Studio di Architettura & Ingegneria Forense
Dott. Giuseppe Barone
architetto & agronomo & paesaggista

**Oggetto:** Perizia estimativa giurata

**Committente** [redacted]

**Ubicazione:** Piazza Chiesa Santa Vittoria, 44 _ Sestri Levante (GE)

Tribunale di Milano

[redacted]

Perizia estimativa giurata

## a. Premessa

Il giorno 23.07.2025, il [redacted]a nominato quale *esperto estimatore*, il sottoscritto Dott. Arch. Agr. Giuseppe Barone, [redacted]

Lo scrivente è stato incaricato dall'Ill.ma [redacted]i di eseguire *perizia estimativa giurata* per l'immobile di proprietà, sito in Piazzetta Chiesa Santa Vittoria, 44 di Sestri Levante (Genova).

## 2. Identificare il/i Bene/i

### 2.1 Identificazione Catastale _ N.C.E.U.

Si è ritenuto opportuno reperire, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali dell'Ufficio Provinciale di Genova, le visure storiche per immobile – Visura n. T289357 – T290768 del 14.10.2025 (doc. 1 _ visure storiche per immobile).

Abitazione di tipo economico sita in Piazza Chiesa Santa Vittoria n. 44 in Sestri Levante (GE), individuato al N.C.E.U. al **foglio n. 16, particella n. 1578 sub 17 / particella 1580 sub 36**, piano S1-T, categoria **A/3**, classe 3, consistenza 5,0 vani, superficie catastale 107,00 m², escluse aree scoperte 107,00 m², rendita € 464,81.

| Comune | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sestri Levante | 16 | 1578<br>1580 | **17**<br>**36** | **A/3** | 3 | 5,0 vani | 107,00 m² escluse aree scoperte 107,00 m² | € 464,81 |

Dati derivanti da:

Situazione dell'Unità immobiliare dal 5.04.2011

⇒ Variazione di classamento Pratica n. [redacted]

Situazione dell'Unità immobiliare dal 2.03.2011

⇒ Variazione toponomastica richiesta dal Comune Pratica [redacted]

Situazione dell'Unità immobiliare dal 3.06.2010

⇒ Variazione per fusione diversa distribuzione degli spazi interni Pratica [redacted]

## 2.2. Diritto reale

I beni in oggetto sono di:

⇒ [redacted]
Proprietà 9/36;

⇒ [redacted]
Proprietà 9/36;

⇒ [redacted]
Proprietà 9/36;

⇒ [redacted]
Proprietà 3/12.

Area urbana sita in Piazza Chiesa Santa Vittoria n. 44 in Sestri Levante (GE), individuato al N.C.E.U. al **foglio n. 16, particella n. 1578 sub 6**, categoria **F/1**, consistenza 8,00 m².

| Comune | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sestri Levante | 16 | 1578 | **6** | **F/1** | 3 | 8,00 m² | 8,00 m² | / |

Dati derivanti da:

Situazione dell'Unità immobiliare dal 27.09.2024

⇒ Variazione toponomastica richiesta dal Comune [redacted]

Situazione dell'Unità immobiliare dal 29.10.2008

⇒ Variazione per modificare identificativo [redacted]

Situazione dell'Unità immobiliare che ha originato il precedente dal 4.10.2000

⇒ Frazionamento per trasferimento di diritti [redacted]

Situazione dell'Unità immobiliare che ha originato il precedente dal 21.01.1997

⇒ Costituzione in atti [redacted]

### 2.3 Diritto reale

I beni in oggetto sono di:

⇒ [redacted]
Proprietà 9/36;

⇒ [redacted]
Proprietà 9/36;

⇒ [redacted]
Proprietà 9/36.



Studio di Architettura &Ingegneria Forense
Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)
info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it

## 2.4 Estremi dell'Atto di Provenienza

È stato possibile acquisire gli estremi del titolo di provenienza.

Atto per Causa di Morte – Certificato di denunciata successione [redacted]

## 2.5 Precedenti proprietari (**abitazione**)

Situazione degli intestati dal 14.09.2023

- [redacted]
  Proprietà 9/36;
- [redacted]
  Proprietà 9/36;
- [redacted]
  Proprietà 9/36.

⇒ Dati derivanti da:

- SUCCESSIONE EX LEGE di [redacted]

Situazione degli intestati dal 3.06.2010

- [redacted]
  Proprietà 3/12.
- [redacted]
  Proprietà 9/12 fino al 14.09.2023.

⇒ Dati derivanti da:

- Atto del 14/11/2008 Pubblico ufficiale NOT COSCIA Sede SESTRI LEVANTE (GE) Repertorio [redacted]

## 2.7 Precedenti proprietari (**area urbana**)

Situazione degli intestati dal 14.09.2023

- [redacted] 05H, Proprietà 9/36;
- [redacted] Proprietà 9/36;
- [redacted] Proprietà 9/36.

⇒ Dati derivanti da:

- SUCCESSIONE EX LEGE di [redacted]

Situazione degli intestati dal 28.10.2008

- [redacted] Proprietà 1/4.
- [redacted] Proprietà 3/4 fino al 14.09.2023.

⇒ Dati derivanti da:

- Atto del 27/07/2007 Pubblico ufficiale [redacted]

Situazione degli intestati dal 27.07.2007

- [redacted] Proprietà 3/4 fino al 29.10.2008.
- [redacted] Proprietà ¼ fino al 29.10.2008.

⇒ Dati derivanti da:

- Atto del 27/07/2007 Pubblico ufficiale [redacted]

Situazione degli intestati dal 23.07.2001

- [redacted]

  Proprietà 1/1 fino al 27.07.2007.

⇒ Dati derivanti da:

- Atto del 23/07/2001 Pubblico ufficiale [redacted]

Situazione degli intestati dal 4.10.2000

- [redacted]

  Proprietà 1/1 fino al 23.07.2001.

⇒ Dati derivanti da:

- FRAZIONAMENTO del 04/10/2000 [redacted]

Situazione degli intestati dal 21.01.1997

- [redacted]

  Proprietà 1/1 fino al 4.10.2000.

⇒ Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 21/01/199[redacted]

## 3. Descrizione sommaria

Abitazione di tipo economico sita in Piazza Chiesa Santa Vittoria n. 44 in Sestri Levante (GE), individuato al N.C.E.U. al **foglio n. 16, particella n. 1578 sub 17 / particella 1580 sub 36**, piano S1-T, categoria **A/3**, classe 3, consistenza 5,0 vani, superficie catastale 107,00 m², escluse aree scoperte 107,00 m², rendita € 464,81;

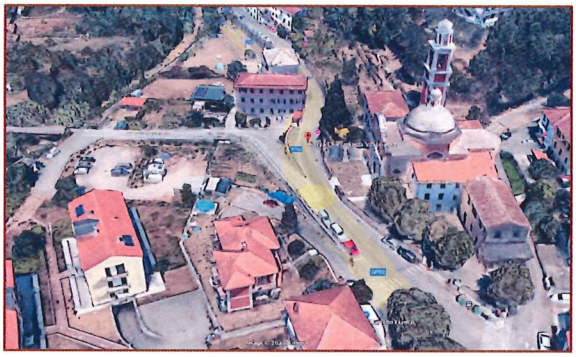
Area urbana sita in Piazza Chiesa Santa Vittoria n. 44 in Sestri Levante (GE), individuato al N.C.E.U. al **foglio n. 16, particella n. 1578 sub 17 / particella 1580 sub 36**, piano S1-T, categoria **A/3**, classe 3, consistenza 5,0 vani, superficie catastale 107,00 m², escluse aree scoperte 107,00 m², rendita € 464,81.

### 3.1 Ubicazione

L'immobile in oggetto si trova a nord-est rispetto il centro del Comune di Sestri Levante all'interno di un piccolo borgo denominato Piazza Chiesa Santa Vittoria.

Lo stesso è raggiungibile, partendo dal centro del Comune di Sestri percorrendo la Strada Provinciale 44 direzione nord e/o Santa Vittoria di Libiola. A circa 3,00 km di distanza ricade l'immobile in oggetto e, precisamente in Piazza Chiesa Santa Vittoria, 44 (a sinistra della Chiesa presente in piazzetta (doc. 2 _ estratto di mappa).





Individuazione con l'ausilio di google eart

## 3.2 Caratteristiche dell'immobile

Trattasi di una palazzina composta da diversi piani, divisi da un corpo scala più o meno centrale che divide i rispettivi appartamenti.

La palazzina si trova sotto il livello della quota stradale, tanto è vero la stessa è composta da piano S1, PT, P1 e P2.

La stessa è denominata "Edifici Lambruschini 1926" per l'appunto edificata ante' 67.

L'abitazione oggetto di stima è formata da due piani uniti tra loro tramite scala interna di collegamento ma, di fatto ne è possibile accedere sia dal piano S1 nonché dal PT in maniera indipendente.

I due piani formanti l'abitazione, allo stesso tempo dividono le zone di cui al piano **S1 ZONA GIORNO** e al piano **PT ZONA NOTTE**.

Precisamente:

ZONA GIORNO piano S1

ZONA GIORNO

- Cucina – Soggiorno, formato da unico ambiente ed accessibile una volta superata la porta d'ingresso esterno, allo stesso tempo munito di scala interna di collegamento per il piano sopra (piano terra) e di bagno;
- Bagno, posto all'interno del vano cucina – soggiorno, lo stesso risulta essere senza illuminazione naturale essendo "sotto messo" rispetto la quota strada;

ZONA NOTTE

- Camera da letto, una volta sbarcati dalla scala si giunge alla camera da letto (posta sulla destra spalle verso la scala), con affaccio sul prospetto posteriore;
- Bagno, posto in adiacenza alla camera da letto ed illuminata con luce naturale attraverso la finestra, con affaccio sul prospetto posteriore.

Le finestre sono della tipologia dei palazzi anni '30 pertanto, con tapparelle e finestre in alluminio.

L'altezza al soffitto rilevata in sede di sopralluogo è di 2,70 m circa.

La pavimentazione non è uniforme in tutti gli ambienti del tipo monocottura smaltata al piano S1 e in cotto al piano PT.

Infine, nei bagni così come nella cucina la pavimentazione nonché il rivestimento è del tipo monocottura smaltata.

I termosifoni sono del tipo autonomo e l'acqua calda è fornita tramite caldaia interna autonoma. Non vi sono impianti di aria condizionata.

Superficie: la superficie coperta, calcolata tenendo conto dei muri interni ed esclusi i muri perimetrali, in base a quanto riportato nella planimetria catastale e verificato in sede di sopralluogo è la seguente:

⇒ Abitazione _ 86,50 m² circa al lordo delle murature interne;

⇒ Area urbana pertinenziale 8,00 m² c.a.

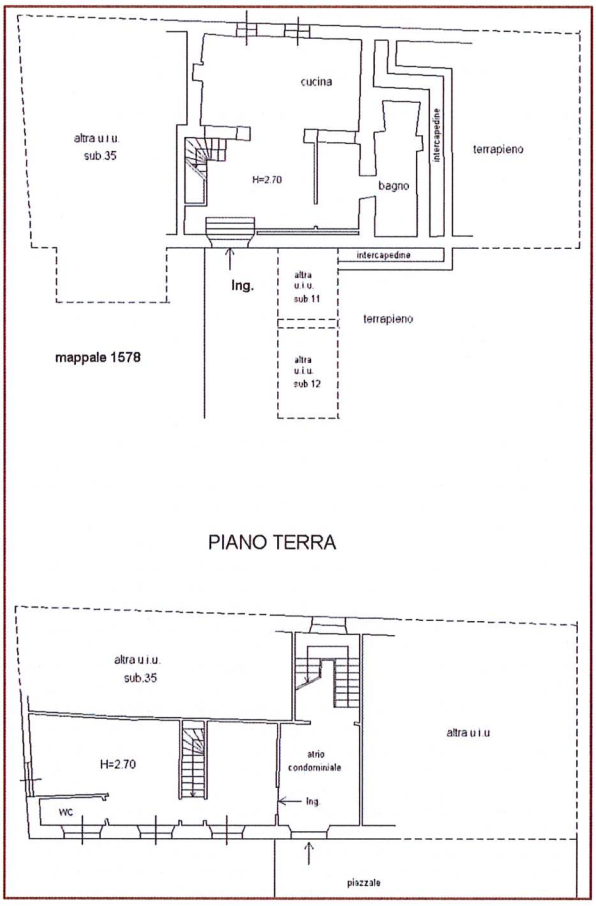
### 3.2 Confini

*dell'abitazione piano S1 e PT* (da nord e in senso orario):

- Mappale 1578; terra pieno e/o altra U.I.U; mappale 1578 e/o piazzale; altra U.I.U. sub 35;

I tutto è meglio descritto nell'allegato rilievo fotografico (doc. 3 _ rilievo fotografico).

Al fine di agevolare la descrizione degli immobili, si ritiene opportuno riportare la rappresentazione grafica delle planimetrie catastali.




Rappresentazione grafica dell'**abitazione**

## 4. Situazione di fatto

Per quanto concerne le planimetrie catastali sono state reperite presso il N.C.E.U. Prot[redacted]e (doc. 4 _ planimetria catastale).

In sede di sopralluogo è stato possibile raffrontare le distribuzioni planimetriche con lo stato di fatto che a sua volta, **NON** coincide con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

### 4.1 Difformità riscontrate

In sede di sopralluogo si è appurato che, al piano T tra il bagno e la scala viene rappresentato un tramezzo "divisorio". Di fatto, tale tramezzo divisorio, non esiste.

A parere dello scrivente:

- *in primis,* andrebbe effettuato un accesso agli atti di fabbrica al Comune di Sestri Levante, per comprendere se nei titoli edilizi originari, il tramezzo era stato progettato;

*in secundis,* va aggiornata la planimetria catastale con eventuale regolarizzazione.

**NOTA BENE:** le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la planimetria **NON** incidono sulla rendita catastale.

## 5. Iscrizioni e Trascrizioni

Dalla verifica prodotta dallo scrivente Protocollo di Ispezione [redacted]5 si sono eseguite le ispezioni ipotecarie presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Chiavari, con il rilascio di certificati (doc. 5 _ ispezioni ipotecarie), al fine di accertare l'esistenza di altre Iscrizioni e Trascrizioni.

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative all'immobile, oggetto della procedura di cui in epigrafe, sono quelle di seguito riportate.

**Trascrizioni**

Atto per Causa di Morte – Certificato di denunciata successione trascritto il [redacted]

Atto Giudiziario – Sentenza di apertura di liquidazione controllata trascritto il [redacted]

## 6. Valutazione Complessiva del Bene

### 6.1 Criterio di stima

Il giudizio di stima deve portare quale suo risultato al *più probabile valore di mercato e/o prezzo* di un determinato bene riferito a quel mercato ed in quel determinato momento; "*... più semplicemente come la quantità di moneta con cui quel bene potrà essere scambiato in un dato mercato e in un dato momento*" (Estimo M. Vizzardi – L. Piatti Ed. 2001).

### 6.2 Consistenza dell'immobile

Principio adottato D.P.R. 23 maggio 1998, n. 138

Il calcolo della superficie commerciale viene effettuata, sommando:

a) la superficie netta calpestabile;

b) la superficie occupata dai muri divisori interni;

c) il 50% della superficie occupata dai *muri perimetrali* e dai *muri portanti interni* (per i fabbricati indipendenti e/o monofamiliari si applica il 100%), entro il limite del 10% della somma di cui al punto a) e b);

d) le superficie di *terrazze, balconi, patii e giardini* a uso esclusivo, ponderate con coefficienti di riduzione;

e) le superficie lorde delle *pertinenze* (cantine, taverne, soffitte, posti auto ecc.), anch'esse ponderate con coefficienti di riduzione.

La stessa è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato in loco dallo scrivente, il giorno delle operazioni peritali.

| Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | Esposizione | Condizioni |
|---|---|---|---|---|---|
| **Abitazione** | | | | | |
| Appartamento | **107,50** | 1 | **107,50** | Nord | discrete |
| Area urbana | **8,00** | 0,30 | **2,40** | | |
| **Totale** | | | **109,90** | | |

### 6.3 Fonti di informazioni

- Borsino immobiliare;
- Rilevazione prezzi di mercato II° semestre 2024 - O.M.I. Agenzia del Territorio;
- TeMA S.C.p.A. – Azienda della Camera di Commercio di Milano – FIAIP.

### 6.4 Valutazioni corpi

| ID | Immobile | Superficie lorda m² | Valore Intero medio ponderato al m² | Valore diritto e quota 100% |
|---|---|---|---|---|
| Immobili | unità S1- PT | 109,90 m² | € 1.500,00 | € 164.850,00 |

### 7.5 Prezzo lotto

Valore dell'immobile **nello stato di fatto in cui si trova**:

€ 164.850,00 arrotondato a **€ 165.000,00**

**Conclusioni**

---

L'elaborato peritale è svolto, comunque, con le seguenti riserve ed osservazioni:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, anche strutturali e/o del sottosuolo, anche se citati nei documenti disponibili, non rilevabili e/o confermabili con semplici sopralluoghi esterni e rilievi non strumentali. Tra i vizi e difetti occulti si devono intendere anche quelli relativi ai materiali, depositi, rifiuti, inclusioni, inquinanti, lavorazioni, impianti ecc. non rilevabili a vista ed evidenti;
- sulla assoluta esattezza dei dati dell'unità immobiliare, si precisa che gli stessi, come già detto, sono stati rilevati dai documenti disponibili e verificati in loco.
  I dati dimensionali citati sono stati utilizzati dal sottoscritto per le verifiche parametriche di ogni tipo;
- i valori assegnati si devono intendere comunque a corpo, per gli immobili così come visti;
- per quanto riguarda la conformità normativa (statica, sicurezza, sanitaria, smaltimenti, spese, costi, diritti reali, servitù, trascrizioni, ecc.) si è fatto riferimento ai documenti esistenti, da cui non emergono fatti particolari oltre quelli citati;

---

**Nel ringraziare il committente per la fiducia accordata**, il sottoscritto rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Milano 23.10.2025

l'esperto estimatore
dott. Arch. Agr. Giuseppe Barone

## Documentazione allegata


| | | |
|---|---|---|
| **1.** | Visure storiche per immobile | pag. 15 |
| **2.** | Estratto di mappa | pag. 16 |
| **3.** | Rilievo fotografico | pag. 17 |
| **4.** | Planimetria catastale | pag. 18 |
| **5.** | Ispezioni ipotecarie | pag. 19 |

**Allegato n. 1**

Visure storiche per immobile

**Allegato n. 2**

Estratto di mappa

**Allegato n. 3**

Rilievo fotografico

**Allegato n. 4**

Planimetria catastale

**Allegato n. 5**

Ispezioni ipotecarie