

**OGGETTO: IMMOBILE RESIDENZIALE SITO IN GENOVA, VIA NAPOLI 7/17****VERIFICA RELATIVA ALLA CONGRUITA' DEL PREZZO OFFERTO PER  
L'ACQUISTO DELLA QUOTA DELL'1% DELL'IMMOBILE IN OGGETTO****1. OGGETTO DELL'INCARICO**

La presente consulenza tecnica è volta a verificare la congruità del prezzo per l'acquisto della quota - pari all'1% - dell'appartamento in Genova Via Napoli 7/17, posto al quarto piano, quota di proprietà del Signor .

La restante quota del 99% dell'immobile è di proprietà del Sig. , soggetto che ha presentato offerta di acquisto della quota di proprietà per un importo di Euro 1.500.

**2. CRITERI DELL'INCARICO RICEVUTO**

La verifica di congruità verrà condotta con riferimento alla **stima del più probabile valore di mercato** dell'immobile ed applicando i criteri descritti nell'Istanza a firma del Curatore n° 6 del 03.10.2025 di Nomina perito.

In questa sede verranno recepiti gli elementi conoscitivi dell'immobile resi disponibili dalla procedura, con particolare riferimento ai **Dati Catastali** ed all'**Ubicazione dell'immobile**.

Inoltre, si prenderanno in esame i **valori di compravendita** riferiti al medesimo immobile, relativamente alle **due ultime transazioni** che hanno riguardato il bene:

- la compravendita anno 2025, mese di Giugno (quote di proprietà suddivise in 99% ed 1%)
- la compravendita anno 2019, mese di Febbraio (quota di proprietà 100%)

Nel recente ultimo atto di compravendita che ha interessato il bene, la quota del 99% dell'immobile è stata ceduta all'attuale proprietario al prezzo complessivo di **Euro 60.000**.

La transazione risalente all'anno 2019, riferita alla totalità del 100% dell'immobile, mostra un valore di compravendita pari ad **Euro 90.000**.

### 3. SPECIFICHE DESCRITTIVE

L'immobile sito in VIA NAPOLI n. 7 Interno 17 Piano 4 ha i seguenti riferimenti catastali:

Comune di **GENOVA (D969Q) (GE)**

Sez. Urb. **GEC** Foglio **6** Particella **621** Subalterno **1**

Sez. Urb. **GEC** Foglio **6** Particella **618** Subalterno **39**

Dati di classamento

Rendita: **Euro 755,32**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/3a**), Classe **4**, Consistenza **4,5 vani**

Dati di superficie

Totale: **85 mq**

Totale escluse aree scoperte: **77 mq**

Intestazione attuale dell'immobile:

**1.**

nato a

il

Diritto di: Proprietà per 1/100

*1. Atto del 18/02/2019 Pubblico ufficiale LIZZA PAOLO Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 102944 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5009.1/2019 Reparto PI di GENOVA in atti dal 01/03/2019*

**2.**

nato a

il

Diritto di: Proprietà per 99/100

*2. Atto del 18/06/2025 Pubblico ufficiale RISSO LUIGI FRANCESCO Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 34583 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17221.1/2025 Reparto PI di GENOVA in atti dal 20/06/2025*

E' stata considerata la consistenza dell'immobile riferita nella visura catastale, e, in ragione della presenza di una ampia veranda fissa posta sul terrazzo e riportata nella planimetria catastale, la **superficie commerciale considerata è pari a 80 mq.**

Si è ritenuto opportuno procedere ad una ricognizione del bene effettuando un sopralluogo conoscitivo atto ad appurare lo stato conservativo specifico e le caratteristiche proprie del bene che consentono di definire la tipologia immobiliare da valutare nella stima, con riferimento alle condizioni di manutenzione dell'immobile.

L'appartamento è composto da un ingresso che comunica con un breve corridoio lungo il quale si allineano un'ampia camera da letto, la cucina un altro grande vano, tutti finestrati e rivolti a sud-ovest. Il bagno finestrato è rivolto a nord-ovest. Completa l'organizzazione interna un ripostiglio. Gli spazi esterni comprendono due balconi ed una terrazza.

Dal vano più ampio si ha accesso al balcone che conduce alla terrazza verandata. La veranda

risulta attrezzata e dotata di impianti gas, luce ed acqua.

La planimetria catastale allegata riporta anche un locale cantina posto al primo piano, contrassegnata con il numero 5.

Non si hanno informazioni circa le certificazioni degli impianti.

## 2. CONDIZIONI DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Nel corso del sopralluogo effettuato nel corrente mese di Novembre 2025 si è potuto constatare che l'immobile, al suo interno, si presenta in discrete condizioni manutentive generali, con caratteristiche di finitura non recenti.

Per quanto riguarda le aree esterne di pertinenza, comprensive di una terrazza ed una veranda, oltre che di due balconi, si presentano in mediocre stato manutentivo.

In allegato è riportata la documentazione fotografica descrittiva delle parti esterne ed interne dell'immobile.

## 3. VALORI DI RIFERIMENTO - BANCHE DATI

***Verranno valutati i seguenti aspetti***, in relazione all'evoluzione del mercato immobiliare :

- ***aggiornamento dei valori di riferimento tratti dalle più diffuse banche dati (OMI e Borsino Immobiliare)***
- ***aggiornamento dei valori desunti da un'indagine condotta presso gli agenti immobiliari operanti sul mercato locale***

In merito alla consultazione della banca dati dell'**OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia delle Entrate, sono stati estratte le quotazioni riferite alla Fascia Semicentrale Zona C17 Oregina (Via Napoli, Via Paleocapa, Via Costanzi) (in Allegato).

Con riferimento all'opportuna comprensione della diminuzione del prezzo di compravendita dello stesso immobile tra l'anno 2019 e l'anno 2025, così come dalla lettura degli atti disponibili nella procedura, sono state esaminate le quotazioni riferite al primo semestre degli anni 2025, 2024, 2023, 2022, 2019, 2018, 2016.

Dalla lettura delle risultanze, emerge una relativa stabilità delle quotazioni sul periodo 2020-2025. Tali quotazioni sono calate in maniera significativa rispetto agli anni precedenti, in particolare rispetto a quelle dell' anno 2016, con un calo che supera il 15%.

E' stata presa in considerazione anche la banca dati del sito specializzato **borsinoimmobiliare.it** che fornisce quotazioni immobiliari residenziali, per la zona Oregina *Tu.m V.Napoli V.Paleocapa V.Vesuvio V.Costanzi*, suddivise in tre fasce di pregio relative allo stabile in cui l'appartamento è collocato.

Sintetizzando, si riporta nella seguente Tabella il raffronto tra i valori desunti dalle Banche dati citate nella loro serie storica.

| PERIODO                                  |                            | Anno 2016 II semestre |                  | Media anni 2018/2024 |                  | Anno 2025 I semestre |                  |
|------------------------------------------|----------------------------|-----------------------|------------------|----------------------|------------------|----------------------|------------------|
| Fonte OMI<br>Agenzia<br>delle<br>Entrate | Abitazioni<br>economiche   | MIN<br>€/mq 1100      | MAX<br>€/mq 1600 | MIN<br>€/mq 912      | MAX<br>€/mq 1350 | MIN<br>€/mq 890      | MAX<br>€/mq 1300 |
|                                          | Abitazioni<br>Civili       | MIN<br>€/mq 1450      | MAX<br>€/mq 2050 | MIN<br>€/mq 1270     | MAX<br>€/mq 1890 | MIN<br>€/mq 1250     | MAX<br>€/mq 1850 |
| Fonte<br>Borsino<br>Immobiliare          | Abitazioni 2°<br>fascia    |                       |                  |                      |                  | MIN<br>€/mq 722      | MAX<br>€/mq 1019 |
|                                          | Abitazioni<br>fascia media |                       |                  |                      |                  | MIN<br>€/mq 960      | MAX<br>€/mq 1479 |

#### 4. VALUTAZIONI SPECIFICHE

Da un'indagine condotta presso le agenzie immobiliari operanti sul mercato locale è confermato come il **quadro generale dei valori di compravendita sia sostanzialmente stabile o in decrescita** per quanto riguarda le quotazioni locali, mentre si rilevano variabilità puntuali in ragione della qualità dello specifico bene immobile.

In questo senso, l'immobile in oggetto può rispondere positivamente alle tendenze attuali del mercato nella zona di riferimento, in considerazione dei seguenti fattori :

- la localizzazione non lontana dall'asse di Circonvallazione a Monte,
- la presenza di numerosi esercizi commerciali di vicinato
- la fermata del trasporto pubblico locale a pochi metri dal portone dell'immobile

Per contro, si ritiene che, per la localizzazione dell'immobile, situato in una zona piuttosto popolare, densamente costruita, caratterizzata da abitazioni di tipo economico, nonché per le caratteristiche intrinseche distributive e di finitura, che richiederebbero un intervento di manutenzione complessivo, **il valore a metro quadro si collochi nella fascia bassa dei valori di riferimento.**

## 5. CONCLUSIONI

Nel corso delle attività svolte ed illustrate nei paragrafi precedenti sono state valutate, al momento attuale, le quotazioni immobiliari desumibili dalle principali banche dati, riferite ad immobili della stessa tipologia ed ubicati nella medesima area territoriale.

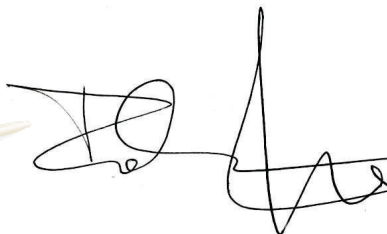
E' stata inoltre condotta un'indagine presso le agenzie immobiliari operanti in zona, per individuare i valori riferiti a reali compravendite perfezionate recentemente nello stesso ambito.

A monte di tali valutazioni è stata svolta una ricognizione in sito, al fine di verificare la valenza ai fini della presente valutazione delle condizioni di manutenzione generale dell'immobile.

A conclusione delle attività sopra esposte, considerato lo stato conservativo, le caratteristiche localizzative, distributive, manutentive ed i valori unitari di compravendita di riferimento, **per la quota in oggetto intestata a [redacted] – pari all'1% dell'immobile – si valuta che la valutazione di Euro 1.500 sia pienamente congrua e rispondente ai criteri di salvaguardia nell'interesse della procedura di fallimento.**

Genova, 20.11.2025

arch. Paolo Castagnola  
(Nbs architetti associati)



## ALLEGATI



## ALLEGATI



|                   |                                                      |
|-------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Allegato 1</b> | <b>Visura Catastale</b>                              |
| <b>Allegato 2</b> | <b>Planimetria Catastale</b>                         |
| <b>Allegato 3</b> | <b>Documentazione Fotografica</b>                    |
| <b>Allegato 4</b> | <b>Estratti Valori OMI</b>                           |
| <b>Allegato 5</b> | <b>Estratti valori Borsino Immobiliare</b>           |
| <b>Allegato 6</b> | <b>Estratto Atto di compravendita Parodi-Pardini</b> |

