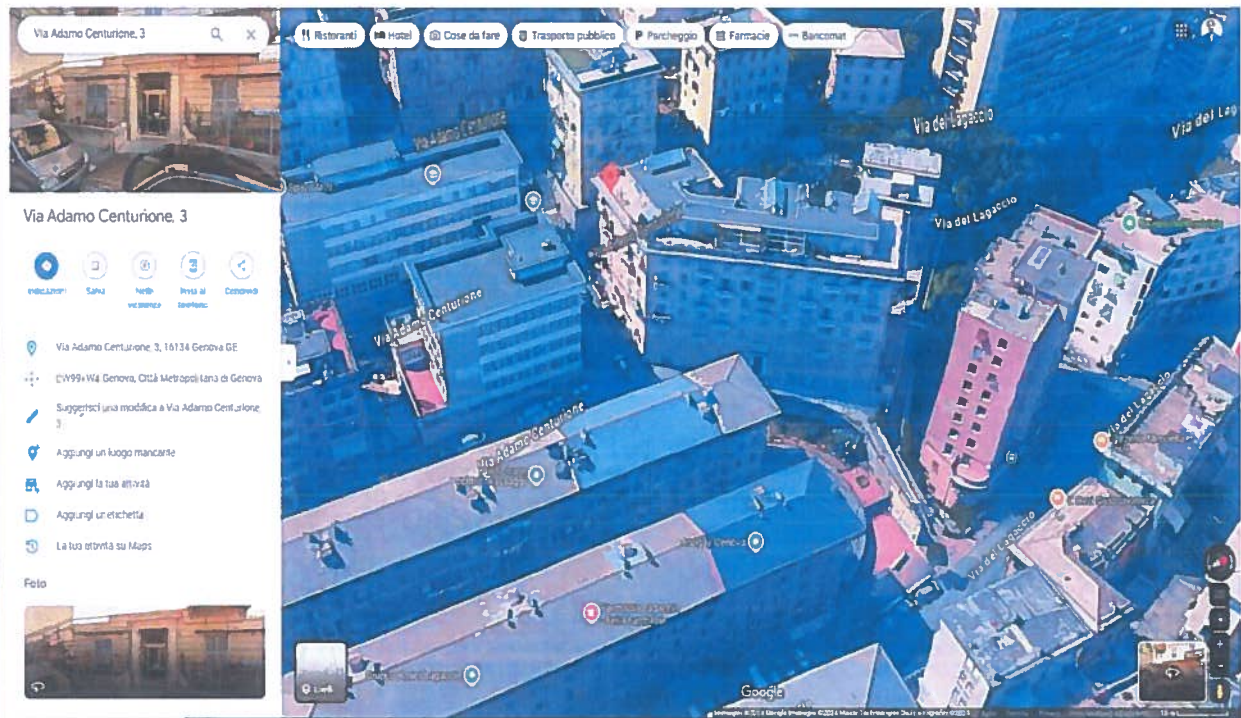


# VALUTAZIONE DI STIMA

## TESA ALL'ACCERTAMENTO DEL VALORE DI MERCATO DI UNITA' IMMOBILIARI SITE IN COMUNE DI GENOVA

VIA ADAMO CENTURIONE, 3/4 E VIA BIANCHETTI, 18R/20R



Elaborato di stima redatto da: Massimo Segalberba

Perito Esperto in valutazioni immobiliari della CCIAA di Genova

Valutatore Immobiliare Certificato

16125 Genova – Via Polleri, 8r – Tel. 010.277.06.07 Mobile 335.72.21.218

[max@immobiliaresegalberba.it](mailto:max@immobiliaresegalberba.it)





## RELAZIONE TECNICA DI STIMA TESA ALL'ACCERTAMENTO DEL VALORE COMMERCIALE IN REGIME DI LIBERO MERCATO DI UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE ED USO COMMERCIALE

### • DEFINIZIONE DELL'INCARICO

Il sottoscritto Massimo Segalerba – Agente Immobiliare iscritto al ruolo Periti ed Esperti in valutazioni d'immobili della CCIAA di Genova; Certificatore Immobiliare IVS UNI 11558 Kiwa Cermet; Agente Immobiliare Certificato UNI 11932:2024; componente del Comitato Consultivo Tecnico dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Genova – è stato incaricato di redigere un rapporto di valutazione finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare di seguito evidenziato:

1. Unità immobiliare ad uso abitazione sita in Comune di Genova Via Adamo Centurione, 3/4 piano primo;
2. Unità immobiliare ad uso negozio sita in Comune di Genova Via Bianchetti, 18R e 20R

Il valutatore ammette di non essere legato da alcun interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione. In base alle specifiche esigenze della parte committente, e su sua espressa indicazione, il valutatore è stato chiamato a:

- 1- ispezionare i luoghi;
- 2- effettuare una descrizione dell'immobile, con esatta indicazione della sua ubicazione;
- 3- accertare le condizioni dell'immobile;
- 4- accertare l'utilizzo e liceità ai fini urbanistici;
- 5- acquisire la documentazione catastale;
- 6- **effettuare la stima del valore di mercato del bene**

### • FINALITA' DELLA VALUTAZIONE

Lo scopo della stima è la determinazione del valore commerciale di mercato delle unità immobiliari in appresso evidenziate. Il valore commerciale di mercato di un immobile è dato dalla quantità di denaro attribuita ad un immobile al fine di permetterne la compravendita. Il tipo di stima adottato, metodo comparativo, consente di confrontare il valore attribuito al bene con altri beni immobili analoghi, per consistenza, qualità e caratteristiche, ubicati nella stessa zona o nelle immediate vicinanze e compravenduti in un lasso di tempo medio non superiore al semestre.



## 1.0 FINALITA' DELLA VALUTAZIONE E METODOLOGIA DI ATTRIBUZIONE DEI VALORI DI STIMA – METODO DI STIMA UTILIZZATO

Lo scrivente al fine di determinare il più probabile valore di mercato, considerando le difficoltà estimative dovute all'ubicazione del bene, intende sviluppare due differenti metodi di stima, al fine di stabilire in conclusione quale sia quello più appropriato per rispondere al quesito posto. Scopo della stima è la determinazione del valore commerciale di mercato dell'unità immobiliare. Il valore commerciale di mercato di un immobile è dato dalla quantità di denaro attribuita ad un immobile al fine di permetterne la compravendita. Il tipo di stima adottato, metodo comparativo – **MCA Market Comparison Approach** - consente di confrontare il valore attribuito al bene con altri beni immobili analoghi, per consistenza, qualità e caratteristiche, ubicati nella stessa zona o nelle immediate vicinanze e compravenduti in un lasso di tempo medio non superiore al semestre.

## 1.2 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO MEDIANTE L'APPLICAZIONE DI INDICI DI DIFFERENZIAZIONE

Pur nell'ambito del processo di ordinarietà di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenda a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, "pezzo unico e singolare".

Per quanto concerne il "livello di piano" vengono individuati i seguenti coefficienti:

0,80	per gli ambienti posti al piano seminterrato
0,90	per gli ambienti abitativi al piano terreno senza giardini di proprietà
0,95-1,00	per gli ambienti abitativi al piano terreno con giardino di proprietà
1,00	per gli ambienti abitativi situati al piano primo
1,05	per gli ambienti abitativi situati al piano secondo
1,10	per gli ambienti abitativi situati sottotetto con altezza interna utile

In relazione allo "stato di conservazione" e manutenzione dell'immobile i coefficienti individuati sono i seguenti:

1,00	se lo stato è normale
0,80	se lo stato è mediocre
0,60	se lo stato è scadente



In relazione allo "stato di conservazione" e manutenzione dell'edificio i coefficienti individuati sono i seguenti:

1,00	se lo stato dell'edificio è normale
0,80	se lo stato dell'edificio è mediocre
0,60	se lo stato dell'edificio è scadente

Nell'analisi peritale considerate le particolarità dell'unità immobiliare, le conoscenze e sensibilità tecniche dello scrivente il valore attribuito verrà arrotondato all'importo indicato nella stima comparativa.

### 1.3 INDICE DI ASSORBIMENTO

Il tasso di assorbimento nel mercato immobiliare viene utilizzato per valutare il tasso a cui le case disponibili sono vendute in un mercato specifico durante un determinato periodo di tempo. Viene calcolato dividendo il numero di case vendute nel periodo di tempo assegnato per il numero totale di case disponibili.

Il tasso di assorbimento è il termine più comunemente usato nel mercato immobiliare. Valutare il tasso a cui le case disponibili sono vendute in un mercato specifico in un determinato periodo di tempo è lo scopo del tasso di assorbimento. Tradizionalmente, un tasso di assorbimento superiore al 20% ha segnalato un mercato seller's e un tasso di assorbimento inferiore al 15% è un indicatore di un mercato buyer's. Nel mercato immobiliare, il tasso di assorbimento fornisce un'idea della velocità o della lentezza con cui le case vengono vendute. Un tasso di assorbimento non tiene conto delle case aggiuntive che entrano sul mercato in diversi momenti, poiché fornisce solo una cifra basata sui dati attualmente disponibili. Un alto tasso di assorbimento può indicare che l'offerta di case disponibili si ridurrà rapidamente, indicando che il proprietario di una casa venderà un immobile in un periodo di tempo più breve. Tradizionalmente, un tasso di assorbimento superiore al 20% ha segnalato un mercato di vendita in cui le case vengono vendute rapidamente. Un tasso di assorbimento inferiore al 15% è un indicatore di un mercato di acquisto in cui le case non vengono vendute così velocemente.

- **ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, potrebbe discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti dal committente e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.

#### 1. IMMOBILE OGGETTO DI STIMA CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E POSIZIONALI



Ministero dell'Economia  
e delle Finanze  
**Entrate**  
MARCA DA BOLLO  
**€16,00**  
SEDICI/00  
00005275 00004116 W190R001  
00032306 11/12/2024 08:54:59  
4578-00088 7413213F509D993E  
IDENTIFICATIVO : 01231228826392



Unità immobiliare ad uso residenziale sita in Genova Via Adamo Centurione, 3 fa parte di uno stabile la cui edificazione si può presumere intorno agli venti, come si evince da quanto indicato nella certificazione energetica. L'immobile si compone di complessivi sei piani fuori terra. Presenta una struttura con muri portanti e solai lignei. Il manto di copertura è costituito da un tetto piano. I prospetti si presentano in discrete condizioni di manutenzione sono rifiniti al civile ed intonacati. Si fa presente che l'impianto citofonico dovrà essere oggetto di rifacimento. L'appartamento in oggetto confina con: muri perimetrali esterni, appartamento interno cinque, vano scale, appartamento interno sei, sotto parte appartamenti interni uno e due, sopra interno sette.

**ZONA:** densamente edificata

**SVILUPPO URBANISTICO:** lo stock immobiliare presente è stato edificato in parte negli anni 20/30, mentre la rimanente parte del quartiere del Lagaccio, più in prossimità del confine con il quartiere soprastante di Oregina, è stato edificato negli anni 50/60.

**VIABILITA' E PARCHEGGI:** la viabilità di detta via è un doppio senso di marcia ad unica corsia, pertanto non particolarmente agevole, mentre la mancanza di parcheggi in zona costituisce un elemento di sicura criticità.

**COLLEGAMENTI PUBBLICI:** i collegamenti sono garantiti dal servizio pubblico di linea gestito da AMT.

**VERDE PUBBLICO:** non sono presenti in zona spazi adibiti a verde pubblico o parchi urbani, anche se è attualmente in corso un progetto di riconversione a tali spazi nell'ex complesso della "Caserma Militare Gavoglio", posta a circa 300 metri di distanza dall'u.i. in oggetto.

**SERVIZI PUBBLICI:** in zona i servizi pubblici sono presenti con scuole primarie e dell'infanzia, oltre a tutti i servizi pubblici.

**SERVIZI COMMERCIALI:** presenti nei pressi dell'immobile.

**EFFICIENTAMENTO ENERGETICO:** L'immobile è classificato in classe G.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE CARATTERISTICHE POSIZIONALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE INTERNO 4

Tutti i vani affacciano in esterno e, dato il contesto di cui lo scrivente darà menzione al punto seguente, godono nel complesso di una discreta luminosità.

- **Consistenza catastale e caratteristiche interne dell'unità immobiliare contraddistinta con il numero interno 4:** La superficie catastale totale comprensiva delle aree scoperte è di 101mq, mentre la superficie utile risulta essere pari a 79mq. L'immobile si compone di: ingresso ampio alla genovese dotato di finestra dal quale si accede a tutti i vani ovvero cucina, bagno, tre camere, oltre ad un balcone sul lato sinistro. Il tutto si presenta in mediocri condizioni di manutenzione. Le finiture sono costituite da pavimenti in ceramica in tutta l'u.i., ricoperti in linoleum solo nel vano soggiorno; infissi in pvc con vetri doppi, persiane in alluminio. Portoncino d'ingresso non blindato. Dotato di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia anche per approvvigionamento acqua calda, acqua diretta. Impianto elettrico non conforme alla vigente normativa, in quanto risultano ancora presenti vecchie prese in plastipiombo, mentre in alcune parti sembrerebbe che tale impianto sia stato rifatto con guaina, pertanto sfilabile. L'immobile espone nord / ovest.



A livello catastale, come da planimetria che si allega, risultano evidenti delle difformità tra lo stato dei luoghi e le risultanze planimetriche, tali da dover essere regolarizzate presso i competenti uffici tecnici sia catastali che comunali. Nello specifico troviamo due muretti all'ingresso non indicati in planimetria, e la mancanza del balcone non raffigurato nella planimetria catastale. A tal proposito si segnala che l'immobile, attraverso il balcone, ha accesso ad un terrazzo di copertura del sottostante box, di cui si renderebbe necessario approfondire il titolo abilitativo, essendo stato edificato in epoca successiva alla realizzazione del compendio immobiliare. Nell'atto d'acquisto del 1981, a mani dello scrivente, non risulta menzione né del balcone in oggetto né dell'accesso al terrazzo di copertura. Lo scrivente, a tal proposito, ritiene che il balcone sia stato oggetto di edificazione all'epoca della realizzazione dello stabile, visto anche il prospetto in cui è ubicato, il quale presenta altro balcone soprastante. Invece, relativamente all'accesso al terrazzo, non essendoci documentazione al riguardo, di cui si dovrebbe indagare sulla proprietà sottostante, potrebbe risultare mancante dei permessi edilizi. Si allega, per miglior comprensione, foto della facciata in questione con evidenziato balcone soprastante, balcone dell'u.i. oggetto di stima e, presumibile, box sottostante.



### 3. VALORI IMMOBILIARI DI RIFERIMENTO

Al fine di meglio supportare ed integrare le indicazioni e le conoscenze tecniche dello scrivente sono stati presi a raffronto i valori indicati dall'OMI - Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Dipartimento del Territorio e dei vari borsini immobiliari.

**I valori a mq attribuiti dall'Osservatorio OMI sono i seguenti:**

Codice di zona: Zona C216

**Fascia/zona:** Semicentrale/LAGACCIO TU.B (Via Avezzana – Via Adamo Centurione)

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico - **Destinazione:** Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1450	L	5,2	7,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	960	L	5	7,4	L

### I valori attribuiti da Borsino Immobiliare

Abitazioni in stabili di prima fascia in normale stato di conservazione da 947 a 1436 €/mq con valori di riferimento primo semestre 2024.

Abitazioni in stabili di fascia media in normale stato di conservazione da 790 a 1204 €/mq con valori di riferimento primo semestre 2024

Abitazioni in stabili di seconda fascia in normale stato di conservazione da 496 a 694 €/mq con valori di riferimento primo semestre 2024.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno, accanto ai seguenti dati, allegare i dati di immobili compravenduti nel corso del 2023/24 nella zona limitrofa all'u.i. oggetto di valutazione ed oggi resi disponibili dall'Agenzia delle Entrate.

OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati  
Area riservata

Utenza: SGLMSM77D21D969M  
Cambia utenza di lavoro

Ricerca Ricerca su mappa

Imposta la ricerca

Risultati della ricerca

Risultati ricerca  
Numero totale di atti reperiti: 5  
Numero totale immobili: 5

**Residenziale - Gennaio 2024**  
Numero immobili: 1  
Corrispettivo dichiarato: 42.000 €  
Dettaglio scheda →

**Residenziale - Gennaio 2024**  
Numero immobili: 1  
Corrispettivo dichiarato: 58.000 €  
Dettaglio scheda →

**Residenziale - Febbraio 2024**  
Numero immobili: 1  
Corrispettivo dichiarato: 48.500 €

- **ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI STIMA MEDIANTE METODO MCA**



Dopo attento esame dei particolari sopra esposti, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, dell'attuale stato di conservazione delle diverse unità immobiliari oggetto di valutazione, delle attuali quotazioni di mercato nella zona, dei prezzi di compravendita di immobili simili ed analoghi compravenduti nella stessa via o in quelle adiacenti e di cui lo scrivente ha avuto una conoscenza diretta ed approfondita, delle quotazioni del compravenduto rilevate dal sito dell'Agenzia delle Entrate si ritiene che il metodo di stima mediante i valori comparabili sia quello più attinente al reale stato del mercato.

#### • **ATTRIBUZIONE FINALE DEL VALORE DI STIMA**

L'unità immobiliare presenta le caratteristiche tipiche degli appartamenti posti in edifici costruiti in epoca antecedente al 1967. Si evidenzia, inoltre, come in un raggio di 350 metri rispetto all'ubicazione dell'immobile oggetto di stima vi siano in vendita in questo momento 50 immobili simili per caratteristiche e consistenza a quelli oggetto di valutazione, ed i tempi medi di vendita siano pari a 140 giorni.

Lo scrivente esperto valutatore ha ritenuto opportuno verificare il contesto di mercato all'interno della cui zona è ubicato il bene oggetto di stima, considerando quanto il mercato immobiliare sia influenzato da dinamiche esogene ed endogene. Le prime, facenti parte di un insieme macroeconomico, che influenza l'intero mercato immobiliare, hanno comunque riflessi su di una zona, quale quella di ubicazione del bene, con un mercato comunque statico in un contesto immobiliare caratterizzato da beni di livello economico/popolare. L'aspetto endogeno riguarda invece tutti i particolari di cui si è ampiamente dato evidenza nelle pagine precedenti, ovvero: la necessità di interventi interni di riqualificazione, non derogabili.

Considerando che il reale valore del bene è sempre e soltanto il valore che il mercato attribuisce al bene stesso, in un contesto di liberalità nella trattativa, senza influenze, e dove le parti, messe al corrente di tutte le informazioni necessarie, sono liberamente in grado di far incontrare il prezzo di richiesta e quello di domanda.

Verificate le due metodologie di stima ed incrociati tra di loro i valori dalle stesse risultanti, considerati inoltre i valori a mq espressi per la zona, verificate altresì le compravendite di immobili simili per caratteristiche e consistenza compravenduti in un lasso di tempo inferiore ai ventiquattro mesi, considerato l'attuale andamento di mercato, le previsioni future, la conoscenza della zona da parte del valutatore e la sensibilità professionale dello stesso, lo scrivente ritiene che alle unità immobiliari oggetto di stima possano essere attribuiti i seguenti valori commerciali:

- **Unità immobiliare sita in Via Adamo Centurione, 3/4 - Euro 50.000,00 (Cinquantamila/00)**

**Tutto ciò premesso e peraltro come confortato dalla massima dottrina in materia, in ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro si dichiara, che potranno essere ritenute comunque egualmente valide proiezioni e offerte di valori incentrati su cifre comprese in una tolleranza del 5% - 8% circa, in più o in meno, rispetto a quanto sopra determinato.**

#### • **DATI GENERALI E DESCRIZIONE VIA BIANCHETTI, 18R / 20R**

L'unità immobiliare ad uso commerciale si trova in Via Bianchetti, strada secondaria e carrabile accessibile dalla principale arteria del quartiere, ovvero Via del Lagaccio. Tale via rimane nella parte iniziale del quartiere, in zona di poco passaggio pedonale, visto anche la non facile visibilità dalla



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Agenzia Entrate  
MARCADA BOLINA  
610/00  
SEDICI/BB

00005275	00004116	W190R001
00032307	13/12/2024 08:55:05	
4578-00088	8A9D97482933ED56	
IDENTIFICATIVO : 01231228826381		

0 1 23 122882 638 1



strada principale. Il locale attualmente è adibito a deposito.

**Finiture delle parti comuni:** il condominio è costituito da otto piani fuori terra ed è utilizzato per la maggior parte quale residenziale. I prospetti si presentano in buono stato di manutenzione, rifiniti con intonaco al civile e tinteggiati. Il manto di copertura è a tetto piano in buono stato di manutenzione. Entrambe le parti condominiali sopra evidenziate risultano essere state oggetto di ristrutturazione, stando alle pratiche presentate presso il Comune di Genova, a partire dal 2003.

**Finiture delle parti interne.** L'unità immobiliare oggetto di perizia si sviluppa su un unico piano terreno, nonostante vi siano la zona dei servizi igienici, ed un locale ad uso magazzino, leggermente rialzati con scalini in muratura, creando pertanto diverse altezze interne. Si presume che il piano terra fosse destinato alla somministrazione ed il retro a zona spogliatoi e magazzini. L'accesso avviene mediante due varchi d'accesso aventi larghezza pari a 1.85 metri. E' dotato di una finestra dal bagno e di una porta finestra, sempre col medesimo accesso, che conduce ad un cortile rappresentato in planimetria. Presenta pavimenti in graniglia di marmo alla genovese, infissi in alluminio anodizzato due serrande esterne non motorizzate. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte mediante canaline esterne.

- **CONFORMITA' ALLE LEGGI 47/1985 – ED URBANISTICHE**

Dalle verifiche effettuate mediante l'accesso on line al sistema di verifica Pratiche Edilizie del Comune di Genova risulta un condono edilizio del 1986 a richiesta del precedente proprietario sig.ra Florini Laura inerente il mantenimento dei bagni; dalla visura catastale storica risulta che la precedente proprietaria sopra identificata, abbia eseguito un frazionamento/fusione, di cui in comune non risultano depositate pratiche edilizie urbanistiche che abbiano interessato l'unità, tuttavia la planimetria catastale redatta nel 1991 a firma del Geom. Munizzi Enrica, per aggiornamento planimetrico, sembra sostanzialmente corrispondere allo stato dei luoghi. Si rende necessario effettuare un accesso all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova, i cui tempi non sono inferiori a 40 giorni, per verificare se vi sono state pratiche edilizie in merito nel corso del tempo. Tuttavia, visto l'oggetto della stima, ovvero accertare la sola congruità del valore rispetto all'offerta ricevuta, ed i tempi contingentati, il sottoscritto è stato esonerato da tale verifica. **Si ritiene comunque che l'eventuale difformità sia lieve e sanabile con le attuali normative.**

- **VALORI IMMOBILIARI DI RIFERIMENTO**

Al fine di meglio supportare ed integrare le indicazioni e le conoscenze tecniche dello scrivente sono stati presi a raffronto i valori indicati dall'OMI - Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Dipartimento del Territorio e dei vari borsini immobiliari.

**I valori a mq attribuiti dall'Osservatorio OMI sono i seguenti:**

Codice di zona: Zona C216

**Fascia/zona:** Semicentrale/LAGACCIO TU.B (Via Avezzana – Via Adamo Centurione)



**Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Destinazione: Commerciale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	490	810	L	2,1	3	L
Negozi	NORMALE	810	1600	L	4,3	8,5	L

**I valori attribuiti da Borsino Immobiliare**

Negozi in normale stato di conservazione da 658 a 1242 €/mq con valori di riferimento primo semestre 2024.

Magazzini in normale stato di conservazione da 279 a 565 €/mq con valori di riferimento primo semestre 2024

Lo scrivente ha ritenuto opportuno, accanto ai seguenti dati, allegare i dati di immobili compravenduti nel corso del 2023/24 nella zona limitrofa all'u.i. oggetto di valutazione ed oggi resi disponibili dall'Agenzia delle Entrate.

Via Bianchetti, Genova (GE)

**Tipologia Atto\***

- Residenziale
- Residenziale misto
- Perennante
- Terziario
- Commerciale
- Produttivo
- Non residenziale misto
- Immobili agricoli

**Periodo (Mese / Anno)\***

Da: Gennaio 2021

A: Agosto 2024

**Filtro valore (€)**

Minimo: 00

Massimo: 00

**Disegna geometria \***

La selezione di Cerchio o Poligono disabilita l'eventuale visualizzazione delle Zone OMI. Al termine della ricerca possono essere attivate nuovamente.

Cerchio  Poligono

1000 metri

Visualizza Zone OMI

**✓ Risultati ricerca**

Per i criteri di ricerca indicati è stato reperito un numero non sufficiente di atti, inferiore a 5. Tornare su "Imposta la ricerca" e ampliare l'area o il periodo di interesse.



- **ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI STIMA MEDIANTE IL METODO COMPARATIVO – MCA**

Dopo attento esame dei particolari sopra esposti, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, dell'attuale stato di conservazione dell' unità immobiliare oggetto di valutazione, delle attuali quotazioni di mercato nella zona, dei prezzi di compravendita di immobili simili ed analoghi compravenduti nella stessa via o in quelle adiacenti e di cui lo scrivente ha avuto una conoscenza diretta ed approfondita, delle quotazioni del compravenduto rilevate dal sito dell'Agenzia delle Entrate ritengo che l'unità immobiliare oggetto di stima abbia un valore commerciale attuale considerato a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, pari ad:

- **Euro 57.000,00 (Cinquantasettemila/00).**

**Tutto ciò premesso e peraltro come confortato dalla massima dottrina in materia, in ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro si dichiara, che potranno essere ritenute comunque egualmente valide proiezioni e offerte di valori incentrati su cifre comprese in una tolleranza del 5% - 8% circa, in più o in meno, rispetto a quanto sopra determinato.**

Lo scrivente ritiene opportuno e doveroso segnalare che, stante la difficile e critica situazione del mercato immobiliare della zona, si consiglia di valutare, eventualmente, la possibilità di un cambio di destinazione d'uso da commerciale (C/1) a magazzino (C/2). Ciò comporterebbe una diminuzione del valore di rendita catastale almeno del 50% in meno, pertanto con un minor gettito Imu e Tari, ed una presunta agevolazione ai fini della commerciabilità dell'immobile data anche la vicinanza di due catene di supermercati nelle immediate vicinanze, di cui uno di recente apertura e con accesso anche veicolare posto sempre in via Bianchetti, che potrebbero valutare conveniente tale operazione. Questa pratica necessiterebbe di una pratica catastale ed urbanistica ai sensi della Legge Regionale 16/08 ed i cui costi potrebbero essere quantificati in una forbice di prezzo variabile da € 1200 ad € 1800,00.

**Nell'eventualità che si avverasse tale condizione, l'immobile di nuovo accatastamento ad uso magazzino avrebbe un valore commerciale pari ad Euro 37.000,00 (Trentasettemila/00).**

Tanto riferisco ad evasione dell'incarico ricevuto svolto secondo scienza e coscienza.

Genova, 02 dicembre '24





Intertek

MASSIMO BALBÀ  
VIALE MOBILE  
S.p.A. - 10128 TORINO

**TRIBUNALE di GENOVA**  
**VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE**

Reg. Cronologico n° .....18303|24.....

Addì 13 dicembre 2024 davanti al sottoscritto Funzionario Giudiziario è comparso il perito signor Massimo Segalerba nato a Genova il 21.04.1977 domiciliato per la carica in Genova Via Polleri 8R identificato con carta d'identità numero CA18529JG rilasciata dal Comune di Genova il 05.07.2021. Iscritto all'albo dei Periti del Tribunale di Genova al numero 1970 iscritto al ruolo dei periti esperti in valutazioni immobiliari della Camera di Commercio, il quale chiede di asseverare l'unità perizia, redatta il 02.12.2024

Il cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il perito al giuramento, che egli presta ripetendo "GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'"

Del che viene redatto il presente verbale.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CONSULENTE

*Massimo Segalerba*



IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

*Cinzia SABBA*

.....



gati:

- 1 V
- 2 C
- 3 C
- 4 A
- 5 D
- 6 A
- 7 ir
- 8 Ir
- 9 C
- 10 F
- 11 V
- 12 F



legati:

- 1 Visura catastale Via Adamo Centurione, 3 int 4
- 2 Composizione socio demografica di zona
- 3 Costi e qualità energetica
- 4 Andamento €/mq su anno precedente uso residenziale
- 5 Domanda ed offerta sul comune
- 6 Analisi di mercato di zona
- 7 immobili simili in vendita
- 8 Immobili compravenduti
- 9 Conclusioni
- 10 Fotografie della unità immobiliare ad uso abitazione
- 11 Visura catastale Via Bianchetti, 18R/20R
- 12 Fotografie della unità immobiliare ad uso commerciale







Direzione Provinciale di Genova  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2024

Data: 23/11/2024 Ora: 10.30.50

Segue

Visura n.: T37552

Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di GENOVA (Codice: D969Q)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Sezione GENOVA (Provincia di GENOVA) Sez. Urb.: GEC Foglio: 11 Particella: 87 Sub.: 29

#### INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2
2	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2

#### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	GEC	11	87	29	1		A/3	3	5,5 vani	Totale: 101 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 101 m <sup>2</sup>	Euro 781,14	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ADAMO CENTURIONE n. 3 Interno 4 Piano I				Partita		Mod.58				
Notifica												

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 31 - Particella 87

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/08/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	GEC	11	87	29	1		A/3	3	5,5 vani		Euro 781,14	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/08/2013 Pratica n. GF0186391 in atti dal 28/08/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 72450.1/2013)
Indirizzo		VIA ADAMO CENTURIONE n. 3 Interno 4 Piano I										





Direzione Provinciale di Genova  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2024

Data: 23/11/2024 Ora: 10.30.50

Segue

Visura n.: T37552

Pag: 2

Notifica	Partita	Mod.58	-
----------	---------	--------	---

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 31 - Particella 87

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	GEC	11	87	29	1		A/3	3	5,5 vani		L. 1.512.500
Indirizzo VIA ADAMO CENTURIONE n. 3 Interno 4 Piano I											
Notifica											
Partita											
Mod.58											
-											

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 29/01/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	GEC	11	87	29	1		A/3	3	5,5 vani		Euro 0,91 L. 1.754
Indirizzo VIA ADAMO CENTURIONE n. 3 Interno 4 Piano I											
Notifica											
Partita											
Mod.58											
-											

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	GEC	11	87	29	1		A/3	3	5,5 vani		L. 1.754
Indirizzo VIA A. CENTURIONE n. 3 Interno 4 Piano I											
Notifica											
Partita											
Mod.58											
-											

Impianto meccanografico del 30/06/1987





Direzione Provinciale di Genova  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2024

Data: 23/11/2024 Ora: 10.30.50

Fine

Visura n.: T37552

Pag: 3

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 29/01/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2

Atto del 29/01/1981 Pubblico ufficiale GIUSEPPE MORO Sede GENOVA (GE) Registrazione n. 3986 registrato in data 18/02/1981 - Voltura n. 3399/1981 in atti dal 25/05/1989

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 29/01/1981

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0.90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



11 81127



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(R. DICRETTO LEGGE 11 APRILE 1939 - XIV N. 648)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 10863153

Comune GENOVA

Ditta ZOCOLA Eugenio figlio Giovanni

Via A. Centurione N. 3 int. 4

III Segnore cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

49916/1c

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE  
di Genova

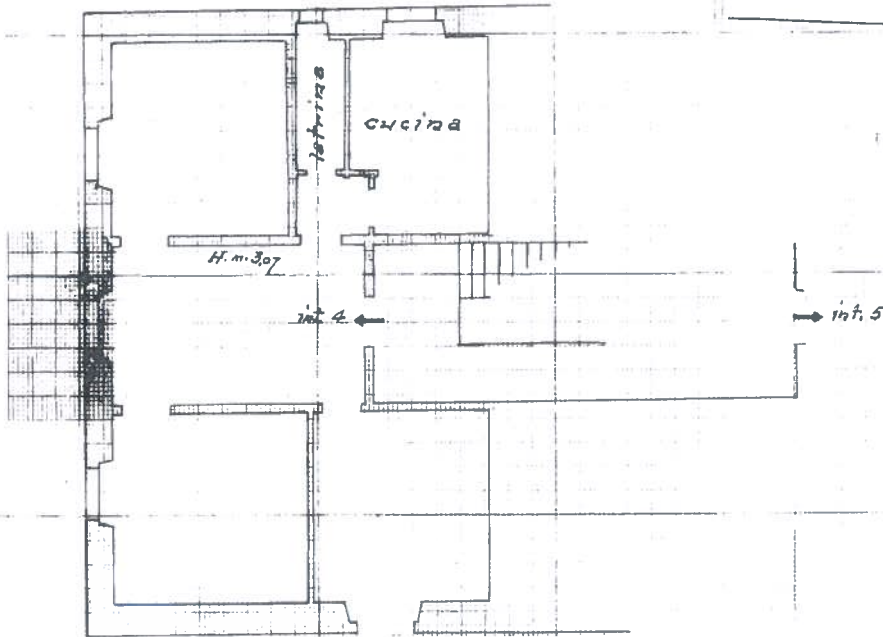
Talloncino di riscontro  
DELLA  
SCHEDA NUMERO  
**10863153**

1064

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (risguardante la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

confina da tutti i lati con proprietà  
Ditta soprainvestita

Piano 1°



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:100

Compilato dal  
dichiarante

(Titolo, nome e cognome del titolare)

scritto all'Albo de

della Regione di

Data 4 Gennaio 1940 Firma XIII

Eugenio Zocola

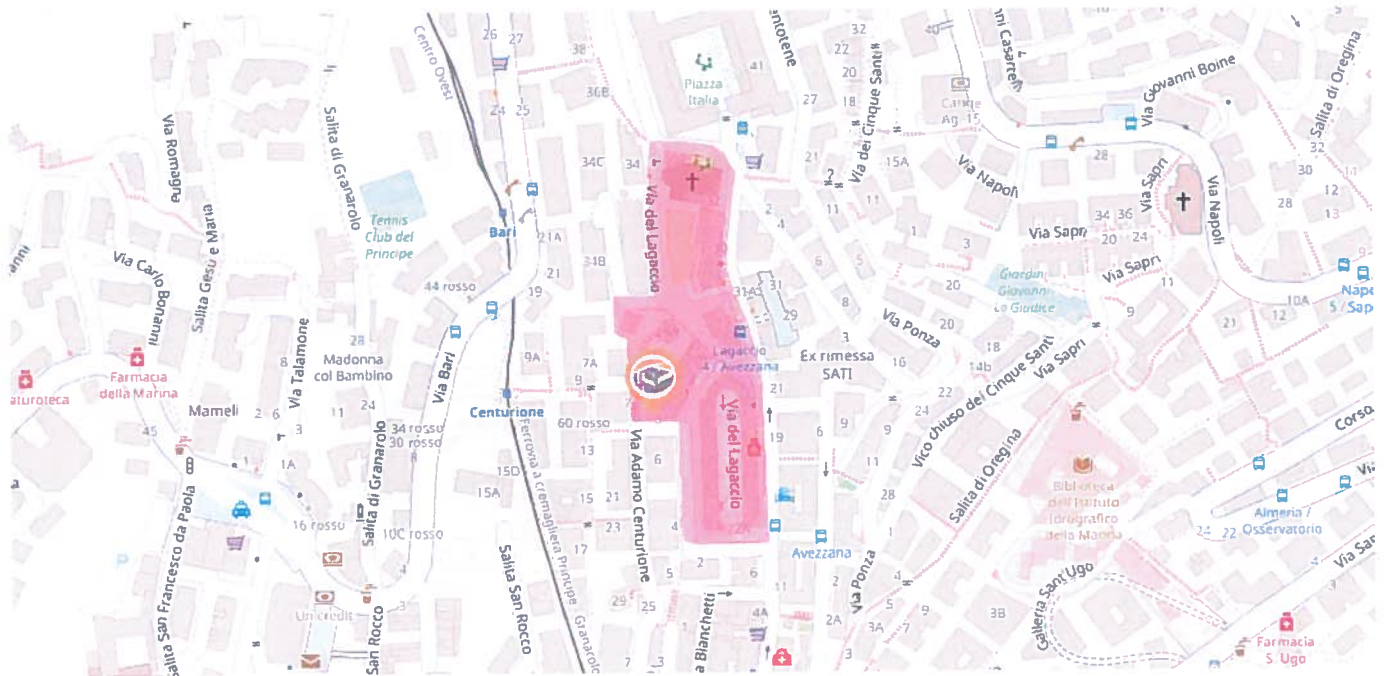
linea 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2024 - Comune di GENOVA(D969Q) - < Scz. urbana GEC - Foglio 11 - Particella 87 - Subalterno 29 >  
VIA ADAMO CENTURIONE n. 3 Interno 4 Piano 1

Ultima planimetria in atti



## Composizione sociodemografica di zona



### % famiglie proprietarie o in affitto:

Proprietarie \_\_\_\_\_ **78%**  
In affitto \_\_\_\_\_ **22%**

### % componenti nucleo familiare:

Fino a 2 \_\_\_\_\_ **65%**  
Oltre i 2 \_\_\_\_\_ **35%**

### % residenti lavorativamente occupati:

Occupati \_\_\_\_\_ **93%**  
Disoccupati \_\_\_\_\_ **7%**

### % residenti pendolari:

Pendolari \_\_\_\_\_ **5%**  
Non pendolari \_\_\_\_\_ **95%**

### % popolazione di zona per istruzione:

Nessun titolo \_\_\_\_\_ **11%**  
Elementare \_\_\_\_\_ **25%**  
Media inferiore \_\_\_\_\_ **33%**  
Media superiore \_\_\_\_\_ **26%**  
Laurea \_\_\_\_\_ **5%**

### % popolazione di zona per età:

Minore di 20 anni \_\_\_\_\_ **24%**  
21/30 anni \_\_\_\_\_ **17%**  
31/40 anni \_\_\_\_\_ **15%**  
41/50 anni \_\_\_\_\_ **19%**  
Oltre i 51 anni \_\_\_\_\_ **25%**

### % popolazione di zona per nazionalità:

Italiana \_\_\_\_\_ **83%**  
Straniera \_\_\_\_\_ **17%**



## Costi e qualità energetica

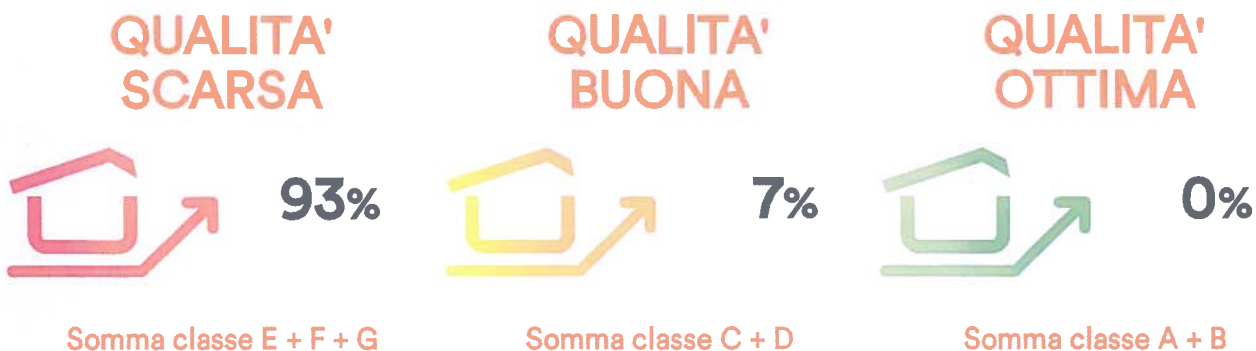
### Zona Climatica



Spesa media per climatizzare un immobile (20 °C) da 101 mq in:

Classe Energetica	1 anno	30 anni
A	€ 345,00	€ 10.358,00
B	€ 495,00	€ 14.856,00
C	€ 795,00	€ 23.869,00
D	€ 1.096,00	€ 32.883,00
E	€ 1.396,00	€ 41.896,00
F	€ 1.768,00	€ 53.059,00
G	€ 2.228,00	€ 66.864,00

### Qualità energetica degli immobili in vendita in zona:

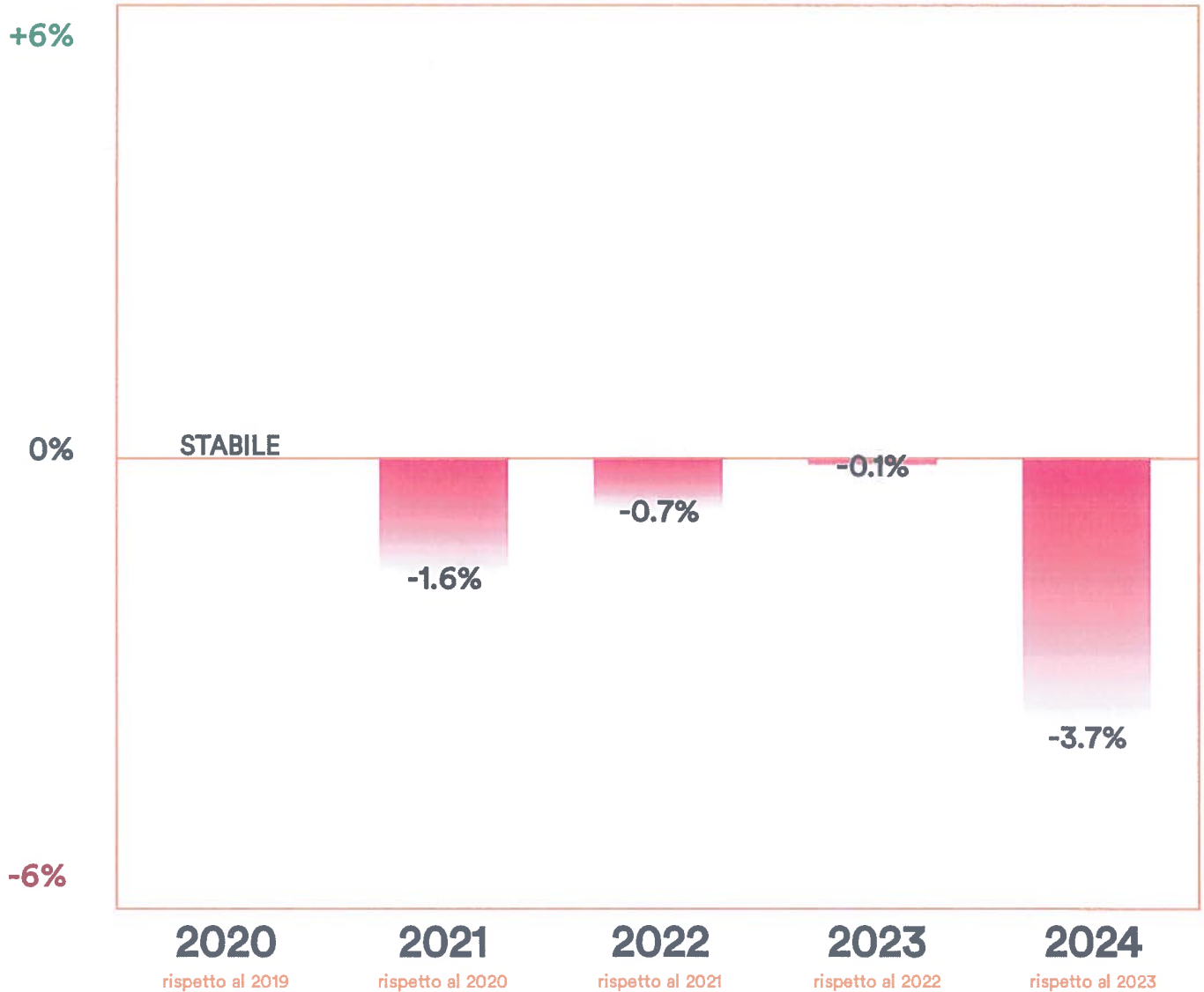


L'efficienza energetica incide sul valore dell'immobile che viene messo in vendita. In base alla zona, l'investimento immobiliare può essere influenzato da questa variabile.



## Andamento €/mq su anno precedente

### Andamento negli ultimi 5 anni in zona



### Valore euro/mq ultimi 5 anni

**-6.0%**

Valori ultimo semestre disponibile



min: 650 €/mq

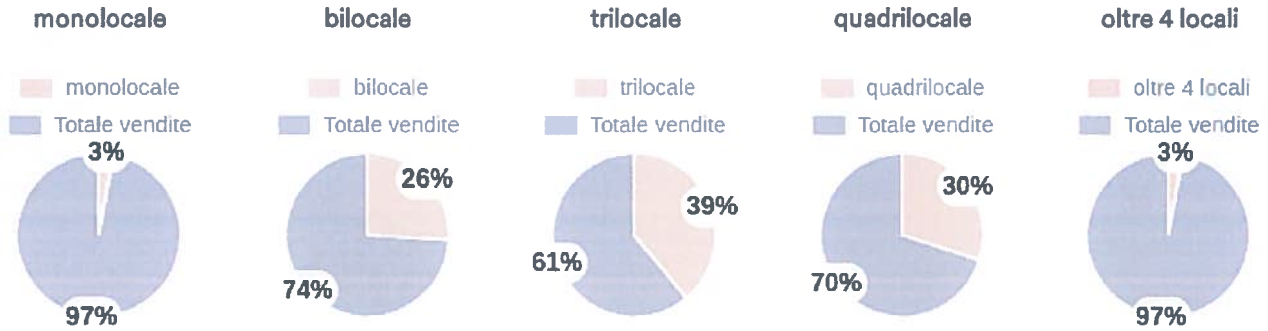
max: 960 €/mq

I valori OMI, da soli, sono dati presuntivi non idonei a certificare e rettificare il valore di un immobile. (Corte di Cassazione, ordinanza 23 maggio 2019, n. 13992)



## Domanda ed offerta

Cosa viene acquistato nella zona

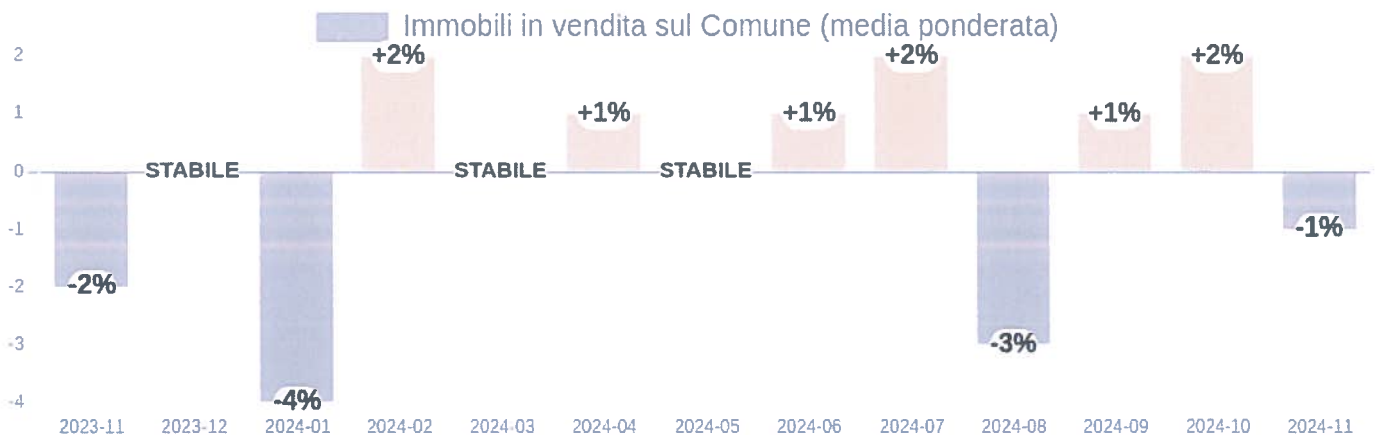


Rilevato da agenzia entrate

Cosa stanno cercando gli acquirenti stranieri sul Comune

- Le ricerche per la città di Genova sono il **13%** di tutte le ricerche nella provincia.
- Gli Appartamenti e I Loft/Attici sono il **45%** di tutte le ricerche per categoria a Genova.
- Le ricerche per immobili con almeno 4 stanze sono il **4%** delle ricerche per numero di stanze a Genova.
- Il **24%** delle ricerche con prezzo a Genova sono nella fascia di prezzo 50-100k.

Rilevato da gate-away.com

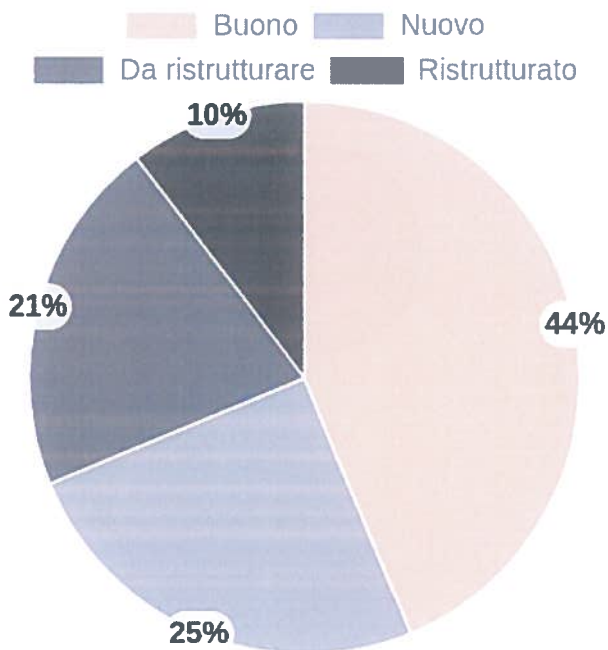


Nell'ultimo mese si rileva, rispetto allo stesso mese dell'anno precedente, un andamento medio: **+3%**

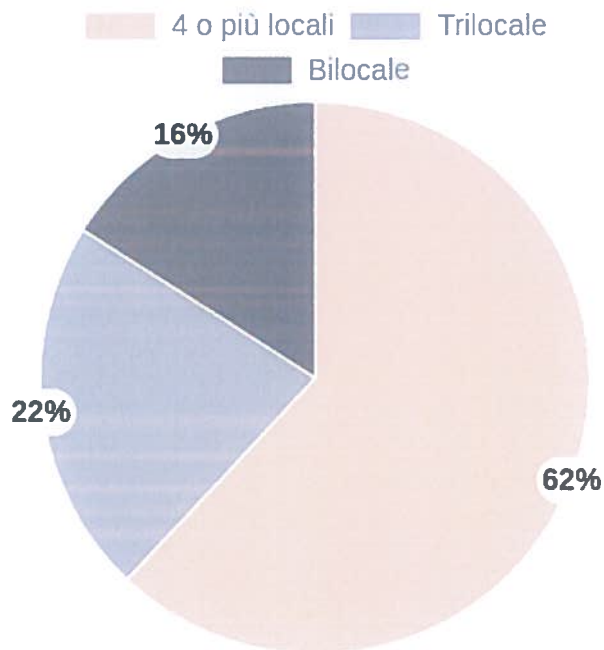


## Analisi di mercato della zona - 50 appartamenti in vendita

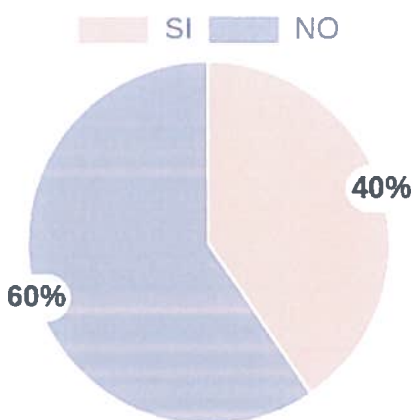
### Condizione



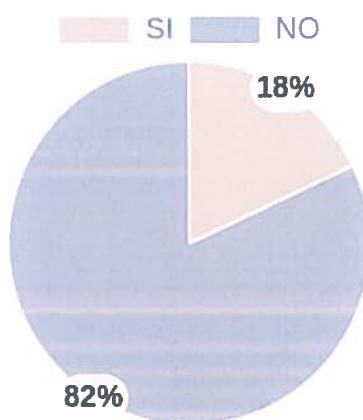
### Locali



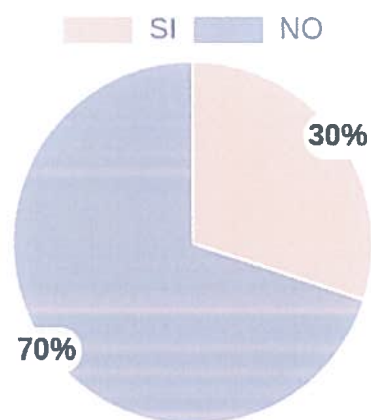
### Con ascensore



### Con box auto



### Con giardino



I dati principali degli immobili attualmente in vendita nella zona, consentono l'individuazione veloce delle eventuali caratteristiche peculiari dell'immobile oggetto di analisi



## Immobili simili in vendita nella zona



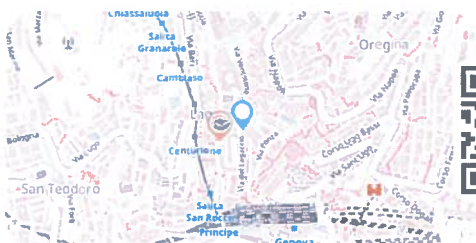
📍 Immobile in valutazione 📍 Immobile in vendita

MQ: 83 Cl. energetica: **G**  
Piano: **Secondo piano**  
Stato: **Buono stato**  
Garage:NO Area verde:NO Locali: 5  
Prezzo: € 73.000,00 €/MQ: 879,52 €  
Censito il: 15/04/2024 (228 giorni)



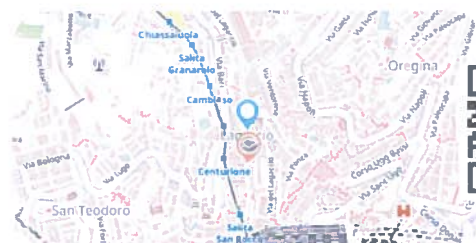
📍 Immobile in valutazione 📍 Immobile in vendita

MQ: 70 Cl. energetica: **G**  
Piano: **Terra**  
Stato: **Da ristrutturare**  
Garage:NO Area verde:NO Locali: 2  
Prezzo: € 42.000,00 €/MQ: 600,00 €  
Censito il: 18/04/2024 (225 giorni)



📍 Immobile in valutazione 📍 Immobile in vendita

MQ: 112 Cl. energetica: **G**  
Piano: **Primo piano**  
Stato: **Buono stato**  
Garage:NO Area verde:NO Locali: 5  
Prezzo: € 85.000,00 €/MQ: 758,93 €  
Censito il: 28/06/2024 (154 giorni)



📍 Immobile in valutazione 📍 Immobile in vendita

MQ: 80 Cl. energetica: **G**  
Piano: **Rialzato**  
Stato: **Buono stato**  
Garage:NO Area verde:NO Locali: 3  
Prezzo: € 89.000,00 €/MQ: 1.112,50 €  
Censito il: 08/07/2024 (145 giorni)



📍 Immobile in valutazione 📍 Immobile in vendita

MQ: 83 Cl. energetica: **G**  
Piano: **Secondo piano**  
Stato: **Buono stato**  
Garage:NO Area verde:NO Locali: 3  
Prezzo: € 60.000,00 €/MQ: 722,89 €  
Censito il: 22/07/2024 (130 giorni)



📍 Immobile in valutazione 📍 Immobile in vendita

MQ: 110 Cl. energetica: **G**  
Piano: **Dal terzo piano in su**  
Stato: **Da ristrutturare**  
Garage:NO Area verde:NO Locali: 4  
Prezzo: € 80.000,00 €/MQ: 727,27 €  
Censito il: 26/07/2024 (126 giorni)

**Attenzione!** Gli annunci subiscono spesso ripubblicazioni e quindi potrebbero essere facilmente non più raggiungibili.



## Immobili oggetto di compravendita recente



📍 Immobile in valutazione 📍 Comparabile venduto

📅 Anno : 2024 Mese : Giugno  
Categoria: A/3  
Superficie: 81 mq  
Prezzo compravendita: 65.000,00 €  
€/mq: 802,47



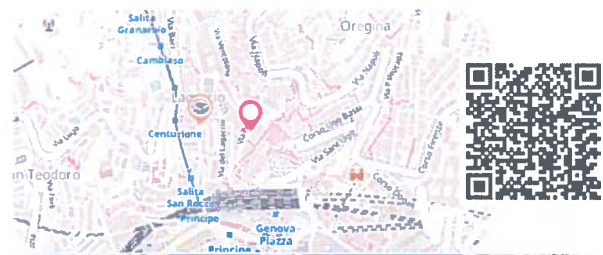
📍 Immobile in valutazione 📍 Comparabile venduto

📅 Anno : 2024 Mese : Giugno  
Categoria: A/3  
Superficie: 81 mq  
Prezzo compravendita: 69.000,00 €  
€/mq: 851,85



📍 Immobile in valutazione 📍 Comparabile venduto

📅 Anno : 2024 Mese : Giugno  
Categoria: A/3  
Superficie: 73 mq  
Prezzo compravendita: 32.000,00 €  
€/mq: 438,36



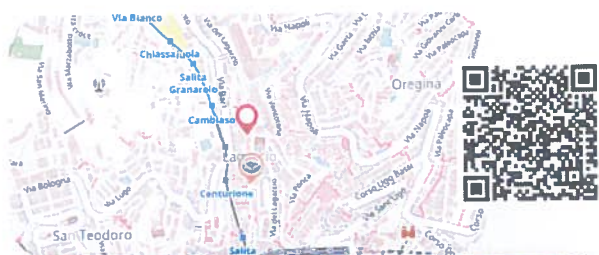
📍 Immobile in valutazione 📍 Comparabile venduto

📅 Anno : 2024 Mese : Giugno  
Categoria: A/3  
Superficie: 93 mq  
Prezzo compravendita: 80.000,00 €  
€/mq: 860,22

Le compravendite sono selezionate dal professionista e sono visionabili sul sito Agenzia delle entrate/valori dichiarati. La posizione visibile attraverso QRcode, mappe e vista satellitare è per orientamento.

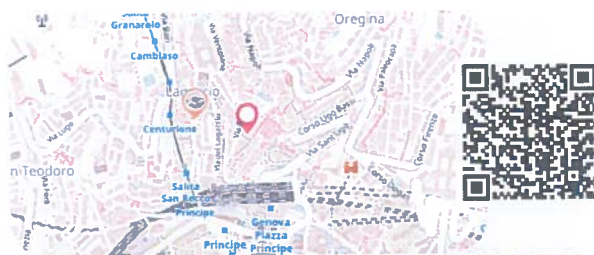


## Immobili oggetto di compravendita recente



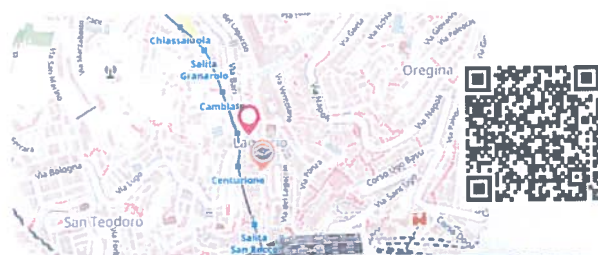
📍 Immobile in valutazione 📍 Comparabile venduto

📅 Anno : 2024 Mese : Maggio  
Categoria: A/3  
Superficie: 80 mq  
Prezzo compravendita: 42.000,00 €  
€/mq: 525,00



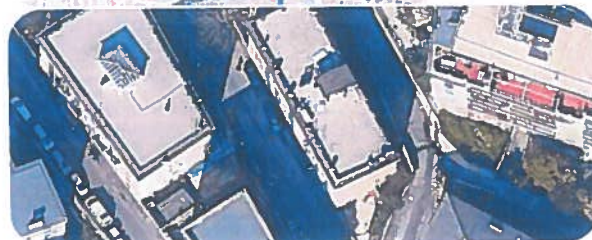
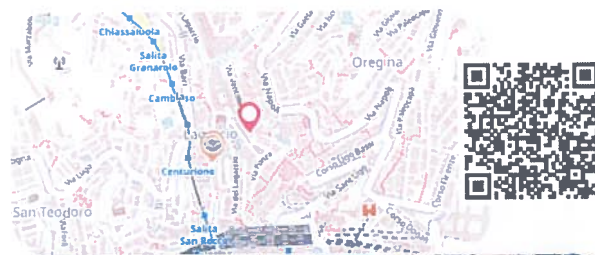
📍 Immobile in valutazione 📍 Comparabile venduto

📅 Anno : 2024 Mese : Maggio  
Categoria: A/3  
Superficie: 77 mq  
Prezzo compravendita: 57.000,00 €  
€/mq: 740,26



📍 Immobile in valutazione 📍 Comparabile venduto

📅 Anno : 2024 Mese : Febbraio  
Categoria: A/3  
Superficie: 81 mq  
Prezzo compravendita: 62.000,00 €  
€/mq: 765,43

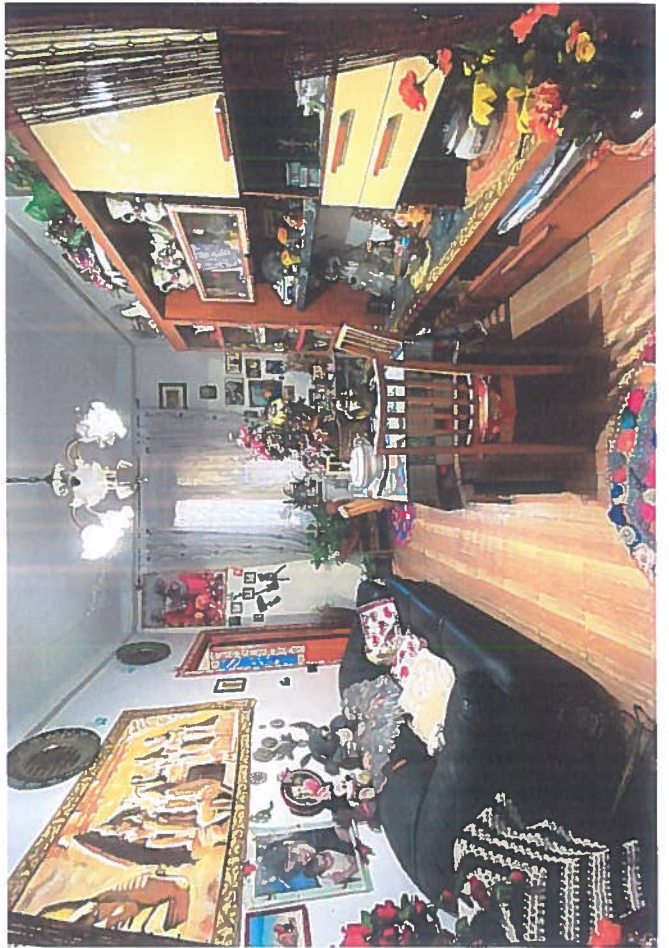
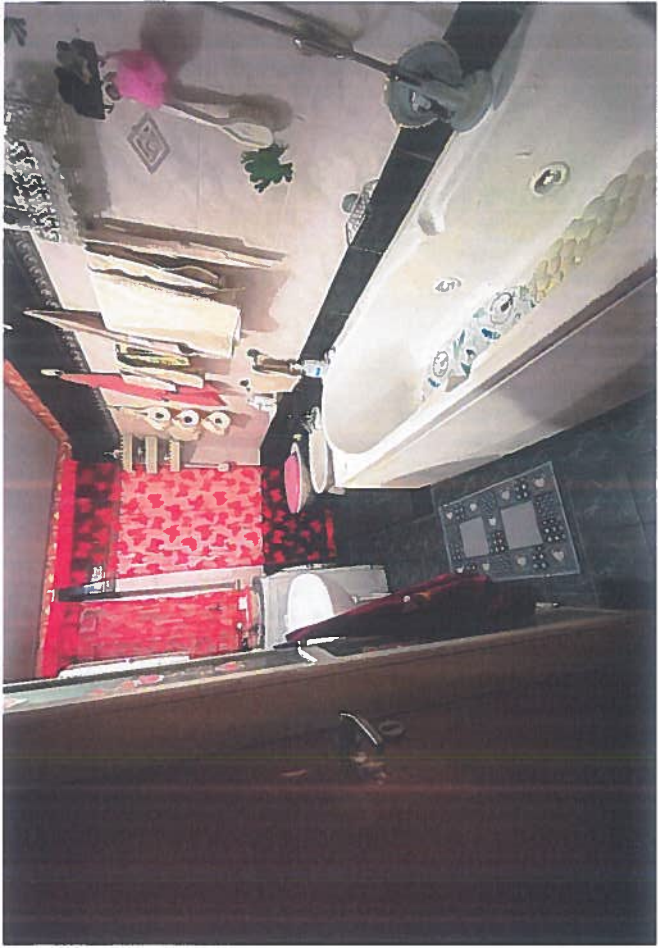


📍 Immobile in valutazione 📍 Comparabile venduto

📅 Anno : 2024 Mese : Gennaio  
Categoria: A/3  
Superficie: 85 mq  
Prezzo compravendita: 25.000,00 €  
€/mq: 294,12

Le compravendite sono selezionate dal professionista e sono visionabili sul sito Agenzia delle entrate/valori dichiarati. La posizione visibile attraverso QRcode, mappe e vista satellitare è per orientamento.









Direzione Provinciale di Genova  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2024

Data: 23/11/2024 Ora: 10.30.12

Segue

Visura n.: T37440

Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di GENOVA (Codice:D969Q)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Sezione GENOVA (Provincia di GENOVA) Sez. Urb.: GEC Foglio: 11 Particella: 313 Sub.: 63

**INTERSTATO**

[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni
------------	---

#### Unità immobiliare dal 05/05/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	GEC GEC	11	312 313	1 63	1		C/1	7	78 m <sup>2</sup>	Totale: 88 m <sup>2</sup>	Euro 2.332,42	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/05/2017 Pratica n. GE0075238 in atti dal 05/05/2017 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 14819.1/2017)
<b>Indirizzo</b>					VIA BIANCHETTI n. 18R-20R Piano T					<b>Mod.58</b>		
<b>Notifica</b>					Partita							

**Mappali Terreni Correlati**  
Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 31 - Particella 312  
Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 31 - Particella 313

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 05/05/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	GEC GEC	11	312 313	1 63	1		C/1	7	78 m <sup>2</sup>	Totale: 88 m <sup>2</sup>	Euro 2.332,42	VARIAZIONE del 05/05/2017 Pratica n. GE0075195 in atti dal 05/05/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 14811.1/2017)
<b>Indirizzo</b>					VIA BIANCHETTI n. 22 Piano T							





Direzione Provinciale di Genova  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2024

Data: 23/11/2024 Ora: 10.30.12

Segue

Visura n.: T37440

Pag: 2

Notifica	Partita	Mod.58
Annotazioni		
di studio: correzione su dati identificativi del protocollo n. ge0201319/2016		

### Situazione dell'unità immobiliare dal 20/03/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	GEC GEC	11	313 312	63 1	1		C/1	7	78 m <sup>2</sup>	Euro 2.332,42	VARIAZIONE del 03/07/1991 Pratica n. 121718 in atti dal 20/03/2003 ATTRIBUZIONE RENDITA CATASTALE (n. 5528.1/1991)	
Indirizzo												
VIA BIANCHIETTI n. 22 Piano T												
Notifica												
				Partita					Mod.58			

### Situazione dell'unità immobiliare dal 19/03/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	GEC GEC	11	312 313	1 63							VARIAZIONE del 03/07/1991 Pratica n. 120454 in atti dal 19/03/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 5528.1/1991)	
Indirizzo												
VIA BIANCHIETTI n. 18R-20R Piano T												
Notifica												
				Partita					Mod.58			

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 06/10/2008

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]		(1) Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni	
DATI DERIVANTI DA				
Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELL'AUTORITA') del 06/10/2008 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 1546 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE Trascrizione n. 25420.1/2008 Reparto PI di GENOVA in atti dal 24/10/2008				





Direzione Provinciale di Genova  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2024

Data: 23/11/2024 Ora: 10.30.12

Fine

Visura n.: T37440

Pag: 3

### Situazione degli intestati dal 05/12/1991

N	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 06/10/2008
DATA DI INGRESSO IN POSSESSO	Pubblico ufficiale SOLIMENA Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 12705 - Pratica n. 443.1/1991 - Pratica n. 121731 in atti dal 20/03/2003		

### Situazione degli intestati dal 03/07/1991

N	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 05/12/1991
DATA DI INGRESSO IN POSSESSO	VARIAZIONE del (03/07/1991) Pratica n. 120454 in atti dal 19/03/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 5528.1/1991)		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Sez. urb. GIEC Foglio 11 Particella 312 - Sez. urb. GIEC Foglio 11 Particella 313 Suballerno 8. Sez. urb. GEC Foglio 11 Particella 769

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



M. CULARIO  
F. r. rend. 497



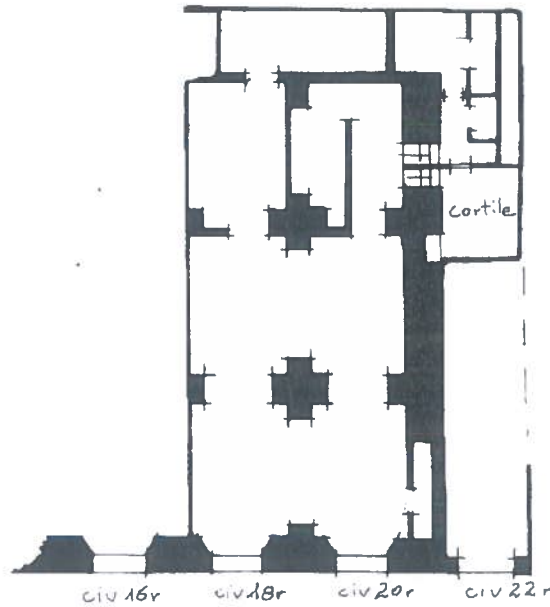
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova via Bianchetti civ. 18 e 20r

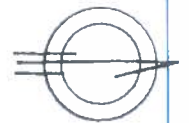
Piano Terreno h = 3.18 - 3.25



Sal. Caloleto

Via Bianchetti

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

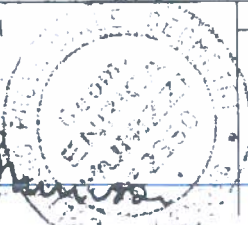
Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal geom. Munizza Enrica  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 03/07/1991 - Data: 26/11/2024 - n. T212043 - Richiedente: LNRDNL75R24D969V  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (280x297)  
n. 313 sub. 312

scritto all'albo dei Geometri  
della Provincia di Genova n. 2159  
data 26/11/2024 Firma Enrica Munizza



5528 <sup>1/2</sup> B

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2024 - Comune di GENOVA (D969Q) - < Sez. urbana GEC - Foglio 11 - Particella 312 - Subalterno 1 > - Uiu graffiata  
VIA BIANCHETTI n. 18R-20R Piano T



