

PERIZIA DI STIMA

****0000****

IMMOBILE UBICATO IN GENOVA IN VIA DEL LAGACCIO

CIV. 31 INT. 4 - 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 4, graffato con Particella 97 (stessa sezione e Foglio) categoria A/4 di Classe 4, consistenza 4 vani, Rendita € 340,86 superficie catastale mq. 77,00.**

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

LANZA DEL VASTO SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE A RESPONSABILITA' LIMITATA, C.F. 02764000101, proprietà per 6/6.

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

- A Est confina con appartamento interno 3;
- A Nord distacco su piccolo cortile pertinenziale;
- A Ovest distacco verso corte condominiale;

- A sud confina con vano scala condominiale.

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 all'ingresso privo di finestra comunicante con una camera e con il piccolo corridoio che disimpegna il bagno, un'altra camera e la cucina. Dalla cucina si accede al piccolo cortiletto pertinenziale.

Tutti i vani sono dotati di finestra ed hanno altezza media di cm. 330 da pavimento a soffitto. La finestra del bagno risulta sottodimensionata rispetto alle previsioni del REC, ovvero non ha la superficie minima di 0,75 mq.

I pavimenti sono in laminato posato sopra il vecchio pavimento che dovrebbe essere in graniglia. I pavimenti e rivestimenti del bagno sono in gres ceramico.

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

Per quanto alle finestre, alcune sono in alluminio di vecchia generazione e alcune di legno.

L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento e nel complesso si trova in mediocri condizioni manutentive.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Per quanto alla conformità urbanistico edilizia dell'unità Immobiliare, presso gli archivi comunali non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia riguardante il medesimo che sia stata presentata successivamente alla costruzione del medesimo.

L'unica planimetria disponibile è quella catastale d'impianto del 15/12/1939. L'appartamento presenta tuttavia alcune difformità rispetto a tale planimetria.

Alcune di queste difformità sono presumibilmente dovute a imprecisioni di rappresentazione, quali la posizione della porta di accesso alla camera comunicante con l'ingresso che non rispetta le misure desumibili dall'elaborato grafico catastale, ma che, stante la conformazione dell'appartamento non pare verosimile che sia stata spostata.

Vi è altresì un'altra difformità che riguarda la chiusura del varco di comunicazione tra ingresso e cucina, varco presente nella planimetria e non presente nella realtà.

Le suddette difformità possono essere sanate mediante CILA in sanatoria che comporta l'irrogazione di una sanzione di € 1000,00.

Contestualmente andrà presentata anche la denuncia di variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio.

Il costo per le pratiche relative alla suddetta regolarizzazione sarà di circa € 1500,00 oltre IVA, cassa previdenziale nella misura del 4% e diritti di segreteria e diritti catastali per la presentazione delle relative pratiche.

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. 76,06**

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 mezzera fino ad uno spessore massimo di cm. 25,00, per cui la misura riscontrata risulta pari a **mq. 72,76**
- superficie del cortile $Mq. 22,00 \times 0,15 =$ **mq. 3,30**

Superficie commerciale immobile: $Mq. 72,76 + mq. 3,30 = Mq. 76,06$

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 minimo di € 650,00 al Mq.

Il valore dell'immobile è pertanto così determinabile:

$$V1 = \text{mq. } 76,06 \times \text{€/mq. } 650,00 = \text{€ } 49.439,00$$

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:

$$V2 = \text{mq. } 76,06 \times \text{€/mq. } 750,00 = \text{€ } 57.045,00$$

CONCLUSIONI

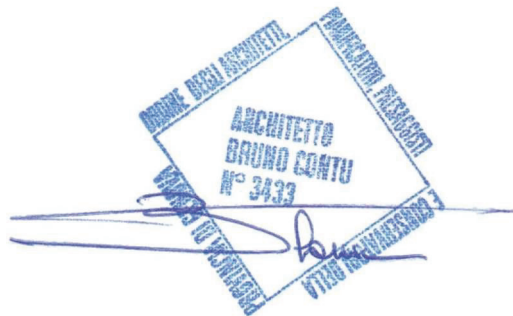
Sulla base delle considerazioni di cui sopra, e in conclusione della presente valutazione, si ritiene di determinare il più probabile valore di mercato quale media tra i due valori come sopra determinati, ovvero:

$$VM = (V1+V2)/2 = (\text{€ } 49.439,00 + \text{€ } 57.045,00)/2 = \text{€ } 53.242,00 \text{ che si ritiene di arrotondare ad € } 53.000,00.$$

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 € 53.000,00 (diconsi euro cinquantatremila/00).**

Arch. Bruno Contu

Genova, 02 maggio 2025



Allegati:

Documentazione fotografica

Visura catastale

Planimetria Catastale

Stralcio Quotazioni immobiliari OMI – 2° semestre 2024



Ingresso



Camera



Cucina



Bagno

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 **97**

Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **1141** Subalterno **4**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

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

Foglio **31** Particella **97**

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

Classamento:

Rendita: **Euro 340,86**

Zona censuaria **1**,

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

Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **1141** Subalterno **4**

Indirizzo: VIA DEL LAGACCIO n. 31 Interno 4 Piano T

Dati di superficie: Totale: **77 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **75 m²**

> Intestati catastali

> 1. LANZA DEL VASTO SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE A RESPONSABILITA' LIMITATA (CF 02764000101)

sede in GENOVA (GE)

Diritto di: Proprieta' per 6/6

> 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 **97**

Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **99** Subalterno **4**

📅 dal 25/02/2015

Immobile attuale

Comune di **GENOVA (D969Q) (GE)**
Sez. Urb. **GEC Foglio 11 Particella 97**
Sez. Urb. **GEC Foglio 11 Particella 1141 Subalterno 4**

Variazione del 25/02/2015 Pratica n. GE0043121 in atti dal 25/02/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 31875.1/2015)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez gec fgl 11 pla 99 sub 4 per allineamento mappe

> **Indirizzo**

📅 dall'impianto al 25/02/2015

Immobile predecessore

Comune di **GENOVA (D969Q) (GE)**
Sez. Urb. **GEC Foglio 11 Particella 97**
Sez. Urb. **GEC Foglio 11 Particella 99 Subalterno 4**
VIA DEL LAGACCIO n. 31/4 Piano T
Partita: **12070**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 25/02/2015 al 14/04/2023

Immobile attuale

Comune di **GENOVA (D969Q) (GE)**
Sez. Urb. **GEC Foglio 11 Particella 97**
Sez. Urb. **GEC Foglio 11 Particella 1141 Subalterno 4**
VIA DEL LAGACCIO n. 31/4 Piano T

Variazione del 25/02/2015 Pratica n. GE0043121 in atti dal 25/02/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 31875.1/2015)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez gec fgl 11 pla 99 sub 4 per allineamento mappe

📅 dal 14/04/2023

Immobile attuale

Comune di **GENOVA (D969Q) (GE)**
Sez. Urb. **GEC Foglio 11 Particella 97**
Sez. Urb. **GEC Foglio 11 Particella 1141 Subalterno 4**
VIA DEL LAGACCIO n. 31 Interno 4 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/04/2023 Pratica n. GE0056286 in atti dal 14/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 56286.1/2023)

> **Dati di classamento**

📅 dall'impianto al 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di **GENOVA (D969Q) (GE)**
Sez. Urb. **GEC Foglio 11 Particella 97**
Sez. Urb. **GEC Foglio 11 Particella 99 Subalterno 4**
Rendita: **Lire 1.036**
Zona censuaria **1**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Categoria **A/4^e**, Classe **4**, Consistenza **4,0 vani**
Partita: **12070**

📅 dal 01/01/1992 al 25/02/2015

Immobile predecessore

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

Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **97**

Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **99** Subalterno **4**

Rendita: **Euro 340,86**

Rendita: **Lire 660.000**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/4^e**, Classe **4**, Consistenza **4,0 vani**

Partita: **12070**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

📅 dal 25/02/2015

Immobile attuale

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

Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **97**

Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **1141** Subalterno **4**

Rendita: **Euro 340,86**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/4^e**, Classe **4**, Consistenza **4,0 vani**

Variazione del 25/02/2015 Pratica n. GE0043121 in atti dal 25/02/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 31875.1/2015)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez gec fgl 11 pla 99 sub 4 per allineamento mappe

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

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

Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **97**

Sez. Urb. **GEC** Foglio **11** Particella **1141** Subalterno **4**

Totale: **77 m²**

Totale escluse aree scoperte : **75 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 15/12/1939, prot. n. 000057953

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di GENOVA (D969Q)(GE) Sez. Urb. GEC Foglio 11 Particella 97

- > 1. [REDACTED]
[REDACTED]
1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
- 📅 dall'impianto al 05/03/1973 antecedente l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)
- > 2. [REDACTED]
[REDACTED]
- 📅 dall'impianto al 05/03/1973 antecedente l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)
- > 1. F. [REDACTED]
[REDACTED]
- 📅 dal 05/03/1973 al 22/05/1996
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)
- > 2. [REDACTED]
[REDACTED]
- 📅 dal 05/03/1973 al 22/05/1996
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)
- > 1. F. [REDACTED]
[REDACTED]
- 📅 dal 22/05/1996 al 22/05/1996
Diritto di: Proprieta' per 4/6 (deriva dall'atto 3)
- > 2. F. [REDACTED]
[REDACTED]
- 📅 dal 22/05/1996 al 22/05/1996
Diritto di: Proprieta' per 1/6 Regime: bene personale (deriva dall'atto 3)
- > 3. F. [REDACTED]
[REDACTED]
- 📅 dal 22/05/1996 al 22/05/1996
Diritto di: Proprieta' per 1/6 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 3)
- > 1. [REDACTED]
[REDACTED]
- 📅 dal 22/05/1996 al 23/06/2000
Diritto di: Proprieta' per 4/6 (deriva dall'atto 4)
- > 2. [REDACTED]
[REDACTED]
2. Atto del 05/03/1973 Pubblico ufficiale S BIANCHI Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 76509 - AP Sede GENOVA (GE) Registrazione n. 6576 registrato in data 26/03/1973 - Voltura n. 7338/1973 in atti dal 25/05/1989
3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/05/1996 - US Sede GENOVA (GE) Registrazione Volume 6482 n. 36 registrato in data 22/11/1996 - Prot. n.11522/1996 SUCCESSIONE INTESTATA Trascrizione n. 12460/2000 Reparto PI di GENOVA in atti dal 31/07/2000
4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/05/1996 - US Sede GENOVA (GE) Registrazione Volume 6482 n. 36 registrato in data 12/11/1996 - SUCCESSIONE INTESTATA Voltura n. 2140.1/1997 - Pratica n. 284195 in atti dal 03/09/2002

📅 dal 22/05/1996 al 23/06/2000
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 4)

➤ 3. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

📅 dal 22/05/1996 al 23/06/2000
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 4)

➤ 1. LANZA DEL VASTO SOCIETA' COOPERATIVA
SOCIALE A RESPONSABILITA' LIMITATA
(CF 02764000101)
sede in GENOVA (GE)

5. Atto del 23/06/2000 Pubblico ufficiale FINELLI
MATTEO Sede BUSALLA (GE) Repertorio n. 60427 -
COMPRAVENDITA Trascrizione n. 12460.1/2000
Reperto PI di GENOVA in atti dal 31/07/2000

📅 dal 23/06/2000 al 25/02/2015
Diritto di: Proprieta' per 6/6 (deriva dall'atto 5)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GENOVA (D969Q)(GE) Sez. Urb. GEC Foglio 11 Particella 97

➤ 1. LANZA DEL VASTO SOCIETA' COOPERATIVA
SOCIALE A RESPONSABILITA' LIMITATA
(CF 02764000101)
sede in GENOVA (GE)

6. del 25/02/2015 Pratica n. GE0043121 in atti dal
25/02/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
(n. 31875.1/2015)

📅 dal 25/02/2015
Diritto di: Proprieta' per 6/6 (deriva dall'atto 6)

**Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale**
GENOVA (D969) (GE)
Sez. Urb. **GEC** Foglio 11 Particella 99 Subalterno 4
Sez. Urb. **GEC** Foglio 11 Particella 97

Visura telematica

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
- d) Codice fiscale collegato RVRBRN21T19H620W
- e) Codice fiscale collegato RVRGLN49R12H620N

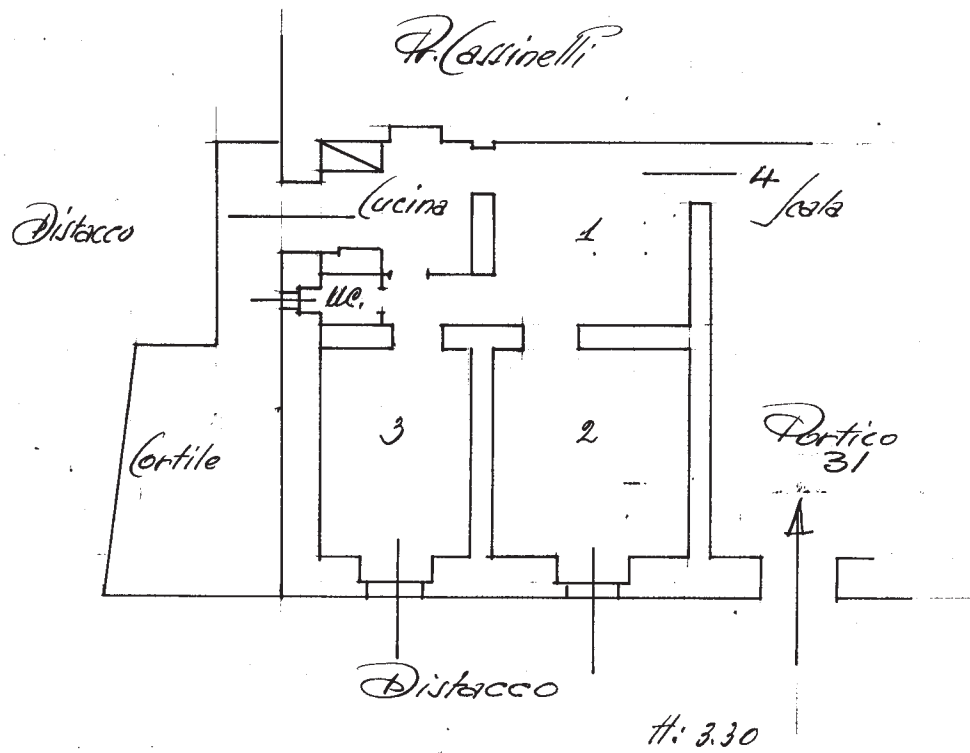


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

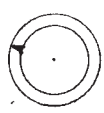
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 7089592
Comune Genova Ditta Grasso Salvatore fu Sebastiano
Via Tagaccio 3/4
Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)
COMUNE di Genova
Talloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO 7089592



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:3.30

Compilata da: **GABITO GUIDO**
PROGETTISTA

Isritto all'Albo de
della Provincia di Genova
Firma Gabito Guido

Data 31.12.1939
XV/III

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/02/2025 - Comune di GENOVA (D969Q) - < Sez. urbana GEC - Foglio 11 - Particella 1141 - Subalterno 4 > - Uju graffata VIA DEL LAGACCIO n. 31 Interno 4 Piano T

Ultima planimetria in atti

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