



**ROBERTO GENNARO**

*Ingegnere Civile*

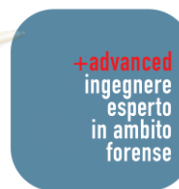
Via Fratelli Gazzo 3/2 – Serra Riccò (GE)

Mob. +39 347 0533749

E-mail: [ing.roberto.gennaro@gmail.com](mailto:ing.roberto.gennaro@gmail.com)

PEC: [roberto.gennaro@ingpec.eu](mailto:roberto.gennaro@ingpec.eu)

C.F. GNNRRT78A23D969W - P.I. 01586300996



# ASTE GIUDIZIARIE® TRIBUNALE DI GENOVA



**SEZ. VII CIVILE – LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI**

**L.G.**

**G.E.: DOTT. A. BALBA**

**CURATORE DOTT. G. POGGI**

**70/2024**



**VALUTAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA**



**LOTTO 2 – POSTI AUTO SCOPERTI**



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

OPERATORE TERMOGRAFICO LEVELLO  
UNI EN ISO 9712 N. 20VE00954PN2

**CONTENUTO DELLA RELAZIONE**

<b>0</b>	<b>IDENTIFICAZIONE, UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA....</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>IMMOBILI ID_6-7-8 – POSTI AUTO SCOPERTI CENSITI AL NCEU Fg. 6 PART. 2955 SUB 1-</b>	
<b>2-3</b>	<b>4</b>	
1.1	IDENTIFICATIVI CATASTALI .....	4
1.2	CONFINI .....	4
1.3	STATO DI POSSESSO .....	5
1.4	REGOLARITÀ EDILIZIA .....	5
1.5	PROVENIENZE VENTENNALI .....	5
1.6	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....	6
<b>2</b>	<b>IMMOBILI ID_9-10 – POSTI AUTO SCOPERTI CENSITI AL NCEU Fg. 6 PART. 2956 SUB 1-2</b>	
<b>6</b>		
2.1	IDENTIFICATIVI CATASTALI .....	6
2.2	CONFINI .....	7
2.3	STATO DI POSSESSO .....	7
2.4	REGOLARITÀ EDILIZIA .....	8
2.5	PROVENIENZE VENTENNALI .....	8
2.6	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....	8
<b>3</b>	<b>PROCESSO DI VALUTAZIONE.....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>PROCESSO DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI .....</b>	<b>9</b>
4.1	INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA .....	9
4.2	INDICATORI SOCIO-ECONOMICI DELL'AREA .....	9
4.3	DATI DI URBANIZZAZIONE DELL'AREA .....	10
4.4	DINAMICITÀ DEL MERCATO .....	12
4.5	ANDAMENTO QUOTAZIONI E COMPRAVENDITE .....	12
4.6	RIPARTIZIONE E STORICO COMPRAVENDITE .....	13
4.7	INDAGINE DI MERCATO – PRINCIPALI RILEVAZIONI DI RIFERIMENTO.....	14
4.7.1	SEGMENTO RESIDENZIALE – POSTI AUTO E BOX .....	14
4.8	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	15
4.8.1	CRITERIO ADOTTATO: VALORE DI MERCATO.....	17
4.9	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO .....	18
4.9.1	POSTI AUTO E BOX - METODO SINTETICO-COMPARATIVO .....	18
<b>5</b>	<b>PROCESSO DI VALUTAZIONE.....</b>	<b>19</b>
5.1	POSTI AUTO SCOPERTI.....	19
5.1.1	VALORE DI MERCATO AL LORDO DELLE DETRAZIONI .....	19
5.1.2	STIMA DEI BENI IMMOBILI ALLA DATA ATTUALE.....	19
<b>ALLEGATI</b>	<b>20</b>	

## LOTTO 2 – POSTI AUTO SCOPERTI

**0 IDENTIFICAZIONE, UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

Il complesso di terreni facente parte del LOTTO 2 di vendita è formato dai seguenti beni

cod. u.i.	LOTTO	Ubicazione		NOTE	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza catastale [mq]	Rendita catastale [€]
6	LOTTO 2	VIALE COSTA DEI LANDO' n. SNC Interno 1 Piano T	COGORNO	Posto auto n. 1	6	2955	1	C/6	1	19	24,53 €
7	LOTTO 2	VIALE COSTA DEI LANDO' n. SNC Interno 2 Piano T	COGORNO	Posto auto n. 2	6	2955	2	C/6	1	12	15,49 €
8	LOTTO 2	VIALE COSTA DEI LANDO' n. SNC Interno 3 Piano T	COGORNO	Posto auto n. 3	6	2955	3	C/6	1	15	19,37 €
9	LOTTO 2	VIALE COSTA DEI LANDO' n. SNC Interno 1 Piano T	COGORNO	Posto auto n. 1	6	2956	1	C/6	1	13	16,78 €
10	LOTTO 2	VIALE COSTA DEI LANDO' n. SNC Interno 2 Piano T	COGORNO	Posto auto n. 2	6	2956	2	C/6	1	17	21,95 €

I beni immobili di cui sopra sono così inquadrabili rispetto al loro identificativo catastale e al territorio

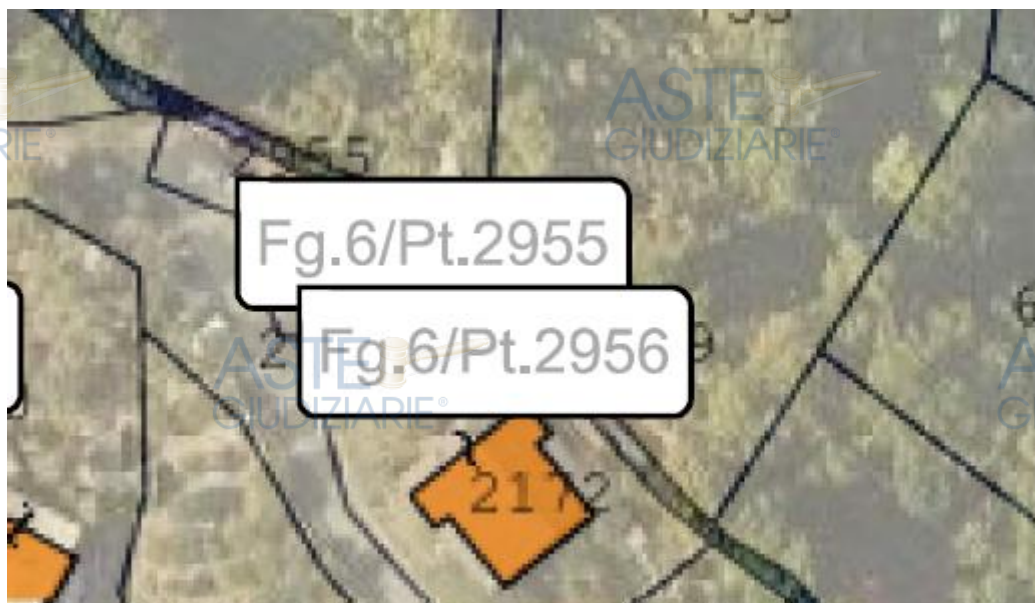


Figura 1 – Inquadramento territoriale su forMaps (Google Maps® ©2024 Google) – Beni NCT fg. 6

Trattasi di posti auto scoperti, accessibili tramite la diramazione di Via Costa dei Landò, che si articola all'interno dei mappali 2854-2958-2954.

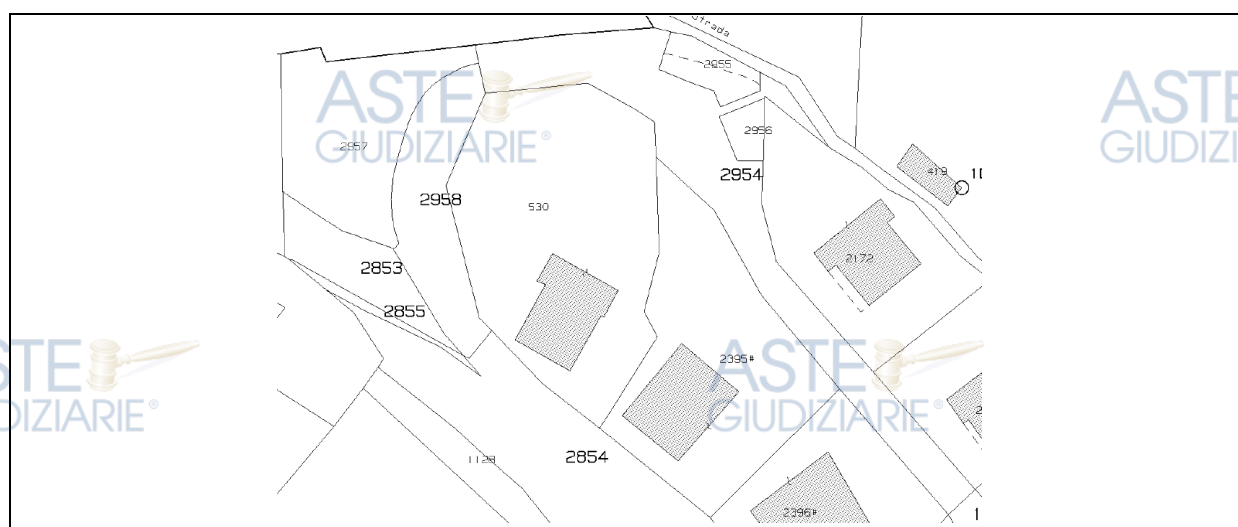


Figura 2 – Stralcio EDM

**1 IMMOBILI ID\_6-7-8 – POSTI AUTO SCOPERTI CENSITI AL NCEU FG. 6 PART. 2955 SUB 1-2-3****1.1 IDENTIFICATIVI CATASTALI**

Al Catasto Terreni del Comune di Cogorno, l'immobile in oggetto è censito con i seguenti identificativi e con i seguenti dati di classamento.

CATASTO FABBRICATI		COMUNE DI		COGORNO	
SEZ. URB.	FOGLIO	PART.	SUB.		
	6	2955	1		
Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA €
	C/6	1	19		24,53

CATASTO FABBRICATI		COMUNE DI		COGORNO	
SEZ. URB.	FOGLIO	PART.	SUB.		
	6	2955	2		
Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA €
	C/6	1	12		15,49

CATASTO FABBRICATI		COMUNE DI		COGORNO	
SEZ. URB.	FOGLIO	PART.	SUB.		
	6	2955	3		
Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA €
	C/6	1	15		19,37

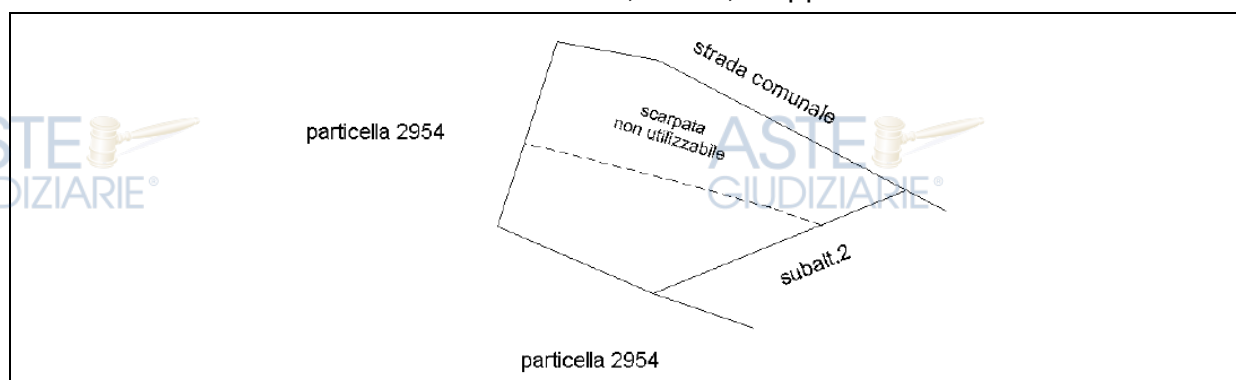
Gli immobili sono intestati attualmente ai seguenti soggetti

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
<b>MURACA GROUP S.r.l.</b> Con Sede in Casarza Ligure (GE)	02167920996	Proprietà per 1/1

**Per la complessiva piena proprietà degli immobili  
(Ved. visura storica per immobile allegata alla presente)**

**1.2 CONFINI**

Il bene sub. 1 confina con: strada comunale, sub. 2, mapp. 2954



**Figura 3 – Coerenze sub. 1 da PLN Catastale**

LOTTO 2 – POSTI AUTO SCOPERTI

Il bene sub. 2 confina con: strada comunale, sub. 3, mapp. 2954, sub. 1

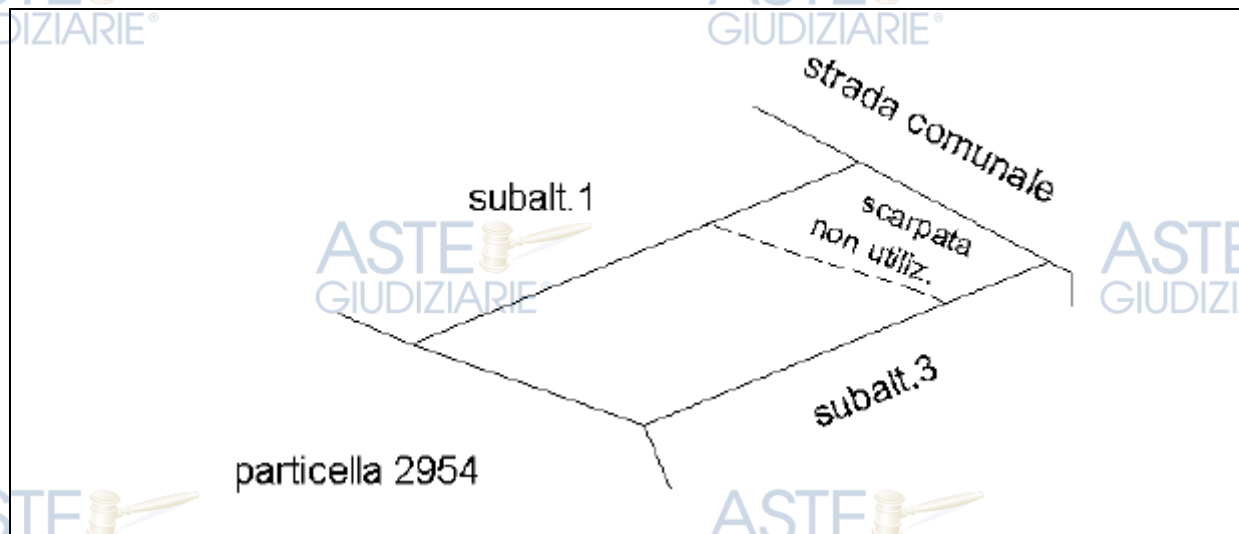


Figura 4 – Coerenze sub. 2 da PLN Catastale

Il bene sub. 3 confina con: strada comunale, sub. 2, mapp. 2954

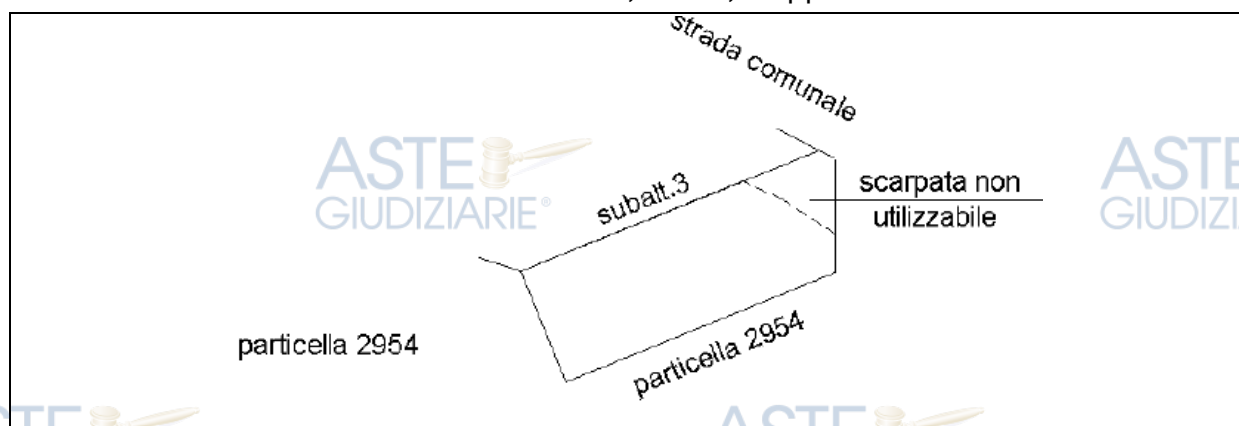


Figura 5 – Coerenze sub. 3 da PLN Catastale

**1.3 STATO DI POSSESSO**

Libero

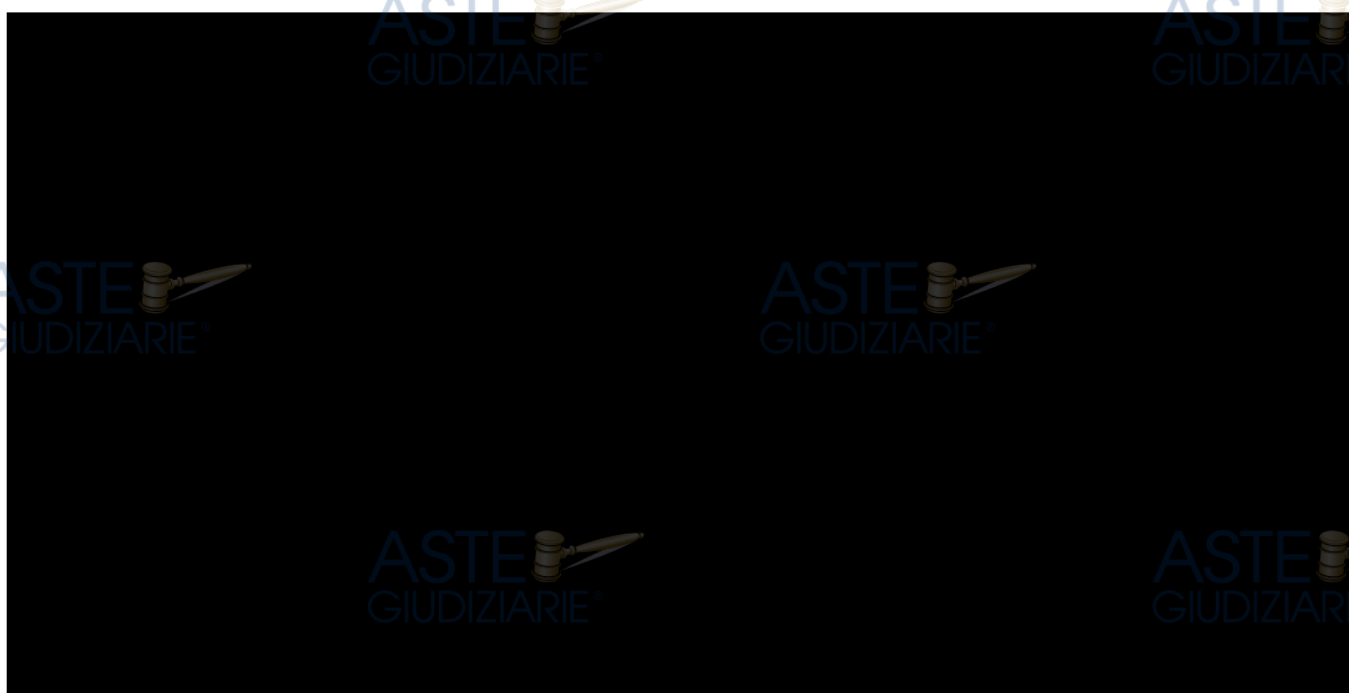
**1.4 REGOLARITÀ EDILIZIA**

Per quanto consta allo scrivente, l'accatastamento dei beni immobili non è stato preceduto da pratica edilizia. Sussiste necessità di regolarizzazione

**1.5 PROVENIENZE VENTENNALI**



## LOTTO 2 – POSTI AUTO SCOPERTI

**1.6 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI****2 IMMOBILI ID\_9-10 – POSTI AUTO SCOPERTI CENSITI AL NCEU Fg. 6 PART. 2956 SUB 1-2****2.1 IDENTIFICATIVI CATASTALI**

Al Catasto Terreni del Comune di Cogorno, l'immobile in oggetto è censito con i seguenti identificativi e con i seguenti dati di classamento.

CATASTO FABBRICATI		COMUNE DI		COGORNO	
SEZ. URB.	FOGLIO	PART.	SUB.		
	6	2956	1		
Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA €

## LOTTO 2 – POSTI AUTO SCOPERTI

C/6	1	13	16,78
-----	---	----	-------

CATASTO FABBRICATI		COMUNE DI		COGORNO	
SEZ. URB.	FOGLIO	PART.	SUB.		
	6	2956	2		
Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA €
	C/6	1	17		21,95

Gli immobili sono intestati attualmente ai seguenti soggetti

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
<b>MURACA GROUP S.r.l.</b> Con Sede in Casarza Ligure (GE)	02167920996	<b>Proprietà per 1/1</b>

**Per la complessiva piena proprietà degli immobili  
(Ved. visura storica per immobile allegata alla presente)**

## 2.2 CONFINI

Il bene sub. 1 confina con: mapp. 2954, mapp. 2172, sub. 2

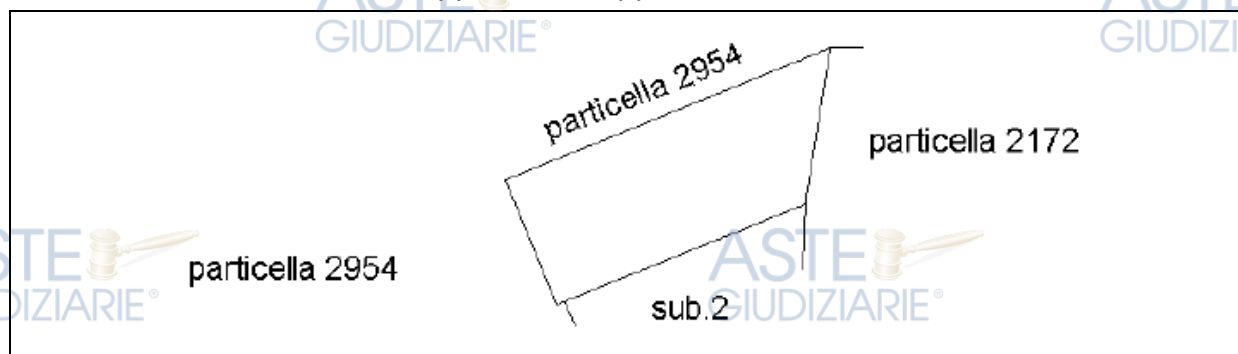


Figura 6 – Coerenze sub. 1 da PLN Catastale

Il bene sub. 2 confina con: mapp. 2954, mapp. 2172, sub. 1

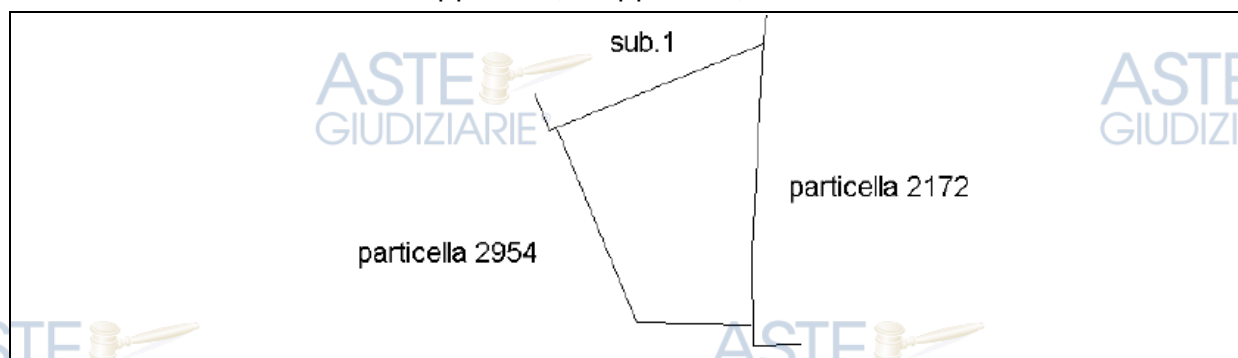


Figura 7 – Coerenze sub. 2 da PLN Catastale

## 2.3 STATO DI POSSESSO

Libero

#### 2.4 REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto consta allo scrivente, l'accatamento dei beni immobili non è stato preceduto da pratica edilizia. Sussiste necessità di regolarizzazione

#### 2.5 PROVENIENZE VENTENNALI



#### 2.6 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



## 2.7 ALTRE FORMALITÀ

Visto quanto indicato nella “Relazione Generale”, a parere dello scrivente, considerato che i cespiti trovano accesso tramite la diramazione del Viale Alla Costa dei Landò, che disimpegna internamente l’originale “lottizzazione Gallinari”, essi sono da intendersi favoriti da servitù di passo carraio e pedonale sui cespiti catastali su cui insiste detta diramazione stradale (mappali 2854 – in parte – 2958-2954-1025-1024-2659.

## 3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

### 4 PROCESSO DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

#### 4.1 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente stima è quello di determinare all’attualità il più probabile valore di mercato dei beni di cui trattasi, per i fini correlati alla richiesta ricevuta

Relativamente ai beni immobili oggetto di stima si conferma quale valore di mercato attuale il loro valore allo stato attuale e tenendo in esplicito conto delle finalità della stima.

#### 4.2 INDICATORI SOCIO-ECONOMICI DELL’AREA

## LOTTO 2 – POSTI AUTO SCOPERTI

## INDICATORI SOCIO-ECONOMICI ▶ COGORNO

cod. 260312103669b28935c6142

Il valore attuale e futuro di un immobile oltre che dal quadro macro-economico generale è influenzato soprattutto da tutto il contesto: micro-economico e sociale-demografico dell'ubicazione. In questa sezione sono riportati i principali indicatori che possono incidere in modo sostanziale sul valore prospettico del bene nel medio e lungo termine.

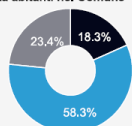
## Indicatori Principali

Andamento Demografico (ultimi 5 anni)	Livello Redditi (Comune)	Livello disoccupazione (Comune)
Stabile ( 0,39% )	Medio alto (19,574 €/annui )	Medio bassa ( 6,4% della popolazione )
<p>1 L' andamento demografico comporta una variazione della domanda di attività, in particolare di abitazioni. Gli studi in materia indicano che i fattori demografici possono influenzare in misura considerevole le quotazioni immobiliari a lungo termine.</p>	<p>1 Il livello redditi incide in modo significativo sulle aspettative medie da parte della popolazione residente: sulle qualità costruttive degli edifici e del grado di finitura delle singole unità immobiliari.</p>	<p>1 Il mercato immobiliare può risentire in modo sensibile del dato occupazionale e della precarietà lavorativa. Questi fattori influiscono sulla propensione all'acquisto e sulla facilità di accesso ad un mutuo.</p>

## Dettaglio indicatori

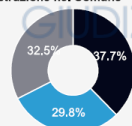
Numero abitanti Comune	Numero Famiglie	Dimensione nuclei familiari
5.716	2.711	Medio piccoli ( 2,08 componenti )
Livello anzianità	Livello istruzione	Incidenza redditi da pensione
Medio ( 23,4% oltre 65 anni )	Nella media ( 37,7% dipl./laur.)	Media ( 39,4% del totale redditi )
Livello pendolarismo		Prevalenza redditi
Medio alto ( 36,8% della popolazione )		Pendolari

## Fasce età abitanti nel Comune



- Minori di 18 anni
- Tra 19 e 64 anni
- Oltre i 65 anni

## Livello istruzione nel Comune



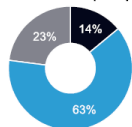
- Laureati o Diplomati
- Scuola Media Inferiore
- Elementari od Altro

## INDICATORI SOCIO-ECONOMICI ▶ COGORNO ▶ CENTRO PRINCIPALE COGORNO (260 METRI S.L.M.)

Ogni territorio comunale è suddiviso in: centro principale, frazioni o località ed aree non urbanizzate (case sparse). Nei grandi centri sono presenti anche delle ulteriori ripartizioni del centro principale (Circoscrizioni, Decentramento Municipi). In questa sezione sono riportati i microdati della ripartizione comunale dove è ubicato l'immobile.

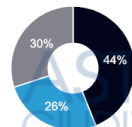
Numero Abitanti centro principale	Numero famiglie	Dimensione nuclei familiari
665 (2,9 % Stranieri)	327	Medio Piccoli (2,03 Componenti Per Famiglia)
Livello anzianità	Livello istruzione	Livello disoccupazione
Medio (23% Oltre 65 Anni)	Superiore Alla Media (44,0% Dipl./Laur.)	Molto Basso (3,4% Disoccupati)

## Fasce età abitanti centro principale



- Minori di 18 anni
- Tra 19 e 64 anni
- Oltre i 65 anni

## Livelli istruzione abitanti centro principale



- Laureati o Diplomati
- Scuola Media Inferiore
- Elementari od Altro

## 4.3 DATI DI URBANIZZAZIONE DELL'AREA

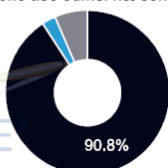
## LOTTO 2 – POSTI AUTO SCOPERTI

## DATI URBANIZZAZIONE ► COGORNO

cod. 260312103669b28935c6f42

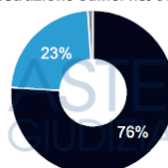
Grado di urbanizzazione	Disponibilità abitazioni per abitante	Incidenza abitazione vuote o 2° case
Alto (159,9 fabbricati/kmq)	Alta (0,88 abitazioni per abitante)	Medio bassa (16,83%)
<p>Il grado di urbanizzazione indica il livello di edificazione del territorio. Il parametro è calcolato in base al rapporto fra il numero di edifici e la superficie comunale.</p>	<p>Il parametro indica il numero di abitazioni presenti per ogni residente nel comune. Una scarsa disponibilità implica una potenziale maggiore richiesta di acquisto o locazione di abitazioni.</p>	<p>Un alto numero di abitazione vuote può incidere in modo significativo sulla potenziale domanda di acquisto o locazione</p>
Numero edifici	Incidenza edifici inutilizzati	Incidenza edifici produttivi
1.452	Alta ( 6,47% dello stock )	Bassissima ( 2,69% dello stock )
Numero abitazioni	Densità costruttiva edifici residenziali	Dimensione abitazione media
3.631 ( 64,05% di proprietà)	Medio bassa (2,26 abitazioni per edificio)	Media ( 103,8 mq )

## Destinazione uso edifici nel comune



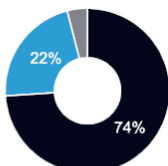
- Residenziale
- Produttivi
- Altri Usi

## Epoca costruzione edifici nel comune



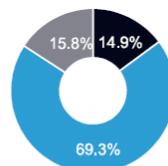
- Ante. 1945
- 1945 al 1990
- 1990 al 2011

## Tipologia costruttiva edifici nel comune



- Muratura portante
- Cemento armato
- Altra tipologia

## Stati conservazione edifici nel comune

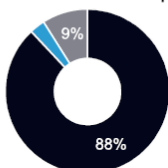


- Edifici in Ottimo Stato
- Edifici in Buono Stato
- Edifici in Mediocre Stato

## DATI URBANIZZAZIONE ► COGORNO ► CENTRO PRINCIPALE COGORNO

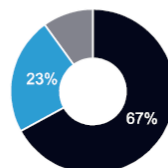
Numero edifici	Incidenza edifici inutilizzati	Incidenza edifici produttivi
323	Medio Alta (9% Inutilizzati)	Bassa (3%)
Numero abitazioni	Densità costruttiva edifici residenziali	Dimensione abitazione media
412 (77% Di Proprietà)	Molto Bassa (1,45 Abitazioni Per Edificio)	Media (102,33mq)
Abitanti per edificio	Disponibilità abitazioni per abitante	Incidenza abitazione vuote o 2° case
2,34	Media (0,62 Abitazioni Per Abitante)	Media (25% Dello Stock Residenziale)

## Destinazioni uso edifici centro principale



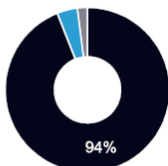
- Edifici Residenziali
- Produttivi & Commerciali
- Altri usi

## Epoca costruzione edifici centro principale



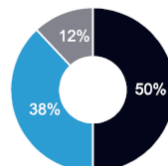
- Antecedente al 1945
- Tra il 1945 e il 1990
- Tra il 1990 e il 2011

## Tipologia costruttiva edifici centro principale



- Muratura portante
- Cemento armato
- Altra tipologia costruttiva

## Stato conservazione edifici centro principale

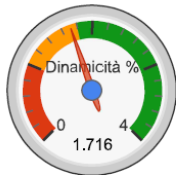


- Ottimo stato
- Buono stato
- Mediocre condizioni

LOTTO 2 – POSTI AUTO SCOPERTI

4.4 DINAMICITÀ DEL MERCATO

DINAMICITÀ MERCATO RESIDENZIALE ▶ COGORNO



**Medio bassa** (Vendute il 1,72% di 3.631 abitazioni)

La dinamicità di mercato è ricavata dal rapporto fra il numero di abitazioni vendute annualmente rispetto allo stock comunale (numero totale di abitazioni presenti nel comune). Il valore viene poi rapportato rispetto alla media nazionale. La dinamicità è il principale indicatore del grado di commerciabilità degli immobili presenti nel territorio comunale.

4.5 ANDAMENTO QUOTAZIONI E COMPRAVENDITE

ANDAMENTO QUOTAZIONI ▶ COGORNO

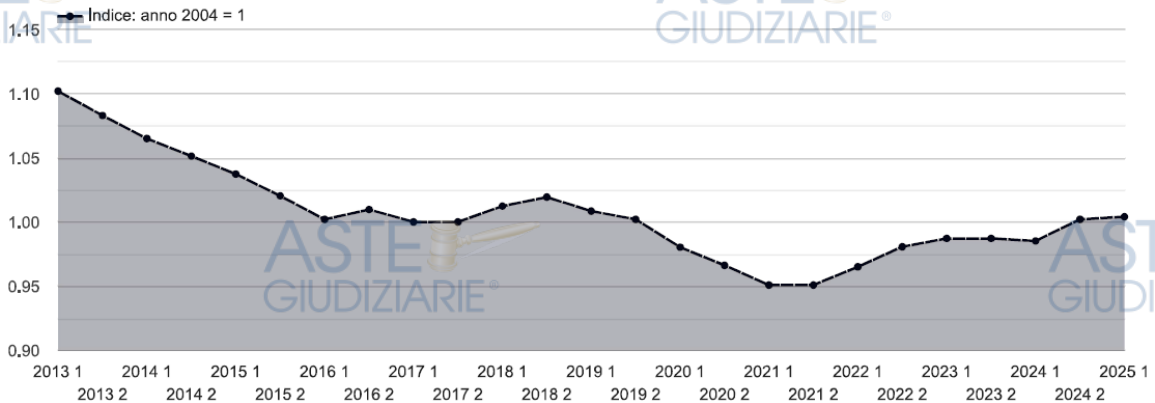
cod. 260312103669b28935c6f42

Quotazione media residenziali (abitazioni) **+1.93 % annuo**

Quotazione media commerciali (negozi) **+1.13 % annuo**

Quotazione media pertinenziali (box) **+1.31 % annuo**

GRAFICO ANDAMENTO QUOTAZIONI VENDITA - RESIDENZIALI



ANDAMENTO COMPRAVENDITE ▶ COGORNO

Andamento Vendite Residenziali **+14,81%**

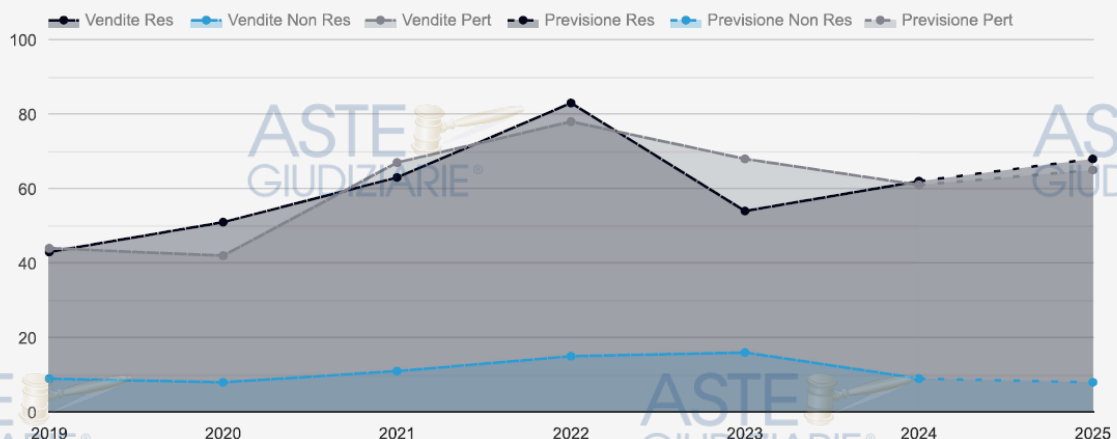
Andamento Vendite Non Residenziali **-44,5%**

Andamento Vendite Pertinenziali **-10,16%**

Provvisorio 2025 **+10,38%**

Provvisorio 2025 **-10%**

Provvisorio 2025 **+7,69%**



NOTA BENE: per i comuni capoluoghi di provincia, le previsioni si basano sui dati direttamente relativi a ciascun comune. Per tutti gli altri comuni (non capoluoghi), le previsioni sono derivate dalla media dei dati di tutti i comuni all'interno della stessa provincia, mostrando quindi una tendenza provinciale. I dati sono forniti dall'Agenzia delle Entrate e sono aggiornati su base annuale, mentre i "Provvisori", vengono calcolati e aggiornati su base trimestrale.

## LOTTO 2 – POSTI AUTO SCOPERTI

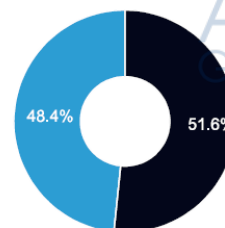
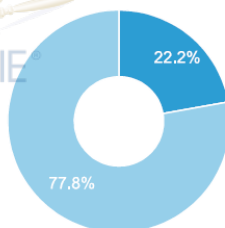
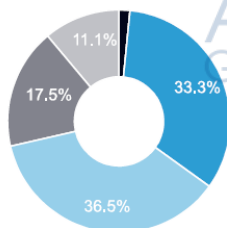
## 4.6 RIPARTIZIONE E STORICO COMRAVENDITE

## RIPARTIZIONE COMRAVENDITE ► COGORNO

COD. 260312103669B28935C6F42

I dati indicano la ripartizione del numero di transazioni immobiliari aggregate per dimensione (residenziali) o per tipologia (non residenziali e pertinenziali).

Ripartizione Residenziali	Ripartizione Non Residenziali	Ripartizione Pertinenziali
62 vendite	9 vendite	61 vendite



- fino a 50 mq
- da 50 a 85 mq
- da 85 a 115 mq
- da 115 a 145 mq
- oltre 145 mq

- Uffici
- Negozi Laboratori
- Magazzini Autorimesse
- Alberghi Pensioni
- Istituti di Credito
- Fabbricati Commerciali
- Capannoni Produttivi
- Capannoni Agricoli

- Box & Posti auto
- Cantine & Soffitte

## STORICO COMRAVENDITE ► COGORNO

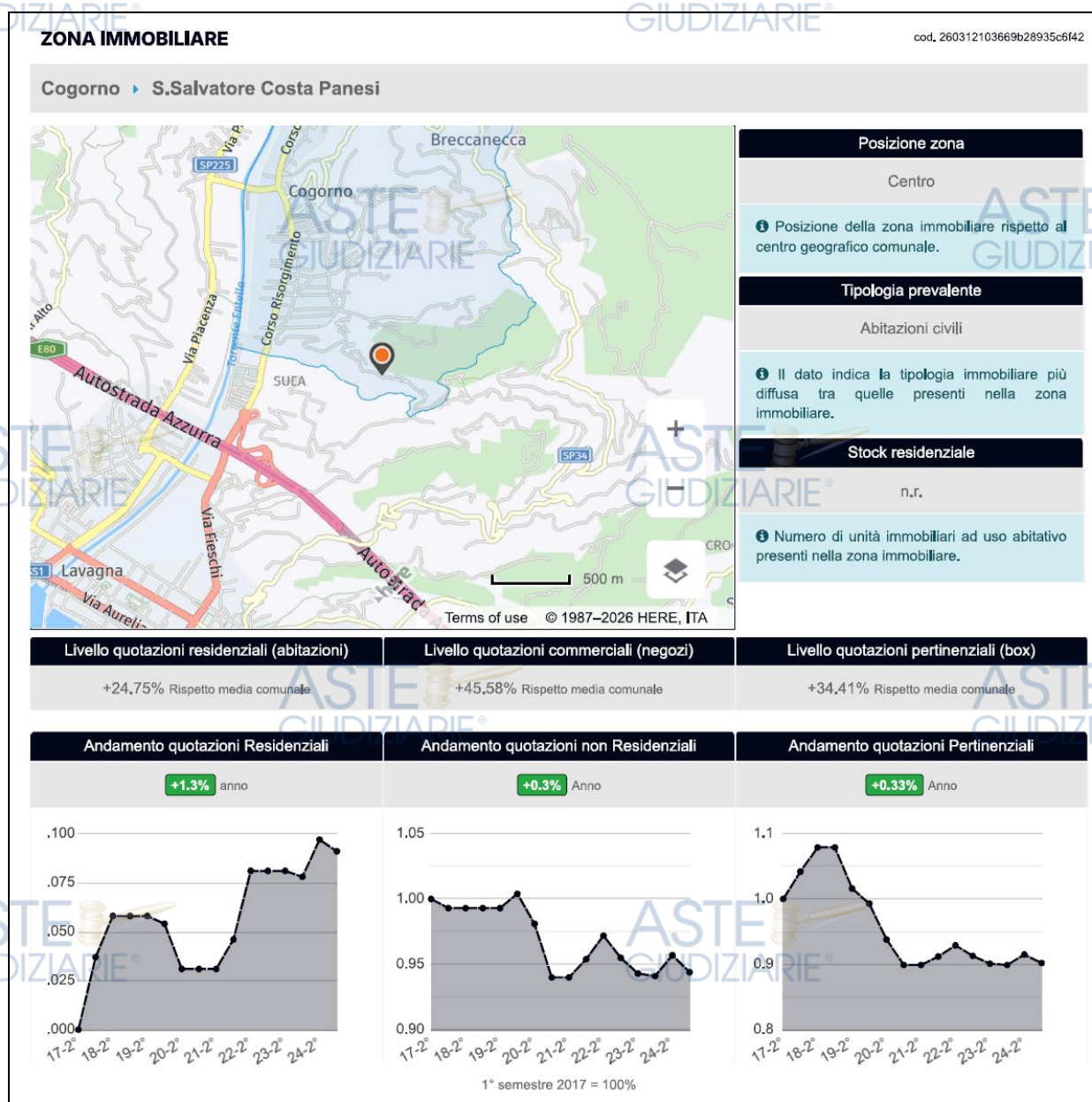
Storico Residenziali						Totale
Anno	0-50 M <sup>2</sup>	da 50 a 85 M <sup>2</sup>	da 85 a 110 M <sup>2</sup>	da 110 a 145 M <sup>2</sup>	Oltre 145 M <sup>2</sup>	
2024	1	21	23	11	7	63
2023	5	18	15	10	7	55
2022	10	24	25	12	12	83
2021	5	16	17	7	18	63
2020	0	12	21	10	8	51
2019	3	14	13	6	8	44
<b>Media</b>	<b>4</b>	<b>17</b>	<b>19</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>59</b>

Storico Non Residenziali									
Anno	Negozi Laboratori	Uffici	Magazzini Depositi	Alberghi Pensioni	Edifici Commerciali	Istituti di Credito	Capannoni Tipici	Capannoni Produttivi	Totale
2024	2	0	7	0	0	0	0	0	9
2023	0	0	15	0	0	0	0	1	16
2022	1	0	12	1	1	0	0	0	15
2021	0	0	11	0	0	0	0	0	11
2020	3	0	5	0	0	0	0	0	8
2019	2	0	6	0	0	0	0	1	9
<b>Media</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11</b>

Storico Pertinenziali			Totale
Anno	Box e Posti Auto	Cantine e Soffitte	
2024	32	30	62
2023	42	26	68
2022	35	43	78
2021	34	34	68
2020	29	13	42
2019	31	13	44
<b>Media</b>	<b>33</b>	<b>26</b>	<b>60</b>

## LOTTO 2 – POSTI AUTO SCOPERTI

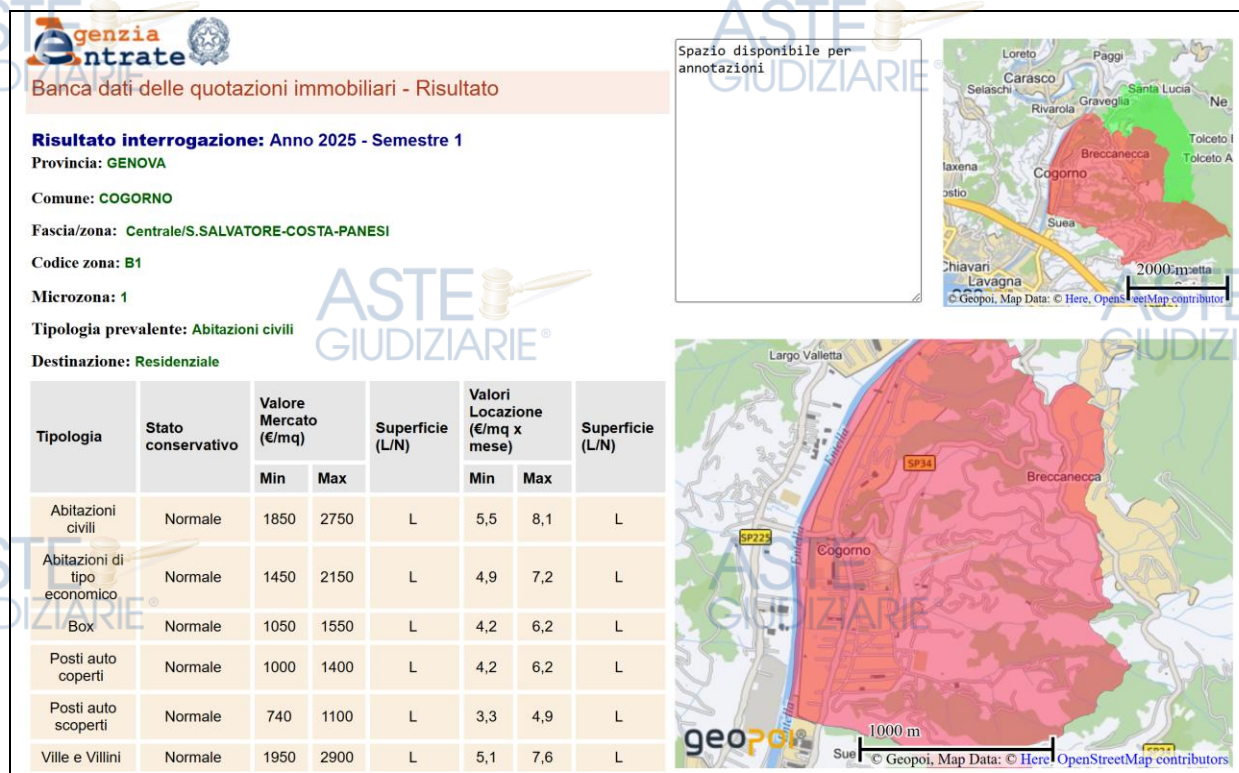
## 4.7 INDAGINE DI MERCATO – PRINCIPALI RILEVAZIONI DI RIFERIMENTO



## 4.7.1 SEGMENTO RESIDENZIALE – POSTI AUTO E BOX

L'indagine di mercato del segmento di riferimento è stata condotta tenendo presente la particolarità del bene da valutare. Con riferimento all'ordinarietà e per la tipologia edilizia "posti auto scoperti e box", in stato conservativo *normale*, sono stati reperiti i dati raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e pubblicati dall'Ufficio Studi dell'OMI, riferiti al 1° semestre 2025 relativo alla zone omogenea B1. La "forbice" di prezzi rilevata dall'OMI per la tipologia edilizia "posti auto scoperti" è compresa tra Euro 740/mq ed Euro 1.100/mq.

## LOTTO 2 – POSTI AUTO SCOPERTI



Il database di Borsino Immobiliare, che restituisce informazioni più ampie e capillari rispetto a quelle dell'OMI, riferisce una forbice di prezzi al mq. pari a Euro 692/mq- Euro 1079/mq per posti auto scoperti e di Euro Euro 1.085/mq- Euro 1.637/mq per i box

Quotazioni Immobiliari di Zona						
Abitazioni e Ville	Uffici e Negozi	Box e Posti auto	Locali e Capannoni			
QUOTAZIONI VENDITA EURO / MQ			QUOTAZIONI AFFITTO EURO / MQ / MESE			
Box & Autorimesse	Quotazione Minima 928	Quotazione Media 1.153	Quotazione Massima 1.378	Valutometro PROFESSIONAL	INTEGRO	INTEGRO
Posti Auto Coperti	Quotazione Minima 965	Quotazione Media 1.182	Quotazione Massima 1.400	Valutometro PROFESSIONAL	INTEGRO	INTEGRO
Posti Auto Scoperti	Quotazione Minima 692	Quotazione Media 886	Quotazione Massima 1.079	Valutometro PROFESSIONAL	INTEGRO	INTEGRO

#### 4.8 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede la individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

La individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- **l'approccio di mercato** (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;

- l'**approccio tecnico o di costo**, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
  - l'**approccio finanziario**, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa. In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il **valore di mercato** rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la **metodologia diretta**, basata sulla **comparazione**, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
  - la esistenza di beni simili al bene da stimare;
  - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
  - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il **metodo comparativo**, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici).

- Le **metodologie indirette**, attuate attraverso **procedimenti analitici**, vanno utilizzati in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il **valore di costo** attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il **valore di capitalizzazione**, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito

## LOTTO 2 – POSTI AUTO SCOPERTI

dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;

- il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **valore di riproduzione deprezzato**;
- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene “accessorio”, perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua. L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

#### 4.8.1 CRITERIO ADOTTATO: VALORE DI MERCATO

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto e dalle possibili criticità che la stessa attività estimativa impone.

Secondo l'*International Valuation Standards* (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

**"importo stimato..."**

## LOTTO 2 – POSTI AUTO SCOPERTI

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza

per compiere la valutazione;

**“...alla data della valutazione...”**

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

**“...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...”**

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

**“...dopo un'adeguata promozione commerciale...”**

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

**“...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...”**

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

#### **4.9 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO**

##### **4.9.1 POSTI AUTO E BOX - METODO SINTETICO-COMPARATIVO**

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni

## LOTTO 2 – POSTI AUTO SCOPERTI

effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale come in precedenza riferita.

## 5 PROCESSO DI VALUTAZIONE

### 5.1 POSTI AUTO SCOPERTI

#### 5.1.1 VALORE DI MERCATO AL LORDO DELLE DETRAZIONI

Considerata la tipologia degli immobili in esame, si stima un valore unitario pari a **Euro 800,00/mq da applicarsi alla superficie commerciale (utile per parcheggio) dei beni**. Il valore di mercato del bene immobile oggetto di stima, ottenuto secondo le ipotesi e i giudizi sviluppati nei paragrafi che precedono, risulta pari a **quello esposto nella sotto riportata tabella riepilogativa**

cod. u.i.	LOTTO	Ubicazione e note		Informazioni catastali					Valutazioni				
		Ubicazione	NOTE	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza catastale [mq]	Sup. commerciale [mq.]	Valutazione unitaria [€/mq.]	Valutazione al lordo detrazioni	
6	LOTTO 2	VIALE COSTA DEI LANDO' n. SNC Interno 1 Piano T	COGORNO	Posto auto n. 1	6	2955	1	C/6	1	19	19	800,00 €	15 200,00 €
7	LOTTO 2	VIALE COSTA DEI LANDO' n. SNC Interno 2 Piano T	COGORNO	Posto auto n. 2	6	2955	2	C/6	1	12	12	800,00 €	9 600,00 €
8	LOTTO 2	VIALE COSTA DEI LANDO' n. SNC Interno 3 Piano T	COGORNO	Posto auto n. 3	6	2955	3	C/6	1	15	15	800,00 €	12 000,00 €
9	LOTTO 2	VIALE COSTA DEI LANDO' n. SNC Interno 1 Piano T	COGORNO	Posto auto n. 1	6	2956	1	C/6	1	13	13	800,00 €	10 400,00 €
10	LOTTO 2	VIALE COSTA DEI LANDO' n. SNC Interno 2 Piano T	COGORNO	Posto auto n. 2	6	2956	2	C/6	1	17	17	800,00 €	13 600,00 €

Detto valore è da considerarsi **al lordo delle detrazioni attribuibili in ragione di:**

- **Difformità urbanistiche e alea di vendita**

**Nella misura pari al 10% complessivo**

cod. u.i.	LOTTO	Ubicazione e note		Informazioni catastali					Valutazioni		Costi di Regolarizzazione		Deprezzamento	Valutazione di mercato alla data attuale			
		Ubicazione	NOTE	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza catastale [mq]	Sup. commerciale [mq.]	Valutazione unitaria [€/mq.]	Valutazione al lordo detrazioni	Catastale		Urbanistica	Rischio assunto per mancata garanzia	
6	LOTTO 2	VIALE COSTA DEI LANDO' n. SNC Interno 1 Piano T	COGORNO	Posto auto n. 1	6	2955	1	C/6	1	19	19	800,00 €	15 200,00 €		5,0%	5,0%	13 680,00 €
7	LOTTO 2	VIALE COSTA DEI LANDO' n. SNC Interno 2 Piano T	COGORNO	Posto auto n. 2	6	2955	2	C/6	1	12	12	800,00 €	9 600,00 €		5,0%	5,0%	8 640,00 €
8	LOTTO 2	VIALE COSTA DEI LANDO' n. SNC Interno 3 Piano T	COGORNO	Posto auto n. 3	6	2955	3	C/6	1	15	15	800,00 €	12 000,00 €		5,0%	5,0%	10 800,00 €
9	LOTTO 2	VIALE COSTA DEI LANDO' n. SNC Interno 1 Piano T	COGORNO	Posto auto n. 1	6	2956	1	C/6	1	13	13	800,00 €	10 400,00 €		5,0%	5,0%	9 360,00 €
10	LOTTO 2	VIALE COSTA DEI LANDO' n. SNC Interno 2 Piano T	COGORNO	Posto auto n. 2	6	2956	2	C/6	1	17	17	800,00 €	13 600,00 €		5,0%	5,0%	12 240,00 €

#### 5.1.2 STIMA DEI BENI IMMOBILI ALLA DATA ATTUALE

In ragione di quanto sopra riportato, **il valore dei beni immobili alla data attuale al netto delle detrazioni applicate viene stimato come segue:**

cod. u.i.	Informazioni catastali					Valutazione di mercato alla data attuale
	LOTTO	Fg.	Part.	Sub	Cat.	
6	LOTTO 2	6	2955	1	C/6	13 680,00 €
7	LOTTO 2	6	2955	2	C/6	8 640,00 €
8	LOTTO 2	6	2955	3	C/6	10 800,00 €
9	LOTTO 2	6	2956	1	C/6	9 360,00 €
10	LOTTO 2	6	2956	2	C/6	12 240,00 €

**VALORE LOTTO 2: € 54.720,00**

LOTTO 2 – POSTI AUTO SCOPERTI



Tanto a compimento dell'incarico ricevuto.

Genova, 12 marzo 2026



Dott. Ing. Roberto Gennaro


**ALLEGATI**



All. 1. Visure catastali

All. 2. Estratti di mappa catastale

All. 3. Ispezioni ipotecarie al 12/03/2026

