

## PERIZIA di STIMA

Unità immobiliare  
Comune  
**Genova (GE)**  
Via A. Rimassa civ. 66 int. 14





Genova 19 Marzo 2026

**GEOM. GABRIELE GARAVENTA TORRE**  
Via Forte Diamante 16 – 16010 Sant’Olcese (GE)  
tel. 346-5085321 Email [gabriele.garaventa20@gmail.com](mailto:gabriele.garaventa20@gmail.com)

## TECNICO REDATTORE:

Gabriele Garaventa Torre nato a Genova il 26/07/1995 C.F. GRV GRL 95L25 D969J, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova con il numero 3955 dal 2019. Sede di studio in Via Forte Diamante 16 – 16010 Sant'Olcese (GE).

## COMMITTENTE:

Tribunale di Genova con istanza di nomina n. 004 del 20/11/2025 per il calcolo più probabile valore di mercato dell'immobile di proprietà del Sig.   


## 1. UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI ESISTENTI

L'appartamento oggetto della presente relazione estimativa, per il calcolo del più probabile valore di mercato, è situato nel quartiere della Foce, zona centrale del Comune di Genova.


## 2. IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del comune di Genova come segue:

Sezione **GEB**, Foglio **66**, particella **203**, subalterno **53**, categoria catastale **A/2**, classe **3**, consistenza **11 vani** e rendita catastale **€ 2.783,70**.

## 3. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Genova, aggiornate al 18/03/2026, sono risultate le seguenti formalità:

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Genova in data 27/09/2011 reg. part. n. 31972, reg. gen. n.5710 a favore di Banca Carige S.p.A., contro , sulla quota di proprietà di 1/1. Si segnala la presenza dell'annotazione n. 2077 del 06/06/2016 di restrizione beni, con la quale l'ipoteca rimane comunque pienamente efficace sull'immobile oggetto di stima.

- Iscrizione di Ipoteca Esattoriale derivante da ruolo/accertamento esecutivo per l'importo di € 96.411,51 iscritta a Genova in data 15/07/2022 reg. part. n. 4365, reg. gen. n.26540 a favore di Agenzia Entrate-Riscossione contro ~~Aggio~~ ~~Aggio~~, sulla quota di proprietà di 1/1.
- Trascrizione Sentenza di Liquidazione trascritta a Genova il 16/10/2025, reg. part. n. 27413, reg. gen. n.34856 a favore della Massa dei Creditori della liquidazione controllata ~~Aggio~~ Contro ~~Aggio~~ ~~Aggio~~ sulla quota di proprietà di 1/1

#### 4. DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento in condominio sito al piano quinto oltre il piano terra, distribuito su un livello e così composto: ingresso in disimpegno, soggiorno, studio, cucina, tinello, tre camere, due bagni, due ripostigli, due balconi e un terrazzino.

L'abitazione risulta avere una superficie lorda di mq 184,00, comprensiva della superficie dei balconi e del terrazzino opportunamente coefficientati.

Il cespite, al momento del sopralluogo, presenta pavimenti in piastrelle di marmo in soggiorno, nell'ingresso e nei corridoi; le camere da letto e lo studio hanno pavimenti in parquet, mentre i bagni e la cucina presentano pavimenti in piastrelle di ceramica; le pareti sono tinteggiate in tutti i vani che compongono l'unità immobiliare tranne che in cucina e nei bagni in cui il rivestimento è in piastrelle.

Gli infissi sono in alluminio a doppio vetro con tapparelle in pvc nello studio, soggiorno, bagno, cucina, e tinello; nelle camere e in ingresso sono in legno a vetro singolo. Le porte interne sono in legno.

Al momento del sopralluogo l'immobile era in discreto stato conservativo, dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con termovalvole e contabilizzatori e impianto ACS autonomo con calderina per la produzione d'acqua calda posizionata nel bagno con affaccio sul cavedio condominiale.

L'impianto elettrico e idraulico sono funzionanti, ma non è possibile affermare con certezza che siano conformi alla normativa vigente in quanto non è stato possibile verificare alcun certificato di conformità.

Il bene oggetto di stima affaccia su Via A. Rimassa, una delle principali arterie del quartiere residenziale della Foce.

Nonostante la zona sia trafficata, il piano alto in cui è posto l'unità abitativa garantisce una discreta tranquillità. L'intorno risulta essere ricco di ogni tipo di servizio e, inoltre, è possibile raggiungere il centro della città e/o la stazione di Genova Brignole agevolmente grazie all'efficiente servizio di trasporto pubblico cittadino

Va segnalato, ancora, che il mare dista solo circa 100m dall'immobile e, quindi, è possibile e agevole raggiungere a piedi il lungomare e l'inizio del percorso pedonale e ciclabile di C.so Italia che costeggia il mare fino all'antico Borgo di pescatori di Bocadasse.

Per contro, come dato negativo, va segnalato che la zona in cui si trova l'immobile de quo non dispone di un numero di parcheggi su strada tale da soddisfare la domanda pressoché a qualsiasi ora, stante il grande numero di locali pubblici, uffici, e residenze presenti.

## 5. EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito di richiesta, all'archivio storico di Genova del progetto di costruzione n. 252 del 1934 e visionata la pratica edilizia n. 1570 del 2010 presentata per regolarizzare opere interne ai sensi dell'art. 22 c.1 L.R. 16/08 e verificata la distribuzione degli spazi interni rappresentati nella planimetria catastale attualmente presente in banca dati, lo scrivente comunica che l'immobile risulta essere conforme sia a livello urbanistico sia a livello catastale.

## 6. VALUTAZIONE

Analizzato l'attuale ciclo del mercato, che presenta alcune criticità relativamente ai tempi di vendita, al volume complessivo delle transazioni, confrontata l'unità immobiliare con beni comparabili aventi simili caratteristiche ed analoga ubicazione, inserzionati online (Immobiliare.it), verificata la forchetta che forniscono il Borsino Immobiliare e OMI allegate alla presente stima, si ritiene che il più probabile valore €/mq da applicare al compendio oggetto di stima sia di **€/mq 2.528,99**. Lo scrivente ritiene opportuno applicare un coefficiente riduttivo del 10%, pari alla scontistica media applicata al valore degli immobili messi sul mercato, al valore €/mq precedentemente calcolato. Pertanto il valore a €/mq, con il quale verrà calcolato il più probabile valore di mercato del bene in esame, sarà pari a €/mq 2.276,09 arrotondato a **€/mq 2.300,00**

TABELLA COMPARATIVA STIMA IMMOBILE VIA A. RIMASSA CIV. 66 INT. 14 - 16129 GENOVA (GE)

Dati immobile				Coefficienti di Raggiungo							€/mq ragguagliato
Immobile	mq	prezzo	€/mq	Consistenza	Piano	Esposizione	Impianti	Stato Manutentivo	Ubicazione	Accessori/Pertinenze	
1	160	€ 340.000,00	€ 2.125,00	0,95	1,1	1	1	0,95	1	1	€ 2.109,59
2	184	€ 419.000,00	€ 2.277,17	1	1,1	1	1	1	1	0,95	€ 2.379,65
3	167	€ 579.000,00	€ 3.467,07	0,95	1,1	1	0,95	0,9	1	1	€ 3.097,74
										Media €/mq	€ 2.528,99

## DICHIARA

Che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente analisi estimativa è pari ad **€ 423.200,00**, calcolato nel seguente modo:

$$\text{Vimm} = \text{V€}/\text{mq} \times \text{mq} = \text{€/mq } 2.300,00 \times \text{mq } 184,00 = \text{€ } 423.200,00$$

Geom. Gabriele Garaventa Torre  
(Collegio Geometri n° 3955)



## ALLEGATI

1. Visura catastale appartamento
2. Planimetria catastale appartamento
3. Tabelle Borsino Immobiliare
4. Tabella OMI
5. Annunci Internet
6. Elaborato fotografico

**ALLEGATO 1**  
Visura catastale Appartamento



Direzione Provinciale di Genova  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 03/12/2025 Ora: 11.19.28  
Visura n.: T128381 Pag: 1

Segue

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 03/12/2025

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di GENOVA (Codice:D969Q)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Sezione GENOVA (Provincia di GENOVA)</b> <b>Sez. Urb.: GEB Foglio: 66 Particella: 203 Sub.: 53</b>

### INTESTATO

1	nato a GENOVA (GE) il	(1) Proprieta' 1/1
---	-----------------------	--------------------

### 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	GEB	66	203	53	1		A/2	5	11 vani	Totale: 184 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 179 m <sup>2</sup>	Euro 2.783,70	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ALESSANDRO RIMASSA n. 66 Scala U Interno 14 Piano 5										
Notifica		Partita										
Annotazioni		-classamento e rendita validati Mod.58										

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 87 - Particella 203

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/01/2011

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	GEB	66	203	53	1		A/2	5	11 vani		Euro 2.783,70	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/01/2011 Pratica n. GE0033039 in atti dal 28/01/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2806.1/2011)
Indirizzo		VIA ALESSANDRO RIMASSA n. 66 Scala U Interno 14 Piano 5										

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 03/12/2025

Notifica		Partita	
Annotazioni	-classamento e rendita validati		Mod.58

**Mappali Terreni Correlati**  
Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 87 - Particella 203

### Situazione dell'unità immobiliare dal 26/03/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
<b>1</b>	<b>GEB</b>	<b>66</b>	<b>203</b>	<b>53</b>	<b>1</b>		<b>A/2</b>	<b>5</b>	<b>11 vani</b>		<b>Euro 2.783,70</b>	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 26/03/2010 Pratica n. GE0110952 in atti dal 26/03/2010 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 11226.1/2010)
Indirizzo												
VIA ALESSANDRO RIMASSA n. 66 Scala U Interno 14 Piano 5												
Notifica												
Partita												
Annotazioni												
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												
Mod.58												

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

#### Situazione degli intestati dal 02/07/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
<b>1</b>	[REDACTED] nato a GENOVA (GE) il [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 1/1
DATI DERIVANTI DA				
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/07/2016 - UU Sede GENOVA (GE) Registrazione Volume 9990 n. 2448 registrato in data 30/06/2017 - SUCC DI [REDACTED] Voltura n. 14872.1/2017 - Pratica n. GE0119230 in atti dal 13/07/2017				

#### Situazione degli intestati dal 02/07/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
<b>1</b>	[REDACTED] nata a LIVORNO (LI) il [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 1/4 fino al 02/07/2016
<b>2</b>	[REDACTED] nato a GENOVA (GE) il [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 3/4 fino al 02/07/2016
DATI DERIVANTI DA				
RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 02/07/2016 - RU DI [REDACTED] Voltura n. 14871.1/2017 - Pratica n. GE0119224 in atti dal 13/07/2017				

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 03/12/2025

#### Situazione degli intestati dal 26/03/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nata a LIVORNO (LI) il [REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto fino al 09/12/1997
2	[REDACTED] nato a GENOVA (GE) il [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 09/12/1997
3	[REDACTED] nata a GENOVA (GE) il [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 09/12/1997
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 26/03/2010 Pratica n. GE0110952 in atti dal 26/03/2010 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 11226.1/2010)			

#### Situazione degli intestati dal 09/12/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nata a LIVORNO (LI) il [REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprieta' 1/4 fino al 02/07/2016
2	[REDACTED] nata a LIVORNO (LI) il [REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto 1/1 fino al 02/07/2016
3	[REDACTED] nato a GENOVA (GE) il [REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprieta' 3/4 fino al 02/07/2016
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/12/1997 - US Registrazione Volume 6722 n. 20 registrato in data 04/06/1998 - SUCC.DI [REDACTED] Voltura n. 23549.1/2014 - Pratica n. GE0249337 in atti dal 11/11/2014			

#### Situazione degli intestati dal 09/12/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nata a LIVORNO (LI) il [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 50/100 fino al 09/12/1997
2	[REDACTED] nato a GENOVA (GE) il [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 50/100 fino al 09/12/1997
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/12/1997 - US Sede GENOVA (GE) Registrazione Volume 6722 n. 20 registrato in data 04/06/1998 - SUCC.DI [REDACTED] Voltura n. 23547.1/2014 - Pratica n. GE0249337 in atti dal 11/11/2014			

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

Sez. urb. GEB Foglio 66 Particella 203 Subalterno 39; Sez. urb. GEB Foglio 66 Particella 203 Subalterno 40;

Visura telematica

\* 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).

**ALLEGATO 2**  
Planimetria Catastale Appartamento

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Genova

Dichiarazione protocollo n. GE0110952 del 26/03/2010  
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Genova  
Via Alessandro Rimassa

civ. 66

Identificativi Catastali:  
Sezione: GEB  
Foglio: 66  
Particella: 203  
Subalterno: 53

Compilata da:  
Falabrino Paolo  
Iscritto all'Albo:  
Architetti  
Prov. Genova  
N. 976

Scala 1: 200

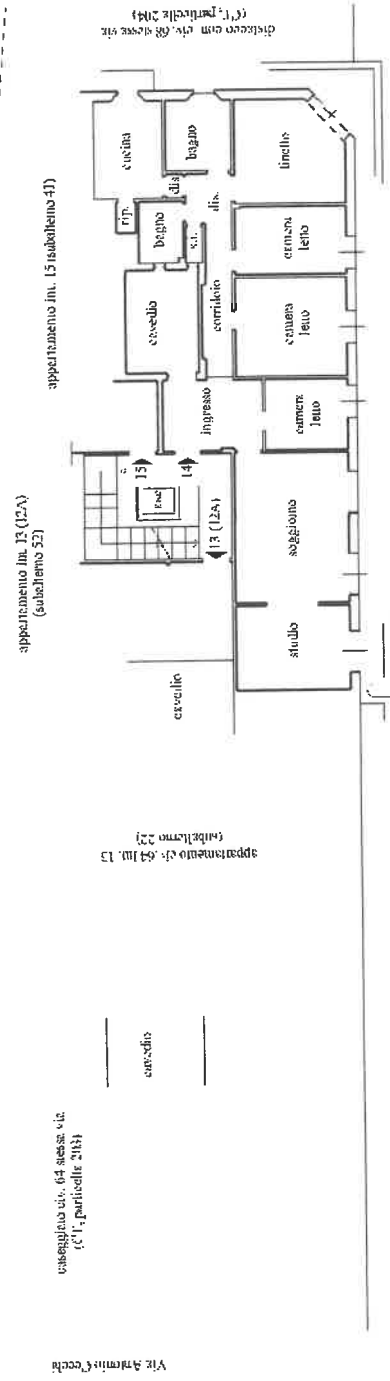
Ultima planimetria in atti

Data: 03/12/2025 - n. T123405 - Richiedente: GRVGRL95L26D969J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Via Enrico Caviglio



appartamento civ. 04 ass. civ.  
(C1, particelle 203)

appartamento in. 13 (12A)  
(subalterno 53)

appartamento in. 15 (subalterno 41)

appartamento civ. 04 in. 13  
(subalterno 22)

discorso civ. 08 ass. civ.  
(C1, particelle 204)

unau 01

**ALLEGATO 3**  
Tabelle Borsino Immobiliare





**ALLEGATO 4**  
Tabella OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1**

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/FOCE%20%20TU.A%20(V.CECCHI-V.LE%20BRIGATA%20BI  
V.LE%20BRIGATE%20PARTIGIANE-P.ZZA%20ROSSETTI-P.LE%20KENN

Codice zona: CIT

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	Ottimo	5500	7000	L	18	23,6	L
Abitazioni civili	Normale	1950	2900	L	6,7	9,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1600	2350	L	5,6	8,3	L
Abitazioni signorili	Normale	2850	4200	L	7,7	11,4	L
Autorimesse	Normale	1550	2300	L	6,4	9,5	L
Box	Normale	2700	4000	L	10,3	15,3	L
Posti auto coperti	Normale	2600	3800	L	10,2	15,2	L
Posti auto scoperti	Normale	2350	3500	L	9,8	14,6	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



**ALLEGATO 5**  
Annunci immobiliari



Giorgio Massa Immobiliare

Giorgio Massa

Via Assab 27/4 16147  
Genova (GE)Tel. 010 250 7304  
Fax. 0105709814

## Appartamento in Vendita

Zone: Centro  
Quartiere: Foce**€ 340.000**

Riferimento: -(52420488) (518489)



Locali: 5

Bagni: 2

Superficie: 160 m<sup>2</sup>

Riscaldamento: Centralizzato

Cucina: Abitabile

Piano: 1

Totale piani: 7

Ascensore: Sì

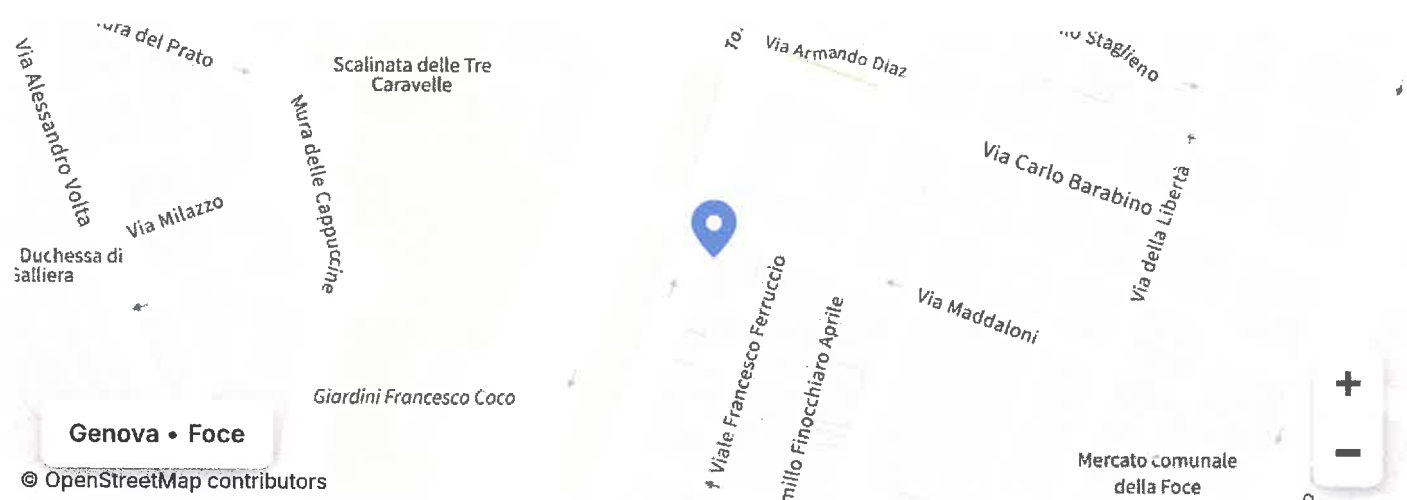
Stato: Ottimo / Ristrutturato

Spese condominio: € 200/mese

Balcone: Sì

**Classe energetica G** Indice prestazione energetica: 170 kWh/m<sup>2</sup> anno

Descrizione: Rif: -(52420488) - Zona: Foce. In stabile signorile, luminoso appartamento di ampia metratura composto da ingresso, salone doppio, tre ampie camere, cucina abitabile, due servizi, ripostiglio e cantina. L'appartamento si presenta completamente ristrutturato, con finiture di pregio.



© OpenStreetMap contributors

03/03/2026

Mercato comunale  
della Foce

Questo annuncio è visibile su

## Appartamento in Vendita

Via Antonio Cecchi 5, 16129, Genova (GE)

Zone: Centro

Quartiere: Foce

€ 419.000

Riferimento: 33881



Locali: > 5

Anno di costruzione: 1936

Disponibilità: libero

Stato: Buono / Abitabile

Bagni: 2

Riscaldamento: Centralizzato

Piano: 1

Spese condominio: € 300/mese

Superficie: 184 m<sup>2</sup>

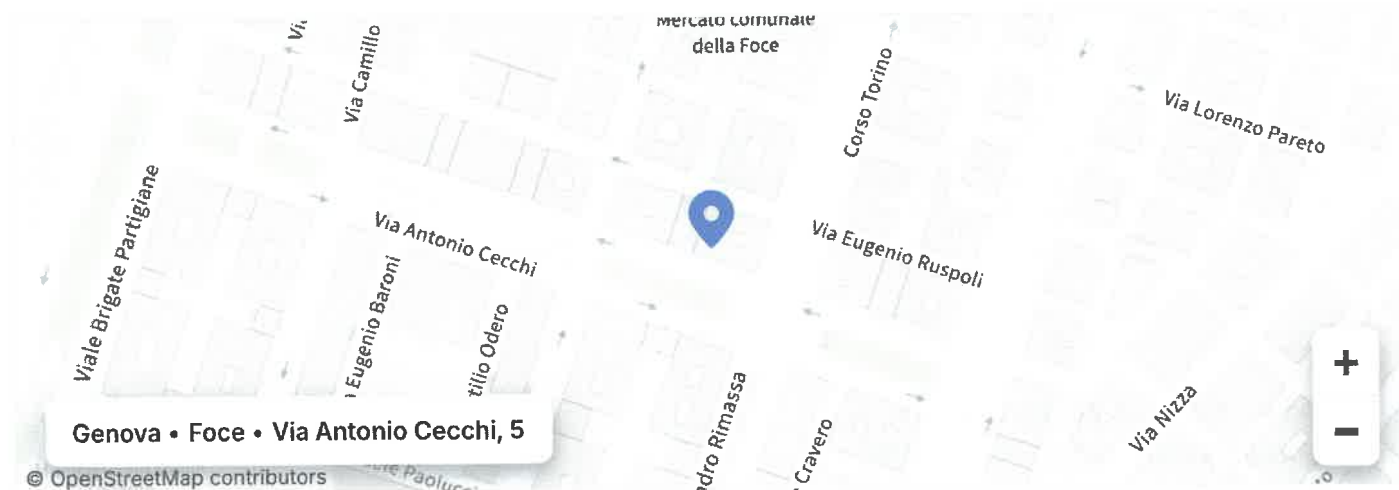
Cucina: Abitabile

Totale piani: 7

Terrazzo: Sì

**Classe energetica F** Indice prestazione energetica:  $\geq 175$  kWh/m<sup>2</sup> anno

Descrizione: 5 VALIDI MOTIVI PER ACQUISTARLO: 1) AMPIA METRATURA 2) 7 CAMERE 3) TERRAZZO INTERNO 4) OTTIME CONDIZIONI 5) ZONA SERVITA. In una delle zone più rinomate e centrali della città, a pochi passi dal suggestivo lungomare di Corso Italia, proponiamo in vendita un ampio e luminoso appartamento situato al primo piano di un elegante e signorile contesto residenziale, servito da portineria. La zona è particolarmente strategica, ...



© OpenStreetMap contributors

03/03/2026

Questo annuncio è visibile su

 **immobiliare.it**

## Appartamento in Vendita

Via Antonio Cecchi 5, 16129, Genova (GE)

Zone: Centro

Quartiere: Foce

€ 579.000

Riferimento: 3301088



Locali: > 5

Anno di costruzione: 1935

Disponibilità: libero

Ascensore: Sì

Impianto di allarme: Sì

Bagni: 2

Riscaldamento: Centralizzato

Piano: 2

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Balcone: Sì

Superficie: 167 m<sup>2</sup>

Cucina: Abitabile

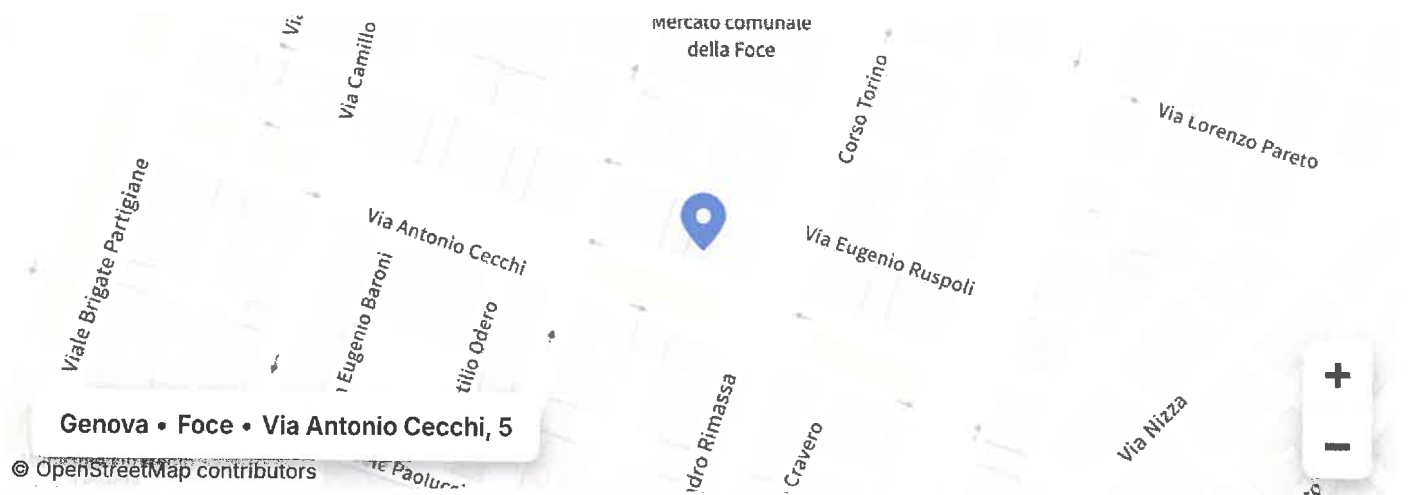
Totale piani: 6

Spese condominio: € 300/mese

Terrazzo: Sì

**Classe energetica E** Indice prestazione energetica: 108.38 kWh/m<sup>2</sup> anno

Descrizione: A pochi minuti da Corso Italia, in zona Foce, proponiamo in vendita uno splendido appartamento di 9,5 vani, situato al secondo piano di un elegante stabile servito da ascensore e portineria. L'immobile si presenta in perfette condizioni interne ed è composto da un ampio ingresso, un doppio soggiorno luminoso, quattro camere da letto, una cucina abitabile, doppi servizi (uno dei quali adibito anche a zona lavanderia)...



© OpenStreetMap contributors

03/03/2026

Questo annuncio è visibile su

 **immobiliare.it**

**ALLEGATO 6**  
Elaborato fotografico



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12

