nbs architetti associati
via san bartolomeo degli armeni 16/2 16122 genova tel. +39.010.877314 fax + 39.010.0985405 nbsarchitetti@nbsarchitetti.it

PERIZIA DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI BENI IMMOBILI

Porzione di fabbricato sito nel Comune di Genova
Corso Sardegna 231r

(Fallimento della F.lli Zerbone Srl)

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO €16,00 SEDICI/00
00030725 00006FAC WD98MD01
00215219 27/11/2018 10:49:21
4578-00088 3C5D8B6E3D8003FD
IDENTIFICATIVO : 01152033220207
0 1 15 203322 020 7

Il Tecnico incaricato
Arch. Cristina Cassanello

ORDINE ARCHITETTI PROVINCIA GENOVA
Dott.Arch. Cristina Cassanello n. 2394

nbs
architetti associati

SOMMARIO

1. Premessa
2. Identificazione dei beni
3. Ubicazione
4. Descrizione delle principali caratteristiche dell'immobile
5. Consistenza urbanistica e destinazioni d'uso dell'immobile
6. Criteri di stima
7. Valutazione

1. Premessa

La sottoscritta Arch. Cristina Cassanello, nata a Genova il 10/08/1969, iscritta presso l'Ordine degli architetti paesaggisti pianificatori conservatori della Provincia di Genova al numero 2394, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, domiciliata per la carica in Genova, presso lo studio Nbs architetti associati, Via San Bartolomeo degli Armeni 16/2, Cod.fisc. CSSCST69M50D969L, in riferimento all'incarico commissionatole dall'Ill.mo Giudice Dr. Ammendolia nell'ambito della procedura di Fallimento della F.lli Zerbone srl, per valutare il più probabile valore di mercato della proprietà di seguito descritta, espone le risultanze delle operazioni peritali compiute.

2. Identificazione dei beni

L'unità immobiliare oggetto della perizia di stima è sita in Corso Sardegna n°231, piano S1.
Tale unità, come desumibile dalle allegate visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio (Allegato 1) è iscritta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Genova nella Sez. Urbana GED, Foglio 43, come di seguito riportato:

Tipologia del bene	FOGLIO	MAPPALE	SUB	CATEGORIA	CLASSE	RENDITA	Superficie catastale	Superficie commerciale
Magazzino	GED 43	167	68	C/2	4	€ 1.944,46	502 mq	
Ufficio	GED 43	167	69	A/10	4	€ 2.010,31	102 mq	
Ufficio	GED 43	167	67	A/10	4	€ 2.457,04	136 mq	
Piazzale carrabile coperto	GED 43	466						202
Piazzale carrabile esterno	GED 43	169						255

Tale unità, come desumibile dall'allegato estratto d'ispezione ipotecaria (Allegato 4) risulta intestata alla Fratelli Zerbone srl con sede in Genova, codice fiscale 00244660106.

L'immobile è gravato da ipoteca come da estratto ispezione ipotecaria sopracitato (Allegato 4).

3. Ubicazione

Il bene è localizzato nel Comune di Genova, nel Municipio III Bassa Val Bisagno.
Si tratta di locali adibiti in parte ad uso Ufficio ed in parte ad uso Magazzino con annesse aree sui lati est e sud dei medesimi locali, posti al piano strada (primo piano sottostrada rispetto a Corso Sardegna e piano terreno rispetto alla quota di Via Oristano) dell'immobile contraddistinto ai numeri civici 79 ed 81 di Corso Sardegna, aventi accesso carrabile dal civico numero 231 rosso di Corso Sardegna, nonché da due cancelli su Via Oristano.

L'immobile è confinante, iniziando da nord e proseguendo in senso orario, con: cantine del condominio distinto con i civici 79 ed 81 di Corso Sardegna, muri perimetrali su Via Ayroli, a mezzo recinzione delle aree esterne su Via Oristano e distacco verso il Civico numero 77 di Corso Sardegna, intercapedini sotto Corso Sardegna e sottoscala condominiale. Sopra: in parte altre unità immobiliari, in parte cielo libero.

4. Descrizione delle principali caratteristiche dell'immobile

Trattasi di un ampia unità immobiliare consistente in circa 740 mq lordi di magazzino ed uffici di pertinenza, oltre a circa 200 mq di distacco coperto ed a circa 250 mq di distacco a cielo aperto, posta a livello strada di un edificio di civile abitazione e dotata di rampa carrabile da Corso Sardegna e due accessi diretti da Via Oristano.

L'edificio cui il bene afferisce risale ad un intervento edilizio unitario dei primi anni 30 del secolo scorso, su progetto approvato il 12 Aprile 1929, a firma Ing. Giovanni Nannelli su committenza dell'Impresa Ghersi Sanguineti, per una casa d'appartamenti di sette piani fuori terra più piano fondi ed attico, con botteghe a piano terra e magazzino a piano fondi.
L'edificio ha struttura prevalente in cemento armato e finiture esterne dotate di semplice decoro lungo il fronte principale.

La rampa carrabile di accesso al distacco a cielo aperto conduce alla quota del magazzino, che, sul lato est, è anticipato da un cortile coperto da pensilina in c.a. (presumibilmente di epoca successiva alla costruzione dell'edificio), identificato con il mappale 466.

I locali sono suddivisi in due parti principali: a sud la zona uffici dotata di bagni, nelle restanti parti lo sviluppo dell'area adibita a magazzino, con partizioni murarie per la creazione di cella frigorifera e locali a servizio dell'attività di stoccaggio.

L'illuminazione naturale è scarsa e limitata al fronte verso Via Oristano, dove si aprono i varchi di accesso e le finestrature, pur filtrate dalla presenza della pensilina soprastante il cortile coperto. La zona uffici affaccia inoltre sul distacco a sud, fronte da cui riceve il maggior apporto di luce naturale.
Finestre alte e di limitata dimensione sono presenti lungo il fronte ovest lungo Corso Sardegna.
La parte centrale del magazzino riceve luce zenitale dalla soprastante superficie in vetrocemento calpestabile che funge da lucernaio.

Il bene oggetto di perizia è in cattivo stato di manutenzione.
I serramenti esterni, in alluminio, sono deteriorati.
Gli impianti idrosanitari, elettrico e di riscaldamento zona uffici sono vetusti ed il loro stato manutentivo non ne consente un plausibile ripristino senza significative opere di ammodernamento e messa in sicurezza.

Gli uffici hanno partizioni a struttura leggera in cristallo e cartongesso, con controsoffitto ad elementi modulari in cui è alloggiato l'impianto di climatizzazione, non più funzionante. Il tutto in cattivo stato conservativo.

La zona uffici ha altezza di circa 3 ml, mentre la zona a magazzino ha un'altezza prevalente di circa 4 ml con alcune parti sul lato Corso Sardegna più basse, ad altezza media 3 ml, fino a raggiungere le parti sottoscala, di altezza utile che si riduce a circa ml 1,50.

La pavimentazione è in piastrelle di klinker rosso e presenta numerose lacune.

Lo stato dei luoghi rilevabile in sede di sopralluogo non presenta significative difformità con la rappresentazione indicata nelle planimetrie catastali (Allegato 3).

Nell'Allegato 2 è raccolta la documentazione fotografica illustrativa delle diverse parti dell'immobile oggetto di stima.

Le superfici:

Superficie lorda dell'immobile a destinazione magazzino:	= c.a mq. 502
Superficie lorda dell'immobile a destinazione ufficio:	= c.a mq. 238
Superficie complessiva pertinenze esterne:	= c.a mq. 457
Superficie ragguagliata aree esterne (parametro 0,15):	= c.a mq. 68

Ai fini della presente stima, in ragione della mancanza di autonomia funzionale degli spazi adibiti ad ufficio e dei requisiti spaziali che li caratterizzano come mera appendice dello spazio operativo logistico, **si considera una superficie commerciale complessiva pari a mq 808**, pari alla somma delle superfici di magazzino ed uffici ed aree esterne ragguagliate.

Superficie lorda ragguagliata: = c.a mq. 808

5. Consistenza urbanistica e destinazioni d'uso dell'immobile

L'indagine volta ad individuare le caratteristiche urbanistiche e le potenzialità d'uso dell'immobile oggetto della stima si è concretizzata tramite una serie di incontri conoscitivi svolti presso vari settori del Comune di Genova nel periodo compreso tra maggio e luglio del 2018.
In particolare sono stati preventivamente consultati i seguenti Uffici del Comune di Genova :

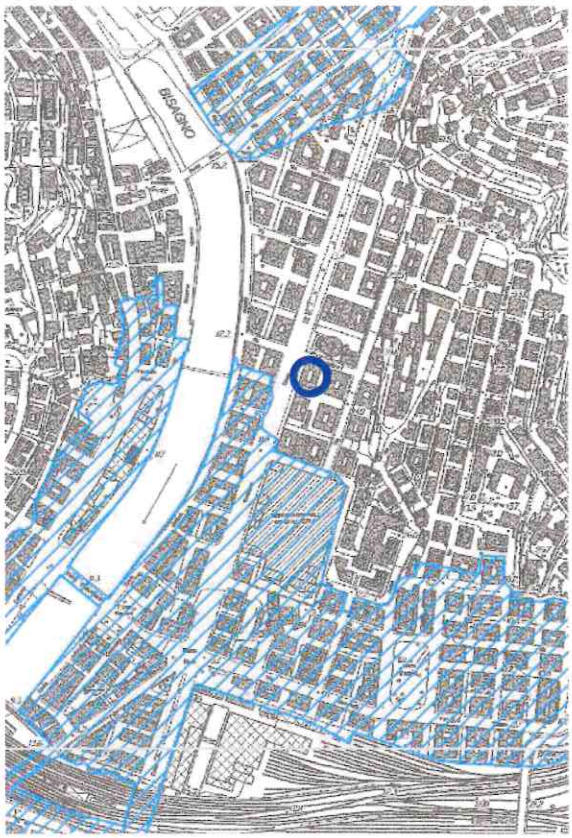
- Commercio
- Urbanistica / commercio
- SUAP
- Edilizia Privata
- Protezione Civile

nbs architetti associati
via san bartolomeo degli armeni 16/2 16122 genova tel. +39.010.877314 fax + 39.010.0985405 nbsarchitetti@nbsarchitetti.it

A – Verifica aree inondate alluvione 2014

In considerazione del fatto che l'area della Bassa Val Bisagno è stata pesantemente interessata dagli eventi alluvionali del 2014, in via preliminare si è verificato che l'immobile di Corso Sardegna 231r non fosse soggetto alle *misure di salvaguardia* previste ai sensi del c.2 dell'art. 17 della L.r. 9/2000, fortemente penalizzanti in quanto vietano gli interventi edilizi eccedenti il restauro e risanamento conservativo ed i cambi di destinazione d'uso che aumentino il carico insediativo.

Di seguito si riporta un estratto della DGR 59/2015 *"Approvazione della cartografia delle aree interessate da inondazione negli eventi alluvionali dell'autunno 2014 e connesse disciplina di salvaguardia e misure di protezione civile".*
(cerchiato : immobile C.so Sardegna 231r – retinate : aree inondate alluvione 2014)



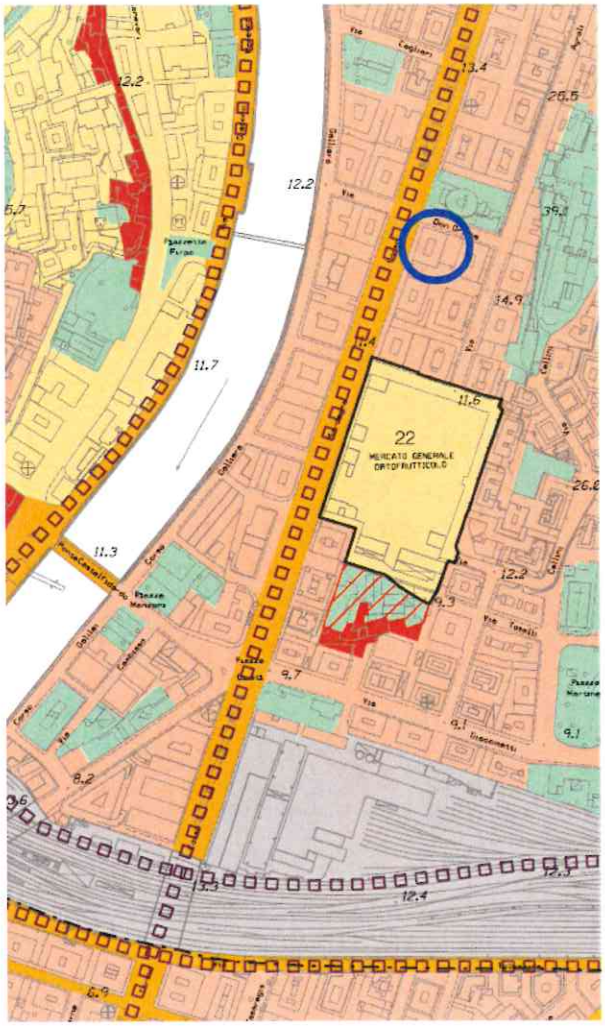
I locali di Corso Sardegna 231r risultano quindi <u>*non compresi nelle aree inondate e non soggetti,*</u> di conseguenza, <u>*alle relative misure di salvaguardia.*</u>
Pertanto <u>*non vige*</u> il divieto di cambio d'uso -anche senza opere edilizie- che vada ad aumentare il carico insediativo, *fatto salvo quanto prescritto dalla normativa specifica del PUC*, di cui si darà conto nel seguente paragrafo.

B – Prescrizioni PUC vigente

L'immobile è compreso nella zona AC-IU – Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico del vigente PUC di Genova.

Con riferimento specifico all'immobile in oggetto ed alle sue potenzialità di utilizzo , si segnalano in particolare le seguenti prescrizioni :

Funzioni ammesse :
Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.
Disciplina degli interventi edilizi :
Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.



Estratto PUC Comune di Genova

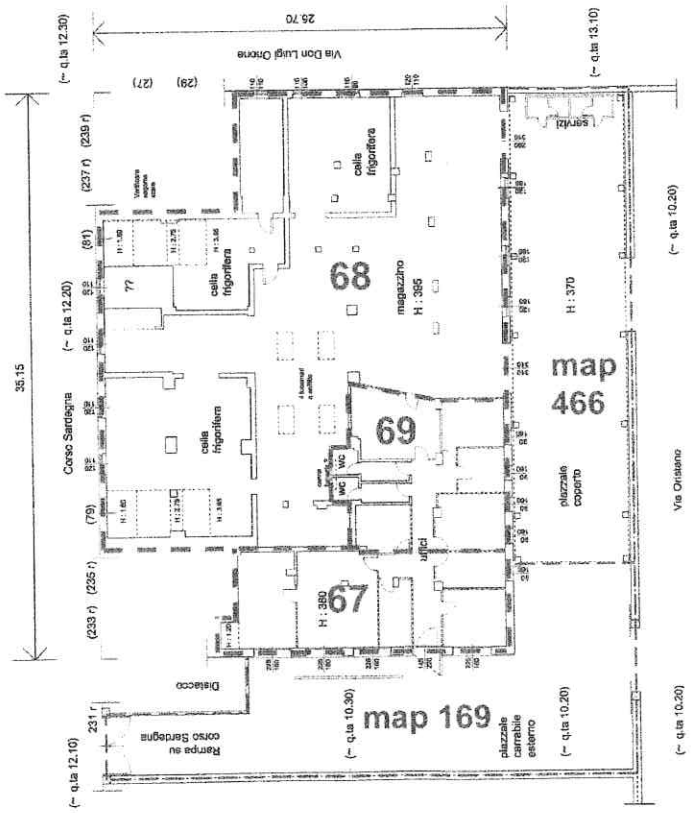
C – Destinazione d'uso dell'immobile

La configurazione attuale dell'immobile deriva dalla progressiva acquisizione del piano fondi del fabbricato civv. 79 e 81 di Corso Sardegna da parte della Famiglia Zerbone (anche attraverso società ad essa riconducibili): la parte centrale risulta acquisita nell'anno 1936 (a breve distanza dall'ultimazione dell'edificio, avvenuta nel 1930), mentre le due laterali sono state acquisite rispettivamente nel 1951 e nel 1983.

(per la cronistoria dettagliata dell'immobile si veda la Relazione redatta dall'arch. Gian Carlo Nardi per conto della Proprietà Zerbone nell'ottobre 2013 "Magazzino in Corso Sardegna 231r - Scheda cronologica sintetica dell'evoluzione del magazzino" - riportata in Allegato 5)

Storicamente, la destinazione d'uso principale dei locali in oggetto è stata, dal momento della loro acquisizione da parte della Famiglia Zerbone fino al trasferimento dell'attività nel nuovo mercato ortofrutticolo di Bolzaneto, quella di *commercio all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli*.
In passato si segnala la presenza di una porzione del fondo destinata a *trattoria* (sub. 67 – se ne ha traccia nella variazione catastale n. 3766 del 24.07.1975, da C1 trattoria a A10 uffici), mentre, da una ricerca presso l'Archivio Attività Commerciali del Comune di Genova è emersa la presenza di una attività di *vendita di legnami e materiali da costruzione all'ingrosso e al dettaglio* nello stesso civ. 231 r di Corso Sardegna, in una porzione non identificata dello stesso, nel periodo temporale 1949/1975 *(certificato allegato nel successivo paragrafo).*

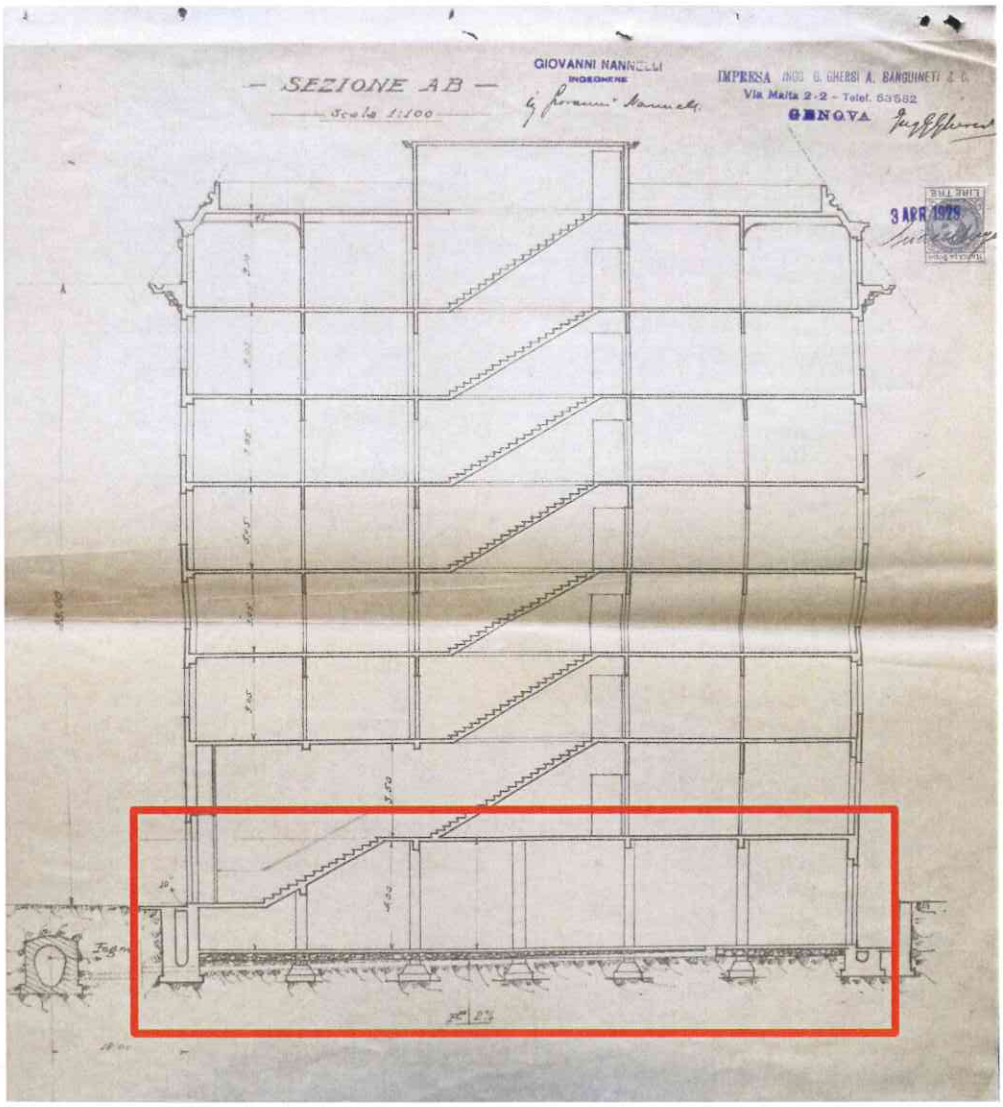
Catastalmente la proprietà risulta oggi censita alla Sezione GE-D, Foglio 43, come *magazzino* cat. C/2 (mapp.le 167 sub 68 e mapp.le 466) e come *ufficio* cat. A/10 (mapp.le 167 sub. 67 e 69 e mapp.le 169).



Stato attuale con unità catastali (arch. Nardi 2013)

Dal punto di vista edilizio non sono stati rintracciati titoli abilitativi che individuino la destinazione d'uso dei locali.

Nel progetto originario dell'edificio (Progetto n. 125/1929, fabbricato ultimato nel 1930) visionato presso l'Archivio Storico del Comune di Genova, il piano fondi non è rappresentato in pianta – cosa usuale all'epoca – ma solo nella sezione generale, senza ulteriori indicazioni (in calce si riporta l'immagine di tale elaborato).
Nel provvedimento di Approvazione da parte del Podestà (n. 763 del 12 aprile 1929) viene riportata la seguente prescrizione : "il piano fondi deve essere costituito da un solo locale, senza divisioni interne".



Progetto originario dell'edificio (1929, ing. Nannelli) – sezione generale

D – Insediamento di attività commerciali di vendita al dettaglio

In relazione alla più completa valorizzazione del bene, assume particolare importanza la verifica circa la possibilità di insediare ***attività commerciali di vendita al dettaglio***, siano esse *di vicinato*

(superficie di vendita inferiore a 250 mq) o *Medie Strutture di Vendita* (superficie di vendita inferiore a 1500 mq), secondo la classificazione prevista dal Testo Unico sul Commercio L.r. 1/2007.

Preso atto della prescrizione del vigente PUC per le zone AC-IU precedentemente riportata ("*Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi"),* dall'esame della documentazione recepita e dagli incontri conoscitivi avvenuti presso gli uffici competenti del Comune di Genova, ***sono emersi due percorsi alternativi*** che potrebbero portare al riconoscimento della possibilità di insediare attività commerciali di vendita al dettaglio.

Il primo passa attraverso la dimostrazione che *– anche inserendo attività di vendita al dettaglio -* ***non si configura cambio di destinazione d'uso dell'immobile.***
Quest'ipotesi è stata approfondita nell'articolato parere legale espresso dall'avv. Luigi Cocchi nel 2014 su incarico della proprietà Zerbone.
Si riportano in sintesi i passi essenziali del citato parere :

- le porzioni immobiliari via via acquisite dalla Proprietà Zerbone hanno sempre avuto destinazione commerciale per la vendita all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli
- tale destinazione non risulta da alcun titolo abilitativo edilizio, ma risulta inequivocabilmente dai certificati di agibilità rilasciati fin dagli anni '50 alle società facenti capo alla famiglia Zerbone
- a seguito del trasferimento di tali società nel nuovo mercato ortofrutticolo di Bolzaneto, porzioni del fondo sono state locate con destinazione commerciale
- con riferimento alle norme urbanistiche applicabili al momento della fissazione della destinazione d'uso (PRG del 1959 e PRG 1980) non vi è dubbio che la destinazione dei locali dovesse ritenersi commerciale (*senza distinzione alcuna*). Infatti sia nel PRG del 1959 che nel PRG del1980 *non si prevedevano distinzioni tra gli immobili a destinazione commerciale in relazione alle diverse tipologie di attività (vendita all'ingrosso e/o al minuto)*
- *tale orientamento è confermato da due sentenze del TAR Liguria* (TAR Liguria Sez. I n. 1234/2008 e 1569/2012), chiamato a pronunciarsi su fattispecie sostanzialmente identica.
- da ciò si deve ritenere che l'immobile avesse *destinazione commerciale in senso lato, che consentiva l'attività commerciale sia all'ingrosso che al commercio*. Tale destinazione, in assenza di ulteriori titoli abilitativi, esso ha mantenuto in tutte le possibili declinazioni proprie di tale destinazione, come oggi evidenziato dalle norme di PUC (che consentono qualsiasi tipologia di attività commerciale, ivi compresa quella della vendita al minuto).

E' doveroso ricordare che, tramite mail e colloqui telefonici del 23 febbraio e del 31 marzo 2016, il Comune di Genova – per nome della dott.ssa Bruzzone dell'Ufficio Urbanistica/Commercio – *ha espresso informalmente parere negativo* circa la perseguibilità di tale percorso.

Va in ogni caso considerato che, rispetto all'epoca dell'emissione di tale parere informale, si è verificato un mutamento di condizioni e sono stati reperiti nuovi documenti che potrebbero portare ad una interpretazione più favorevole da parte del Comune di Genova.
In particolare :

- l'immobile è oggi escluso da qualsivoglia limitazione derivante dalle norme di salvaguardia per le aree alluvionate nel 2014 (si veda il precedente paragrafo lettera A)

- è stata reperita – nell'ambito della presente attività peritale – una certificazione del Comune di Genova (di seguito riportata) che testimonia come il fondo di Corso Sardegna 231 r abbia ospitato attività di vendita *all'ingrosso e al minuto* di legnami e materiali da costruzione nel periodo compreso tra il 1949 ed il 1975, data della cessazione di tale licenza. Risulta quindi certificato come almeno una parte del fondo sia stata utilizzata in passato per attività di vendita al dettaglio.

COMUNE DI GENOVA

SPORTELLO PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE
ATTIVITA' COMMERCIALI

Il sottoscritto, responsabile del procedimento dell'Ufficio Istruttoria Commercio, su richiesta della parte, dalle risultanze degli atti d'ufficio;

CERTIFICA

- Che in data 22.03.1949 è stata rilasciata alla Società a r.l. "VITTORIO RIVANO-LEOPOLDO GRIFFINI" licenza n. 53933 valida per la vendita di legnami esteri e nazionali, materiale da costruzione all'ingrosso e al minuto nel locale sito in **Corso Sardegna 231 R;**
- Che in data 30.02.1957 a seguito rettifica di regione sociale la denominazione della società è diventata "Rivano Vittorio e C. S.a.s";
- che la suddetta licenza è stata convertita ai sensi dell'art. 42 della legge 11/6/71 n. 426 nell' autorizzazione amministrativa n.10649 del16.04.1974 valida per la vendita dei generi di cui alla tabella XIV.18;
- che l'autorizzazione amministrativa 10649 risulta cessata in data 17.03.1975.

Il presente certificato viene rilasciato in carta libera ad ogni effetto di legge e non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Genova, 05.06.2018

p. Il Responsabile del Procedimento
(Dott. Angelo Musso)
Il Funzionario Servizi Amministrativi
(Dott. Paolo Romei)

Documento firmato digitalmente
mtc

Prot. N. **192772** del 05.06.2018

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDIC1/00
00030725 00006FAC W098N001
00215218 27/11/2018 10:49:16
4578-00088 BAD932F1003F80F4
IDENTIFICATIVO : 01152033220218
0 1 15 203322 021 8

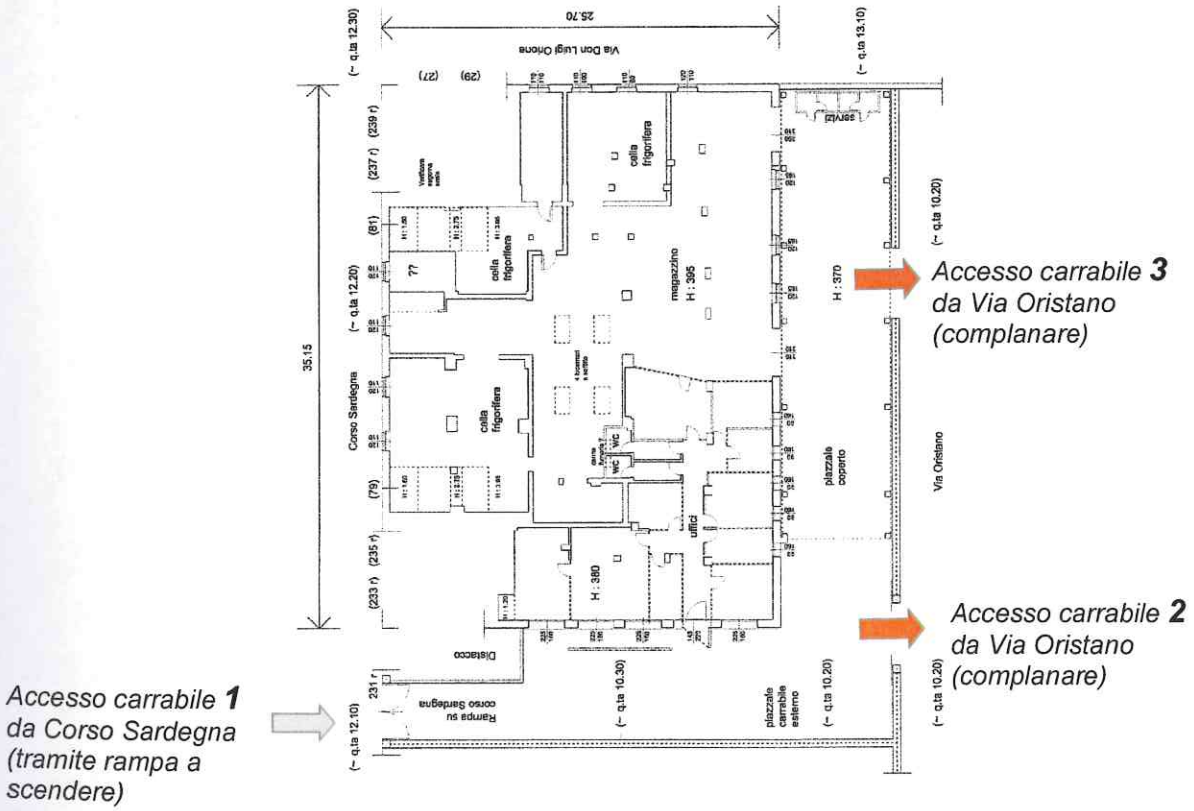
Nel corso dei colloqui conoscitivi effettuati presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Genova è emerso un ***ulteriore possibile percorso*** che, con diverse fattispecie rispetto a quello appena illustrato, possa consentire l'autorizzazione ***all'inserimento di attività di vendita al dettaglio.***

Il riferimento di partenza rimane la citata prescrizione del vigente PUC per le Zone AC-IU, che si riporta ancora una volta per comodità di lettura (*"Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi").*

Questa seconda ipotesi di percorso autorizzativo si fonda sull'ipotesi che i locali in oggetto ***non siano classificabili come "piano fondi".***

La definizione riportata all'art. 17 delle Norme Generali del PUC vigente enuncia infatti : *"Si considerano piani fondi i piani posti in tutto o in parte al di sotto della strada di accesso".*

I locali oggetto della perizia, pur configurandosi come seminterrati rispetto all'accesso carrabile da Corso Sardegna (***Accesso Carrabile 1*** nella seguente planimetria), ***dispongono di 2 accessi carrabili*** - di cui uno dotato di regolare autorizzazione n. 05662 del 2006 - *da Via Oristano, strada pubblica posta alla stesso livello del calpestio del magazzino* (***Accessi Carrabili 2 e 3*** nella seguente planimetria).



Accessi carrabili esistenti

I due accessi carrabili da Via Oristano, posti allo stesso livello del magazzino

Risulta pertanto pienamente sostenibile la tesi per cui i locali in questione non corrispondano alla definizione di "piano fondi" contenuta nel PUC. Di conseguenza *potrebbero essere oggetto di cambio d'uso*, nello specifico *da commercio all'ingrosso* (art. 12 punto 7.1 Norme Generali del PUC) *a distribuzione al dettaglio* (art. 12 punti 5.1 5.2 Norme Generali del PUC).

Tale tesi risulta già accolta dal Comune di Genova in casi similari, trattandosi peraltro di una situazione piuttosto diffusa, in ragione della generale acclività del territorio comunale cittadino.

E – Conclusioni

Fatta salva la possibilità acclarata di destinare i locali in oggetto a ***deposito e commercio all'ingrosso*** (destinazione storica dell'immobile) o a ***parcheggio*** (cambio d'uso consentito per i piani fondi in zona AC-IU del PUC), dalle indagini condotte e dai documenti acquisiti risulta quindi percorribile – con concrete possibilità di esito positivo dell'iter autorizzativo – l'inserimento di ***attività commerciali al dettaglio.***

In questa sede non sono stati affrontati i temi specifici di urbanistica commerciale (es. necessità di aree di parcheggio per le Medie Strutture di Vendita), demandandone lo sviluppo alle successive fasi di approfondimento progettuale.

6. Criteri di stima

Il più probabile valore di mercato viene determinato con una stima di tipo comparativo per immobili di analoghe caratteristiche, anche alla luce dell'approfondimento sviluppato nei paragrafi precedenti in merito alle potenzialità d'uso dell'immobile oggetto di stima.

Sono stati consultati due tipi di fonti:

Fonti dirette, rappresentate da dati ricavati da interviste a qualificati operatori del settore immobiliare nonché inserzioni per offerte in vendita di edifici similari nella zona.

Fonti indirette consultando le seguenti pubblicazioni:
l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Genova 1° semestre 2018 e 2° semestre 2017 (Allegato 6).

Il bene ricade nella zona C03/Semicentrale/Marassi, tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico. Destinazioni consultate: commerciale e terziario.

In merito all'andamento del locale mercato immobiliare, dalla lettura della serie storica della suddetta banca dati dell'OMI, si evidenzia un trend lievemente calante delle quotazioni immobiliari minime e massime riferite all'ambito in oggetto, specificamente per immobili commerciali con destinazione "magazzino".

In relazione allo specifico manufatto in esame, la scrivente, in via cautelativa, ritiene di escludere l'applicazione dei valori OMI più alti pur collocando il valore unitario del bene nella fascia alta dei valori medi registrati dall'Osservatorio.

7. Valutazione

La stima del più probabile valore di mercato dei suddetti beni immobili è stata condotta in considerazione dei seguenti fattori:

- le caratteristiche localizzative
- le caratteristiche fisiche
- l'accessibilità
- la potenzialità di utilizzo
- la redditività
- la disponibilità locale di analoghi immobili in vendita
- l'andamento attuale delle transazioni riferite ad analoghi immobili
- i dati OMI

In considerazione delle evidenze rilevabili, si è applicato un criterio di stima sintetico-comparativo.

nbs architetti associati
via san bartolomeo degli armeni 16/2 16122 genova tel. +39.010.877314 fax + 39.010.0985405 nbsarchitetti@nbsarchitetti.it

Per le ragioni sopra descritte la scrivente ritiene prudente formulare una stima dell'immobile che si attesta ragionevolmente sul valore di **940 €/mq.**

Ciò premesso, si ottiene pertanto il seguente valore:
mq 808 x 940 €/mq = € 759.520 approssimato:

€ 760.000 stima del valore di mercato
dell'immobile sito in Corso Sardegna 231R

Genova, 27/11/2018
In fede,

Il Tecnico incaricato
Arch. Cristina Cassanello

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
00030725 00006FAC W098M001
00215221 27/11/2018 10:49:30
4578-00088 49CA6C867029DC31
IDENTIFICATIVO : 01152033220183
0 1 15 203322 018 3

ORDINE ARCHITETTI PROVINCIA GENOVA
Dott.Arch. Cristina Cassanello n. 2394

TRIBUNALE di GENOVA
VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

Reg. Cronologico n°. 5748

Addì 27.11.2018 **davanti al sottoscritto Direttore Amministrativo è comparso il perito Arch. Cristina Cassanello nata a Genova il 10/08/1969**
Residente a Genova, Sal. Sup. San Rocchino 47/7 .
La quale chiede di asseverare una perizia.
Il cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il perito al giuramento , che egli presta ripetendo "GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'"
Del che viene redatto il presente verbale.
Letto, confermato e sottoscritto.

IL CONSULENTE

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
DIRETTORE AMMINISTRATIVO
Dott ssa Carmela CINIGLIO