

PERIZIA DI STIMA

****0000****

IMMOBILE UBICATO IN GENOVA IN VIA DEL LAGACCIO

CIV. 31 INT. 3 - GENOVA

****0000****

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 (D969Q), Sezione GEC, Foglio 11, Particella 1141, Subalterno 3, graffato con Particella 1282 (stessa sezione e Foglio) categoria A/4 di Classe 4, consistenza 4,5 vani, Rendita € 383,47 superficie catastale mq. 60,00.**

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

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

L'immobile, secondo l'orientamento della planimetria catastale di cui sopra ha i seguenti confini:

- A Est confina con altra unità immobiliare sub. 2;
- A Nord con stretto e lungo cortile pertinenziale;
- A Ovest distacco su intercapedine;

- A sud confina con vano scala condominiale e con interno 4.

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

L'unità immobiliare si trova al piano terra di una palazzina a destinazione residenziale, contraddistinta dal civico numero 31 di via del Lagaccio..

Il fabbricato è stato edificato nel 1919.

Le facciate del palazzo e le parti comuni sono in discreto stato manutentivo.

L'appartamento è così costituito:

dal portone si accede al soggiorno con angolo cottura. Il soggiorno comunica con una camera e con il corridoio che disimpegna la seconda camera e il bagno.

L'appartamento è dotato di un piccolo cortile, lungo e stretto con possibilità di accesso da una delle due camere.

I pavimenti dei locali principali sono in graniglia alla genovese. I pavimenti e rivestimenti del bagno sono in gres ceramico.

L'impianto elettrico è realizzato su canalina esterna a vista.

Le finestre sono in alluminio con vetrocamera e nell'appartamento è presente l'impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi in alluminio. L'unità immobiliare si trova in mediocre stato manutentivo.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Per quanto alla conformità urbanistico edilizia dell'unità Immobiliare questa risulta conforme alle ultime pratiche edilizie presentate, ovvero una CILA per opere interne prot. 10486/2016 conclusa con comunicazione di fine lavori con variante finale prot. 1085/2022, pratiche entrambe a firma dell'Architetto Stefano Juvara. L'unità immobiliare è altresì conforme alla planimetria catastale ultima depositata.

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, l'unica pertinenza è il cortile il cui contributo alla determinazione della superficie commerciale è valutato nella misura del 15% della superficie effettiva del medesimo.

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. 58,31**

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

- superficie interna dell'immobile misurata comprendendo i muri perimetrali interni fino allo spessore massimo di cm. 50, e i muri in comunione misurati alla mezzeraia fino ad uno spessore massimo di cm. 25,00, per cui la misura riscontrata risulta pari a **mq. 56,00**
- superficie del cortile $Mq. 15,40 \times 0,15 =$ **mq. 2,31**

Superficie commerciale immobile: $Mq. 56,00 + mq. 2,31 = Mq. 58,31$

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 650,00 ed un valore massimo di €/mq. 960,00.

Ai fini della presente stima, considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile è stato preso in considerazione il valore di € 700,00 al Mq.

Il valore dell'immobile è pertanto così determinabile:

$$V1 = \text{mq. } 58,31 \times \text{€/mq. } 700,00 = \text{€ } 40.817,00$$

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. 750,00

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

$$V2 = \text{mq. } 58,31 \times \text{€/mq. } 750,00 = \text{€ } 43.732,00$$

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 = (€ 40.817,00+ € 43.732,00)/2 = € 42.274,50 che si ritiene di arrotondare ad € 42.000,00.

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 €
42.000,00 (diconsi euro quarantaduemila/00).**

Arch. Bruno Contu

Genova, 02 maggio 2025



Allegati:

Documentazione fotografica

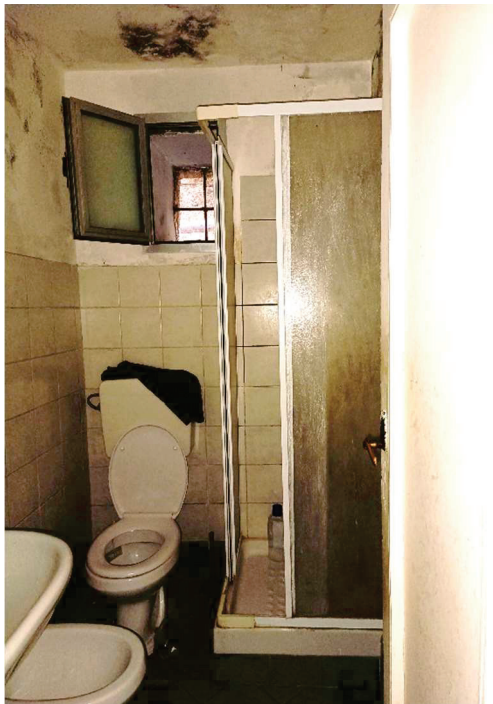
Visura catastale

Planimetria Catastale

Stralcio Quotazioni immobiliari OMI – 2° semestre 2024



Cucina



Bagno



Camera



Soggiorno

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/02/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/02/2025

Dati identificativi: Comune di **GENOVA (D969Q) (GE)** Sezione **GENOVA**

Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **1141** Subalterno **3**

Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **1282**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GENOVA (D969A) (GE)**

Foglio **31** Particella **1141**

Foglio **31** Particella **1282**

Classamento:

Rendita: **Euro 383,47**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/4^a**, Classe **4**, Consistenza **4,5 vani**

Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **1282**

Indirizzo: VIA DEL LAGACCIO n. 31 Interno 3 Piano T

Dati di superficie: Totale: **60 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **58 m²**

> Intestati catastali

> 1. LANZA DEL VASTO SOCIETA' COOPERATIVA (CF 02764000101)

sede in **GENOVA (GE)**

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dall'impianto al 25/02/2015

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

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

Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **99** Subalterno **3**

Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **182**

📅 dal 25/02/2015 al 23/03/2015

Immobile predecessore

Comune di **GENOVA (D969Q) (GE)**
Sez. Urb. **GEC Foglio 11 Particella 182**
Sez. Urb. **GEC Foglio 11 Particella 1141 Subalterno 3**

Variazione del 25/02/2015 Pratica n. GE0043121 in atti dal 25/02/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 31874.1/2015)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez gec fgl 11 pla 99 sub 3 per allineamento mappe

📅 dal 23/03/2015

Immobile attuale

Comune di **GENOVA (D969Q) (GE)**
Sez. Urb. **GEC Foglio 11 Particella 1141 Subalterno 3**
Sez. Urb. **GEC Foglio 11 Particella 1282**

Variazione del 23/03/2015 Pratica n. GE0062570 in atti dal 23/03/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 44374.1/2015)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez gec fgl 11 pla 182 sub per allineamento mappe

> **Indirizzo**

📅 dal 12/11/1985 al 12/11/1985 antecedente
l'impianto meccanografico

Immobile predecessore

Comune di **GENOVA (D969Q) (GE)**
Sez. Urb. **GEC Foglio 11 Particella 99 Subalterno 3**
Sez. Urb. **GEC Foglio 11 Particella 182**
VIA LAGACCIO n. 31/3 Piano T
Partita: **72380**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 12/11/1985 al 25/02/2015

Immobile predecessore

Comune di **GENOVA (D969Q) (GE)**
Sez. Urb. **GEC Foglio 11 Particella 99 Subalterno 3**
Sez. Urb. **GEC Foglio 11 Particella 182**
VIA DEL LAGACCIO n. 31/3 Piano T
Partita: **72380**

VARIAZIONE del 12/11/1985 in atti dal 20/09/1999 A. S. 98 (n. 14562.1/1985)

📅 dal 25/02/2015 al 23/03/2015

Immobile predecessore

Comune di **GENOVA (D969Q) (GE)**
Sez. Urb. **GEC Foglio 11 Particella 182**
Sez. Urb. **GEC Foglio 11 Particella 1141 Subalterno 3**
VIA DEL LAGACCIO n. 31/3 Piano T

Variazione del 25/02/2015 Pratica n. GE0043121 in atti dal 25/02/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 31874.1/2015)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez gec fgl 11 pla 99 sub 3 per allineamento mappe

📅 dal 23/03/2015 al 28/01/2022

Immobile attuale

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

Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **1141** Subalterno **3**

Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **1282**

VIA DEL LAGACCIO n. 31/3 Piano T

Variazione del 23/03/2015 Pratica n. GE0062570 in atti dal 23/03/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 44374.1/2015)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez gec fgl 11 pla 182 sub per allineamento mappe

📅 dal 28/01/2022

Immobile attuale

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

Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **1141** Subalterno **3**

Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **1282**

VIA DEL LAGACCIO n. 31 Interno 3 Piano T

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 26/01/2022 Pratica n. GE0006873 in atti dal 28/01/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1151024.26/01/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6873.1/2022)

> Dati di classamento

📅 dal 12/11/1985 al 01/01/1992

Immobile predecessore

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

Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **99** Subalterno **3**

Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **182**

Rendita: **Lire 972**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/4^o**, Classe **3**, Consistenza **4,5 vani**

Partita: **72380**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 01/01/1992 al 25/02/2015

Immobile predecessore

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

Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **99** Subalterno **3**

Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **182**

Rendita: **Euro 325,37**

Rendita: **Lire 630.000**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/4^o**, Classe **3**, Consistenza **4,5 vani**

Partita: **72380**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

📅 dal 25/02/2015 al 23/03/2015

Immobile predecessore

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

Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **182**

Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **1141** Subalterno **3**

Rendita: **Euro 325,37**

Variazione del 25/02/2015 Pratica n. GE0043121 in atti dal 25/02/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 31874.1/2015)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez gec fgl 11 pla 99 sub 3 per allineamento mappe

Zona censuaria **1**
Categoria **A/4^e**, Classe **3**, Consistenza **4,5 vani**

📅 dal **23/03/2015** al **28/01/2022**

Immobile attuale

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

Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **1141** Subalterno **3**

Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **1282**

Rendita: **Euro 325,37**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/4^e**, Classe **3**, Consistenza **4,5 vani**

Variazione del 23/03/2015 Pratica n. GE0062570 in atti dal 23/03/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 44374.1/2015)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez gec fgl 11 pla 182 sub per allineamento mappe

📅 dal **28/01/2022** al **25/01/2023**

Immobile attuale

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

Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **1141** Subalterno **3**

Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **1282**

Rendita: **Euro 325,37**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/4^e**, Classe **3**, Consistenza **4,5 vani**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 26/01/2022 Pratica n. GE0006873 in atti dal 28/01/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1151024.26/01/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6873.1/2022)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal **25/01/2023**

Immobile attuale

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

Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **1141** Subalterno **3**

Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **1282**

Rendita: **Euro 383,47**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/4^e**, Classe **4**, Consistenza **4,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/01/2023 Pratica n. GE0009417 in atti dal 25/01/2023 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9417.1/2023) Notifica effettuata con protocollo n. GE0009601 del 26/01/2023

Annotazioni: classamento e rendita rettificati

> Dati di superficie

📅 dal **09/11/2015** al **28/01/2022**

Immobile attuale

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

Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **1141** Subalterno **3**

Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **1282**

Totale: **59 m²**

Totale escluse aree scoperte : **56 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 12/11/1985, prot. n. 000014562

📅 dal 28/01/2022

Immobile attuale

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

Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **1141** Subalterno **3**

Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **1282**

Totale: **60 m²**

Totale escluse aree scoperte : **58 m²**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 26/01/2022 Pratica n. GE0006873 in atti dal 28/01/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1151024.26/01/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6873.1/2022) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 26/01/2022, prot. n. GE0006873

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **GENOVA (D969Q)(GE)** Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **99** Sub. **3**

➤ 1. [REDACTED] 1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dall'impianto al 25/02/2015
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **GENOVA (D969Q)(GE)** Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **182**

➤ 1. [REDACTED] 2. del 25/02/2015 Pratica n. GE0043121 in atti dal 25/02/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 31874.1/2015)

📅 dal 25/02/2015 al 23/03/2015
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **GENOVA (D969Q)(GE)** Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **1141** Sub. **3**

➤ 1. [REDACTED] 3. del 23/03/2015 Pratica n. GE0062570 in atti dal 23/03/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 44374.1/2015)

📅 dal 23/03/2015 al 12/07/2016
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)

➤ 1. **LANZA DEL VASTO SOCIETA' COOPERATIVA (CF 02764000101)** sede in **GENOVA (GE)**

📅 dal 12/07/2016
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 12/07/2016 Pubblico ufficiale GRIFFO BENIAMINO Sede **GENOVA (GE)** Repertorio n. 47385 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16088.1/2016 Reparto PI di **GENOVA** in atti dal 26/07/2016

Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare*
- b) 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
- c) A/4: Abitazioni di tipo popolare*

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova

Dichiarazione protocollo n. GE0006873 del 26/01/2022

Comune di Genova - Genova

Via Del Lagaccio

civ. 31

Identificativi Catastali:

Sezione: GEC

Foglio: 11

Particella: 1141

Subalterno: 3

Compilata da:

Juvara Stefano

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Genova

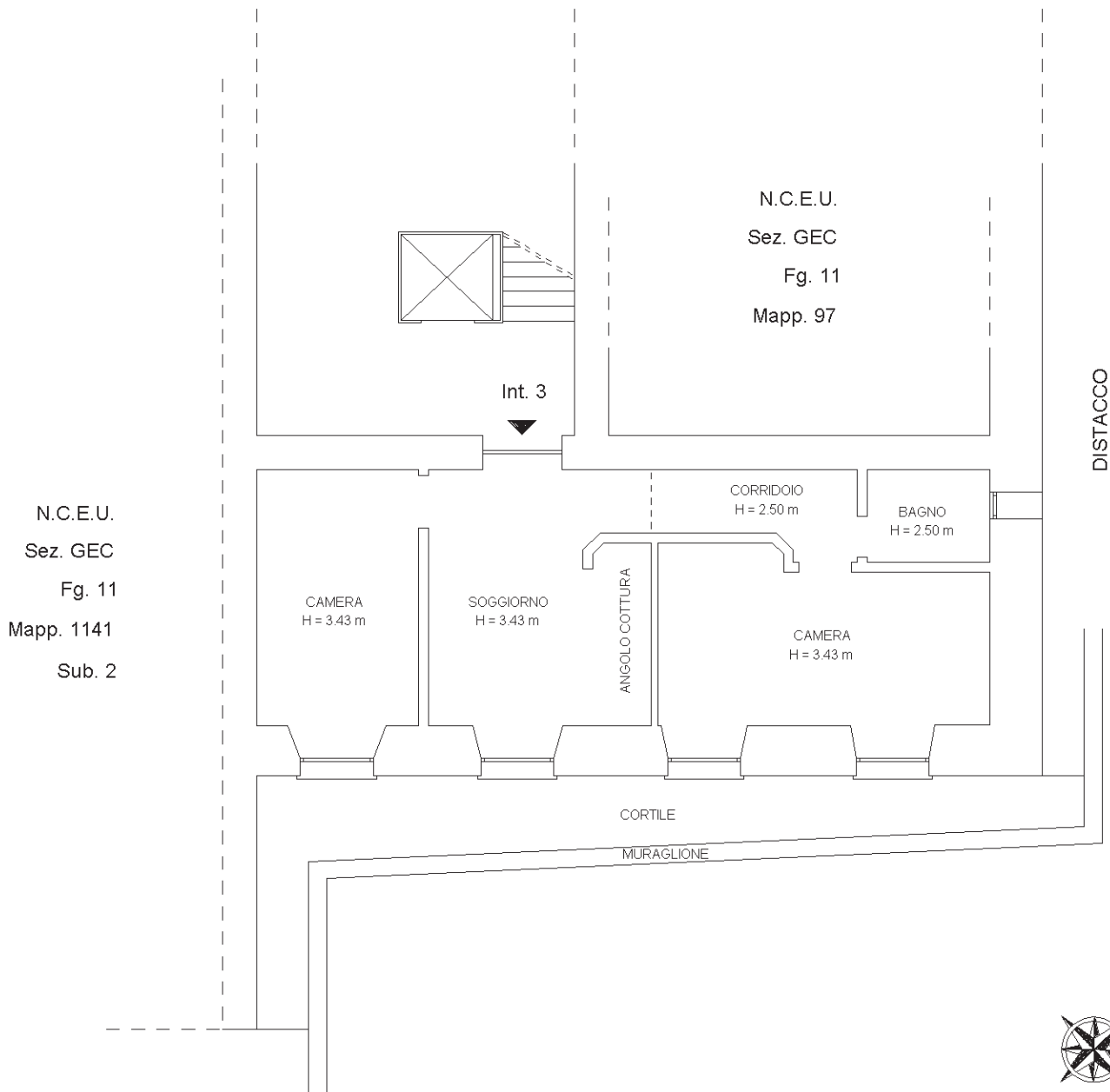
N. 3428

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:100

PLANIMETRIA U.I. PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/02/2025 - Comune di GENOVA (D969Q) - < Sez. urbana GEC - Foglio 11 - Particella 1141 - Subalterno 3 > - Uju graffata
VIA DEL LAGACCIO n. 31 Interno 3 Piano T

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/LAGACCIO TU.B (V.AVEZZANA-VADAMO CENTURIONE)

Codice di zona: C16

Microzona catastale n.: 43

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	5,3	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	960	L	5,1	7,5	L
Autorimesse	NORMALE	850	1250	L	3,8	5,6	L
Box	NORMALE	1700	2500	L	7,8	11,6	L
Posti auto coperti	NORMALE	1550	2300	L	7,9	11,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1300	1900	L	6,3	9,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare