PERIZIA DI STIMA

******°°°°°******

IMMOBILE UBICATO IN GENOVA IN VIALE MICHELANGELO BUONARROTI CIV. 21 INT. 12

******°°°°°******

Il sottoscritto architetto Bruno Contu, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Genova con il numero 3433 e con Studio in Genova in Via Armenia civ. 7R, in qualità di tecnico incaricato, con la presente esprime la propria perizia di stima finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato del Cespite in titolo.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è contraddistinto dai seguenti identificativi catastali: ***Comune di Genova (D969R), Sezione RIV, Foglio 36, Particella 398, Subalterno 14, consistenza 5 vani, Rendita € 477,72 superficie catastale mq. 72,00.***

Alla data di stesura della presente stima risulta intestato come segue:

LANZA DEL VASTO SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE, C.F. 02764000101, proprietà per 1/1.

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA DEL BENE

L'immobile, nel vigente P.U.C. del Comune di Genova, ricade in Ambito AR-UR *"ambito di riqualificazione urbanistica residenziale"* e non è sottoposto ad alcun regime vincolistico speciale.

DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'unità immobiliare si trova al piano quarto di una palazzina a destinazione residenziale, contraddistinta dal civico numero 21 di Viale Michelangelo Buonarroti.

Il fabbricato è stato edificato nel 1930.

Le facciate del palazzo e le parti comuni sono in buono stato manutentivo e il fabbricato è dotato di ascensore.

L'appartamento, così come desumibile dalla allegata planimetria catastale sarebbe così costituito:

dal portone comunicante con il vano scala si accede al vano ingresso/soggiorno che disimpegna tutti i locali che compongono l'unità immobiliare, ovvero il ripostiglio, la cucina, il servizio igienico con antibagno, e le due camere da letto. Da una delle camere da letto è possibile accedere al poggiolo pertinenziale. Il terrazzo dispone inoltre di una porzione del lastrico solare soprastante quale pertinenza esclusiva.

Si omette la descrizione delle caratteristiche dell'appartamento per quanto a materiali, finiture e impiantistica pochè non è stato possibile accedervi nonostante ripetuti tentativi in quanto l'immobile risulterebbe abusivamente occupato al momento della redazione della presente perizia di stima.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Per quanto alla conformità urbanistico edilizia dell'unità Immobiliare, il medesimo è stato oggetto di modifiche interne mediante pratica CILA prot. 7802/2018 e sottoposto conseguentemente ad aggiornamento catastale, conformemente a tale progetto ultimo presentato. Non risulta

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

che siano state eseguite opere di modifica della distribuzione interna successivamente alla presentazione della suddetta pratica edilizia. Tuttavia, non avendo potuto verificare le condizioni dell'unità immobiliare, ai fini della presente stima si può solo presumere che questa sia conforme all'ultima pratica urbanistico edilizia e planimetria catastale sopra citate. In ugual misura non possono farsi considerazioni in relazione allo stato manutentivo dell'unità immobiliare.

DESCRIZIONE DELLA METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA

Il più probabile valore di mercato del cespite in parola viene determinato attraverso una procedura di stima tradizionale come sintesi comparativa tra due valori ottenuti con metodologie distinte allo scopo di addivenire alla attribuzione di un valore il quanto più possibile equo. E' stata innanzitutto determinata la Superficie Commerciale seguendo i criteri del Borsino Immobiliare, ovvero è stata misurata la superficie dell'appartamento considerando l'incidenza dei muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm e i muri in comunione misurati alla mezzeria fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Alla suddetta superficie è stato sommato il contributo delle pertinenze. Nel caso specifico, la porzione di lastrico solare che incide sulla determinazione della superficie commerciale nella percentuale del 25% per i primi 25 mq e nella percentuale del 10% per la parte eccedente i 25 mq. e il poggiolo al piano che incide nella percentuale del 25% della sua superficie effettiva.

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

Dopo aver determinato la superficie commerciale sono state seguite due procedure differenti per determinare il valore venale del bene.

Nel primo caso viene moltiplicata la superficie commerciale dell'immobile per il valore di compravendita a mq. desunto dalla consultazione dei valori forniti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio nel 2° Semestre del 2024.

Nel secondo caso la stima è stata effettuata moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile per il valore medio di compravendita rilevato a seguito di indagini di Mercato esperite nelle zone limitrofe a quella di ubicazione dell'immobile in argomento.

Il valore finale è stato determinato come media tra i due valori di stima ottenuti attraverso le due distinte procedure di stima.

VALUTAZIONE DEL BENE

CRITERIO DI STIMA 1: Determinazione del valore del bene mediante procedura sintetica in riferimento ai valori delle tabelle OMI

Per il bene in oggetto viene indicata una superficie commerciale pari a **mq. 74,45**

Detta superficie è stata determinata seguendo il criterio illustrato a seguire:

- superficie interna dell'immobile misurata comprendendo i muri perimetrali esterni fino allo spessore massimo di cm. 50, e i muri in comunione misurati alla mezzeria fino ad uno spessore

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

massimo di cm. 25,00, per cui la misura riscontrata risulta pari a **mq. 63,50;**

- superficie del poggiolo Mq. 2,00 x 0,25= **Mq. 0,50;**
- Superficie del terrazzo Mq. (25,00 x 0,25)+ ((mq. 67,00-25,00)x0,10)= 6,25+4,20= **Mq. 10,45;**

Superficie commerciale immobile: Mq. 63,50+ mq. 0,50 + mq. 10,45= Mq. 74,45.

Le tabelle OMI riferite al 2° semestre del 2024, indicano per la categoria di riferimento un valore di compravendita a mq. compreso tra un minimo di €/mq 910,00 ed un valore massimo di €/mq. 1350,00.

Ai fini della presente stima, considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile e considerato altresì che non si è potuto verificare lo stato di manutenzione del medesimo viene preso in considerazione il valore minimo di € 910,00 al Mq.

Il valore dell'immobile è pertanto così determinabile:

V1= mq. 74,45 x €/mq. 910,00 = € 67.749,50

CRITERIO DI STIMA 2: Determinazione del valore sulla base di prezzi medi di mercato rilevati nella zona di riferimento.

Dall'esperimento di indagini di mercato volte a rilevare prezzi medi di compravendita per immobili analoghi a quello in trattazione, è stato riscontrato nella zona di riferimento un prezzo medio di circa €/mq. 1062,00

Sulla base di tali considerazioni il valore dell'immobile è così determinabile:

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

V2= mq. 74,45 x €/mq. 1062,00 = € 79.065,90

CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni di cui sopra, e in conclusione della presente valutazione, si ritiene di determinare il più probabile valore di mercato quale media tra i due valori come sopra determinati, ovvero:

VM= (V1+V2)/2= (€ 67.749,50+ € 79.065,90)/2 = € 73.407,70 che si ritiene di arrotondare ad € 73.000,00.

In scienza e coscienza, lo scrivente, a conclusione del presente procedimento ritiene di dichiarare che il più congruo **valore di mercato VM per l'immobile in oggetto sia da considerarsi pari ad € 73.000,00 (diconsi euro settantatremila/00).**

Arch. Bruno Contu

Genova, 02 maggio 2025



Allegati:

Visura catastale

Planimetria Catastale

Stralcio Quotazioni immobiliari OMI – 2° semestre 2024

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