



Studio tecnico Geom. Enrico Selis – Via XX Settembre 2/44 – 16121 (Ge)-tel. 010566106 cell. 34772210635

TRIBUNALE DI GENOVA

RELAZIONE DI STIMA



2025

Tecnico incaricato: Geom. Enrico Selis

iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2458

PERIZIA DI STIMA IMMOBILE SITO IN VIA GIOVANNI BATTISTA CAMPODONICO CIV. 60/4 (GE)



UNICO LOTTO:

APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO DEL FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI LAVAGNA, VIA GIOVANNI BATTISTA CAMPODONICO, CIV. 60 INTERNO 4.

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Comproprietà dell'appartamento sito nel Comune di Lavagna - Provincia di Genova, facente parte del fabbricato condominiale indicato con il civ. 60 di Via Giovanni Battista Campodónico e più precisamente:

appartamento distinto con l'interno 4, posto al piano secondo, composto da ingresso, corridoio, ampia sala dotata di due finestre con esposizione a nord-ovest, soggiorno, una camera da letto matrimoniale anch'essa esposta a nord-ovest, due bagni, cucina con esposizione a nord-ovest e locale ripostiglio.

1.1) Dati tecnici

Appartamento: superficie lorda commerciale = mq 85,79 come da elaborati planimetrici allegati.

1.2) Identificativi catastali

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lavagna in capo a: **Ferrari Eliana** nata a Genova il 10.07.1937 (cod. fisc. FRRLNE37L50D969S) per la proprietà di 12/18;

[REDACTED]

[REDACTED] per la proprietà di 2/18;

[REDACTED]

per la proprietà di 2/18;

Ravarotto Valentina nata a Genova il 25.10.1974 (cod. fisc. RVRVNT74R65D969O) per la proprietà di 2/18.

A seguito della rinuncia all'eredità del defunto Sig. [REDACTED], da parte delle Sig.re [REDACTED]

[REDACTED], l'eredità è devoluta come segue:

- alla Sig.ra Ferrari Eliana, nata a Genova il 10/07/1937 (cod. fisc. FRRLNE37L50D969S)
- alla Sig.ra Ravarotto Valentina, nata a Genova il 25/10/1974 (cod. fisc. RVRVNT74R65D969O).

Si fa presente che la Sig.ra Ferrari Eliana nata a Genova il 10/07/1937 risulta avere il **diritto di abitazione** nei locali oggetto della presente, come da certificato di residenza storico e da parere legale dell'**avvocato Formichella Antonio** che si allegano.

L'immobile risulta censito al Comune di Lavagna al Foglio 3, particella 324, subalterno 16, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 5,5, Superficie Catastale 83 mq, rendita € 454,48.

Indirizzo: Via Giovanni Battista Campodonico n. 60/4, piano 2.

1.4) Regolarità catastale

Lo scrivente ha accertato che la planimetria catastale dell'appartamento depositata presso l'Agenzia del Territorio è conforme allo stato di fatto.

1.5) Confini

L'appartamento così confina:

- a nord-est con: altra unità immobiliare e vano scale condominiale;
- a sud-est con: altra unità immobiliare;
- a sud-ovest con: altra unità immobiliare;
- a nord-ovest: affaccio su via Giovanni Battista Campodonico;
- sopra con: altra unità immobiliare;
- sotto con: altra unità immobiliare.

2)DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

La proprietà è ubicata nel **centro storico di Lavagna**, a breve distanza dal mare, in un contesto urbano consolidato di piccole vie (caruggi) e vicoli, perfettamente integrata nel tessuto cittadino.

La zona è servita dalla statale Aurelia e dal casello autostradale A12, con facile accesso verso Chiavari e Sestri Levante; a poche decine di metri si trovano fermate dei principali autobus locali, con collegamento anche alla stazione ferroviaria di Lavagna.

La posizione è strategica, ben collegata, servita e immersa in un contesto storico-culturale attraente, pur mantenendo un'atmosfera caratteristica di borgo ligure. La qualità dell'ambiente urbano, unita alla vicinanza al mare e alle infrastrutture, conferisce all'area un interessante valore commerciale e ricettivo.

Caratteristiche zone limitrofe:

Zona Centro Storico (adiacente) area a prevalente destinazione residenziale con forte carattere storico; presenza di edifici d'epoca, molti dei quali ristrutturati.

Zone parzialmente pedonali, con limitata disponibilità di parcheggio; buona raggiungibilità a piedi da tutte le direzioni centrali.

Le zone limitrofe a Via Campodonico si distinguono per la combinazione tra residenzialità stabile e servizi turistici, con un buon equilibrio tra vivibilità urbana e accesso alle principali attrazioni. La qualità dell'ambiente urbano è medio-alta, con discreta manutenzione del patrimonio edilizio e presenza di verde urbano in alcune aree

Collegamenti pubblici:

la Stazione ferroviaria di Lavagna si trova a circa 350 metri di distanza dall'immobile, comodamente raggiungibile a piedi in pochi minuti; il casello autostradale di Lavagna, situato a circa 2,5 km dall'immobile, consente un rapido accesso all'autostrada A12, facilitando gli spostamenti sia verso il capoluogo ligure sia verso il levante e la Toscana.

3) STATO DI POSSESSO

L'appartamento oggetto di perizia risulta attualmente di proprietà delle Sig.re **Ferrari Eliana** possesso di 3/4 e **Ravarotto Valentina** possesso di 1/4.

4) PROVENIENZA

4.1) Atto notarile del 23/04/2001 in Genova , Notaio PILO PAIS, rep. N. 242908, raccolta n. 9488 registrato a Genova il 08/05/2001 al n. 2167/IV :

Parte Venditrice:

1) [REDACTED]

2) [REDACTED]

Parte Acquirente:

3) [REDACTED]

4) Ferrari Eliana nata a Genova il 10/06/1937 C.F. FRRLNE37L50D969S.

4.2) Successione di [REDACTED] del 02/02/2018, Vol. 88888, numero 42272 anno 2018, presentato presso l'ufficio territoriale di Chiavari.

Eredi:

1) Ferrari Eliana nata a Genova il 10/06/1937 C.F. FRRLNE37L50D969S;

2) Ravarotto Valentina nata a Genova il 25/10/1974 C.F. RVRVNT74R65D969O;

3) [REDACTED]

4) [REDACTED]

Rinuncia della successione da parte di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

4.3) Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale

4.3.1) Conformità urbanistico/edilizia per quanto riguarda l'appartamento: nessuno, considerando che l'immobile è conforme con l'ultima pratica edilizia presentata presso l'ufficio comunale di Lavagna.

4.3.2) Conformità catastale: nessuna in quanto la planimetria catastale è conforme con lo stato dei luoghi.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1) Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 680,69 come rilevato dal riparto consuntivo esercizio anno 2024;

5.2) Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non risultano;

5.3) Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia: non risultano.

5.4) Sintesi delle deliberazioni assembleari del 10/07/2025

- **Copertura tetto e facciata:** l'assemblea ha deliberato di richiedere la predisposizione di preventivi per la realizzazione di intervento di impermeabilizzazione del tetto. Contestualmente è stata richiesta all'impresa verifica di eventuali ulteriori fessurazioni residue nella porzione di prospetto già oggetto di precedente intervento.
- **Cassette postali:** l'assemblea ha respinto all'unanimità l'intervento di sostituzione e/o sistemazione.
- **Tinteggiatura atrio e scale:** l'assemblea ha respinto all'unanimità l'intervento di manutenzione e tinteggiatura.
- **Varie ed eventuali:** è stata altresì richiesta la predisposizione di preventivi per l'installazione di un impianto ascensore.

6)ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1) Attuali proprietari

L'immobile in perizia è pervenuto agli attuali proprietari in forza di successione (volume 88888, n. 42272 del 2018 presentata presso l'ufficio territoriale di Chiavari) di [REDACTED] deceduto il 02/02/2018 in Genova;

6.2) Precedenti proprietari

In origine il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra FERRARI ELIANA nata a Genova il 10/07/1937 C.F. FRRLNE37L50D969S avevano acquistato l'immobile *de quo* in regime di comunione legale dei beni, con atto a rogito del Dott. PILO PAIS con n. di rep. 242908 rac. 9488, registrato a Genova il 08/05/2001 al n. 2167/1v.

7)REGOLARITA' EDILIZIA

Presso il comune di Lavagna è stata rinvenuta la pratica edilizia riguardante l'immobile in esame e precisamente la richiesta di Autorizzazione e/o Concessione Edilizia per opere di manutenzione straordinaria eseguite internamente all'appartamento, protocollata dal **comune di Lavagna Ufficio Protocollo Generale con prot. 24719 del 01.09.2001**, e presso l'ufficio urbanistica ed edilizia privata con **autorizzazione n. 2235 del 28.11.2001**.

La regolarità edilizio/urbanistica può ritenersi verificata.

Il Decreto di Abitabilità non sussiste in quanto all'epoca della costruzione del caseggiato trattasi di adempimento non ancora previsto.

8)VINCOLI

L'edificio in oggetto ove fa parte l'immobile risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42/04 rispettivamente sulla tutela del patrimonio storico architettonico e sulla tutela dei beni ambientali.

9)CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

9.1) Caratteristiche strutturali dell'immobile

Strutture verticali: muratura in pietra, in buono stato.

Solai: solette in legno; condizioni discrete.

Copertura: a tetto; condizioni discrete.

Scale: tipologia a una rampa con ballatoio (foto n. 5-6);

ubicazione: interna; condizioni scadente.

Balconi: non presente.

Cantina: non presente.

9.2) Componenti edilizie e costruttive

Pavimentazione atrio condominiale e scale: ballatoi e gradini in lastre di ardesia (v. foto n. 3 - 4).

Pareti ultimate con intonaco e verniciate di colore bianco.

Pareti esterne: intonaco liscio alla genovese con decori; condizioni discrete (v. foto n. 1)

Portone/atricio condominiale: tipologia a un'anta; materiale legno; condizioni discrete (v. foto n. 5 - 6).

Porta caposala: blindata di colore verde (v. foto n. 7).

Infissi esterni: finestre a doppia anta in legno verniciate di bianco vetro singolo; condizioni mediocri.

Infissi interni: persiane in legno verniciato di verde; condizioni mediocri.

Cucina: Abitabile, con pavimento in parquet e paraschizzi in piastrelle di ceramica bianche (vedi foto n. 14). Condizioni generali buone.

Bagno 1: pavimento piastrellato in ceramica azzurro chiaro, pareti tinteggiate di colore bianco e rivestiti con piastrelle in ceramica bianche (v. foto n. 20). Il servizio igienico dell'alloggio è accessoriato con doccia, lavabo, bidet e w.c.. Condizioni buone.

Bagno 2: pavimento piastrellato in ceramica color beige, pareti tinteggiate di colore bianco e rivestiti con piastrelle in ceramica beige (v. foto n. 18 - 19). Il servizio igienico dell'alloggio è accessoriato con doccia, lavabo, bidet e w.c.. Condizioni buone.

Pavimenti: tutti i vani (ad esclusione dei bagni) sono in parquet, in condizioni buone.

Pareti: in tinta lavabile bianca come dal materiale fotografico allegato; condizioni mediocri.

9.3) Impianti appartamento

Citofonico: esistente.

Ascensore condominiale: assente.

Gas: alimentazione a gas metano.

Elettrico: sottotraccia.

Fognatura: allacciata alla rete comunale.

Idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale;

Telefonico: esistente sottotraccia.

Termico: di tipo autonomo con caldaia pensile posizionata nel locale cucina.

10) VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

L'assegnazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima tiene in debito conto dei particolari tutti sopra esposti, della destinazione d'uso, della vetustà, delle caratteristiche costruttive, dell'attuale stato di conservazione e delle attuali quotazioni di mercato di immobili simili in zone viciniori o comunque assimilabili.

Le fonti di informazione si sono concretizzate sia per acquisizione diretta presso agenzia di mediazione immobiliare sia utilizzando la banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nonché tramite consultazione di quotidiani locali e settimanali specializzati.

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene in perizia si adatteranno due criteri valutativi e, precisamente, uno analitico (in funzione del reddito presunto) e uno sintetico (in funzione della superficie).

Comparando infine i due valori così ottenuti e operando la media aritmetica si addiverrà alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Successivamente si determinerà il valore con diritto di abitazione paragonandolo all'usufrutto e quindi della nuda proprietà dell'immobile.

10.1) Stima analitica (in funzione del reddito presunto)

Ai fini del presente calcolo estimativo si ritiene pertanto opportuno considerare un canone mensile netto (decurtate cioè le spese generali di manutenzione straordinaria, imposte, assicurazione, ecc. stimate complessivamente intorno al 13%) pari a € 950,00

mensili per l'alloggio in esame. Ne deriva un reddito annuo netto (R_n) di € 11.400,00. Si assume un saggio di capitalizzazione (i) pari al 5% in considerazione delle caratteristiche analizzate dell'immobile.

$$\text{Pertanto: } V_1 = R_n/i = \text{€ } 11.400,00/0,05 \cong \text{€ } 228.000,00.$$

10.2) Stima sintetica (in funzione della superficie)

La superficie lorda commerciale dell'appartamento oggetto di stima misura complessivamente circa mq 83 (v. par. 1.2 della presente relazione).

Il valore al mq si stima in € 3000,00 Si ottiene pertanto:

$$V_2 = \text{€/mq } 3.000,00 \times \text{mq } 83 = \text{€ } 249.000,00$$

10.3) Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima

Preso atto dei valori V_1 e V_2 determinati nei paragrafi precedenti, tenuto conto delle considerazioni fin qui espresse, il più probabile valore di mercato dell'appartamento *de quo* risulta:

$$V_m = (V_1 + V_2)/2 = \text{€ } (249.000,00 + 228.000)/2 = \text{€ } 238.500 \text{ arr. € } 240.000,00$$

Tenendo conto del diritto di abitazione che la Sig.ra Ferrari Eliana possiede sull'immobile, in riferimento alla tabella allegata si avrà:

età Sig.ra Ferrari Eliana: 88

Coefficiente di riduzione riferito all'età: 15%

Valore Immobile periziato: € 240.000,00

Valore immobile con diritto di abitazione:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 240.000,00 - 15\% \text{ di € } 240.000,00 = \\ & \text{€ } 240.000,00 - \text{€ } 36.000,00 = \text{€ } 204.000,00 \end{aligned}$$

VALORE DEFINITIVO IMMOBILE € 204.000,00

11) **CERTIFICAZIONI ENERGETICHE DELL'IMMOBILE**

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) rilasciato dal geom. Alessandro Rizzato in data 08/09/2025, valido sino al 01/09/2035. L'edificio risulta in **classe energetica E**, con un indice di prestazione energetica globale EP_{gl,nren} pari a 69,76 kWh/m² anno.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 09/09/2025

Geom. Enrico Selis

A circular professional stamp of the Collegio Provinciale Geometri of Genova. The stamp contains the text: "COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI", "Geom. ENRICO SELIS", and "N° 2458". Below the stamp is a handwritten signature in black ink.

ALLEGATI:

- 1) Certificato catastale dell'appartamento pignorato;
- 2) Planimetria catastale dell'appartamento in perizia;
- 3) Atto di compravendita del notaio Dott. Pilo Pais del 23/04/2001;
- 4) Successione di XXXXXXXXXX
- 5) Tabella coefficienti diritto di abitazione;
- 6) Certificati di residenza storico sig.ra Ferrari Eliana;
- 7) Relazione Avv. Formichella Antonio;
- 8) Stralcio del Prg del Comune di Lavagna della zona urbanistica ove è inserito l'immobile *de quo*;
- 9) Stralcio - Documentazione fotografica;
- 10) Elaborati grafici;
- 11) Certificazione energetica dell'appartamento.
- 12) Consuntivo esercizio 2024 e preventivo esercizio 2025
- 13) Verbale di assemblea ordinaria del 09-10/07/2025
- 14) Pratica edilizia comunale