

Piazza Matteotti 2/5 - 16123 Genova

Cell +39.335.8155658

Mail: [alessandro.ombrina@studiombrina.com](mailto:alessandro.ombrina@studiombrina.com)

Pec: [alessandro.ombrina@geopec.it](mailto:alessandro.ombrina@geopec.it)



## GIUDIZIO DI STIMA

relativa alla valutazione di un complesso immobiliare denominato "Villa Angela" composto da un edificio residenziale suddiviso in sette appartamenti, sette posti auto scoperti e due posti auto coperti, con annesse aree urbane comuni, il tutto ubicato in Genova, circoscrizione di Quinto, [REDACTED] di proprietà della [REDACTED]



Il sottoscritto geometra Alessandro Ombrina, perito iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Genova al n° 2461 con studio in Genova, Piazza Matteotti 2/5, in seguito ad incarico conferitogli dalla Spett.le [REDACTED] regia, qui di seguito, procedere alla valutazione degli immobili citati in epigrafe.

## 1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente relazione ha per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato di un complesso residenziale composto da:

- N. 7 appartamenti residenziali, con relative pertinenze, dei quali solo n. 6 di proprietà della società richiedente e quindi oggetto di valutazione;
- N. 7 posti auto scoperti, tutti di proprietà della società richiedente;
- N. 2 posti auto coperti in autorimessa, tutti di proprietà della società richiedente.

## 2. CARATTERISTICHE GENERALI E CONSISTENZA

Il complesso residenziale in narrativa è ubicato lungo la viabilità costiera di levante, nella delegazione di Quinto, e si compone di un edificio storico, elevato su tre piani fuori terra oltre il piano seminterrato ed il piano sottotetto, all'interno di un parco giardino che contiene la viabilità comune veicolare e pedonale oltre tre giardini annessi alle singole unità immobiliari di pertinenza.

L'edificio, di pianta regolare, risulta edificato agli inizi del XIX secolo, con caratteristiche architettoniche delle ville genovesi del XVIII secolo con soffitti interni decorati ad affresco di gusto eclettico e pavimenti in marmo alla veneziana.



L'accesso alla proprietà avviene dalla viabilità ordinaria a [redacted] lo carrabile di ingresso, che immette nell'area esterna a parco giardino con relativi passaggi pedonali e carrabili.



Il collegamento verticale ai vari alloggi è consentito da un ampio vano scale e dal relativo impianto ascensore.



Il piano terreno ospita tre alloggi, uno dei quali con accesso diretto dall'esterno (int. 3) e gli altri due (intt. 1-2) dall'atrio di ingresso; tutti gli alloggi annettono pertinenze al piano (giardini) ed al sottostante piano seminterrato.

Il primo ed il secondo piano sono accessibili unicamente dal vano scale e contengono due alloggi a piano – intt. 4 e 5\* (piano primo) e intt. 6 e 7 (piano secondo).

\* Si precisa che l'alloggio int. 5 è di proprietà di un socio della società richiedente e quindi escluso dalla presente valutazione.

Le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione sviluppano, ai sensi del DPR 138/1998 così come integrato dalla tabella di calcolo del 23/12/2019, i seguenti dati metrici per la determinazione della superficie commerciale:

#### **App.to int. 1 (PT-S1)**

Zona residenziale (PT).....	mq. 143,75 x 1,00 = mq. 143,75
Zona soppalcata (h. 1,80) .....	mq. 54,90 x 0,25 = mq. 13,73
Giardino annesso .....	mq. 204,68 x 0,10 = mq. 20,47
Locali piano seminterrato.....	mq. 79,91 x 0,50 = mq. 39,96
Cantine annesse .....	mq. 68,58 x 0,20 = mq. 13,72

-----  
**Totale superficie commerciale arr/to mq. 232,00**

#### **App.to int. 2 (PT-S1)**

Zona residenziale (PT).....	mq. 143,01 x 1,00 = mq. 143,01
Zona soppalcata (h. 1,70) .....	mq. 54,35 x 0,25 = mq. 13,59
Giardino annesso .....	mq. 180,74 x 0,10 = mq. 18,07
Locali piano seminterrato.....	mq. 78,60 x 0,50 = mq. 39,30

-----  
**Totale superficie commerciale arr/to mq. 214,00**

#### **App.to int. 3 (PT-S1)**

Zona residenziale (PT).....	mq. 102,60 x 1,00 = mq. 102,60
Giardino annesso .....	mq. 268,03 x 0,10 = mq. 26,80
Locali piano seminterrato.....	mq. 184,88 x 0,50 = mq. 92,44
Cantine annesse .....	mq. 79,91 x 0,20 = mq. 15,98

-----  
**Totale superficie commerciale arr/to mq. 238,00**

#### **App.to int. 4 (P1)**

Zona residenziale (P1) .....	mq. 96,99 x 1,00 = mq. 96,99
Zona soppalcata (h. 1,70) .....	mq. 42,35 x 0,25 = mq. 10,59
Terrazzo annesso .....	mq. 67,28 x 0,25 = mq. 16,82

-----  
**Totale superficie commerciale arr/to mq. 124,00**

### **App.to int. 6 (P2-Sottotetto)**

Zona residenziale (P2)..... mq. 97,50 x 1,00 = mq. 97,50  
Locali sottotetto ..... mq. 64,18 x 0,50 = mq. 32,09

-----  
**Totale superficie commerciale arr/to mq. 130,00**

### **App.to int. 7 (P2-Sottotetto)**

Zona residenziale (P2)..... mq. 136,60 x 1,00 = mq. 136,60  
Locali sottotetto ..... mq. 52,78 x 0,50 = mq. 26,39

-----  
**Totale superficie commerciale arr/to mq. 163,00**

### **3. DATI CATASTALI**

Presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Genova, il compendio immobiliare in narrativa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, sezione QUI, [REDACTED] cisamente:

- [REDACTED] o), categoria A/2, classe 6, vani 9, superficie catastale mq. 217, rendita catastale €. 3.090,99 (**App-to int. 1)**);
- [REDACTED] o), categoria A/2, classe 6, vani 10.5, superficie catastale mq. 201, rendita catastale €. 3.606,16 (**App-to int. 2)**);
- [REDACTED] iardini), categoria A/2, classe 6, vani 7, superficie catastale mq. 171, rendita catastale €. 2.404,11 (**App-to int. 3)**);
- [REDACTED] oria A/2, classe 6, vani 6, superficie catastale mq. 125, rendita catastale €. 2.060,66 (**App-to int. 4)**);
- [REDACTED] oria A/2, classe 5, vani 6, superficie catastale mq. 149, rendita catastale €. 1.766,28 (**App-to int. 6)**);
- [REDACTED] oria A/2, classe 5, vani 8, superficie catastale mq. 153, rendita catastale €. 2.355,04 (**App-to int. 7)**);
- [REDACTED] oria C/6, classe 2, consistenza mq. 29, superficie catastale mq. 29, rendita catastale €. 331,00 (**posto auto scoperto)**);
- [REDACTED] oria C/6, classe 2, consistenza mq. 28, superficie catastale mq. 28, rendita catastale €. 319,58 (**posto auto scoperto)**);
- [REDACTED] oria C/6, classe 2, consistenza mq. 32, superficie catastale mq. 32, rendita catastale €. 365,24 (**posto auto scoperto)**);

- [REDACTED] oria C/6, classe 2, consistenza mq. 25, superficie catastale mq. 26, rendita catastale €. 285,34 (**posto auto scoperto**);
- [REDACTED] oria C/6, classe 2, consistenza mq. 22, superficie catastale mq. 23, rendita catastale €. 251,10 (**posto auto scoperto**);
- [REDACTED] oria C/6, classe 2, consistenza mq. 39, superficie catastale mq. 39, rendita catastale €. 445,13 (**posto auto scoperto**);
- [REDACTED] oria C/6, classe 2, consistenza mq. 25, superficie catastale mq. 25, rendita catastale €. 285,34 (**posto auto scoperto**);
- [REDACTED] oria C/6, classe 2, consistenza mq. 24, superficie catastale mq. 24, rendita catastale €. 273,93 (**posto auto coperto**);
- [REDACTED] oria C/6, classe 2, consistenza mq. 21, superficie catastale mq. 21, rendita catastale €. 239,69 (**posto auto coperto**);

Le planimetrie catastali allegate, raffiguranti la rappresentazione grafica di ogni singola unità immobiliare oggetto di stima, rispecchiano lo stato attuale dei luoghi.

#### **4. EVENTUALI VINCOLI URBANISTICI ED ARTISTICI**

Rispetto alla cartografia del vigente Piano Urbanistico Comunale il complesso fabbricativo ricade:

Edificio: Zona AC-US Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico – che qualifica quali funzioni ammesse principali la residenza e consente tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, perseguendo tuttavia il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali e storici, ripristinando le caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate.

Parco: Zona AC-VU Ambito di conservazione del verde urbano strutturato – che qualifica quali funzioni ammesse principali servizi di uso pubblico e residenza, consentendo tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia perseguendo tuttavia il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali e storici, ripristinando le caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate..

L'edificio risulta sottoposto alla tutela della Soprintendenza per i beni artistici e monumentali della Liguria in quanto dichiarato di notevole interesse storico artistico ex art. 71 Legge 1089/1939, con provvedimento del Ministero della Pubblica Istruzione n. 108447 del 30/09/1982.

## 5. STATO OCCUPAZIONE

Dalle informazioni assunte dalla proprietà è emerso che alcune unità immobiliari sono condotte in locazione da terzi con regolare contratto di locazione; nella fattispecie la proprietà riferisce solo gli importi relativi a ciascun canone senza tuttavia allegare il contratto e più precisamente:

App-to int. 1: condotto in locazione dal Sig. [REDACTED] e mensile di €. 2.250,00;

App-to int. 2: condotto in locazione dal Sig. [REDACTED] e mensile di €. 1.720,00;

App-to int. 3: condotto in locazione dalla società [REDACTED] canone mensile di €. 2.530,00;

App-to int. 4: condotto in locazione dalla società [REDACTED] e mensile di €. 3.050,00;

App-to int. 7: condotto in locazione dalla società [REDACTED] e mensile di €. 2.200,00.

## 6. CONSIDERAZIONI DI STIMA

La valutazione del cespite, relativamente alla porzione residenziale, verrà effettuato con il procedimento sintetico comparativo (stima diretta) applicando, secondo la dottrina più diffusa in campo estimativo, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA), così come previsto dagli standard europei di valutazione EVS 2025 (European Valuation Standard).

### **Procedimento comparativo (MCA)**

L'uso degli standard di valutazione con il metodo MCA si basa su una procedura sistematica e scientifica per stimare il valore di mercato di un immobile a [REDACTED] ronto con immobili simili (comparabili o competitors) appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Questo metodo è ampiamente riconosciuto e conforme ai più recenti standard europei e internazionali di valutazione immobiliare.

### Principi fondamentali del MCA

- Il MCA si fonda sul principio che il mercato determina il prezzo di un immobile in modo coerente con i prezzi di immobili simili; quindi, un compratore non pagherà più per un immobile di quanto abbia pagato per un altro con caratteristiche equivalenti nello stesso mercato.
- Il metodo deriva dalla teoria economica marginalista, in cui la differenza di prezzo tra immobili è funzione delle differenze nelle loro caratteristiche tecniche ed economiche.
- Gli aggiustamenti ai prezzi dei comparabili sono essenziali per trasformare idealmente ogni immobile comparabile nelle condizioni dell'immobile

oggetto di stima (subject), permettendo così di ottenere un prezzo corretto e comparabile

### Uso degli standard di valutazione nel MCA

L'applicazione degli standard di valutazione con il metodo MCA prevede una serie di fasi strutturate e documentate, che garantiscono la trasparenza, la ripetibilità e la dimostrabilità della stima:

- Analisi del mercato e segmentazione  
Individuazione del segmento di mercato di riferimento e raccolta di dati relativi a transazioni recenti di immobili simili a quello da valutare.
- Rilevazione dati immobiliari  
Raccolta dettagliata delle caratteristiche tecniche, economiche e qualitative degli immobili comparabili e del subject, inclusi planimetrie, foto, ubicazione, stato di manutenzione, ecc.
- Scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison)  
Selezione delle caratteristiche rilevanti per il confronto, che possono essere quantitative (es. superficie, numero di stanze) o qualitative (es. stato di conservazione, posizione). Le caratteristiche qualitative possono essere misurate con scale nominali, ordinali o dicotomiche
- Compilazione della tabella dei dati (sales summary grid)  
Organizzazione sistematica dei dati raccolti in una tabella che riporta i prezzi di mercato e le caratteristiche degli immobili comparabili e del subject.
- Stima dei prezzi marginali (adjustments)  
Calcolo degli aggiustamenti da applicare ai prezzi dei comparabili per tener conto delle differenze nelle caratteristiche rispetto al subject. Questi aggiustamenti sono espressi in termini di valore o percentuale e si basano su criteri di stima quali prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione.
- Redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid)  
Applicazione degli aggiustamenti ai prezzi dei comparabili per ottenere prezzi "corretti" e comparabili, trasformando idealmente ogni comparabile nelle condizioni del subject.
- Sintesi valutativa e presentazione dei risultati  
Confronto e sintesi dei valori corretti per determinare il valore finale di mercato dell'immobile oggetto di stima. Il rapporto di valutazione identifica chiaramente l'immobile, la base di valutazione, le caratteristiche considerate e i risultati ottenuti in modo trasparente e conforme agli standard
- Vantaggi dell'uso degli standard con il MCA  
Garantisce una valutazione basata su dati di mercato reali e confronti oggettivi.  
Permette di gestire sia caratteristiche quantitative che qualitative.  
Offre trasparenza e ripetibilità nel processo di valutazione.

Consente di produrre un rapporto di valutazione conforme agli standard europei e internazionali, utile per scopi fiscali, creditizi e di mercato.

In sintesi, l'uso degli standard di valutazione con il metodo MCA consiste nell'applicare un processo rigoroso di raccolta dati, scelta e misurazione delle caratteristiche immobiliari, calcolo degli aggiustamenti e sintesi dei risultati, al fine di ottenere una stima di mercato attendibile e dimostrabile dell'immobile oggetto di valutazione.

Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato applicando il metodo comparativo, come previsto dagli EVS 2025 (Cap. II, §6).

Si sono individuati tre alloggi comparabili, oggetto di recenti compravendite, assimilabili per caratteristiche agli immobili oggetto di stima. La selezione è stata effettuata con riferimento allo specifico segmento di mercato; i dati sono stati opportunamente normalizzati mediante il procedimento MCA, con applicazione dei prezzi marginali.

Nella fattispecie lo scrivente, dopo accurata ricerca, ha selezionato i seguenti immobili:

Comparabile A: appartamento signorile in Via Tancredi Marchisio civ. 7 con annessi poggioli e cantina pertinenziale, della superficie commerciale di mq. 155,25, venduto al prezzo di €. 602.000.

Comparabile B: appartamento signorile in Via Fabrizi civ. 22 con annessi poggioli, della superficie commerciale di mq. 140, venduto al prezzo di €. 478.000;

Comparabile C: appartamento signorile in Via Marussig civ. 20 con annessi poggioli e cantina pertinenziale, della superficie commerciale di mq. 138,25, venduto al prezzo di €. 450.000;

Il confronto è stato eseguito prendendo come campione l'alloggio int. 6 posto al secondo piano.

L'allegata Tabella Dati (allegato n. 4) riassume le caratteristiche dei comparabili per la determinazione dei Prezzi Marginali (allegato n. 5) utili alla determinazione finale della Tabella di Valutazione (allegato n. 6).

Dall'elaborazione dei dati così descritti è emerso che il più probabile valore di mercato dell'alloggio int. 6, sia pari ad €. 521.434,04

La valutazione dei restanti alloggi, costituenti il compendio immobiliare oggetto di stima, è avvenuta applicando, per analogia il medesimo prezzo unitario, opportunamente normalizzato applicando un coefficiente di piano.

La sottostante tabella riassume i dati conclusivi, preso atto che i posti auto coperti sono stati valutati €. 30.000,00 ciascuno, mentre i posti auto scoperti il valore variabile tra €. 15.000,00 e 20.000,00.

N.Ord.	Tipologia	Interno	Piani	Sup.	Coefficiente	MCA	MCA
				comm.le	di		€
				mq.	funzionalità	€/mq	€
1	App-to + pertinenze	1	T-S1	232	0,90	€ 3.609,93	€ 837.504,48
2	App-to + pertinenze	2	T-S1	214	0,95	€ 3.810,48	€ 815.443,78
3	App-to + pertinenze	3	T-S1	238	0,95	€ 3.810,48	€ 906.895,42
4	App-to + pertinenze	4	1	124	1,10	€ 4.412,14	€ 547.105,42
5	App-to + pertinenze	6	2	130	1,00	€ 4.011,04	€ 521.434,78
6	App-to + pertinenze	7	2	163	1,05	€ 4.211,59	€ 686.488,95
7	PA coperto		S1	24		a corpo	€ 30.000,00
8	PA coperto		S1	21		a corpo	€ 30.000,00
9	PA scoperto		T	29		a corpo	€ 15.000,00
10	PA scoperto		T	28		a corpo	€ 15.000,00
11	PA scoperto		T	32		a corpo	€ 15.000,00
12	PA scoperto		T	26		a corpo	€ 15.000,00
13	PA scoperto		T	23		a corpo	€ 15.000,00
14	PA scoperto		T	39		a corpo	€ 20.000,00
15	PA scoperto		T	25		a corpo	€ 15.000,00
							<b>€ 4.484.872,83</b>

## CONCLUSIONE PERITALE

Il sottoscritto perito concludendo, giuste le risultanze dei conteggi istituiti, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che compongono il cespite in esame, la sua ubicazione, esposizione e consistenza, omnicomprensiva di tutte le porzioni di carattere comune a tutto lo stabile, determina il più probabile valore di mercato all'attualità di

**€. 4.485.000,00 (quattromilioniquattrocentoottantacinquemila)**

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

Genova, 3 settembre 2025

**Il Perito**



(geom. Alessandro Ombrina)

Allegati:

- 1) visura catastale;
- 2) planimetrie catastali;
- 3) decreto vincolo artistico-monumentale;
- 4) MCA – Tabella Dati;
- 5) MCA – Prezzi Marginali;
- 6) MCA – Tabella Valutazione.

## Market Comparison Approach

Tabella DATI

Prezzo di mercato e caratteristica		A	B	C	Subject	Informazione mercantile
1	Prezzo (€)	602.000	478.000	450.000		(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
2	Superficie principale (mq)	155,00	140,00	138,00	130,00	Indice mercantile 1
3	Servizi (bagni) (n.)	2	2	2	2	Costo Realizzo 10.000 € Vita = 10 anni; Vetustà = 8 anni
4	Livello di Piano (n.)	2	2	2	2	Indice variazione piano 0,5%
5	Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	2	3	2	3	Costo marginale da 1 a 2 = 12.000 € Costo marginale da 1 a 3 = x0.000 €
6	BoX (n)	1	0	0	0	
7	Vista Mare (0 Indiretta, 1 Diretta)	1	0	0	1	Costo Marginale da 0 a 1 = 15.000 €
8	Contesto (0 condominiale, 1 Privato)	0	0	0	1	Costo Marginale da 0 a 1 = 45.000 €

# Market Comparison Approach

Tabella Prezzi Marginali

	Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
2	Superficie principale (mq)	€ 3.260,87	€ 3.260,87	€ 3.260,87
3	Livello di Piano (n.)	€ 3.010,00	€ 2.390,00	€ 2.250,00
4	Servizi (bagni) (n.)	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
5	Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00
6	BoX (n)	€ 55.000,00	€ 55.000,00	€ 55.000,00
7	Vista Mare (0 Indiretta, 1 Diretta)	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
8	Contesto (0 condominiale, 1 Privato)	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00

# Market Comparison Approach

Tabella di Valutazione

Prezzo e caratteristica		A	B	C
1	<b>Prezzo</b>	<b>602.000,00</b>	<b>478.000,00</b>	<b>450.000,00</b>
2	Superficie principale (mq)	-81.521,74	-32.608,70	-26.086,96
3	Servizi (bagni) (n.)	0,00	0,00	0,00
4	Livello di Piano (n.)	0,00	0,00	0,00
5	Stato di Manutenzione (Conservazione)	12.000,00	0,00	12.000,00
6	BoX (n)	-55.000,00	0,00	0,00
7	Vista Mare (0 Indiretta, 1 Diretta)	0,00	20.000,00	20.000,00
8	Vista Mare (0 Indiretta, 1 Diretta)	50.000,00	50.000,00	50.000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>527.478,26</b>	<b>515.391,30</b>	<b>505.913,04</b>

Sitensi di Stima

<b>D% = (max-min)/min &lt; 10%</b>		4,26%	<10%
		d%	
<b>Valore di Mercato media fra A e B</b>	521.434,78	2,35%	<10%
<b>Valore di Mercato media fra B e C</b>	510.652,17	1,87%	<10%
<b>Valore di Mercato media fra A e C</b>	516.695,65	4,26%	<10%
<b>Valore di Mercato media fra A, B e C</b>	516.260,87	4,26%	<10%

**Quando il Prezzo Corretto di un comparabile non si allinea con gli altri Comparabili si tende ad escluderlo dalla media per assumere il valore pari alla media dei comparabili con il minimo d%**