



Via Fieschi civ.2 int.23 - 16121 Genova - ☎ 010.584395 - Fax 010.542082
Piazza Armando Diaz 7 - 20123 Milano - ☎ 02.80292193 - Fax 02.89292222

In questo caso la stima è stata effettuata a valore venale (in base alla superficie lorda desunta dalle planimetrie catastali) per immobile nelle attuali condizioni e libero da persone e cose, soprattutto in considerazione del tipo di destinazione che risulta di Servizio Pubblico. Ai fini valutativi si precisa che i valori a mq. attribuiti tengono in debita considerazione tutto quanto sopraesposto, oltre allo stato manutentivo generale dei beni ed all'attuale situazione di stallo dell'intero mercato immobiliare dovuta al particolare momento di congiuntura economica che ha portato ad un crollo generale dei prezzi come indicato dalla seguente tabella per la città di Genova:

Città principali	Quotazioni	Vendite
Roma	-1.01%	-9.93%
Genova	-4.85%	-9.32%
Palermo	-0.96%	-12.41%
Torino	-1.05%	-13.04%
Milano	+2.88%	-17.54%

La particolarità dell'immobile costituita dal vincolo di destinazione d'uso, dalla ampia superficie di quasi 1000 mq. e dalle condizioni di manutenzione che hanno classificato l'immobile come inagibile/inaccessibile con crolli in atto e rischi di cedimenti, non possono incidere favorevolmente sul prezzo di mercato. Infatti visto che l'interesse al recupero di un similare edificio può essere solo pubblico, al momento non riveste interesse in quanto come ben noto l'Amministrazione Pubblica non è in condizioni di fare questo tipo di investimenti. Ne consegue quindi che la valutazione sarà costituita solo dal valore potenziale dell'area dove insiste l'immobile che peraltro è costituita dalla proprietà della superficie in capo alla Fondazione Teatro Carlo Felice e dal fabbricato in capo al Comune di Genova.

Ai fini della corretta valutazione sono stati altresì considerati i seguenti aspetti:

- Luminosità/panoramicità : Buona
- Contesto : Abitativo/residenziale signorile
- Accessibilità : Buona
- Condizioni di manutenzione generali dell'edificio : totalmente inagibile



Via Fieschi civ.2 int.23 - 16121 Genova - ☎ 010.584395 - Fax 010.542082
Piazza Armando Diaz 7 - 20123 Milano - ☎ 02.80292193 - Fax 02.89292222

- Destinazione del bene : servizi pubblici

Alla luce di tutto quanto sopra esposto si precisa che nel caso in specie, trattandosi di realtà immobiliare pressochè unica insistente all'interno di un particolare contesto (parco pubblico) e considerandone peraltro il pessimo stato manutentivo con inagibilità totale, il valore è costituito solo dall'area in rapporto alla destinazione di servizio pubblico che al momento della attuale congiuntura economica risulta di difficile interesse da parte dell'Amministrazione ed anche del privato.

8. STIMA

Per la valutazione è stata redatta la seguente tabella precisando che i valori/mq sono in linea con quanto riportato nelle relative tabelle dei borsini immobiliari e che ricomprendono anche il valore dell'area pertinenziale esterna:

STIMA A VALORE DI MERCATO ATTUALE					
N°	DESCRIZIONE	MQ.	COEFF. RIDUZIONE	VALORE A MQ. IN €.	TOTALE VALORE ARROT. IN €.
1	Palazzina Liberty a destinazione servizio pubblico Corso Solferino c/o n. 27	890,00	-	500,00	445.000,00
VALORE TOTALE					445.000,00
VALORE TOTALE ARROTONDATO					445.000,00





Via Fieschi civ.2 int.23 - 16121 Genova - ☎ 010.584395 - Fax 010.542082
Piazza Armando Diaz 7 - 20123 Milano - ☎ 02.80292193 - Fax 02.89292222

SUDDIVISIONE DEL VALORE DI MERCATO TRA FABBRICATO ED AREA				
N°	DESCRIZIONE	VALORE STIMATO	VALORE AREA 20%	VALORE FABBRICATO 80%
1	Palazzina Liberty a destinazione servizio pubblico Corso Solferino c/o n. 27	445.000,00	89.000,00	356.000,00

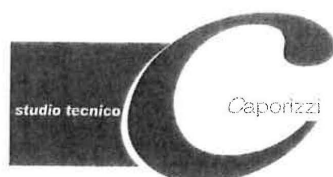
Confida il sottoscritto perito di aver agito con equità e giustizia al solo scopo di far conoscere la verità.

Il perito

Geom. Nicola Caporizzi

All.ti : C.s.d.





Via Fieschi civ.2 int.23 - 16121 Genova - ☎ 010.584395 - Fax 010.542082
Piazza Armando Diaz 7 - 20123 Milano - ☎ 02.80292193 - Fax 02.89292222

GIUDICE DI PACE DI GENOVA**VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE**

Reg. cron.....4156...../2021

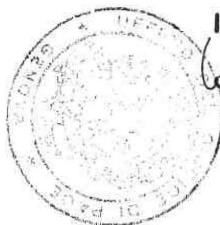
Addì 09.07.2021 davanti al sottoscritto Direttore Amministrativo/Funzionario è presente il perito Geom. Nicola CAPORIZZI nato a Genova il 01.04.1966 identificato con documento identità n. CA36039EK, rilasciato dal Comune di Genova il 26.06.2019.

Il Direttore Amministrativo/Funzionario, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art. 483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento che egli presta ripetendo le parole "GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA".

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CONSULENTE
Geom. Nicola CAPORIZZI

IL Direttore amministrativo/Funzionario



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Laura Bocchi

ALLEGATO N° ¹

Geom. Nicola Caporizzi
Via Fieschi civ.2 int.23 - 16121 Genova - ☎ 010.584395 - Fax 010.542082
P.za Armando Diaz civ. 7 - 20123 Milano - ☎ 02.80292193 - Fax 02.89292222

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Veduta satellitare del bene



1

Identificazione lotto interessato

E-mail nicola@studiocaporizzi.com
segreteria@studiocaporizzi.com
tecnico@studiocaporizzi.com

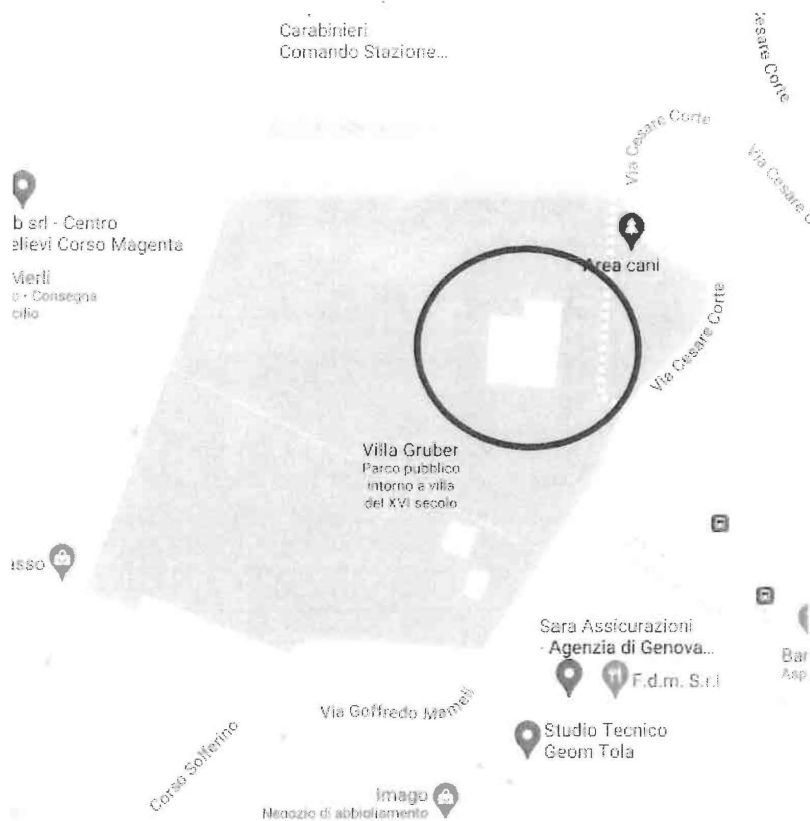
Cod. Fiscale CPRNCL66D01D969G Partita I.V.A. 03768720108



Geom. Nicola Caporizzi

Via Fieschi civ.2 int.23 - 16121 Genova - ☎ 010.584395 - Fax 010.542082

P.za Armando Diaz civ. 7 - 20123 Milano - ☎ 02.80292193 - Fax 02.89292222



2

E-mail nicola@studiocaporizzi.com

segreteria@studiocaporizzi.com

tecnico@studiocaporizzi.com

Cod. Fiscale CPRNCL66D01D969G Partita I.V.A. 03768720108

**Geom. Nicola Caporizzi**

Via Fieschi civ.2 int.23 - 16121 Genova - ☎ 010.584395 - Fax 010.542082

P.za Armando Diaz civ. 7 - 20123 Milano - ☎ 02.80292193 - Fax 02.89292222



3

Ingresso generale al parco "Villa Gruber" Corso Solferino civ.ci 27 e 29E-mail nicola@studiocaporizzi.comsegreteria@studiocaporizzi.comtecnico@studiocaporizzi.com

Cod. Fiscale CPRNCL66D01D969G Partita I.V.A. 03768720108



Geom. Nicola Caporizzi

Via Fieschi civ.2 int.23 - 16121 Genova - ☎ 010.584395 - Fax 010.542082

P.za Armando Diaz civ. 7 - 20123 Milano - ☎ 02.80292193 - Fax 02.89292222

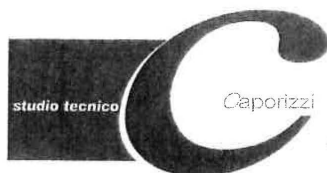


E-mail nicola@studiocaporizzi.com

segreteria@studiocaporizzi.com

tecnico@studiocaporizzi.com

Cod. Fiscale CPRNCL66D01D969G Partita I.V.A. 03768720108



Geom. Nicola Caporizzi

Via Fieschi civ.2 int.23 - 16121 Genova - ☎ 010.584395 - Fax 010.542082

P.za Armando Diaz civ. 7 - 20123 Milano - ☎ 02.80292193 - Fax 02.89292222



5

E-mail nicola@studiocaporizzi.com

segreteria@studiocaporizzi.com

tecnico@studiocaporizzi.com

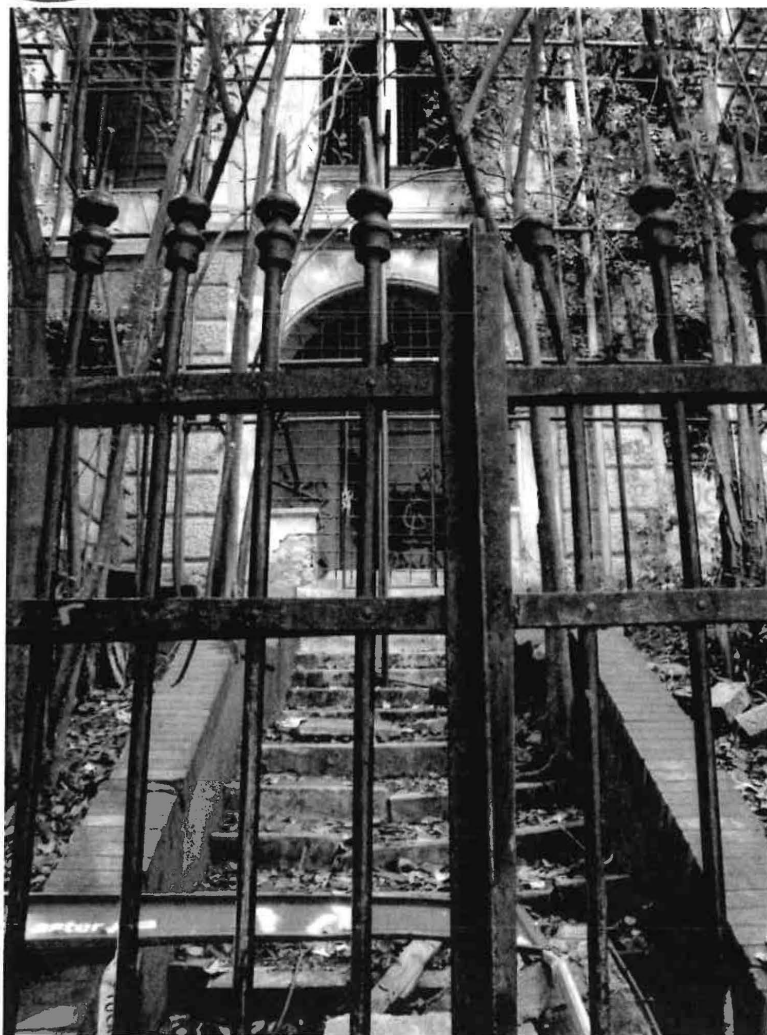
Cod. Fiscale CPRNCL66D01D969G Partita I.V.A. 03768720108



Geom. Nicola Caporizzi

Via Fieschi civ.2 int.23 - 16121 Genova - ☎ 010.584395 - Fax 010.542082

P.za Armando Diaz civ. 7 - 20123 Milano - ☎ 02.80292193 - Fax 02.89292222



E-mail nicola@studiocaporizzi.com

segreteria@studiocaporizzi.com

tecnico@studiocaporizzi.com

Cod. Fiscale CPRNCL66D01D969G Partita I.V.A. 03768720108



Geom. Nicola Caporizzi

Via Fieschi civ.2 int.23 - 16121 Genova - ☎ 010.584395 - Fax 010.542082

P.za Armando Diaz civ. 7 - 20123 Milano - ☎ 02.80292193 - Fax 02.89292222



7

E-mail nicola@studiocaporizzi.com

segreteria@studiocaporizzi.com

tecnico@studiocaporizzi.com

Cod. Fiscale CPRNCL66D01D969G Partita I.V.A. 03768720108



Geom. Nicola Caporizzi

Via Fieschi civ.2 int.23 - 16121 Genova - ☎ 010.584395 - Fax 010.542082

P.za Armando Diaz civ. 7 - 20123 Milano - ☎ 02.80292193 - Fax 02.89292222



E-mail nicola@studiocaporizzi.com

segreteria@studiocaporizzi.com

tecnico@studiocaporizzi.com

Cod. Fiscale CPRNCL66D01D969G Partita I.V.A. 03768720108



Geom. Nicola Caporizzi

Via Fieschi civ.2 int.23 - 16121 Genova - ☎ 010.584395 - Fax 010.542082

P.za Armando Diaz civ. 7 - 20123 Milano - ☎ 02.80292193 - Fax 02.89292222



E-mail nicola@studiocaporizzi.com
segreteria@studiocaporizzi.com
tecnico@studiocaporizzi.com

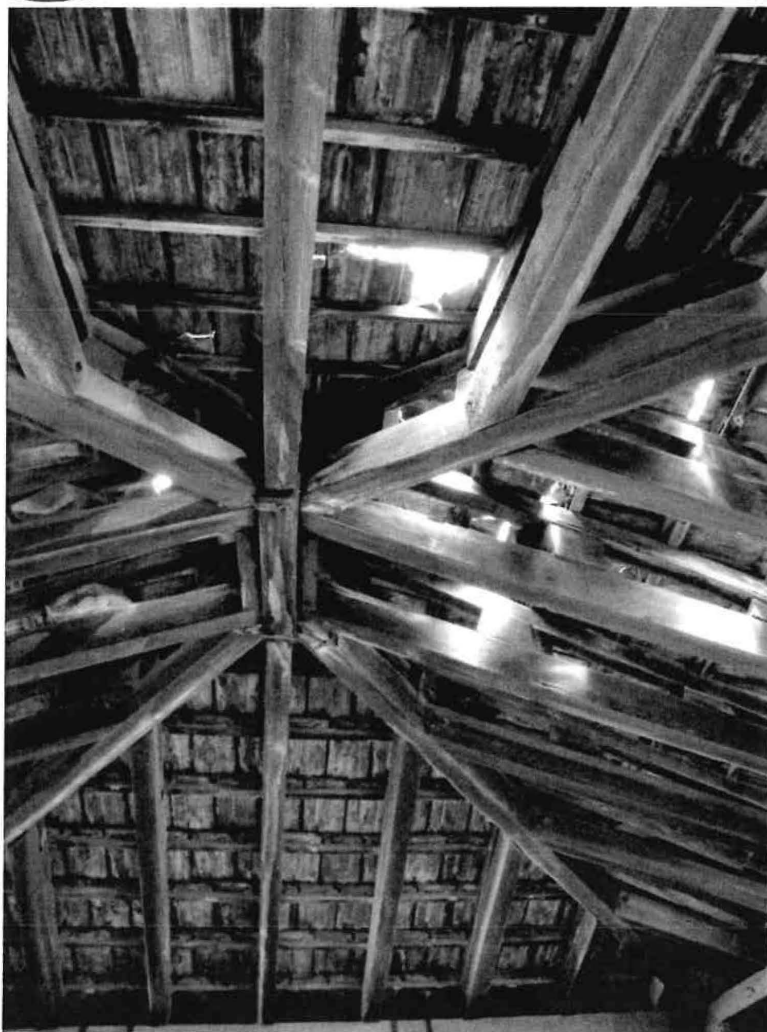
Cod. Fiscale CPRNCL66D01D969G Partita I.V.A. 03768720108



Geom. Nicola Caporizzi

Via Fieschi civ.2 int.23 - 16121 Genova - ☎ 010.584395 - Fax 010.542082

P.za Armando Diaz civ. 7 - 20123 Milano - ☎ 02.80292193 - Fax 02.89292222



E-mail nicola@studiocaporizzi.com

segreteria@studiocaporizzi.com

tecnico@studiocaporizzi.com

Cod. Fiscale CPRNCL66D01D969G Partita I.V.A. 03768720108



Geom. Nicola Caporizzi

Via Fieschi civ.2 int.23 - 16121 Genova - ☎ 010.584395 - Fax 010.542082

P.za Armando Diaz civ. 7 - 20123 Milano - ☎ 02.80292193 - Fax 02.89292222



11

E-mail nicola@studiocaporizzi.com

segreteria@studiocaporizzi.com

tecnico@studiocaporizzi.com

Cod. Fiscale CPRNCL66D01D969G Partita I.V.A. 03768720108



Geom. Nicola Caporizzi

Via Fieschi civ.2 int.23 - 16121 Genova - ☎ 010.584395 - Fax 010.542082

P.za Armando Diaz civ. 7 - 20123 Milano - ☎ 02.80292193 - Fax 02.89292222



12

E-mail nicola@studiocaporizzi.com

segreteria@studiocaporizzi.com

tecnico@studiocaporizzi.com

Cod. Fiscale CPRNCL66D01D969G Partita I.V.A. 03768720108