



ROBERTO GENNARO

Ingegnere Civile

Via Fratelli Gazzo 3/2 – Serra Riccò (GE)

Mob. +39 347 0533749

E-mail: ing.roberto.gennaro@gmail.com

PEC: roberto.gennaro@ingpec.eu

C.F. GNNRRT78A23D969W - P.I. 01586300996



TRIBUNALE DI GENOVA



SEZ. VII CIVILE – LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

L.G.

G.E.: DOTT. A. BALBA

70/2024

CURATORE DOTT. G. POGGI

VALUTAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

LOTTO 5 – POSTO AUTO SCOPERTO



OPERATORE TERMOGRAFICO II LIVELLO
UNI EN ISO 9712 N. 20VE00954PN2

CONTENUTO DELLA RELAZIONE

0	IDENTIFICAZIONE, UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA....	3
1	IMMOBILI ID_6-7-8 – POSTI AUTO SCOPERTI CENSITI AL NCEU Fg. 6 PART. 2955 SUB 1-	
2-3	3	
1.1	IDENTIFICATIVI CATASTALI	3
1.2	CONFINI	4
1.3	STATO DI POSSESSO	4
1.4	REGOLARITÀ EDILIZIA ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.	
1.5	PROVENIENZE VENTENNALI	4
1.6	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	4
2	IMMOBILI ID_9-10 – POSTI AUTO SCOPERTI CENSITI AL NCEU Fg. 6 PART. 2956 SUB 1-2	
	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.	
2.1	IDENTIFICATIVI CATASTALI ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.	
2.2	CONFINI ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.	
2.3	STATO DI POSSESSO ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.	
2.4	REGOLARITÀ EDILIZIA ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.	
2.5	PROVENIENZE VENTENNALI ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.	
2.6	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.	
3	PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	5
4	PROCESSO DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI	5
4.1	INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA	5
4.2	INDICATORI SOCIO-ECONOMICI DELL'AREA	6
4.3	DATI DI URBANIZZAZIONE DELL'AREA	6
4.4	DINAMICITÀ DEL MERCATO	8
4.5	ANDAMENTO QUOTAZIONI E COMPRAVENDITE	8
4.6	RIPARTIZIONE E STORICO COMPRAVENDITE	9
4.7	INDAGINE DI MERCATO – PRINCIPALI RILEVAZIONI DI RIFERIMENTO.....	10
4.7.1	SEGMENTO RESIDENZIALE – POSTI AUTO E BOX	10
4.8	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	11
4.8.1	CRITERIO ADOTTATO: VALORE DI MERCATO.....	12
4.9	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO	14
4.9.1	POSTI AUTO E BOX - METODO SINTETICO-COMPARATIVO	14
5	PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	14
5.1	POSTI AUTO SCOPERTI.....	14
5.1.1	VALORE DI MERCATO AL LORDO DELLE DETRAZIONI	14
5.1.2	STIMA DEI BENI IMMOBILI ALLA DATA ATTUALE	14
ALLEGATI	15	

0 IDENTIFICAZIONE, UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Il bene immobile oggetto di stima consta di un posto auto scoperto posto in un piazzale distaccato dalla Via Francolano, in Comune di Casarza Ligure, nell'area così inquadrabile rispetto al suo identificativo catastale e al territorio



Figura 1 – Inquadramento territoriale su forMaps (Google Maps® ©2024 Google)

1 IMMOBILE ID_1 – POSTO AUTO SCOPERTI CENSITI AL NCEU Fg. 27 PART. 2044 SUB 19**1.1 IDENTIFICATIVI CATASTALI**

Al Catasto Terreni del Comune di Casarza Ligure, l'immobile in oggetto è censito con i seguenti identificativi e con i seguenti dati di classamento.

CATASTO FABBRICATI		COMUNE DI		CASARZA LIG.	
SEZ. URB.	FOGLIO	PART.	SUB.		
	27	2044	19		
Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA €
	C/6	1	12	12	76,23

Gli immobili sono intestati attualmente ai seguenti soggetti

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
MURACA GROUP S.r.l. Con Sede in Casarza Ligure (GE)	02167920996	Proprietà per 1/1

**Per la complessiva piena proprietà degli immobili
(Ved. visura storica per immobile allegata alla presente)**

1.2 CONFINI

Il bene confina con: sub. 20, sub. 24, sub. 18 stessa particella NCEU, mapp. 1326 NCT

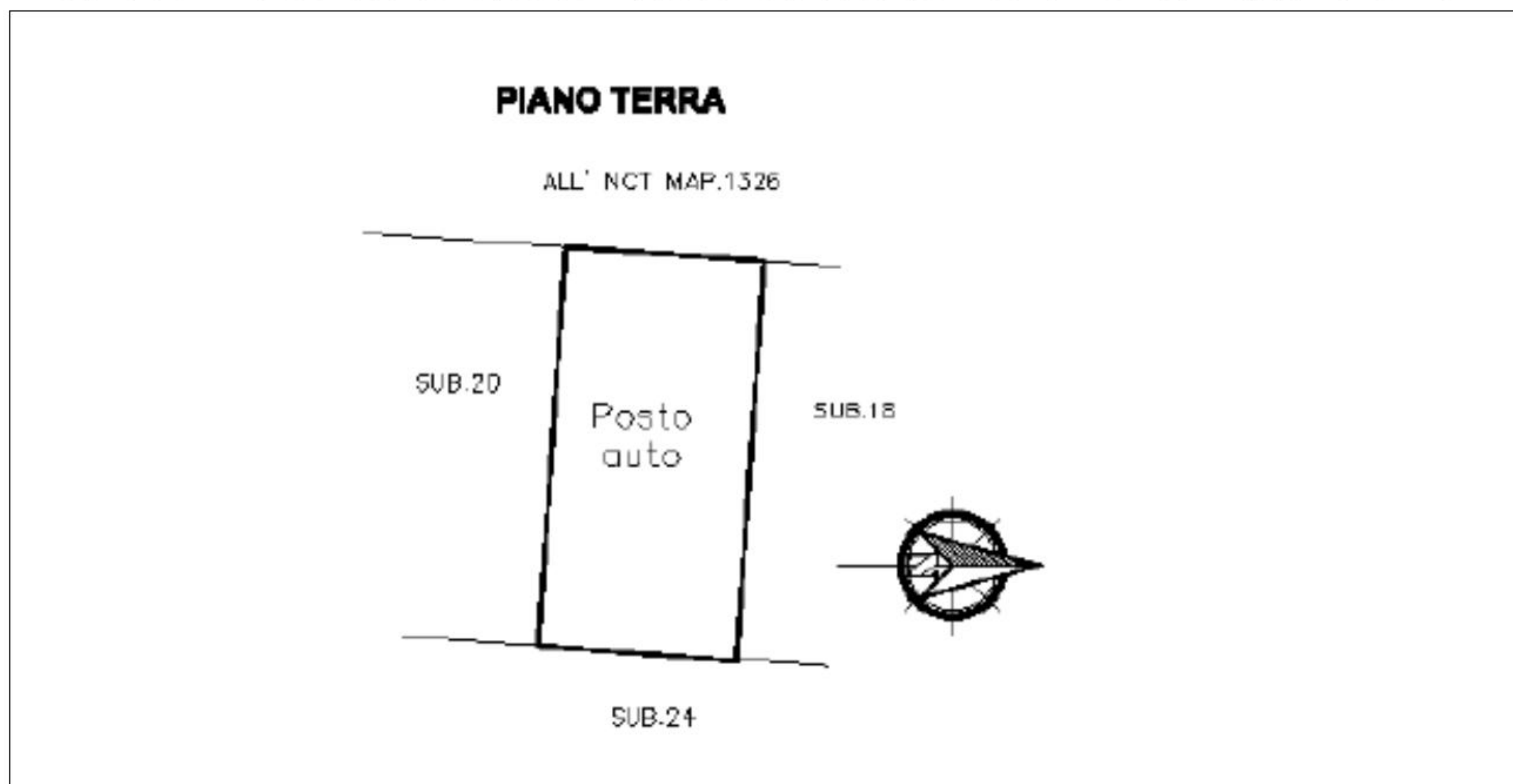
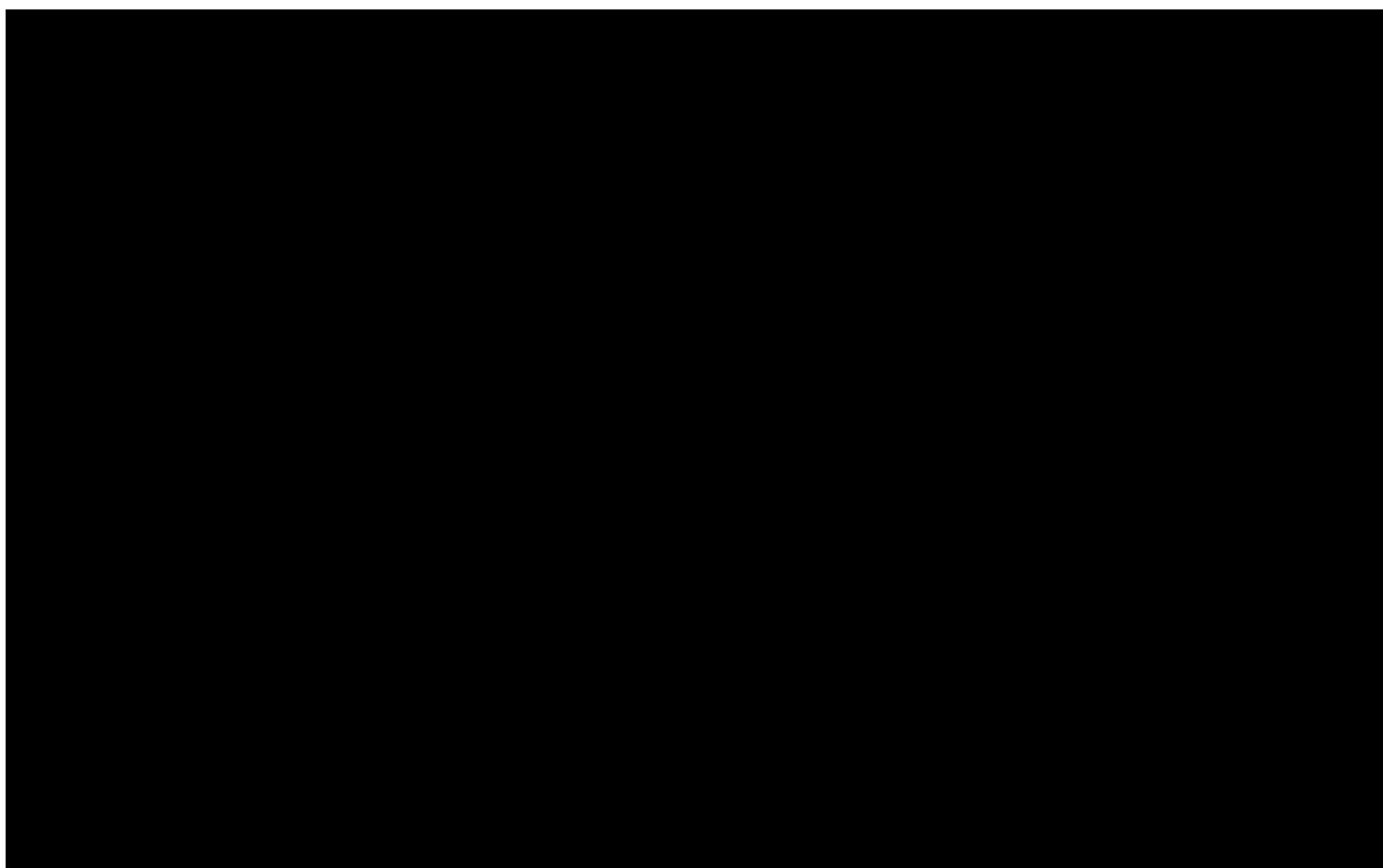
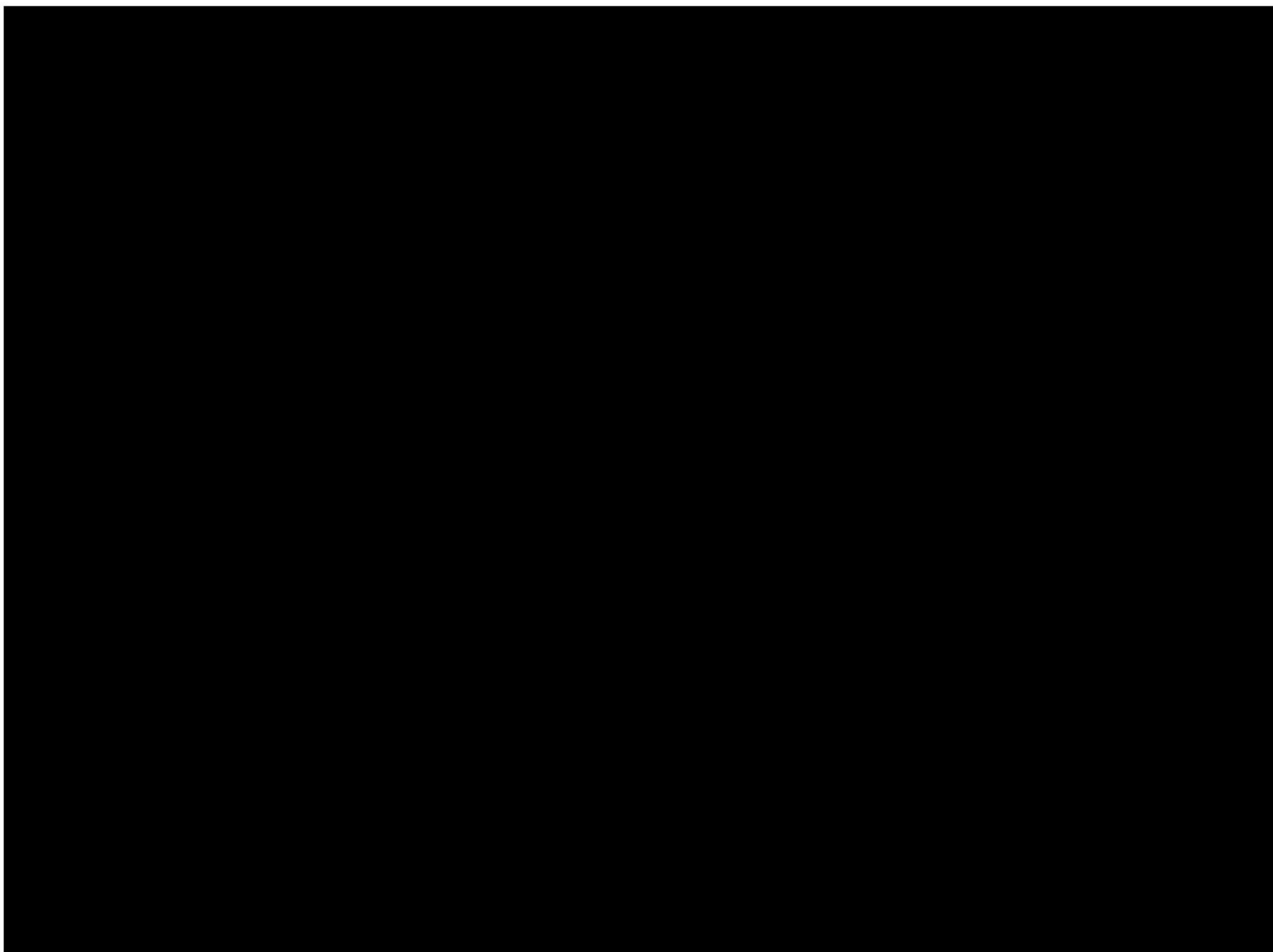


Figura 2 – Coerenze sub. 1 da PLN Catastale

1.3 STATO DI POSSESSO

Libero, per quanto rilevabile dallo scrivente alla data attuale





2 PROCESSO DI VALUTAZIONE

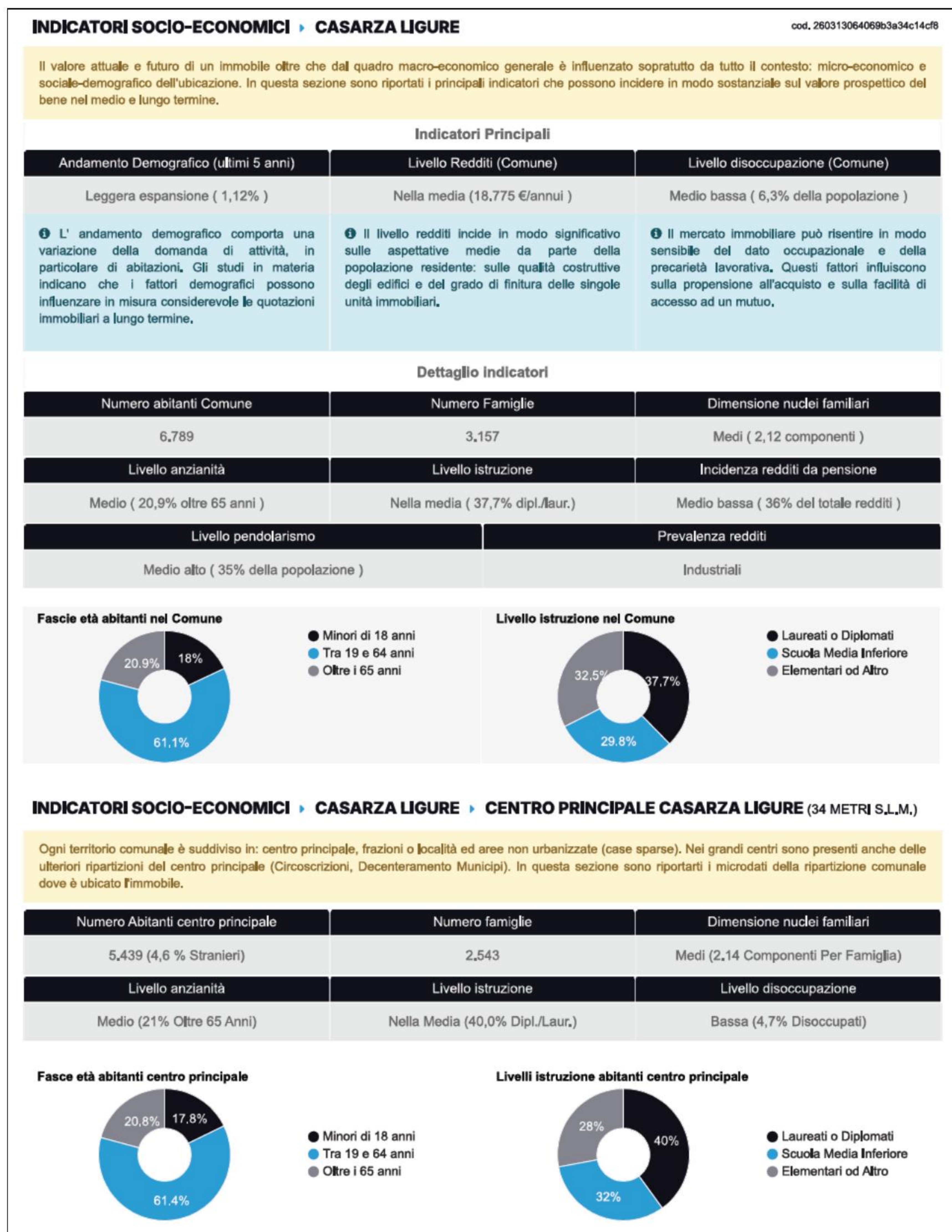
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

3.1 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente stima è quello di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato dei beni di cui trattasi, per i fini correlati alla richiesta ricevuta

Relativamente ai beni immobili oggetto di stima si conferma quale valore di mercato attuale il loro valore **allo stato attuale** e tenendo in esplicito conto delle finalità della stima.

3.2 INDICATORI SOCIO-ECONOMICI DELL'AREA



3.3 DATI DI URBANIZZAZIONE DELL'AREA

LOTTO 5 – POSTO AUTO SCOPERTO

DATI URBANIZZAZIONE ► CASARZA LIGURE

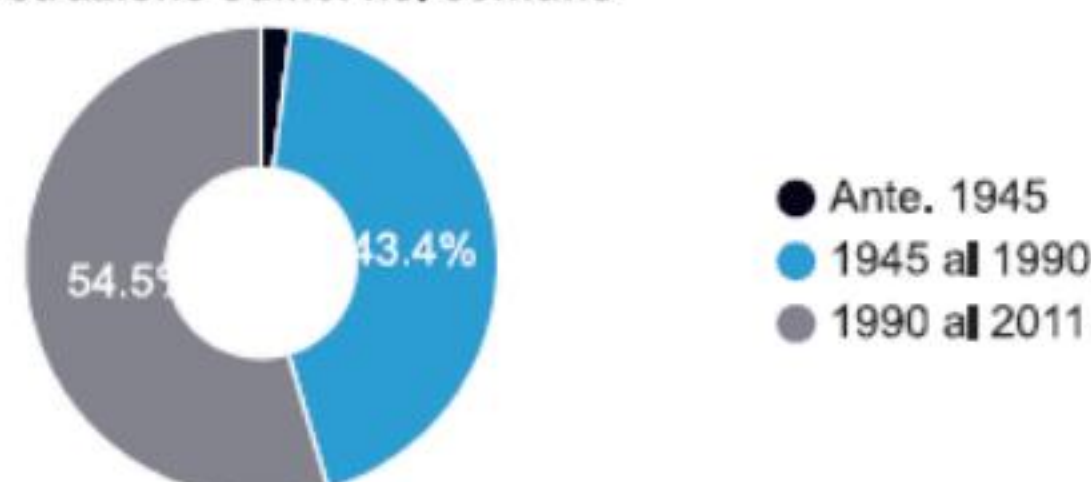
cod. 260313064069b3a34c14cf8

Grado di urbanizzazione	Disponibilità abitazioni per abitante	Incidenza abitazione vuote o 2°case
Medio (56,3 fabbricati/kmq)	Medio bassa (0,44 abitazioni per abitante)	Media (23,52%)
❗ Il grado di urbanizzazione indica il livello di edificazione del territorio. Il parametro è calcolato in base al rapporto fra il numero di edifici e la superficie comunale. ❗ Il parametro indica il numero di abitazioni presenti per ogni residente nel comune. Una scarsa disponibilità implica una potenziale maggiore richiesta di acquisto o locazione di abitazioni. ❗ Un alto numero di abitazione vuote può incidere in modo significativo sulla potenziale domanda di acquisto o locazione		
Numero edifici	Incidenza edifici inutilizzati	Incidenza edifici produttivi
1,566	Media (4,09% dello stock)	Bassa (5,81% dello stock)
Numero abitazioni	Densità costruttiva edifici residenziali	Dimensione abitazione media
4.033 (65,85% di proprietà)	Medio bassa (3,13 abitazioni per edificio)	Media (98,8 mq)

Destinazione uso edifici nel comune



Epoca costruzione edifici nel comune



Tipologia costruttiva edifici nel comune



Stati conservazione edifici nel comune



DATI URBANIZZAZIONE ► CASARZA LIGURE ► CENTRO PRINCIPALE CASARZA LIGURE

Numero edifici	Incidenza edifici inutilizzati	Incidenza edifici produttivi
1.013	Bassa (4% Inutilizzati)	Medio Bassa (6%)
Numero abitazioni	Densità costruttiva edifici residenziali	Dimensione abitazione media
2.951 (65% Di Proprietà)	Medio Bassa (3.22 Abitazioni Per Edificio)	Medio Piccola (88.97mq)
Abitanti per edificio	Disponibilità abitazioni per abitante	Incidenza abitazione vuote o 2°case
5,97	Medio Bassa (0,54 Abitazioni Per Abitante)	Medio Bassa (19% Dello Stock Residenziale)

Destinazioni uso edifici centro principale



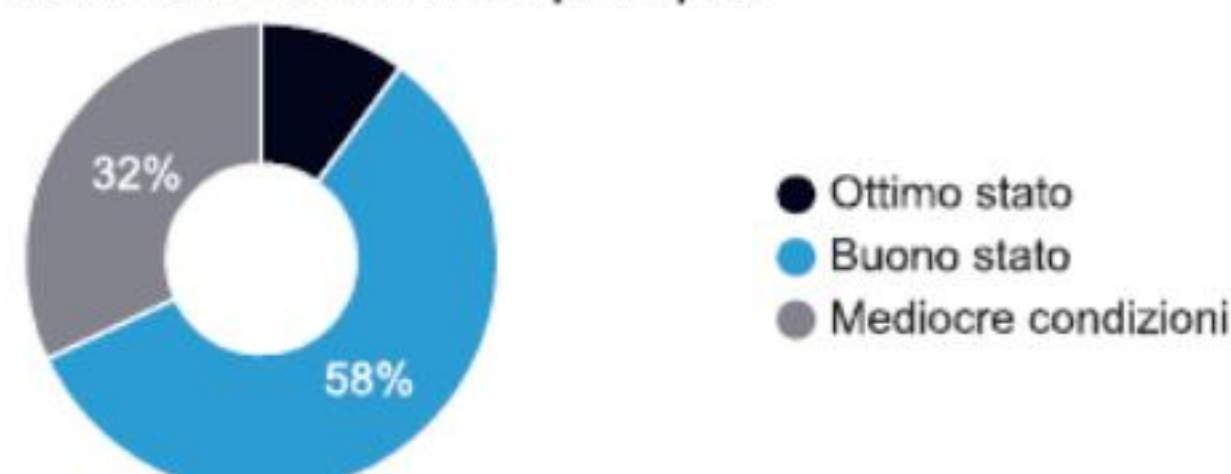
Epoca costruzione edifici centro principale



Tipologia costruttiva edifici centro principale



Stato conservazione edifici centro principale



3.4 DINAMICITÀ DEL MERCATO

DINAMICITÀ MERCATO RESIDENZIALE ▶ CASARZA LIGURE



Medio bassa (Vendute il 1,38% di 4.033 abitazioni)

La dinamicità di mercato è ricavata dal rapporto fra il numero di abitazioni vendute annualmente rispetto allo stock comunale (numero totale di abitazioni presenti nel comune). Il valore viene poi rapportato rispetto alla media nazionale. La dinamicità è il principale indicatore del grado di commerciabilità degli immobili presenti nel territorio comunale.

3.5 ANDAMENTO QUOTAZIONI E COMPRAVENDITE

ANDAMENTO QUOTAZIONI ▶ CASARZA LIGURE

cod. 260313064069b3a34c14cf8

Quotazione media residenziali (abitazioni)

+2.79 % annuo

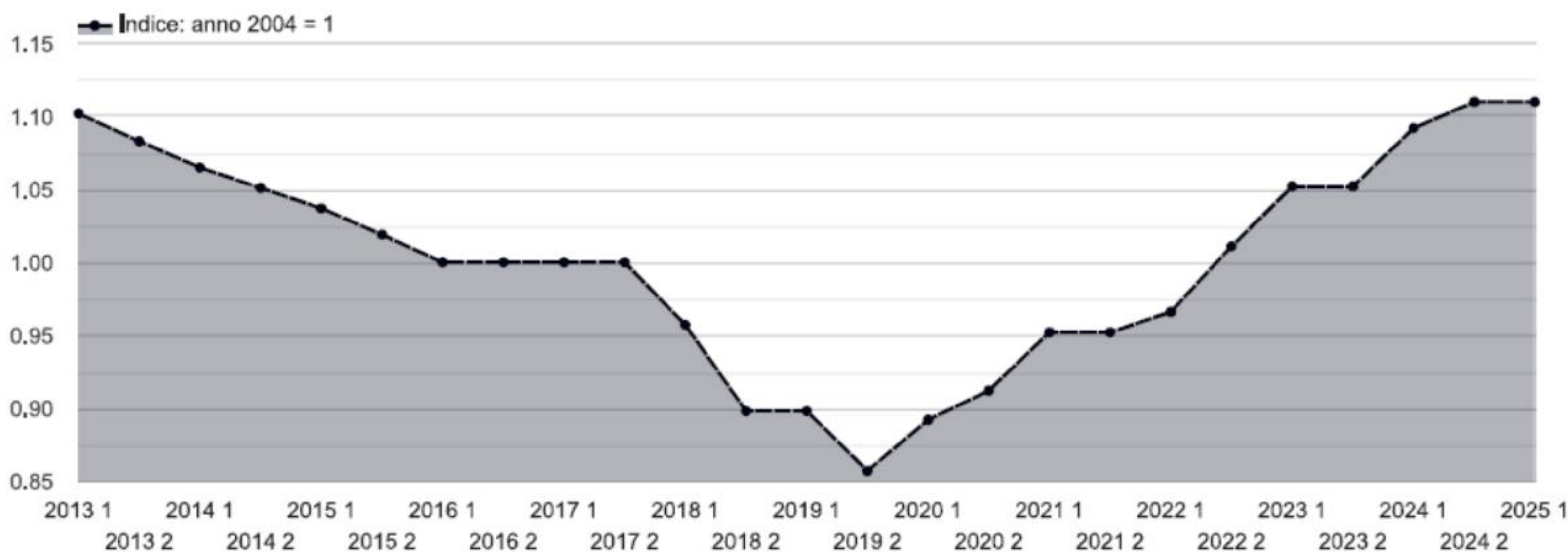
Quotazione media commerciali (negozi)

+1.33 % annuo

Quotazione media pertinenziali (box)

+1.2 % annuo

GRAFICO ANDAMENTO QUOTAZIONI VENDITA - PERTINENZIALI



ANDAMENTO COMPRAVENDITE ▶ CASARZA LIGURE

Andamento Vendite Residenziali

-6,67%

Andamento Vendite Non Residenziali

+30%

Andamento Vendite Pertinenziali

-3,71%

Provvisorio 2025

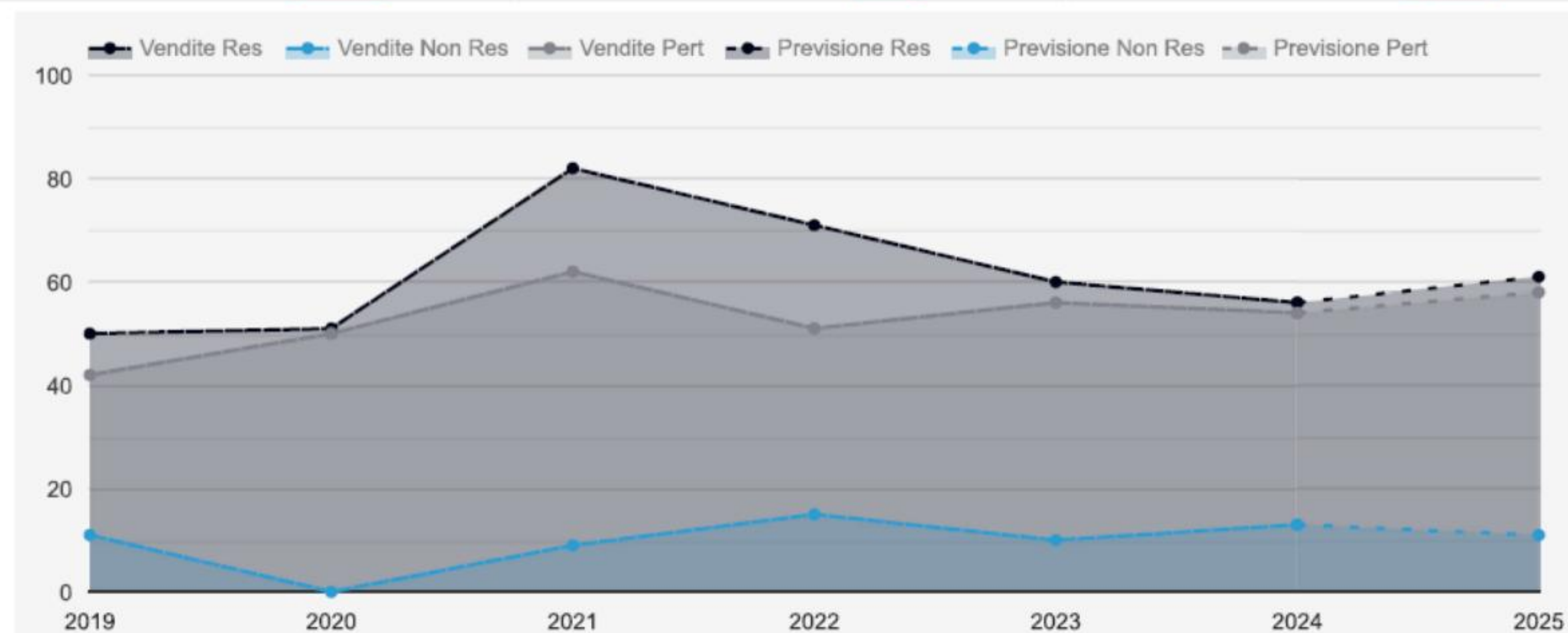
+10,38%

Provvisorio 2025

-10%

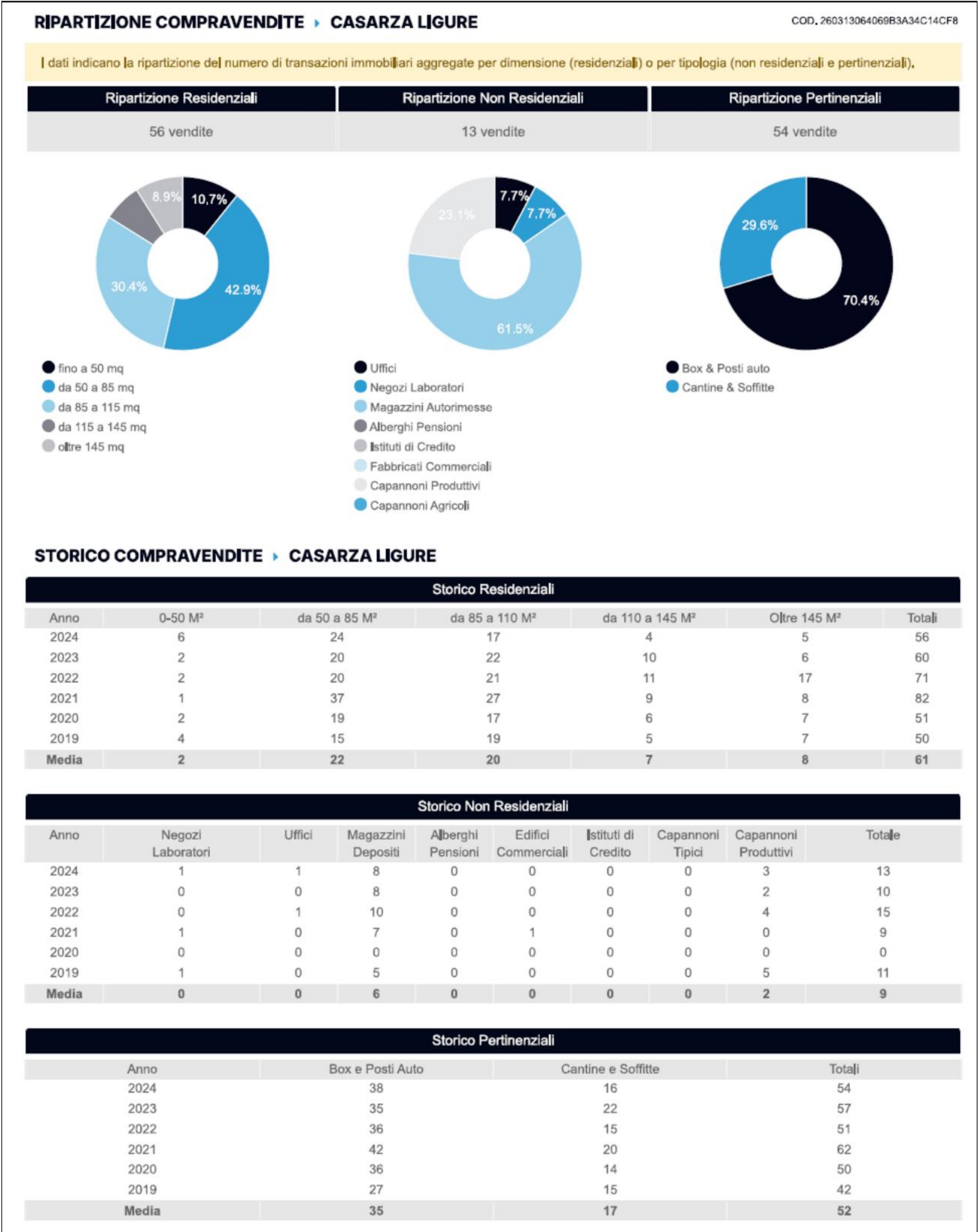
Provvisorio 2025

+7,69%



NOTA BENE: per i comuni capoluoghi di provincia, le previsioni si basano sui dati direttamente relativi a ciascun comune. Per tutti gli altri comuni (non capoluoghi), le previsioni sono derivate dalla media dei dati di tutti i comuni all'interno della stessa provincia, mostrando quindi una tendenza provinciale. I dati sono forniti dall'Agenzia delle Entrate e sono aggiornati su base annuale, mentre i "Provvisori", vengono calcolati e aggiornati su base trimestrale.

3.6 RIPARTIZIONE E STORICO COMPRAVENDITE



3.7 INDAGINE DI MERCATO – PRINCIPALI RILEVAZIONI DI RIFERIMENTO

3.7.1 SEGMENTO RESIDENZIALE – POSTI AUTO E BOX

L’indagine di mercato del segmento di riferimento è stata condotta tenendo presente la particolarità del bene da valutare. Con riferimento all’ordinarietà e per la tipologia edilizia “posti auto scoperti e box”, in stato conservativo *normale*, sono stati reperiti i dati raccolti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate e pubblicati dall’Ufficio Studi dell’OMI, riferiti al 1° semestre 2025 relativo alla zone omogenea B1. La “forbice” di prezzi rilevata dall’OMI per la tipologia edilizia “posti auto scoperti” è compresa tra Euro 840/mq ed Euro 1.250/mq.

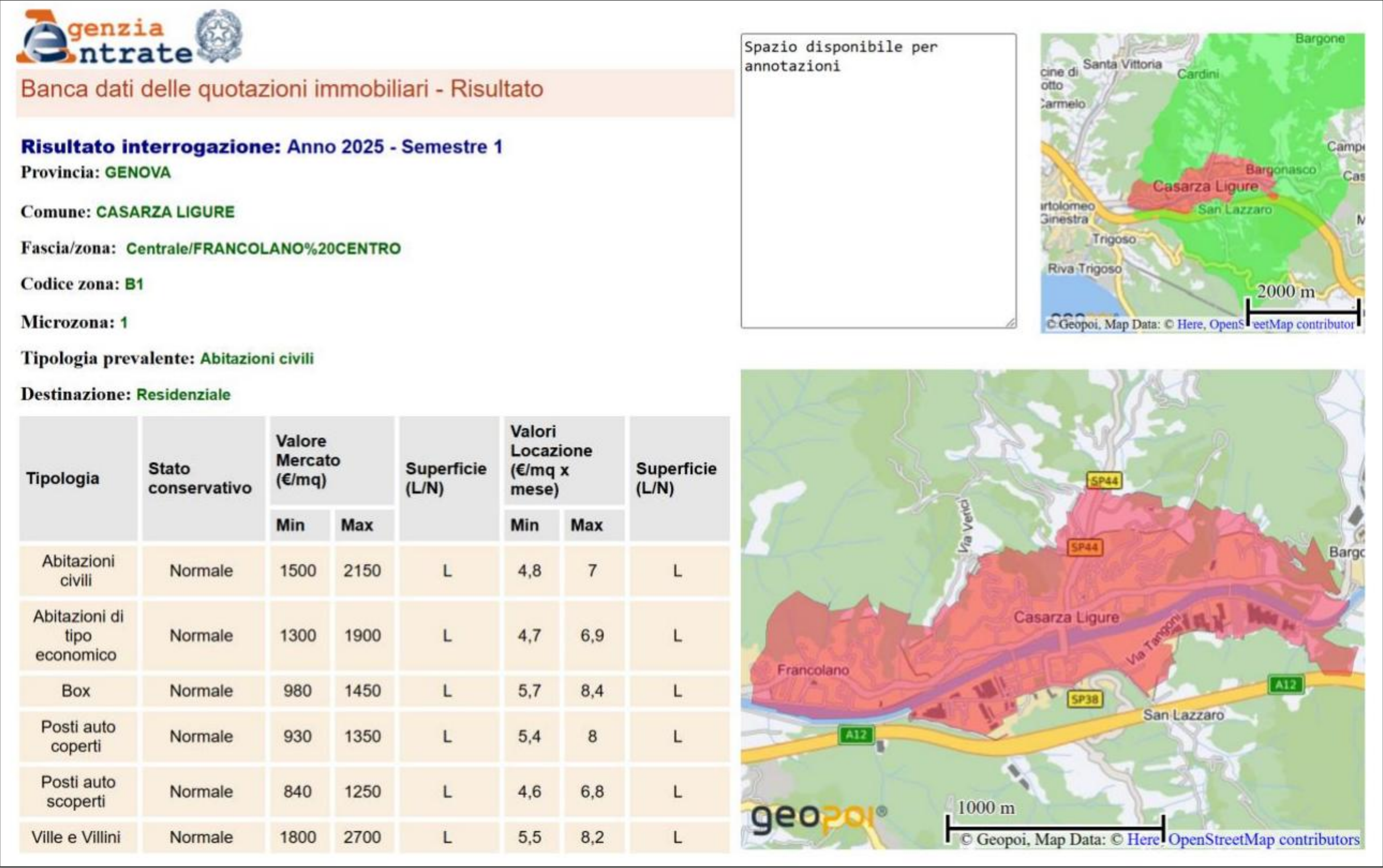


Figura 3 – Valori medi OMI residenziale – 1/2025 – B1

Il database di Borsino Immobiliare, che restituisce informazioni più ampie e capillari rispetto a quelle dell’OMI, riferisce una forbice di prezzi al mq. pari a Euro 680/mq- Euro 1090/mq per posti auto scoperti

Quotazioni Immobiliari di Zona			
Abitazioni e Ville		Uffici e Negozi	
Box e Posti auto			
QUOTAZIONI VENDITA		QUOTAZIONI LOCAZIONE	
€URO / M²		€URO / M²	
Box & Autorimesse		Quotazione Minima	Quotazione Media
		941	1.222
Posti Auto Coperti		Quotazione Minima	Quotazione Media
		777	1.005
Posti Auto Scoperti		Quotazione Minima	Quotazione Media
		680	885
		Quotazione Massima	Quotazione Massima
		1.503	1.233
		1.090	

3.8 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede la individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

La individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'**approccio di mercato** (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'**approccio tecnico o di costo**, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'**approccio finanziario**, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa. In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il **valore di mercato** rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la **metodologia diretta**, basata sulla **comparazione**, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
 - la esistenza di beni simili al bene da stimare;
 - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
 - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il **metodo comparativo**, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici).

- Le **metodologie indirette**, attuate attraverso **procedimenti analitici**, vanno utilizzati in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il **valore di costo** attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il **valore di**

capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **valore di riproduzione deprezzato**;
- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene “accessorio”, perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua. L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

3.8.1 CRITERIO ADOTTATO: VALORE DI MERCATO

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto e dalle possibili criticità che la stessa attività estimativa impone.

Secondo l'*International Valuation Standards* (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto

1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza

per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una

LOTTO 5 – POSTO AUTO SCOPERTO

vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

3.9 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO**3.9.1 POSTI AUTO E BOX - METODO SINTETICO-COMPARATIVO**

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale come in precedenza riferita.

4 PROCESSO DI VALUTAZIONE**4.1 POSTI AUTO SCOPERTI****4.1.1 VALORE DI MERCATO AL LORDO DELLE DETRAZIONI**

Considerata la tipologia degli immobili in esame, si stima un valore unitario pari a **Euro 950,00/mq da applicarsi alla superficie commerciale (utile per parcheggio) dei beni**. Il valore di mercato del bene immobile oggetto di stima, risulta quindi pari a **Euro 11.400,00**.

Detto valore è da considerarsi **al lordo delle detrazioni attribuibili in ragione di:**

- **Rischio assunto per mancata garanzia**

Nella misura pari al 5% complessivo

4.1.2 STIMA DEI BENI IMMOBILI ALLA DATA ATTUALE

In ragione di quanto sopra riportato, **il valore dei beni immobili alla data attuale al netto delle detrazioni applicate viene stimato come segue:**

VALORE LOTTO 5: € 10.830,00

Tanto a compimento dell'incarico ricevuto.

Genova, 12 marzo 2026

Dott. Ing. Roberto Gennaro

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Roberto Gennaro'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text 'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA' around the perimeter, a small logo at the top, and the text 'dott. ing. ROBERTO GENNARO N° 8746A' in the center.

ALLEGATI

- All. 1. Visure catastali
- All. 2. Estratti di mappa catastale
- All. 3. Ispezioni ipotecarie al 12/03/2026