

ARCH. ALESSANDRO COSTA

VIA PAGANO DORIA,10/28 – 16126 GENOVA - TEL. 338 1070809



TRIBUNALE DI GENOVA
Settima Sezione Civile

Procedura di Liquidazione Controllata
ex art. 270 C.C.I.

R.G. n. 52/2024

Giudice Delegato Dott.ssa Chiara Monteleone

Liquidatore Dott. Daniele Lippi

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

BENI IMMOBILI

PROVINCIA DI GENOVA

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

il sottoscritto Arch. Alessandro COSTA, con studio in Genova, via Pagano Doria 10/28, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Genova al n. 3580, veniva nominato dalla S.V. con provvedimento del 23.01.2025 Consulente tecnico nella Liquidazione Giudiziale “ [REDACTED] con incarico di redigere una perizia di stima al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei cespiti siti in **Genova**.

INDICE

1. Premesse	pag. 3
2. Consistenza e dati catastali	pag. 3
3. Confini delle proprietà	pag. 4
4. Titolarità e provenienza	pag. 4
5. Descrizione	pag. 7
6. Occupazione dell'immobile	pag. 12
7. Accertamenti edilizi	pag. 13
8. Destinazione urbanistica	pag. 14
9. Conformità edilizia	pag. 15
10. Gravami e formalità pregiudizievoli	pag. 16
11. Certificazione energetica	pag. 19
12. Dati dimensionali degli immobili	pag. 19
13. Metodo di valutazione	pag. 20
14. Valutazione alla data odierna	pag. 21
15. Conclusione peritale	pag. 25
16. Allegati	pag. 26

1. PREMESSE

Il sottoscritto, in ossequio all'incarico affidatogli, ha svolto le seguenti operazioni al fine di procurarsi gli elementi necessari per la stima dei beni:

- * sopralluoghi in sito;
- * acquisizione documentazione di tipo ipocatastale, urbanistica presso l'Agenzia del Territorio, Uffici Comunali e notai roganti;
- * esame degli atti ipocatastali delle proprietà;
- * accertamento conformità edilizia degli immobili;
- * indagini di mercato, nel Comune di appartenenza, sui valori immobiliari di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- * confronto dei prezzi di mercato ultimamente stipulati per beni equiparabili nella zona;
- * esame situazione generale del mercato immobiliare;
- * esame fattori positivi e negativi concorrenti la valutazione.

2. CONSISTENZA E DATI CATASTALI

Di seguito viene riportata l'identificazione catastale dei cespiti censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio – Catasto dei Fabbricati con indicazione delle consistenze come risulta dalle visure allegate (Allegati n. 3.1, 3.2, 3.3).

Comune di GENOVA - Codice D 969 - Catasto dei Fabbricati – Sezione SAMPIERDARENA											
DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
	Quota proprietà	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €	indirizzo
a)	1/1	SAM	44	667	29	A/3	4	4,5 vani	Totale: 84 mq. Tot. escl. aree scoperte: 84 mq.	499,67	Via Cesare Dattilo n. 10 Piano 7

b)	1/3	SAM	40	833	70	C/6	4	39 mq.	45 mq.	400,82	Via Nino Ronco n. 59 Piano T
c)	-	SAM	40	35	17	A/2	2	6,5 vani	Totale: 156 mq. Tot. escl. aree scoperte: 155 mq.	990,31	Via A. Cantore n. 42 Interno 9 Piano 5

3. CONFINI DELLE PROPRIETA'

a) "Appartamento" sito in Via Cesare Dattilo civ. 10 interno n. 14 scala A al piano settimo in **quota di proprietà: 1/1**;

Tra le coerenze: a nord con appartamento int. 13 scala A, ed est con cortile esterno; a sud con vano scala condominiale ed appartamento int. 15 scala A, ad ovest con Via Cesare Dattilo.

b) "box" sito in Via Nino Ronco civ. 59 al piano terra in **quota di proprietà: 1/3**;

Tra le coerenze: a nord con rampa di accesso, ed est e sud con subalterno 66; ad ovest con terrapieno e distacco civ. 39.

c) "Appartamento" sito in Via Antonio Cantore civ. 42 interno n. 9 al piano quinto;

Tra le coerenze: a nord con Via Antonio Cantore, ed est con appartamento int. 10; a sud con Via Prete Nicolò Daste; ad ovest con altro civico (44).

4. TITOLARITÀ E PROVENIENZA NEL VENTENNIO

a) "Appartamento" in Via Cesare Dattilo civ. 10 interno n. 14 scala A; pervenuto al Sig. [REDACTED], in quota di proprietà 1/1, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Silvestro FERRANDINO in Genova del 23 maggio 2005 rep. 185.049/14.713, trascritto alla Agenzia

delle Entrate - Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01.06.2005 ai nn. R.G./R.P. 15929/15806 (Allegato n. 6.1) con il quale acquistò la quota di $\frac{1}{2}$ [REDACTED] con la quale acquistò il bene con atto di compravendita a rogito Notaio Rosetta GESSAGA di Genova del 23 maggio 1997 rep. 19696.5771 trascritto alla Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 30.05.1997 ai nn. R.G./R.P. 14141/9304 (Allegato n. 6.2).

- b) *“Box”* in Via Nino Ronco civ. 59; la quota di proprietà pari ad $\frac{1}{3}$ deriva da Atto per causa di morte del Sig. [REDACTED] e relativa Dichiarazione di Successione rep. 35/370 del 09.05.2006 trascritta alla Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 21.06.2006 ai nn. R.G./R.P. 31799/19317 (Allegato n. 6.3) con cui la proprietà del padre è stata trasferita [REDACTED] [REDACTED] ed [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in quote uguali e successiva devoluzione testamentaria per Atto per causa di morte [REDACTED] [REDACTED] con Dichiarazione di Successione rep. 198210/88888/25 del 05.06.2025 trascritta alla Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 11.06.2025 ai nn. R.G./R.P. 20097/15928 (Allegato n. 6.4) con cui è stata ceduta la quota di proprietà pari ad $\frac{1}{3}$ alla [REDACTED]. Il Sig. [REDACTED] [REDACTED] acquistò l'immobile (nella precedente identificazione catastale: Part. 474 Sub. 70) con atto di compravendita a rogito Notaio Pasquale SCUFARI di Sarzana (SP) del 09 dicembre 2003 rep. 160789.15588 trascritto alla Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio

di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 19.12.2003 nn. R.G./R.P. 47746/28802 (Allegato n. 6.5).

c) *“Appartamento”* in Via Antonio Cantore civ. 42 interno n. 9; l’immobile risulta in capo alla Sig.ra [REDACTED] in quota di proprietà 1/1 in forza di devoluzione testamentaria per Atto per causa di morte della Sig.ra [REDACTED] con Dichiarazione di Successione rep. 198210/88888/25 del 05.06.2025 trascritta alla Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 11.06.2025 ai nn. R.G./R.P. 20097/15928 (Allegato n. 6.4) con cui è stata ceduta la quota di proprietà pari ad 2/3 alla Sig.ra [REDACTED]. In precedenza, con Atto di compravendita a rogito Notaio Silvestro FERRANDINO in Genova del 06 dicembre 2006 rep. 185.133/15.485, trascritto alla Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 14.12.2006 ai nn. R.G./R.P. 59089/35015 (Allegato n. 6.6), la Sig.ra [REDACTED] acquistò la quota di proprietà pari ad 1/3 dal Sig. [REDACTED]. Tale quota di proprietà era gravata da diritto di abitazione vitalizio a favore della Sig.ra [REDACTED] e pervenne al Sig. [REDACTED] in forza di Atto per causa di morte del Sig. [REDACTED] e relativa Dichiarazione di Successione rep. 35/370 del 09.05.2006 trascritta alla Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 21.06.2006 ai nn. R.G./R.P. 31799/19317 (Allegato n. 6.3). Il Sig. [REDACTED] acquistò l’immobile, in comunione di beni con la moglie, con atto di compravendita a rogito Notaio Aurelio MORELLO di Genova del 21 dicembre 1989 rep. 37030 trascritto alla Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Genova in

data 12.01.1990 nn. R.G./R.P. 1036/832 (Allegato n. 6.7).

5. DESCRIZIONE

Di seguito la descrizione dei cespiti oggetto di perizia:

- a) Appartamento in Via Cesare Dattilo civ. 10 interno n. 14 scala A (*piano settimo in quota di proprietà 1/1*)

SAM Fg. 44 part. 667 sub. 29

L'immobile in esame è sito nel Comune di Genova, Municipio II Centro Ovest, in Via Cesare Dattilo (già Via Ernesto Rayper), traversa di Via Carlo Rolando a Sampierdarena.

Più precisamente il cespite oggetto di stima è situato al settimo piano del civico n° 10 (dieci) e distinto con il numero di interno 14 (quattordici) della scala A.

Il fabbricato risulta edificato a partire dal 1929 e si sviluppa su sette piani fuori terra e si compone di quattro vani scala con ampio cavedio interno. Sebbene i prospetti del fabbricato non siano stati oggetto di interventi recenti di manutenzione, visivamente non si rilevano problematiche agli intonaci che appaiono pertanto in buone condizioni generali.

L'appartamento in esame si compone di un ampio corridoio di circa 8,00 mq., due camere rispettivamente di mq. 13,60 e 9,00, cucina di circa 8,20 mq., soggiorno di circa 16,50 mq., con piccolo balcone di circa mq. 1,90 su Via Dattilo, ed un bagno di circa 5,50 mq.

L'altezza dei vani risulta di circa m. 3,00.

Le finestre sono in legno (datate e in condizioni di manutenzione scarse) ad esclusione di cucina e bagno in cui sono presenti serramenti in alluminio (anni 2000), le porte sono le originali in legno in buono stato di

manutenzione.

I pavimenti sono in graniglia di marmo alla genovese di buona fattura ed in piastrelle in grès nel bagno. Le pareti ed i soffitti sono intonacati con finitura a stucco e tinteggiatura.

La cucina, il bagno ed una camera sono dotati di finestre con affaccio su ampio cavedio interno mentre i restanti vani sono dotati di affaccio su Via Dattilo.

Il bagno risulta completo della dotazione di sanitari e di recente ristrutturazione. Le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche sino ad una altezza di cm. 180.

L'impianto elettrico è di recente realizzazione è dotato di interruttori magneto-termici; sebbene ad esame visivo l'impianto risulti a norma non è stato possibile verificare la dotazione di Certificazione di conformità dello stesso.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono di tipo autonomo con caldaia a gas, i termosifoni sono in alluminio di recente produzione non risultano dotati di termo-valvole.

Risulta presente recente impianto di videocitofonia.

Sebbene gli altri vani scala risultino dotati di impianto ascensore realizzato nel cavedio, il vano scale dell'appartamento in esame non ha provveduto a tale ammodernamento e pertanto risulta sprovvisto di ascensore.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile risultano nel complesso buone e la posizione di piano garantisce una buona esposizione alla luce solare.

La superficie commerciale totale computata dallo scrivente per la

seguente stima risulta pari a **mq. 72,60**.

Si rimanda alla documentazione fotografica ed alla rappresentazione planimetrica catastale (Allegati n. 2.1 e 3.1).

b) Box in Via Nino Ronco civ. 59 *(piano terreno in quota di proprietà 1/3)*

SAM Fg. 40 part. 833 sub. 70

Il cespite in esame è situato al terreno del fabbricato identificato dal numero civico 63 e la destinazione d'uso attuale risulta box per auto.

Il fabbricato di cui fa parte il cespite risulta edificato in forza di Progetto n. 131 del 22/02/1961 ed Abitabilità concessa con Decreto n. 2986 del 20/11/1961 e successivo frazionamento con D.I.A. n. 2611 del 07/05/1999.

Il fabbricato si compone di nove piani fuori terra ed il box in esame è sottostante al terrazzo di pertinenza di una abitazione del primo piano del civico 63.

L'accesso avviene per mezzo di rampa situata nel distacco tra i civici 39 e 63 di Via Nino Ronco.

Il box è dotato di serranda metallica con apertura automatizzata e serramento interno in alluminio.

L'altezza interna è pari a m. 2,50, la larghezza è pari a circa 4.10 m. e la superficie utile risulta pari a circa mq. 40; seppur ampio il box non consente il posteggio di due auto se non per auto utilitarie di piccole dimensioni.

Risulta presente impianto elettrico con illuminazione e contatore privato. Sebbene l'impianto elettrico risulti a norma non è stato possibile verificare la dotazione di Certificazione di conformità dello stesso.

Sono presenti alcuni segni di infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal lastrico solare del terrazzo di copertura del locale e pertinente ad un

appartamento del civico 63. Come visibile nella documentazione fotografica allegata alcune infiltrazioni hanno interessato parte dell'impianto elettrico e la trave in c.a.

La pavimentazione è in piastrelle klinker e le pareti e soffitti sono intonacati con finitura a stucco e tinteggiatura.

Le condizioni generali interne di manutenzione dell'immobile risultano comunque discrete.

La superficie commerciale computata dallo scrivente per la seguente stima risulta pari a **mq. 45,00**.

Si rimanda alla documentazione fotografica (Allegato n. 2.2) ed alla rappresentazione planimetrica Catastale (Allegato n. 3.2).

c) Appartamento in Via Antonio Cantore civ. 42 interno n. 9 (piano quinto)

SAM Fg. 40 part. 35 sub. 17

L'immobile in esame è sito nel Comune di Genova, Municipio II Centro Ovest, in Via Antonio Cantore a Sampierdarena.

Più precisamente il cespite oggetto di stima è situato al quinto piano del civico n° 42 (quarantadue) e distinto con il numero di interno 9 (nove).

Il fabbricato si sviluppa su otto piani fuori terra e risulta edificato in forza di Progetto n. 388 del 18/02/1929 pratica n. 888 e successivo, per sopraelevazione del fabbricato civ. 42-44, Progetto n. 482 del 07/11/1929 pratica n. 1902; l'agibilità risulta concessa con Decreto n. 786 del 28/04/1933.

In data 06/07/1990, con pratica art. 26 n. 1316/1990, la Proprietà ha effettuato opere di ampliamento ed ammodernamento del bagno, rifacimento rivestimenti cucina e chiusura di un varco di accesso ad una stanza.

L'edificio appare di pregio ed i prospetti del fabbricato risultano in ottime condizioni generali. Il portale d'ingresso al condominio è valorizzato da rilievi con timpano aggettante, il portone è in legno con fattura di pregio ed è presente impianto videocitofonico.

L'appartamento in esame si compone di un ampio ingresso di forma quadra irregolare con superficie pari a circa 19,50 mq., sul lato nord, verso Via Cantore, due vani rispettivamente di mq. 18,00 e di mq. 23,80 con piccolo balcone di mq. 2,00. Verso sud un corridoio di circa mq. 8,50 dal quale si accede a: un vano di circa mq. 20,40, cucina di circa 12,30 mq., bagno di circa 7,30 mq., altro vano di circa 11,40 mq. e un locale dispensa dotato di scarichi e lavabo ed utilizzato come lavanderia di circa mq. 3,80. L'altezza dei vani risulta di circa m. 3,50.

Le finestre e le porte sono in legno (probabilmente originali) in buono stato di manutenzione.

I pavimenti delle camere sono in parquet, quelli dei restanti vani sono in graniglia di marmo alla genovese di buona fattura con decori liberty ed in piastrelle in grès nel bagno. Le pareti ed i soffitti sono intonacati con finitura a stucco e tinteggiatura e, nei vani principali, decori a stucco sui soffitti.

Il bagno risulta completo della dotazione di sanitari e di recente ristrutturazione. Le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche sino ad una altezza di cm. 180.

L'impianto elettrico è di recente realizzazione è dotato di interruttori magneto-termici; sebbene ad esame visivo l'impianto risulti a norma non è stato possibile verificare la dotazione di Certificazione di conformità dello stesso.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono di tipo

autonomo con caldaia a gas, i termosifoni sono in alluminio di recente produzione e sono dotati di termo-valvole.

L'appartamento è luminoso e ben distribuito, le condizioni di manutenzione dell'immobile risultano nel complesso ottime.

La superficie commerciale totale computata dallo scrivente per la seguente stima risulta pari a **mq. 146,80**.

Si rimanda alla documentazione fotografica ed alla rappresentazione planimetrica catastale (Allegati n. 2.3 e 3.3).

6. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

a) Appartamento in Via Cesare Dattilo civ. 10 interno n. 14 scala A *(piano settimo in quota di proprietà 1/1)*

SAM Fg. 44 part. 667 sub. 29

Alla data di redazione della presente perizia il cespite risulta libero da persone ed occupato da alcuni beni mobili.

b) Box in Via Nino Ronco civ. 59 *(piano terreno in quota di proprietà 1/3)*

SAM Fg. 40 part. 833 sub. 70

Alla data di redazione della presente perizia il cespite risulta utilizzato dalla Sig.ra [REDACTED].

c) Appartamento in Via Antonio Cantore civ. 42 interno n. 9 *(piano quinto)*

SAM Fg. 40 part. 35 sub. 17

Alla data di redazione della presente perizia il cespite risulta quale residenza della Sig.ra [REDACTED]

7. ACCERTAMENTI EDILIZI

- a) Appartamento in Via Cesare Dattilo civ. 10 interno n. 14 scala A (*piano settimo in quota di proprietà 1/1*)

SAM Fg. 44 part. 667 sub. 29

Dagli accertamenti effettuati presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Genova, relativamente all'immobile in esame, non risultano pratiche edilizie successive al progetto di edificazione del fabbricato **Progetto n. 194 del 1929** ed **Agibilità** concessa con **Decreto n. 1716 del 31/12/1938** (Allegati n. 4.1)

- b) Box in Via Nino Ronco civ. 59 (*piano terreno in quota di proprietà 1/3*)

SAM Fg. 40 part. 833 sub. 70

Dagli accertamenti effettuati presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Genova, relativamente all'immobile in esame, risulta:

- **Progetto n. 131 del 22/02/1961** ed **Abitabilità** concessa con **Decreto n. 2986 del 20/11/1961**
- **Domandina n. 1626 del 05/11/1982**
- **D.I.A. n. 2611 del 07/05/1999 per frazionamento piano interrato**

Si rimanda alle pratiche di cui agli Allegati n. 4.2.

- c) Appartamento in Via Antonio Cantore civ. 42 interno n. 9 (*piano quinto*)

SAM Fg. 40 part. 35 sub. 17

Dagli accertamenti effettuati presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Genova, relativamente all'immobile in esame, risultano:

- **Progetto n. 388 del 18/02/1929 pratica n. 888** edificazione del fabbricato civ. 42-44;
- **Progetto n. 482 del 07/11/1929 pratica n. 1902** sopraelevazione del

fabbricato civ. 42-44;

- **Agibilità - Decreto n. 786 del 28/04/1933;**
- **Pratica art. 26 n. 1316/1990** con la quale si è modificata la posizione della tramezza divisoria tra bagno e cucina e si è chiuso un varco di accesso ad un vano.

Si rimanda alle pratiche di cui agli Allegati n. 4.3.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA

a) Appartamento in Via Cesare Dattilo civ. 10 interno n. 14 scala A
SAM Fg. 44 part. 667 sub. 29

Il cespite risulta classificato come di seguito riportato:

P.U.C. 2015
<i>AC-IU - Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico</i>
Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico
<i>Ambito 53D – TU Tessuto Urbano (art. 38 NdA PTCP)</i>

Si rimanda allo stralcio delle relative Norme di Attuazione del P.U.C. del Comune di Genova (Allegato n. 5.1).

b) Box in Via Nino Ronco civ. 59
SAM Fg. 40 part. 833 sub. 70

Il cespite risulta classificato come di seguito riportato:

P.U.C. 2015
<i>AC-IU - Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico</i>
Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico
<i>Ambito 53d - TU Tessuto Urbano (art. 38 NdA PTCP)</i>

Si rimanda allo stralcio delle relative Norme di Attuazione del P.U.C. del Comune di Genova (Allegato n. 5.2).

c) Appartamento in Via Antonio Cantore civ. 42 interno n. 9
SAM Fg. 40 part. 35 sub. 17

Il cespite risulta classificato come di seguito riportato:

P.U.C. 2015
<i>AC-IU - Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico</i>
Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico
<i>Ambito 53D - SU Strutture Urbane qualificate (art. 35 NdA PTCP)</i>

Si rimanda allo stralcio delle relative Norme di Attuazione del P.U.C. del Comune di Genova (Allegato n. 5.3).

9. CONFORMITA' EDILIZIA (ex art. 19 del D.L. 78/2010)

a) Appartamento in Via Cesare Dattilo civ. 10 interno n. 14 scala A
SAM Fg. 44 part. 667 sub. 29

Raffrontando lo stato attuale dei luoghi rilevato dal sottoscritto con il progetto del 1929 e la planimetria depositata presso il Catasto dei Fabbricati in data 28.01.1940, si rilevano alcune difformità relative al mancata rappresentazione grafica del balcone già presente a progetto, difformità di dati dimensionali e la parziale demolizione della tramezza tra corridoio e soggiorno in cui è stata realizzata una apertura con muretto alto circa 1 m.

Al fine di regolarizzare lo stato attuale dei luoghi si renderebbe necessaria una pratica presso il S.U.E. del Comune di Genova per

mantenimento di opere interne ex art. 22 commi 2 e 3 della L.R 16/2008 per opere interne alle costruzioni eseguite successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1° gennaio 2005 con importi Comunali pari ad € 57,10 e oneri professionali stimati in € 500,00. Si rende inoltre necessaria pratica DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale con tributi pari ad € 70,00 e oneri professionali stimati in € 500,00.

b) Box in Via Nino Ronco civ. 59
SAM Fg. 40 part. 833 sub. 70

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi rilevato dal sottoscritto e l'ultima planimetria depositata presso il Catasto dei Fabbricati non si rilevano difformità.

c) Appartamento in Via Antonio Cantore civ. 42 interno n. 9
SAM Fg. 40 part. 35 sub. 17

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi rilevato dal sottoscritto e la planimetria depositata presso il Catasto dei Fabbricati, si rilevano difformità relativamente al mancato aggiornamento planimetrico conseguente alla Pratica art. 26 n. 1316/1990 del 10/07/1990 oltre a difformità di dati dimensionali. Pertanto si renderà necessaria pratica Docfa da presentare all'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - Catasto dei Fabbricati ai fini di aggiornare la planimetria catastale con tributi pari ad € 70,00 e oneri professionali stimati in € 500,00.

10. GRAVAMI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Lo scrivente ha eseguito presso gli Uffici Provinciali di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio visure atte all'individuazione delle iscrizioni e trascrizioni di interesse relative agli immobili oggetto di

stima.

Di seguito le risultanze:

a) Appartamento in Via Cesare Dattilo civ. 10 interno n. 14 scala A
SAM Fg. 44 part. 667 sub. 29

Il cespite sopra identificato risulta gravato da:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

b) Box in Via Nino Ronco civ. 59
SAM Fg. 40 part. 833 sub. 70

Il cespite sopra identificato risulta gravato da:

[REDACTED]

c) Appartamento in Via Antonio Cantore civ. 42 interno n. 9
SAM Fg. 40 part. 35 sub. 17

Il cespite sopra identificato risulta gravato da:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Per maggiori dettagli si rimanda alle visure ipotecarie, alle note di cui all'Allegato n. 7.

11. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

I cespiti in esame per il quale risulta obbligatorio risultano dotati dei seguenti Attestati di Prestazione Energetica:

1. Appartamento in Via Cesare Dattilo civ. 10 interno n. 14 scala A
SAM Fg. 44 part. 667 sub. 29 CAT. A/3

CLASSE ENERGETICA G APE valido fino al 20.01.2031 (Allegato n. 8.1)

- c) Appartamento in Via Antonio Cantore civ. 42 interno n. 9
SAM Fg. 40 part. 35 sub. 17 CAT. A/2

CLASSE ENERGETICA F APE valido fino al 28.09.2031 (Allegato n. 8.2)

12. DATI DIMENSIONALI DEGLI IMMOBILI

Di seguito sono riportate le superfici commerciali dei cespiti immobiliari, rilevate graficamente dagli allegati elaborati grafici dei rilievi e calcolate dallo scrivente in conformità alla Norma UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98 All. C.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI			
a) SAM Foglio 44 particella 667 sub. 29 cat. A/3 – Via C. Dattilo civ. 10 int. 14 sc. A			
DESTINAZIONE D'USO	DATI DIMENSIONALI	COEFF. DI RETTIFICA	SUPERFICIE COMMERCIALE
Appartamento 7° P.	72,00 mq.	100%	72,00 mq.
balcone	1,90 mq.	30%	0,60 mq.
Totale Abitazione			72,60 mq.
b) SAM Foglio 40 particella 833 sub. 70 cat. C/6 – Via N. Ronco civ. 59			
DESTINAZIONE D'USO	DATI DIMENSIONALI	COEFF. DI RETTIFICA	SUPERFICIE COMMERCIALE
Box P.T.	45,00 mq.	100%	45,00 mq.

c) SAM Foglio 40 particella 35 sub. 17 cat. A/2 – Via A. Cantore civ. 42 int. 9			
DESTINAZIONE D'USO	DATI DIMENSIONALI	COEFF. DI RETTIFICA	SUPERFICIE COMMERCIALE
Appartamento 5° P.	146,20 mq.	100%	146,20 mq.
Porticati e balconi	2,00 mq.	30%	0,60 mq.
Totale Abitazione			146,80 mq.

13. METODO DI VALUTAZIONE

Lo scrivente per individuare il più probabile valore di mercato dei cespiti ha tenuto conto dell'andamento del mercato in generale, dell'andamento del settore immobiliare con particolare riguardo ai micro ambienti considerati (Rapporto Immobiliare 2025 dell'Osservatorio Immobiliare A.d.E.).

Da tali accertamenti lo scrivente ha riscontrato, nella zona di riferimento (Centro ovest), un certo dinamismo delle compravendite al quale però si contrappone un incremento pressochè nullo dei valori immobiliari.

Per la determinazione del più probabile valore degli immobili in questione il sottoscritto ha tenuto inoltre conto della ubicazione territoriale, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli stessi beni, della consistenza, dello stato di uso e conservazione, del grado di finitura nonché del contesto cui risultano appartenere.

In particolare si riferisce che sono state esperite indagini volte alla individuazione di dati di sicura attendibilità in ordine a transazioni recenti aventi ad oggetto immobili simili ricadenti in aree omogenee.

Dalla consultazione della Banca Dati Stimatrix, infatti, lo scrivente ha

potuto riscontrare diverse transazioni avvenute negli anni tra il 2023 e 2025 aventi ad oggetto immobili comparabili per categoria catastale e ricadenti nella medesima microzona in cui sono situati gli immobili oggetto di stima.

Le verifiche effettuate hanno indotto lo scrivente ad escludere gli atti di compravendita non attendibili ai fini della comparazione.

Residuano, pertanto, alcune compravendite dalle quali sono stati derivati, per mezzo della stessa banca dati Stimatrix, i valori delle transazioni ed i dati dimensionali necessari per determinare il prezzo medio a metro quadro.

Pur ritenendo attendibili le risultanze delle ricerche effettuate, lo scrivente ha confrontato i dati così ottenuti con i valori già in possesso dello scrivente (Valori immobiliari dichiarati AdE, quotazioni O.M.I., Borsino Immobiliare- Allegati n. 9) per immobili simili espressi in Euro/mq riscontrando una sostanziale corrispondenza.

14. VALUTAZIONE ALLA DATA ODIERNA

a) Appartamento in Via Cesare Dattilo civ. 10 interno n. 14 scala A

SAM Fg. 44 part. 667 sub. 29

b) Box in Via Nino Ronco civ. 59

SAM Fg. 40 part. 833 sub. 70

c) Appartamento in Via Antonio Cantore civ. 42 interno n. 9

SAM Fg. 40 part. 35 sub. 17

Si riportano di seguito le risultanze delle transazioni comparabili nonché le quotazioni rilevate dall'Osservatorio O.M.I., Borsino Immobiliare:

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate O.M.I. – VIA C. DATTILO				
Codice Zona	Tipologia	Valore MIN Mercato (€/mq)	Valore MAX Mercato (€/mq)	
C21 micr. 36	Abitazioni economiche	600	880	
Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate O.M.I. – VIA N. RONCO				
Codice Zona	Tipologia	Valore MIN Mercato (€/mq)	Valore MAX Mercato (€/mq)	
C22 micr. 37	Box	1'500	2'200	
Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate O.M.I. – VIA A. CANTORE				
Codice Zona	Tipologia	Valore MIN Mercato (€/mq)	Valore MAX Mercato (€/mq)	
C22 micr. 37	Abitazioni signorili	1'150	1'700	
Banca dati Borsino Immobiliare – VIA C. DATTILO				
Zona	Tipologia	Valore MIN	Valore medio	Valore MAX
Semicentro (Rolando Fillak V.Reti V.G.Bosco)	Abitazioni 2° fascia	452	544	636
	Abitazioni fascia media	622	790	957
Banca dati Borsino Immobiliare – VIA N. RONCO – VIA A. CANTORE				
Zona	Tipologia	Valore MIN	Valore medio	Valore MAX
Semicentro (Cantore TU.A V.N. D'Aste V.Balbi Piovera)	Box auto	1'074	1'375	1'675
	Abitazioni 1° fascia	886	1'132	1'378

Desunti i valori di vendita a metro quadro dalle transazioni aventi ad oggetto unità abitative inserite nella medesima zona (Valori Medi Dichiarati) e confrontati con la media dei valori forniti da O.M.I e Borsino Immobiliare, il valore di mercato che lo scrivente ha assunto al fine della presente valutazione è pari a:

Abitazione Via Dattilo cat. A/3 € 840,00 a mq.

Box Via Ronco cat. C/6 € 1'500,00 a mq.

Abitazione Via Cantore cat. A/2 € 1'150,00 a mq.

A tali valori si ritiene di applicare un primo coefficiente di riduzione che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile che incidono sull'appetibilità e quindi sulla valutazione, quali vetustà, stato generale di manutenzione/conservazione dell'immobile, distribuzione interna ed esposizione.

Viene inoltre applicato un secondo coefficiente di riduzione che tiene conto delle caratteristiche estrinseche, quali ubicazione del cespite, collegamenti con il centro, presenza di infrastrutture e caratteristiche della zona.

Infine, un terzo coefficiente di riduzione che tiene conto delle esigenze temporali di realizzo delle procedure concorsuali e dell'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto.

La formula adottata sarà pertanto la seguente:

$$V_a = (S \times V_{um}) \times K_1 \times K_2 \times K_3$$

ove:

V_a = valore attuale

S = superficie in mq.

V_{um} = valore di mercato a nuovo €/mq.

K₁ = coefficiente di vetustà, usura e caratteristiche dell'immobile

K₂ = coefficiente per caratteristiche esterne

K₃ = coefficiente di decurtazione per peculiarità procedura ed assenza garanzie

Sviluppando i calcoli avremo:

a) Appartamento in Via Cesare Dattilo civ. 10 interno n. 14 scala A

SAM Fg. 44 part. 667 sub. 29

mq. comm. 72,60

V_{um} = 840 €/mq. (valore di mercato) x mq. 72,60 = Euro 60'984,00

$$V_a = (Mq. 72,60 \times 840 \text{ €/mq.}) \times 0,97 \times 1,00 \times 0,97 = \text{Euro } \underline{57'379,85}$$

Alla valutazione del cespite occorre sottrarre le seguenti voci dettagliate nel paragrafo n. 9.a) del presente elaborato:

<u>Decurtazione sul valore finale per oneri DOCFA</u> - Euro	570,00
--	---------------

<u>Decurtazione sul valore finale per pratica Comune- Euro</u>	557,10
--	---------------

Valore finale immobile = Euro 56'252,75

Valore arrotondato immobile = Euro 56'200,00

(cinquantaseimiladuecento)

b) Box in Via Nino Ronco civ. 59

SAM Fg. 40 part. 833 sub. 70

mq. comm. 45,00

$$V_{um} = 1'500 \text{ €/mq. (valore di mercato)} \times \text{mq. } 45,00 = \text{Euro } 67'500,00$$

$$\mathbf{Va} = (\text{Mq. } 45 \times 1'500 \text{ €/mq.}) \times 0,97 \times 1,00 \times 0,97 = \text{Euro } \underline{\underline{63'510,75}}$$

Valore finale immobile = Euro 63'510,75

Valore di stima per la quota di proprietà: € 63'510,75 x 1/1 = € 21'170,25

Valore di stima per la quota di proprietà arrotondato = € **21'100,00**
(ventunomilacento)

c) Appartamento in Via Antonio Cantore civ. 42 interno n. 9

SAM Fg. 40 part. 35 sub. 17

mq. comm. 146,80

V_{um} = 1'200 €/mq. (valore di mercato) x mq. 146,80 = Euro 176'160,00

$$V_a = (Mq. 146,80 \times 1'150 \text{ €/mq.}) \times 1,00 \times 1,00 \times 0,97 = \text{Euro } \underline{170'875,20}$$

Alla valutazione del cespite occorre sottrarre le seguenti voci dettagliate nel paragrafo n. 9.c) del presente elaborato:

<u>Decurtazione sul valore finale per oneri DOCFA - Euro</u>	570,00
--	---------------

Valore finale immobile = Euro 170'305,20

Valore arrotondato immobile =

Euro 170'300,00

(centosettantamilatrecento)

15. CONCLUSIONE PERITALE

Tutto quanto sopra premesso e considerato, lo scrivente ritiene di indicare il seguente più probabile valore di collocazione sul mercato dei seguenti immobili, a corpo e non a misura:

Comune di GENOVA								
DATI IDENTIFICATIVI								VALORE FINALE DI STIMA
	Quota proprietà	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	indirizzo	
a)	1/1	SAM	44	667	29	A/3	Via Cesare Dattilo n. 10 Piano 7	€ 56'200,00 (cinquantaseimiladuecento)
b)	1/3	SAM	40	833	70	C/6	Via Nino Ronco n. 59 Piano T	€ 21'100,00 (ventunomilacento)
c)	-	SAM	40	545	17	A/2	Via A. Cantore n. 42 Interno 9 Piano 5	€ 170'300,00 (centosettantamilatrecento)

Nel rassegnare la presente perizia estimativa, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Con osservanza

Genova 07 luglio 2025

Arch. Alessandro Costa



ALLEGATI

Allegato 1 : Incarico

Allegato 2.1: Documentazione fotografica Via C. Dattilo n. 10 int. 14 sc. A

Allegato 2.2: Documentazione fotografica Via N. Ronco n. 59 box

Allegato 2.3: Documentazione fotografica Via A. Cantore n. 42 int. 9

Allegato 3.1: Documentazione Catastale Via C. Dattilo n. 10 int. 14 sc. A

Allegato 3.2: Documentazione Catastale Via N. Ronco n. 59 box

Allegato 3.3: Documentazione Catastale Via A. Cantore n. 42 int. 9

Allegato 4.1: Visure progetti S.U.E. Comune di Genova - Via C. Dattilo n. 10 int. 14 sc. A

Allegato 4.2: Visure progetti S.U.E. Comune di Genova - Via N. Ronco n. 59 box

Allegato 4.3: Visure progetti S.U.E. Comune di Genova - Via A. Cantore n. 42 int. 9

Allegato 5.1: Urbanistica Copia stralcio Norme di Attuazione del P.U.C. del Comune di
Genova - Via C. Dattilo n. 10 int. 14 sc. A

Allegato 5.2: Urbanistica Copia stralcio Norme di Attuazione del P.U.C. del Comune di
Genova - Via N. Ronco n. 59 box

Allegato 5.3: Urbanistica Copia stralcio Norme di Attuazione del P.U.C. del Comune di
Genova - Via A. Cantore n. 42 int. 9

Allegato 6.1: TRASCR. REG. PART. 15806_2005 Atto CV quota Via C. Dattilo n. 10 int. 14
sc. A

Allegato 6.2: TRASCR. REG. PART. 9307_1997 Atto CV Via C. Dattilo n. 10 int. 14 sc. A

Allegato 6.3: TRASCR. REG. PART. 19317_2006 Dichiarazione Successione

Allegato 6.4: TRASCR. REG. PART. 15928_2025 Dichiarazione Successione

Allegato 6.5: TRASCR. REG. PART. 28802_2003 CV Via N. Ronco n. 59 box

Allegato 6.6: TRASCR. REG. PART. 35015_2006 CV quota Via A. Cantore n. 42 int. 9

Allegato 6.7: TRASCR. REG. PART. 832_1990 CV Via A. Cantore n. 42 int. 9

Allegato 7 : Ispezioni ipotecarie cespiti in Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare
di Genova

Allegato **8.1**: Attestato di Prestazione Energetica – Via C. Dattilo n. 10 int. 14 sc.A

Allegato **8.2**: Attestato di Prestazione Energetica – Via A. Cantore 42 int. 9

Allegato **9** : Valori immobiliari dichiarati AdE, quotazioni O.M.I., Borsino

Immobiliare