

## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE ASSEVERATA

### 1. PREMESSA

Il sottoscritto, Dr. Arch. Ivan Mario Solinas, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Sassari al n. 445, con studio in via Cairoli, 8/1E, conseguentemente all'incarico ricevuto dal curatore fallimentare Dott.ssa Raffaella Lombardo di redigere la presente perizia atta a definire il più probabile valore di mercato degli immobili ubicati a Genova (GE) in Piazza Martinez, 15 R.

### 2. OGGETTO DELLA STIMA

Oggetto della presente perizia sono cinque posti moto scoperti facenti parte del complesso immobiliare (autorimessa) situato in Genova, in Piazza Martinez 15 R.

### 3. PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare in oggetto (autorimessa sita a Genova in Piazza Martinez 15 R) è stata acquisita con atto di compravendita stipulato in Genova in data 24 Settembre 2015 dal notaio Francesco Felis (trascritto a Genova il 15/10/2015, R.G. 131244, R.P. 15248), tra i signori (parte venditrice):

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], residente a [REDACTED], [REDACTED] civico 1 interno 20, codice fiscale [REDACTED], coniugata in regime di comunione legale dei beni;

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], residente a [REDACTED], [REDACTED] civico 19, codice fiscale [REDACTED], di stato civile libero;

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], residente a [REDACTED], [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] coniugata in regime di comunione legale dei beni.

E il signor (parte acquirente):

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], residente a [REDACTED], [REDACTED] interno 1 scala A, il quale dichiara di agire ed intervenire al presente atto non in proprio ma quale Amministratore Unico e legale rappresentante della Spettabile "[REDACTED]", con sede in Genova, [REDACTED] interno 9, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese della C.C.I.A.A. di Genova [REDACTED], R.E.A. GE [REDACTED]

A seguito degli accertamenti effettuati si riscontra la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 C.C..

#### 4. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Genova – Territorio si è constatato che le unità immobiliari in questione sono censite al catasto fabbricati del comune di Genova alla sezione Urbana:

GED Foglio 50 Particella 99 Subalterno 47, piano S1, Zona Censuaria 1, Categoria catastale C/6, Classe 3, Consistenza 2 mq, Rendita Euro 9,09;

GED Foglio 50 Particella 99 Subalterno 48, Piano S1, Zona Censuaria 1, Categoria catastale C/6, Classe 3, Consistenza 2 mq, Rendita Euro 9,09;

GED Foglio 50 Particella 99 Subalterno 49, Piano S1, Zona Censuaria 1, Categoria catastale C/6, Classe 3, Consistenza 2 mq, Rendita Euro 9,09;

GED Foglio 50 Particella 99 Subalterno 50, Piano S1, Zona Censuaria 1, Categoria catastale C/6, Classe 3, Consistenza 2 mq, Rendita Euro 9,09;

GED Foglio 50 Particella 99 Subalterno 51, Piano S1, Zona Censuaria 1, Categoria catastale C/6, Classe 3, Consistenza 2 mq, Rendita Euro 9,09;

ed intestate al seguente soggetto:

PRO.CO.GEN. S.R.L. con sede in Genova, Codice Fiscale: 02001800990, con Proprietà per 1/1.

Dal riscontro di sopralluogo, l'attuale stato dei luoghi è conforme a quello indicato nella planimetria catastale.

#### 5. INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Presso gli uffici comunali sono state visionate le seguenti pratiche edilizie facenti capo al complesso di cui l'immobile oggetto di stima fa parte:

S.C.I.A. n. 1886/2016 del 1 Marzo 2016;

Comunicazione di fine lavori con attestazione di variante finale, approvata con provvedimento n. 10273/2016 del 21 ottobre 2016;

Comunicazione di conformità e agibilità rilasciata con provvedimento n. 12001/2016 del 14 dicembre 2016.

Dal riscontro di sopralluogo, l'attuale stato dei luoghi è conforme a quanto indicato negli atti suindicati e nella planimetria catastale.

#### 6. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Gli immobili siti al civ. 15 R di Piazza Martinez, sono inquadrati nella zona AC-IU del P.U.C. vigente (Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico).

In tale zona, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali e storici, ripristinando le caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate (per esempio attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.);



- laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili e dalla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città;

- le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni;

- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde; le essenze ad alto fusto di pregio presenti devono essere conservate in sito e debitamente protette dalle attività di cantiere, e laddove possibile devono essere inserite nuove essenze di piante ad alto fusto con le adeguate protezioni perimetrali;

- gli ampliamenti volumetrici comportanti sopraelevazione devono salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio stesso armonizzando l'ampliamento anche rispetto agli edifici circostanti; nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio;

- ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante l'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare il valore di immagine prevedendo adeguate soluzioni architettoniche;

- ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali o a pubblici esercizi devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni.

## 7. VINCOLI

Gli immobili ricadono all'interno del Piano di Bacino del Torrente Bisagno ovvero zona indicata come area inondabile e a rischio idrogeologico.

Più precisamente ricadono nella classe di pericolosità P2 media probabilità, eventi alluvionali poco frequenti, tempo di ritorno  $T < 200$  anni (Fascia B Piani di Bacino), con Classe di Rischio R4 (rischio molto elevato), ove sono possibili perdite di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici, alle infrastrutture ed al patrimonio ambientale, distruzione di attività socioeconomiche.

I beni in oggetto sono liberi da ipoteche, servitù, pignoramenti e altri gravami in genere, all'infuori di quanto sottoesposto per quanto risulta dai repertori esibiti dalle competenti Conservatorie dei Registri Immobiliari.

Trascrizioni:

Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Genova il 19 giugno 2025 ai numeri 21323/16951 contro la Pro.co.gen. Srl in liquidazione ed a favore della Massa dei Creditori della liquidazione giudiziale della società medesima, in dipendenza di provvedimento del tribunale di Genova del 28 marzo 2025, repertorio numero 76/2025.



Per quanto riguarda i vincoli si richiama il contenuto della compravendita a rogito citato Notaio Felis del 12 gennaio 2021, repertorio numero 133662, Raccolta numero 17037, trascritta a Genova in data 9 febbraio 2021 ai numeri 4319/3305 con cui la Pro.co.gen. Srl in liquidazione alienava il posto moto numero sei, facente parte della medesima autorimessa in Genova, Piazza Martinez civico 15R.

## 8. CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE

L'immobile in cui si trovano i parcheggi oggetto della stima è sito in Genova, a ridosso della famosa piazza Martinez nel quartiere San Fruttuoso, un quartiere residenziale di 34.310 abitanti del comune di Genova, compreso nel Municipio III Bassa Valbisagno.

San Fruttuoso, ubicato nella bassa val Bisagno, si compone di una parte collinare, comprendente anche il santuario della Madonna del Monte e il colle di Camaldoli e di una parte bassa, estesa nella piana sulla sponda sinistra del Bisagno, alla confluenza del rio Noce ma comprendente anche il Borgo Incrociati. Quest'ultimo situato sulla sponda destra del torrente e collegato al resto del quartiere dal ponte Castelfidardo, che in epoca recente ha sostituito l'antico ponte di Sant'Agata, oggi diroccato a seguito dell'alluvione del 1970, durante la quale il Bisagno in piena ne fece crollare la parte centrale.

Il "polmone verde" del quartiere è costituito dal parco pubblico annesso alla storica villa Imperiale e dal "Bosco dei Frati".

Ci troviamo in una zona residenziale popolare, con edifici realizzati negli anni cinquanta circa, aventi struttura portante in cemento armato e/o in muratura.

L'edificio è ubicato tra piazza Martinez e via Pietro Toselli e fa parte di un complesso edilizio prevalentemente destinato ad abitazioni, attività commerciali al piano fronte strada, e autorimessa al piano seminterrato.

La zona è caratterizzata da un'alta densità abitativa caratterizzata prevalentemente da abitazioni economiche (categoria catastale A/4 e A/3), ma nel contempo, sono presenti numerose zone destinate a verde pubblico.

Nelle immediate vicinanze sono presenti diverse scuole pubbliche, parchi pubblici, diversi parcheggi, sia coperti che scoperti e numerose e diversificate attività commerciali. Il casello autostradale di Genova Est, dista a pochi chilometri di distanza.

L'immobile sito al civico 15 R di piazza Martinez è adibito ad uso autorimessa, è costituito da una struttura portante promiscua in C.A. (pilastri e travi) e muratura portante perimetrale e solai in laterocemento. Per le tamponature interne (parti opache), invece, sono stati utilizzati blocchetti in CLS a faccia vista.

L'immobile è ubicato al piano seminterrato ed è stato frazionato nel 2016 in nove boxes indipendenti, quattro con accesso diretto dal piazzale antistante mentre per accedere ai restanti cinque, si utilizza una corsia di manovra comune avente accesso sempre dal piazzale. Inoltre, sempre sul piazzale sono presenti sei posti moto localizzati in aderenza al muro perimetrale.

L'accesso al piazzale è protetto da un cancello automatizzato sul fronte strada e da una barriera antiallagamento posizionata in prossimità della rampa di accesso.



La pavimentazione del piazzale, su cui insistono i posti moto oggetto della presente perizia, è stata realizzata con blocchetti autobloccanti in CLS.

Ogni posto moto inoltre, è equivalente sia per dimensione che per caratteristiche e posizione.

E' presente un punto acqua in prossimità dei parcheggi.

## 9. VALUTAZIONE

Ai fini della stima è stata determinata la superficie commerciale equivalente del posto moto, desunta dalla planimetria catastale, dalle misurazioni effettuate in loco e successivamente adeguata applicando dei coefficienti correttivi.

Per la superficie principale è stata considerata la superficie netta.

Determinazione della superficie commerciale dell'immobile:

Posto moto (subalterno 47),  
2,00 mq x 100% = 2,00 mq

Superficie commerciale equivalente = 2,00 mq

Posto moto (subalterno 48),  
2,00 mq x 100% = 2,00 mq

Superficie commerciale equivalente = 2,00 mq

Posto moto (subalterno 49),  
2,00 mq x 100% = 2,00 mq

Superficie commerciale equivalente = 2,00 mq

Posto moto (subalterno 50),  
2,00 mq x 100% = 2,00 mq

Superficie commerciale equivalente = 2,00 mq

Posto moto (subalterno 51),  
2,00 mq x 100% = 2,00 mq

Superficie commerciale equivalente = 2,00 mq

Di seguito, considerando che i cinque posti moto sono equivalenti, sia per superficie che per caratteristiche, il valore commerciale verrà stimato su un immobile tipo.

La valutazione è stata eseguita con metodo di stima comparativo diretto, verificando i valori degli immobili della zona e rapportandoli alle caratteristiche tecnico costruttive di quello in oggetto. Per la stima del valore venale si è tenuto inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del grado di finitura e dello stato di conservazione e manutenzione.



Per redigere la presente valutazione sono state:

- eseguite indagini presso agenzie immobiliari operanti in loco;
- preso atto dei valori pubblicati (anno 2025 – semestre 1) dall'Agenzia delle Entrate per il comune di Genova,
- fascia/zona: semicentrale, S.FRUTTUOSO TU.M (P.ZZA MARTINEZ-V.TORTI-V.G.B.D`ALBERTIS-V.BERGHINI-V.DONGHI-V.CASONI)
  - Codice di Zona: C02
  - Microzona catastale n.: 75
  - tipologia: "Posti Auto Scoperti" con stato conservativo "normale"
  - Valore minimo 1.100,00 €/mq
  - Valore massimo 1.600,00 €/mq
- preso in esame la banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P.;
  - fascia/zona: semicentrale
  - tipologia: "Posti Auto Scoperti" con stato conservativo "normale"
  - Valore minimo 1.144,00 €/mq
  - Valore massimo 1.778,00 €/mq
- analizzati i dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti internet specializzati nel settore della compravendita.
  - Valore minimo 1.100,00 €/mq
  - Valore massimo 1.750,00 €/mq

Da quanto analizzato sopra, si è potuto stabilire che il più probabile valore unitario di mercato del posto moto tipo sia pari a €/mq 1.700,00 (millesettecento/00).

Il valore complessivo del posto moto tipo è risultante dal seguente prodotto:

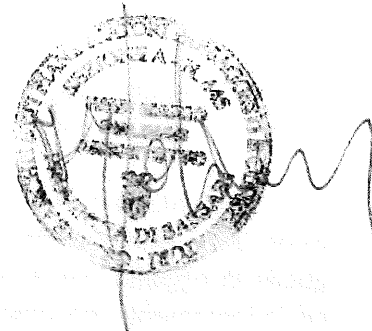
$$2,00 \text{ mq} \times 1.700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.400,00$$

che ai fini della presente perizia di stima viene arrotondato a

**€ 3.500,00 (tremilacinquecento/00).**

Genova, 21 Novembre 2025

Ivan M. Solinas  
-ARCHITETTO-



ALLEGATI

- Elaborato planimetrico catastale
- Visura catastale
- Tavola allegata alla comunicazione di fine lavori con attestazione di variante finale,  
( provvedimento n. 10273/2016 del 21 ottobre 2016)
- Documentazione fotografica
- Atto di vendita del 2021 del sesto posto moto



