

Piazza Giacomo Matteotti 2/5 - 16123 Genova

cel. 335.8155658

Mail: alessandro.ombrina@studiombrina.com

Pec: alessandro.ombrina@geopec.it



CEPAS

GIUDIZIO DI STIMA

relativa alla valutazione e di un'area urbana in Genova,
delegazione San Fruttuoso, [redacted] proprietà del Sig.
[redacted]



Il sottoscritto Geometra Alessandro Ombrina, perito iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Genova al n° 2461, ed all'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale Civile di Genova, con studio in Genova, Piazza Matteotti 2-5, in seguito ad incarico conferitogli dal Sig. [REDACTED] a, qui di seguito, procedere alla stima degli immobili citati in epigrafe.

1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente relazione ha per oggetto la valutazione di un'area urbana, posta nella parte alta di [REDACTED] po di procedere all'alienazione del bene.

La valutazione è effettuata secondo il **valore di mercato**, definito come *l'importo stimato al quale un bene dovrebbe essere scambiato alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore consapevoli e disponibili, in una libera contrattazione, dopo un'adeguata commercializzazione* EVS 2025, EVS 1 – Market Value, Cap. 3, Pag. 33.

Dat Riferimento

- Data sopralluogo: 06 marzo 2026
- Data di valutazione: 07 aprile 2026
- Data del rapporto: 07 aprile 2026

2. DATI CATASTALI

Presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Genova, il cespite risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, in capo a Gustavo Avogadro, sezione GeD, [REDACTED] ria F/1, consistenza mq. 91.

3. OSSERVAZIONE SULLA METODOLOGIA DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del cespite in narrativa, in applicazione degli standard europei di valutazione EVS 2025, si procederà con il metodo **comparativo** combinato con il **highest and best use (HBU)**.

Tra gli usi analizzati, quello a parcheggio scoperto risulta massimamente produttivo, in quanto genera il più elevato valore di mercato tra le alternative ragionevolmente praticabili.

Nella fattispecie l'area urbana in narrativa può essere utilizzata, con semplici interventi edilizi di adeguamento, consentiti dal vigente strumento urbanistico, quali asfaltatura, dotazione di cancello di ingresso, previa demolizione di un muretto e pitturazione a terra dei posti auto.

La trasformazione prospettata risulta conforme ai requisiti EVS 2025 in quanto è:

- **legalmente ammissibile** (realizzabile conformemente a norme urbanistiche, regolamenti edilizi, destinazione d'uso ammissibile)
- **fisicamente possibile** (buona accessibilità, dimensioni del lotto)
- **finanziariamente sostenibile** (può generare un valore o reddito sufficiente, copre i costi di realizzazione, risulta economicamente razionale per un operatore di mercato)

La stima è effettuata mediante procedimento di tipo residuale, coerente con gli EVS 2025, finalizzato a determinare il valore di mercato dell'area sulla base del **HBU** (parcheeggio scoperto), mediante stima del valore a regime e detrazione dei costi necessari alla trasformazione.

Si sono ricercati i valori di vendita di posti auto scoperti, nel raggio di 200 mt. dall'area urbana oggetto di stima, oggetto di recenti compravendite al fine di determinare un prezzo medio.

Successivamente si procederà alla quantificazione dei costi per la trasformazione del cespite, che sinteticamente consistono nel:

- livellamento del terreno;
- asfaltatura e/o posa in opera di autobloccanti;
- demolizione di una parte di muratura, per consentire accesso più agevole;
- provvista e posa in opera di cancello elettrificato;
- spese tecniche (progettazione, accatastamento, direzione lavori)

La differenza tra ricavi e costi individuerà il valore attuale dell'area urbana in narrativa.

4. STIMA VALORE DI MERCATO

Dopo attenta indagine di mercato è stato possibile rilevare un campione di compravendite di immobili comparabili e più precisamente

- 1) Posto auto coperto (box) in [redacted] identificato al catasto al [redacted] periferia di mq. **31**, compravenduto nel mese di maggio dell'anno 2024 al prezzo di €. **45.000**, corrispondenti ad un prezzo unitario a mq. di €. 1.452,00 che è necessario uniformare alla tipologia ricercata (posto auto scoperto); dalle indicazioni OMI si ritrae che la differenza di valore tra posto auto coperto e scoperto è del 20% pertanto si avrà: €/mq 1.452,00 x 0,80 = **€/mq. 1.162,00**
- 2) Posto auto scoperto in [redacted] identificato al catasto al [redacted] superficie di mq. **16**, compravenduto nel mese di febbraio dell'anno 2021 al prezzo di €. **19.000** corrispondenti ad un prezzo unitario a mq. di **€/mq. 1.188,00**.

La media dei due valori unitari ci sarà data dal sottonotato conteggio:

$$\frac{1}{2} \times (1.161,00 + 1.188,00) = \mathbf{\text{€} 1.175,00}$$

In assenza di un numero sufficiente di transazioni perfettamente comparabili, si è fatto ricorso anche a dati indiretti e fonti secondarie (OMI), opportunamente rettificata secondo criterio prudente.

I ricavi pertanto saranno:

RICAVI			
n. 4 posti auto	50,00	1.175,00	€ 58.750,00
Area Manovra	18,00	250,00	€ 4.500,00
Area residua	23,00	100,00	€ 2.300,00
	Totale A		€ 65.550,00

I costi sono stati stimati secondo criterio prudente, tenendo conto delle possibili variabilità operative, e sono così individuati:

COSTI	
Interventi Edilizi	€ 15.000,00
Spese tecniche	€ 4.500,00
	Totale B
	€ 19.500,00

Pertanto, il valore allo stato attuale dell'area urbana sarà dato dalla differenza tra i ricavi ed i costi e quindi:

$$€. 65.550,00 - €. 19.500,00 = €. 46.050,00$$

Considerata la limitata complessità dell'intervento e la natura non imprenditoriale dell'operazione, non terrà conto di un margine di profitto dell'operatore.

5. CONCLUSIONE PERITALE

Secoindo le determinazioni assunte il più probabile valore di mercato, allo stato attuale, dell'area urbana, risulta essere pari ad **€. 46.000,00**.

Ritenendo con la presente relazione di avere esaurito l'incarico affidatogli, restando a disposizione per eventuali raggugli e precisazioni in merito a quanto sopra esposto, con osservanza si sottoscrive.

Genova, 7 aprile 2026

Il Perito



(geom. Alessandro Ombrina)

Allegati:

- Planimetria e visura catastale.