

PERIZIA DI STIMA

*****0000*****

IMMOBILE UBICATO IN GENOVA IN VIALE MICHELANGELO BUONARROTI CIV. 21 INT. 12

*****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 (D969R), Sezione RIV, Foglio 36, Particella 398, Subalterno 14, consistenza 5 vani, Rendita € 477,72 superficie catastale mq. 72,00.**

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

LANZA DEL VASTO SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE, C.F. 02764000101, proprietà per 1/1.

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 quarto di una palazzina a destinazione residenziale, contraddistinta dal civico numero 21 di Viale Michelangelo Buonarroti.

Il fabbricato è stato edificato nel 1930.

Le facciate del palazzo e le parti comuni sono in buono stato manutentivo e il fabbricato è dotato di ascensore.

L'appartamento, così come desumibile dalla allegata planimetria catastale sarebbe così costituito:

dal portone comunicante con il vano scala si accede al vano ingresso/soggiorno che disimpegna tutti i locali che compongono l'unità immobiliare, ovvero il ripostiglio, la cucina, il servizio igienico con antibagno, e le due camere da letto. Da una delle camere da letto è possibile accedere al poggiolo pertinenziale. Il terrazzo dispone inoltre di una porzione del lastrico solare soprastante quale pertinenza esclusiva.

Si omette la descrizione delle caratteristiche dell'appartamento per quanto a materiali, finiture e impiantistica pochè non è stato possibile accedervi nonostante ripetuti tentativi in quanto l'immobile risulterebbe abusivamente occupato al momento della redazione della presente perizia di stima.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Per quanto alla conformità urbanistico edilizia dell'unità Immobiliare, il medesimo è stato oggetto di modifiche interne mediante pratica CILA prot. 7802/2018 e sottoposto conseguentemente ad aggiornamento catastale, conformemente a tale progetto ultimo presentato. Non risulta

che siano state eseguite opere di modifica della distribuzione interna successivamente alla presentazione della suddetta pratica edilizia. Tuttavia, non avendo potuto verificare le condizioni dell'unità immobiliare, ai fini della presente stima si può solo presumere che questa sia conforme all'ultima pratica urbanistico edilizia e planimetria catastale sopra citate. In ugual misura non possono farsi considerazioni in relazione allo stato manutentivo dell'unità immobiliare.

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, la porzione di lastrico solare che incide sulla determinazione della superficie commerciale nella percentuale del 25% per i primi 25 mq e nella percentuale del 10% per la parte eccedente i 25 mq. e il pogggiolo al piano che incide nella percentuale del 25% della sua superficie effettiva.

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. 74,45**

Detta superficie è stata determinata seguendo il criterio illustrato a seguire:

- superficie interna dell'immobile misurata comprendendo i muri perimetrali esterni fino allo spessore massimo di cm. 50, e i muri in comunione misurati alla mezzeria fino ad uno spessore

massimo di cm. 25,00, per cui la misura riscontrata risulta pari a
mq. 63,50;

- superficie del poggiolo Mq. $2,00 \times 0,25 = \mathbf{Mq. 0,50;}$
- Superficie del terrazzo Mq. $(25,00 \times 0,25) + ((mq. 67,00 - 25,00) \times 0,10) = 6,25 + 4,20 = \mathbf{Mq. 10,45;}$

Superficie commerciale immobile: Mq. 63,50 + mq. 0,50 + mq. 10,45 = Mq. 74,45.

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 910,00 ed un valore massimo di €/mq. 1350,00.

Ai fini della presente stima, considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile e considerato altresì che non si è potuto verificare lo stato di manutenzione del medesimo viene preso in considerazione il valore minimo di € 910,00 al Mq.

Il valore dell'immobile è pertanto così determinabile:

$$\mathbf{V1 = mq. 74,45 \times \text{€/mq. } 910,00 = \text{€ } 67.749,50}$$

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. 1062,00

Sulla base di tali considerazioni il valore dell'immobile è così determinabile:

$$V2 = \text{mq. } 74,45 \times \text{€}/\text{mq. } 1062,00 = \text{€ } 79.065,90$$

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:

$VM = (V1 + V2) / 2 = (\text{€ } 67.749,50 + \text{€ } 79.065,90) / 2 = \text{€ } 73.407,70$ che si ritiene di arrotondare ad € 73.000,00.

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 € 73.000,00 (diconsi euro settantatremila/00).**

Arch. Bruno Contu

Genova, 02 maggio 2025



Allegati:

Visura catastale

Planimetria Catastale

Stralcio Quotazioni immobiliari OMI – 2° semestre 2024

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 (D969R) (GE)** Sezione **SAMPIERDARENA**

Sez. Urb. **RIV** Foglio **36** Particella **398** Subalterno **14**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GENOVA (D969D) (GE)**

Foglio **36** Particella **398**

Classamento:

Rendita: **Euro 477,72**

Zona censuaria **4**,

Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **5 vani**

Sez. Urb. **RIV** Foglio **36** Particella **398** Subalterno **14**

Indirizzo: VIALE MICHELANGELO BUONARROTI n. 21 Interno 12 Piano 4

Dati di superficie: Totale: **72 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **65 m²**

> Intestati catastali

> 1. LANZA DEL VASTO - SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE (CF 02764000101)

sede in **GENOVA (GE)**

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **GENOVA (D969R) (GE)**

Sez. Urb. **RIV** Foglio **36** Particella **398** Subalterno **14**

> **Indirizzo**

 **dal 08/09/1979 al 08/09/1979** antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **GENOVA (D969R) (GE)**

Sez. Urb. **RIV** Foglio **36** Particella **398** Subalterno
14

n. 21 Piano 4
Partita: **4971**

 **dal 08/09/1979 al 27/09/2018**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/09/1979 in
atti dal 25/05/1989 (n. 11951/1979)

Immobile attuale

Comune di **GENOVA (D969R) (GE)**

Sez. Urb. **RIV** Foglio **36** Particella **398** Subalterno
14

VIALE MICHELANGELO BUONARROTI n. 21
Piano 4
Partita: **1043905**

 **dal 27/09/2018**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
26/09/2018 Pratica n. GE0140008 in atti dal 27/09/2018
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
34658.1/2018)

Immobile attuale

Comune di **GENOVA (D969R) (GE)**

Sez. Urb. **RIV** Foglio **36** Particella **398** Subalterno
14

VIALE MICHELANGELO BUONARROTI n. 21
Interno 12 Piano 4

> **Dati di classamento**

 **dal 08/09/1979 al 01/01/1992**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **GENOVA (D969R) (GE)**

Sez. Urb. **RIV** Foglio **36** Particella **398** Subalterno
14

Rendita: **Lire 1.295**

Zona censuaria **4**

Categoria **A/3^e**, Classe **3**, Consistenza **5,0 vani**

Partita: **4971**

 **dal 01/01/1992 al 27/09/2018**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **GENOVA (D969R) (GE)**

Sez. Urb. **RIV** Foglio **36** Particella **398** Subalterno
14

Rendita: **Euro 477,72**

Rendita: **Lire 925.000**

Zona censuaria **4**
Categoria **A/3^e**, Classe **3**, Consistenza **5,0 vani**
Partita: **1043905**

 dal 27/09/2018 al 27/09/2019

Immobile attuale

Comune di **GENOVA (D969R) (GE)**
Sez. Urb. **RIV** Foglio **36** Particella **398** Subalterno **14**
Rendita: **Euro 477,72**
Zona censuaria **4**
Categoria **A/3^e**, Classe **3**, Consistenza **5,0 vani**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
26/09/2018 Pratica n. GE0140008 in atti dal 27/09/2018
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
34658.1/2018)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

 dal 27/09/2019

Immobile attuale

Comune di **GENOVA (D969R) (GE)**
Sez. Urb. **RIV** Foglio **36** Particella **398** Subalterno **14**
Rendita: **Euro 477,72**
Zona censuaria **4**
Categoria **A/3^e**, Classe **3**, Consistenza **5,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/09/2019
Pratica n. GE0126626 in atti dal 27/09/2019
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35776.1/2019)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (d.m. 701/94)

> Dati di superficie

 dal 09/11/2015 al 27/09/2018

Immobile attuale

Comune di **GENOVA (D969R) (GE)**
Sez. Urb. **RIV** Foglio **36** Particella **398** Subalterno **14**
Totale: **68 m²**
Totale escluse aree scoperte : **62 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
28/12/1939, prot. n. 167120

 dal 27/09/2018

Immobile attuale

Comune di **GENOVA (D969R) (GE)**
Sez. Urb. **RIV** Foglio **36** Particella **398** Subalterno **14**
Totale: **72 m²**
Totale escluse aree scoperte : **65 m²**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
26/09/2018 Pratica n. GE0140008 in atti dal 27/09/2018
Protocollo NSD n. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI
SPAZI INTERNI (n. 34658.1/2018) Dati relativi alla
planimetria : data di presentazione 27/09/2018, prot. n.
GE0140008

➤ **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GENOVA (D969R)(GE) Sez. Urb. RIV Foglio 36 Particella 398 Sub. 14

 dall'impianto al 08/09/1979 antecedente l'impianto meccanografico (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

 dal 08/09/1979 al 01/07/1991 (deriva dall'atto 2)

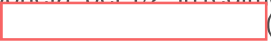
2. Atto del 08/09/1979 Pubblico ufficiale D.CASANOVA Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 6529 - UR Sede GENOVA(GE) Registrazione n. 16052 registrato in data 14/09/1979 - Voltura n. 11951/1979 in atti dal 25/05/1989

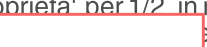
 dal 01/07/1991 al 26/01/2004
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)

3. SCRITTURA PRIVATA del 01/07/1991 Pubblico ufficiale NOT. FERRANDO Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 99088 - AP Sede GENOVA (GE) Registrazione n. 1839 registrato in data 08/07/1991 - VENDITA Voltura n. 16914.1/1991 in atti dal 12/12/1996

 dal 01/07/1991 al 26/01/2004
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)

4. Atto del 26/01/2004 Pubblico ufficiale LIZZA PAOLO Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 73357 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1491.1/2004 Reparto PI di GENOVA in atti dal 29/01/2004

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con  (deriva dall'atto 4)

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con  (deriva dall'atto 4)

➤ **1. LANZA DEL VASTO - SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE (CF 02764000101)**
sede in GENOVA (GE)
 dal 23/05/2017
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

5. Atto del 23/05/2017 Pubblico ufficiale GRIFFO BENIAMINO Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 47800 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11988.1/2017 Reparto PI di GENOVA in atti dal 01/06/2017

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico*
- 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/3: Abitazioni di tipo economico*

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova

Dichiarazione protocollo n. GE0140008 del 27/09/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova

Viale Michelangelo Buonarroti

civ. 21

Identificativi Catastali:

Sezione: RIV

Foglio: 36

Particella: 398

Subalterno: 14

Compilata da:

Marta Zullino

Iscritto all'albo:
Architetti

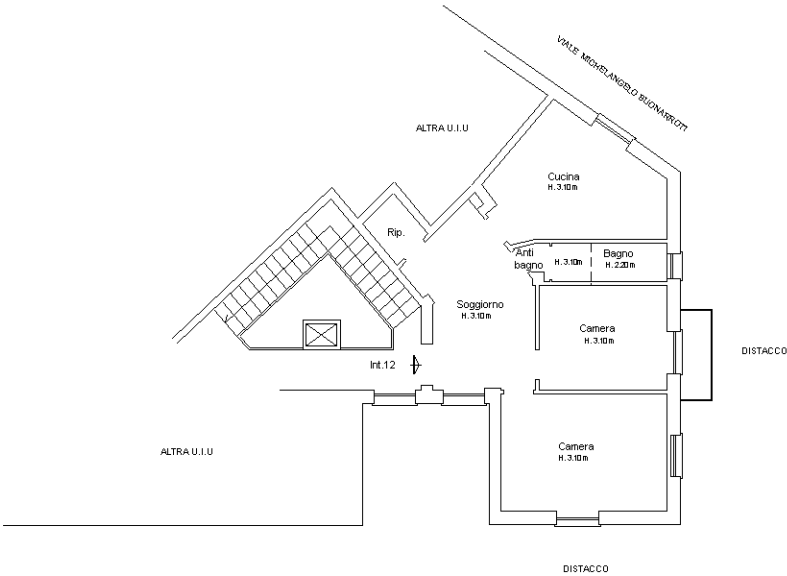
Prov. Genova

N. 4278

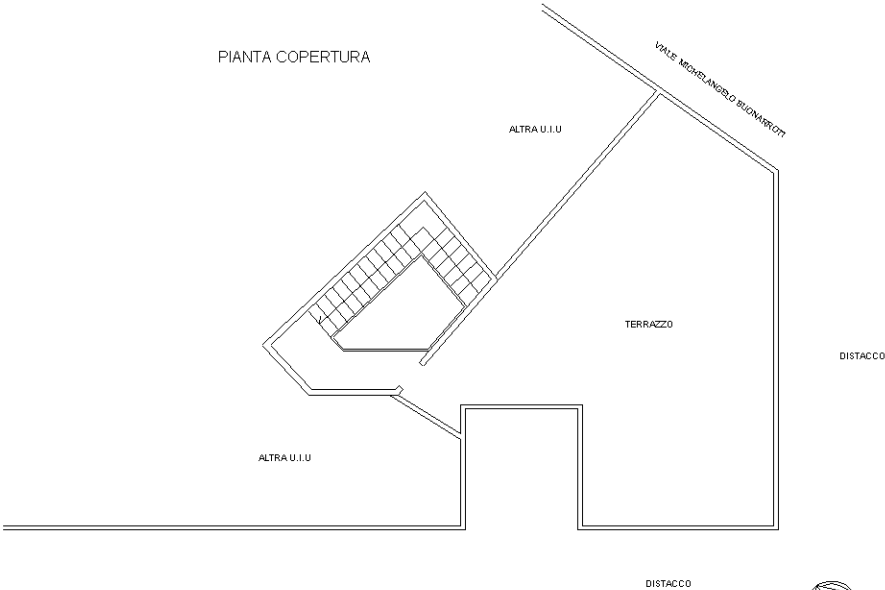
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO IV



PIANTA COPERTURA



Ultima planimetria in atti

Data: 26/02/2025 - n. T108186 - Richiedente: BLLLNI86S51D969R

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: GENOVA
Comune: GENOVA
Fascia/zona: Periferica/RIVAROLO T.U.M. (V.JORI-V.VEZZANI-V.CANEPARI)
Codice di zona: D49
Microzona catastale n.: 22
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	910	1350	L	5,6	8,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	890	L	4,8	7	L
Autorimesse	NORMALE	810	1200	L	3,9	5,8	L
Box	NORMALE	1350	1950	L	5,9	8,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	1150	1700	L	5,4	8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	950	1400	L	5,2	7,7	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

Legenda