero

Ascensore: Sì

Balcone: Sì

Classe energetica DEP globale non rinnovabile: 63.96 kWh/m² annoEP globale rinnovabile: 63.96 kWh/m² anno

EP invernale del fabbricato (00)

EP estiva del fabbricato (00)

Descrizione: Via Barchetta, ci troviamo nelle vicinanze del nuovo centro commerciale Basko, comodo alla fermata del bus così come alla stazione ferroviaria. In palazzo ordinato nelle sue parti e dotato di ascensore, proponiamo in vendita appartamento posto al terzo piano. L'alloggio si presenta con ingresso nel corridoio, due camere da letto, matrimoniale e singola di generosa metratura, cucina abitabile con balcone e bagno compl...



Genova • Bolzaneto • Via barchetta 24 16162, Genova (GE), 24



ALLEGATO 6
Elaborato fotografico



FOTO 1

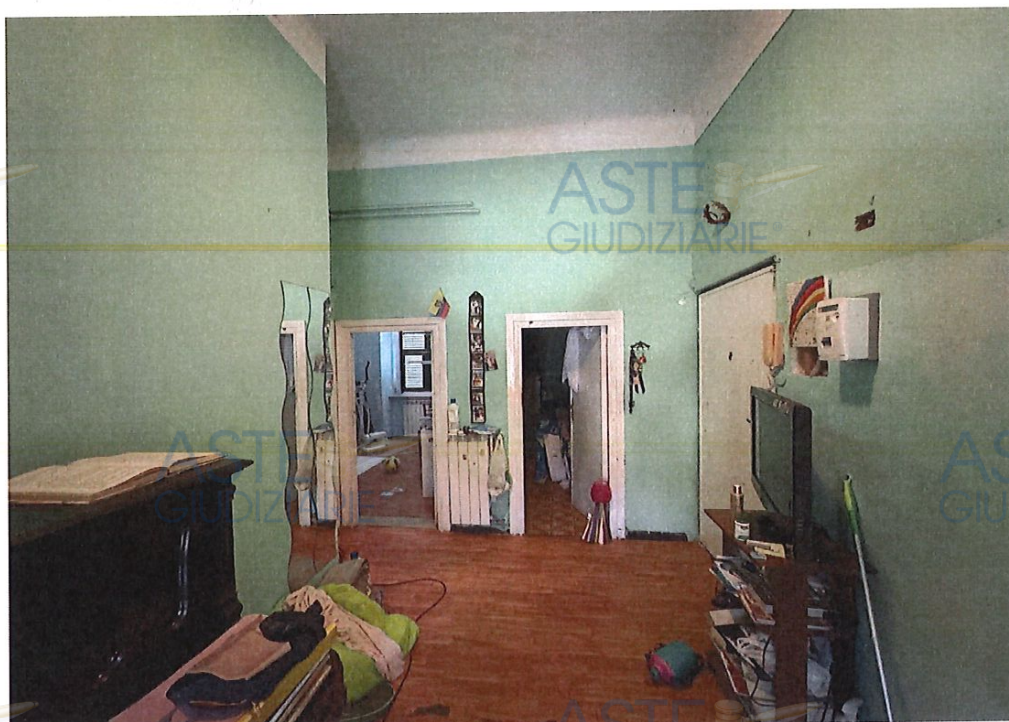


FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7

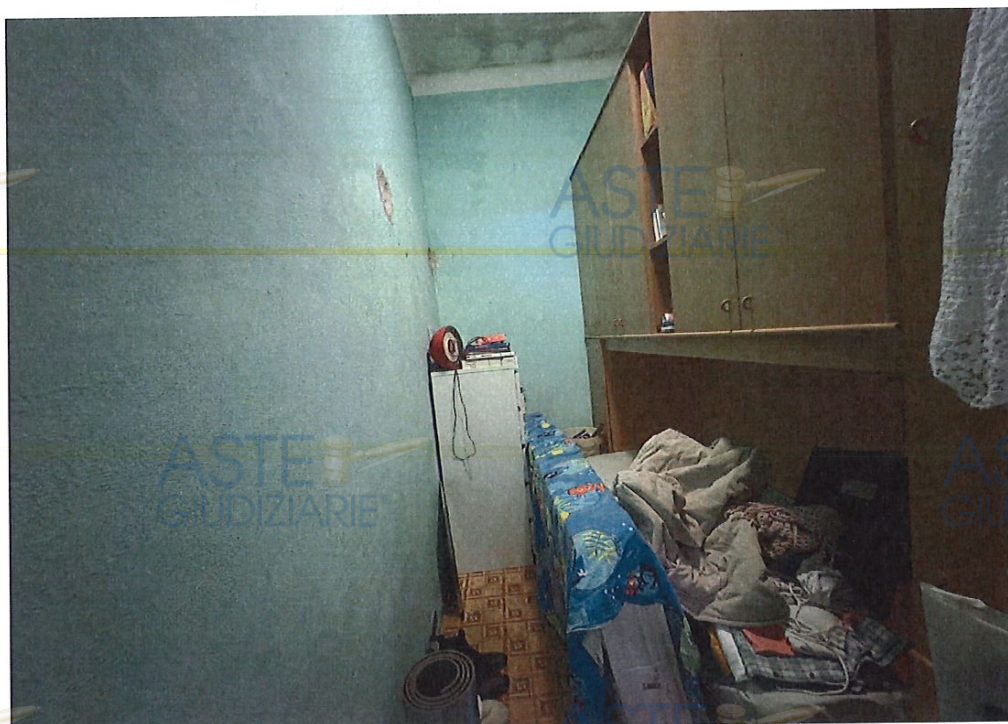


FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10