

francesca benini architetto

Iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Genova No. 1770

Via Paolo Magretti, 23-12A - 16142 Genova, Italia

Telefono & Fax +39 010 8399012 - Mobile +39 339 7339835

E-mail francescabenini@gmail.com - PEC francescabenini@pec.it

Codice Fiscale BNNFNC64C54D969T - Partita IVA 0324610107

TRIBUNALE DI GENOVA

Liquidazione Giudiziale

“AUTOMATION SYSTEM s.r.l.”

Sentenza No. 214/2024 pubblicata il 24.12.2024

Rep. No. 274/2024 del 24.12.2024

PERIZIA DI STIMA

Immabile sito in via Gaspare Murtola, 11 – 16157 Genova (GE)

G.R. : dott. Petro Spera

Curatore : dott. Fabrizio Vigo

Genova, 10 Marzo 2026

SOMMARIO

1	PREMESSA	3
2	LE OPERAZIONI PERITALI	4
2.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	4
2.1.1	Introduzione	4
2.1.2	Definizione dei beni ed Identificazione Catastale	6
2.1.3	Descrizione del fabbricato	6
2.1.4	Situazione condominiale dell'immobile oggetto di stima	7
2.1.5	Descrizione dell'immobile	7
2.1.6	Note aggiuntive	9
2.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E CATASTALE	9
2.2.1	Regolarità Urbanistica	9
2.2.2	Congruità catastale	9
2.3	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	9
2.4	STIMA IMMOBILI	10
2.4.1	Consistenza dell'immobile	10
2.4.2	Fonti di informazione	10
2.4.3	Valutazione dell'immobile	10
2.4.4	Calcolo del Valore Attuale:	12
2.4.5	Valutazione finale del "più probabile valore di mercato"	12
	ALLEGATO 1 - RILIEVO DELLO STATO DI FATTO	14
	ALLEGATO 2 - PLANIMETRIA CATASTALE	15
	ALLEGATO 3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	16
	ALLEGATO 4 - ATTO NOTARILE, PLANIMETRIA CATASTALE E CERT. ENERGETICA	21
	ALLEGATO 5 - ESITO RICERCA ABITABILITÀ-USABILITÀ	41
	ALLEGATO 6 - COMUNICAZIONI PER SANATORIE OPERE INTERNE	42
	ALLEGATO 7 - VISURA ATTUALE IMMOBILE SUB. 64 GRAFFATO 76	46
	ALLEGATO 8 - VISURA STORICA IMMOBILE SUB. 64 GRAFFATO 76	48
	ALLEGATO 9 - VISURA ATTUALE IMMOBILE SUB. 85	55
	ALLEGATO 10 - VISURA STORICA IMMOBILE SUB. 85	57

1 PREMESSA

Il sottoscritto Dr. Arch. Francesca BENINI, Libero Professionista con sede a Genova (GE), Via Paolo Magretti 23-12A, Codice Fiscale BNNFNC64C54D969T, Partita IVA 03242610107, iscritta Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Genova con il numero 1770, è stato incaricato dal Curatore, dott. Fabrizio Vigo, della redazione di perizia di stima dei beni immobili indicati di seguito:

- **Immobile e relative pertinenze Via Gaspare Murtola 11 - 16157 Genova (GE)**

I sopralluoghi dell'immobile e delle relative pertinenze sono stati effettuati nel mese di Gennaio 2026 ed il presente documento si riferisce quindi allo stato di fatto rilevato in loco ed allegato alla presente relazione (**ALLEGATO 1**).

Si precisa che nella presente stima non sono stati considerati i beni mobili presenti all'interno delle aree oggetto di stima così come non sono stati considerati eventuali costi relativi al loro smaltimento o eventuali ricavi relativi alla loro vendita.

Si precisa inoltre che, su indicazione del curatore, si è proceduto alla stima per l'intero della proprietà considerando la stessa vuota e sgombra di tutti i materiali presenti all'interno.

Si precisa infine che la documentazione autorizzativa ottenuta mediante un Accesso agli Atti è stata fornita direttamente dall'Amministrazione Comunale del Comune di ubicazione del bene (su formale richiesta del sottoscritto) che ne indica quindi la completezza e veridicità.

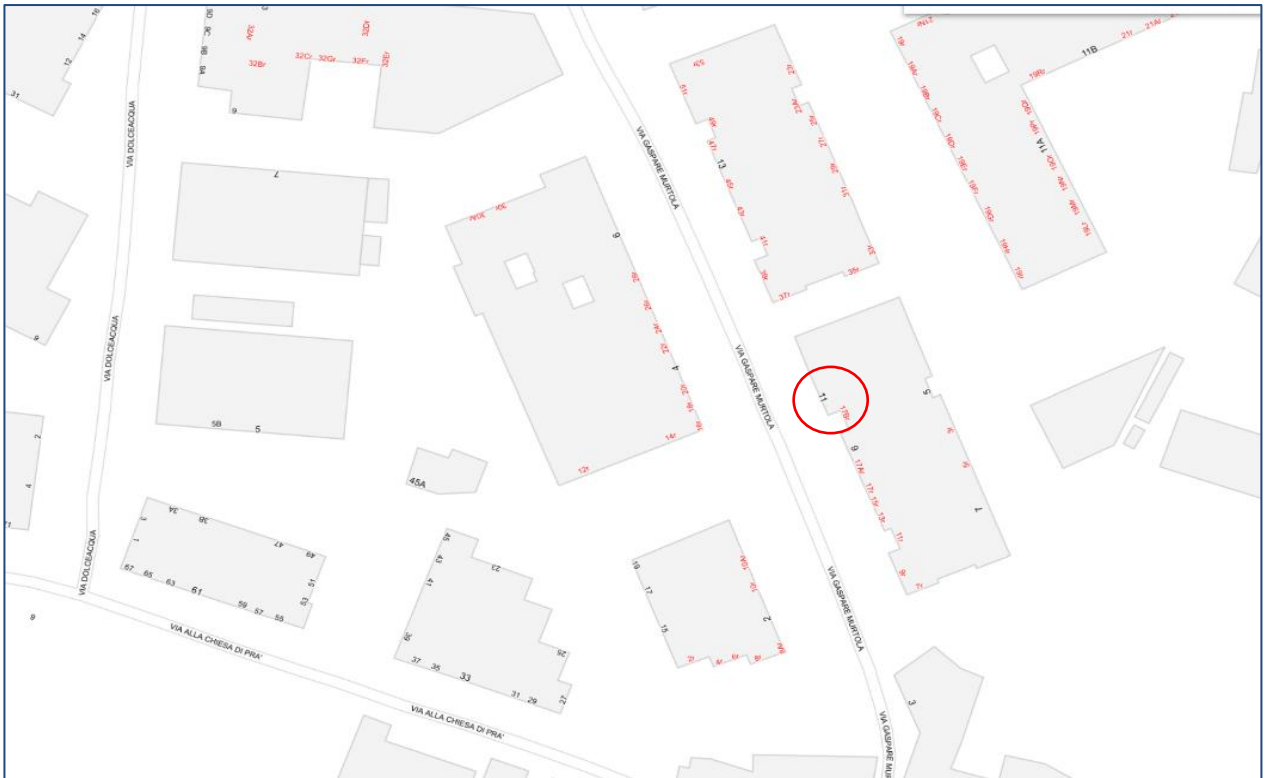
2 LE OPERAZIONI PERITALI

2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

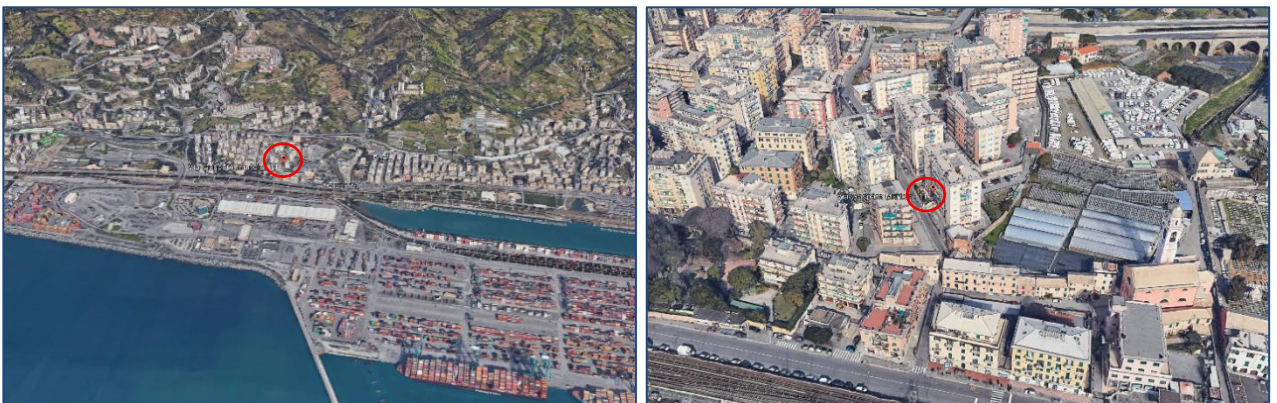
2.1.1 Introduzione

Il bene oggetto di stima è un immobile di categoria catastale A/10 posto al piano terra di un fabbricato sito in Via Gaspare Murtola, 11 – 16157 Genova (GE).

Il fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto di stima è indicato nella planimetria e foto seguenti:



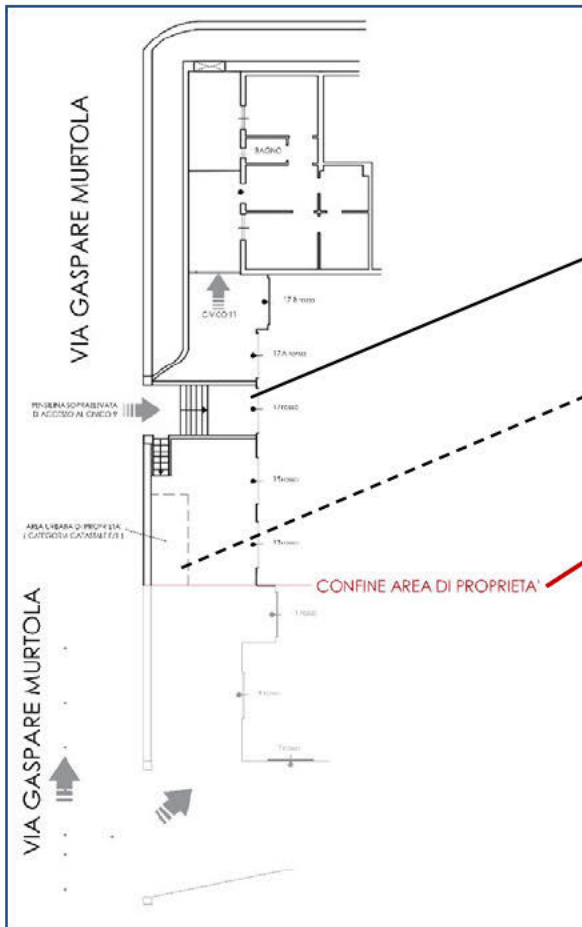
ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICI (UBICAZIONE VIA GASPARE MURTOLA)



FOTOGRAMMETRICI



STATO DI FATTO



FOTOGRAMMETRICI

2.1.2 Definizione dei beni ed Identificazione Catastale

I beni oggetto della presente stima sono identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE – Ufficio Catasto, come di seguito indicato:

Comune di Genova (D969S) (GE) – Catasto Fabbricati, Sezione "Pegli-Voltri":

- Sezione Urbana PRA Foglio 12, Particella 1192, Sub. 64 graffato al Sub. 76
Rendita Catastale Euro 1.861,83
Zona Censuaria 2
Categoria A/10
Classe 1
Consistenza 3,5 vani
Superficie Totale (catastale) 78 mq
- Sezione Urbana PRA Foglio 12, Particella 1192, Sub. 85
Categoria F/1 (area urbana)
Superficie Totale (catastale) 10 mq
Area Urbana senza rendita

Si precisa essere compresa anche la proprietà del cortile, e del distacco sul quale esiste servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dei proprietari dei magazzini / box che insistono su di esso.

Per maggior dettaglio si faccia riferimento alla planimetria catastale riportata in **ALLEGATO 2**.

2.1.3 Descrizione del fabbricato

Il fabbricato si trova nel centro di Palmaro, una delegazione del quartiere di Pra', nella zona a ponente di Genova, storicamente marinara ma oggi trasformata in area residenziale e industriale. L'area è caratterizzata dalla vicinanza a infrastrutture pesanti quali autostrada, ferrovia e soprattutto il porto container comunemente designato come "Porto di Voltri", ma più esattamente denominato "Terminal VTE", che costituisce un imponente ingombro verso il mare aperto.

Le attività commerciali di quartiere si trovano sia lungo l'asse viario costiero, sia nelle strade interne che salgono verso la collina.

Complessivamente, il quartiere di Prà-Palmaro nella parte più vicina alla costa è considerato di medio livello (a differenza della valutazione data agli insediamenti di edilizia economico-popolare costruiti sul versante collinare alle sue spalle), climaticamente gradevole, discretamente vivibile e con una buona dotazione di servizi.

La posizione è comunque periferica: il centro città si può raggiungere con l'auto in circa 20 minuti via autostrada e in circa 30 minuti percorrendo le strade urbane (in entrambi i casi considerando assenza di traffico o traffico moderato), oppure in autobus o in treno.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato, costruito nei primissimi anni sessanta, è presumibilmente caratterizzato da fondazioni in cemento armato, struttura in cemento armato/muratura, solaio e copertura in laterocemento.

Complessivamente si presenta in sufficiente stato di conservazione con finiture e soluzioni tecnologiche tipiche dell'epoca di realizzazione.

Alla data del rilievo l'elenco degli immobili presenti nel fabbricato è il seguente:

- No. 42 appartamenti (civici No. 5, 7, 9)
- No. 1 ufficio oggetto delle presente perizia (civico No. 11)
- No. 1 piccola area urbana oggetto delle presente perizia (afferente al civico No. 11)
- No. 1 negozio
- No. 16 magazzini / locali di deposito
- No. 1 laboratorio
- No. 5 box / posti auto

2.1.4 Situazione condominiale dell'immobile oggetto di stima

Il fabbricato (condominio) è amministrato da:

- [REDACTED]
[REDACTED]
Iscritto ANACI (Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari)
Telefono [REDACTED] - Cellulare [REDACTED]
Mail [REDACTED] - [REDACTED]

Contatti verbali con il suddetto Amministratore di Condominio hanno evidenziato che:

- Le spese condominiali annuali dell'immobile ammontano a circa 500 - 600 Euro (escluso riscaldamento e acqua calda che è autonomo);
- E' in essere un debito relativo a spese di amministrazione pregresse che ammonta a circa 2.000 Euro (tale importo sarà utilizzato al paragrafo 2.4.3 per la stima dell'unità).
- Non ci sono, alla data del rilievo, lavori straordinari in corso o già deliberati.
- Viene rilevata la probabile necessità di un prossimo intervento sul terrazzo soprastante una parte dell'immobile oggetto di perizia a causa infiltrazioni di acqua. Nel caso di delibera assembleare la quota parte relativa all'intervento sarà di 1/3 a carico della proprietà dell'immobile periziando e di 2/3 a carico della proprietà del terrazzo. Si precisa comunque che ad oggi nessuna attività è stata deliberata e pertanto tale intervento non sarà considerato ai fini della stima dell'immobile. Si rimanda comunque alla foto 13 dell'**ALLEGATO 3** (documentazione fotografica) che illustra la posizione del terrazzo soprastante all'immobile.

2.1.5 Descrizione dell'immobile

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica in **ALLEGATO 3**.

L'accesso all'immobile avviene direttamente da via Gaspare Murtola attraverso un piccolo distacco NON di proprietà sul quale esiste però servitù di passaggio pedonale e carrabile.

Le aree esterne di proprietà, come indicato nelle fotografie precedenti, nella planimetria catastale e nel rilievo dello stato di fatto, sono rappresentate da una piccola area urbana (cat. F/1) e da un piccolo distacco sul quale esiste servitù di passaggio pedonale e carrabile dal quale, tramite un cancello pedonale, si accede al cortile di proprietà e successivamente alla porta di ingresso dell'immobile.

Si evidenzia che l'area di categoria F/1 (area urbana), con un cambio di destinazione d'uso, può

essere trasformata in C/6 (parcheggio scoperto). Il costo di tale pratica, incluso gli oneri verso Comune e Catasto ed il contributo di costruzione ammonta in via presuntiva a circa 3.000 Euro (tale importo sarà utilizzato al paragrafo 2.4.3 per la stima dell'unità).

Per quanto riguarda il layout distributivo interno, l'immobile comprende cinque locali presumibilmente adibiti a uffici / magazzini / laboratori ed un bagno.

In generale l'immobile è caratterizzato da pareti in muratura e pavimentazioni in graniglia e versa in condizioni di degrado pressoché totale.

Come si evince dalle foto allegate, al momento del rilievo avvenuto in data 16.01.2025 è presente all'interno una grande quantità di materiale di vario genere e attrezzatura leggera da lavoro. Gran parte di detto materiale è sicuramente da smaltire e una piccola parte (attrezzatura da lavoro) è recuperabile.

Le caratteristiche salienti dell'immobile sono:

		<u>STATO</u>
- Esposizione	: unica sul cortile di proprietà	
- Pareti	: tinteggiate, piastrelle nel bagno	: SCADENTE
- Pavimenti	: in graniglia, piastrelle nel bagno	: MEDIOCRE
- infissi esterni	: in legno	: MEDIOCRE
- porta d'accesso	: in alluminio anodizzato non blindata	: NORMALE
- porte interne	: in legno, alcune con riquadratura in vetro	: MEDIOCRE
- impianto elettrico	: sotto traccia	: MEDIOCRE
- impianto idrico	: sotto traccia	: MEDIOCRE
- impianto riscaldamento	: a termosifoni, autonomo da caldaia a gas	: MEDIOCRE
- impianto acqua calda san.	: autonomo da caldaia a gas metano	: MEDIOCRE
- servizio igienico	: attrezzato con lavabo, tazza, doccia	: MEDIOCRE
- impianto citofonico	: non presente	
- impianto condizionamento	: presente tra il materiale da smaltire ma non installato	

I soffitti e le pareti interne ed esterne appaiono integre dal punto di vista strutturale ma risultano in condizioni di degrado totale con presenza di umidità diffusa in tutti i locali.

Per rendere abitabile l'immobile sarà sicuramente necessaria la rimozione dell'intonaco degradato, la pulizia, l'applicazione di nuovo intonaco deumidificante, la rasatura e la pitturazione finale con prodotti idonei.

Le pareti esterne appaiono anch'esse strutturalmente in buone condizioni (in linea con la facciata del fabbricato) ma all'interno necessitano dello stesso trattamento indicato sopra.

Il cortile esterno risulta in condizioni di totale abbandono.

L'impianto di riscaldamento comprende una vecchia caldaia a metano, probabilmente non funzionante e posizionata nel cortile ed esposta in modo innaturale alle intemperie.

Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti che comunque, visto lo stato attuale degli stessi, non avrebbero alcun valore.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si rimanda al certificato APE emesso nel 2019 ed allegato all'ultimo Atto di Vendita dell'immobile (**ALLEGATO 4**).

Considerate oggi la consistenza e l'esposizione dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso alla data odierna abbia costi di gestione energetica di elevata entità e che appartenga quindi ad una delle due classi più scadenti sotto il profilo del risparmio energetico.

2.1.6 Note aggiuntive

In considerazione della vetustà dell'immobile, non sono state nella presente perizia considerate problematiche e costi legati alla eventuale presenza di inquinamenti e/o presenza di materiali inquinanti su isolanti, murature, coperture ecc., e quindi della necessità di procedere ad una bonifica degli stessi. Anche i materiali presenti all'interno dell'immobile necessiteranno, in fase di smaltimento, di una accurata selezione per differenziare le varie categorie.

Tali indagini e sondaggi non si sono eseguite in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia.

2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E CATASTALE

2.2.1 Regolarità Urbanistica

Si è proceduto ad una Richiesta di Accesso agli Atti presso il S.U.E. del Comune di Genova dalla quale è emerso che dalla consultazione della banca dati dell'Ufficio Agibilità e della documentazione in possesso dello stesso Ufficio non risulta che l'immobile sito in Via Murtola civ. 11 sia munito di decreto di abitabilità/usabilità e/o certificato di agibilità. Vedere **ALLEGATO 5**.

L'Atto di Vendita a favore di AUTOMATION SYSTEM s.r.l. cita espressamente che le opere di costruzione relative all'unità immobiliare sono state iniziate anteriormente al 01.09.1967 e che non state apportate modificazioni o eseguite opere per le quali si rendessero necessarie concessioni e/o autorizzazioni ai sensi delle vigenti leggi urbanistiche, ovvero la presentazione di domanda di concessione in sanatoria; fatta eccezione per le seguenti opere per le quali è stata rilasciata concessione in sanatoria:

- Pratica Comunale No. 5293 - 2019 citata sull'Atto Notarile ma non disponibile
- Pratica Comunale No. 10406 - 1986 (**ALLEGATO 6**)
- Pratica Comunale No. 10407 - 1986 (**ALLEGATO 6**)

Si rileva che a tali pratiche non sono associati elaborati grafici di riferimento (non obbligatori al tempo della presentazione delle stesse) e si assume pertanto quale stato legittimo dell'immobile quello risultante dalla planimetria catastale allegata alla presente perizia.

2.2.2 Congruità catastale

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle mappe e planimetrie catastali, si evince una sostanziale conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi.

2.3 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Sulla base di quanto indicato al paragrafo precedente, si conclude che i beni immobili indicati al paragrafo

2.1.2 sono di proprietà di:

AUTOMATION SYSTEM S.R.L. - C.F. 01546390996

Diritto di Proprietà per 1/1 derivante dall'Atto in **ALLEGATO 4.**

Si allegano alla presente:

- Visura Attuale Immobile Sez. PRA, Fg. 12, Part. 1192, Sub. 64-76 **(ALLEGATO 7)**
- Visura Storica Immobile Sez. PRA, Fg. 12, Part. 1192, Sub. 64-76 **(ALLEGATO 8)**
- Visura Attuale Immobile Sez. PRA, Fg. 12, Part. 1192, Sub. 85 **(ALLEGATO 9)**
- Visura Storica Immobile Sez. PRA, Fg. 12, Part. 1192, Sub. 85 **(ALLEGATO 10)**

2.4 STIMA IMMOBILI

2.4.1 Consistenza dell'immobile

La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base delle planimetrie comunali, catastali e alle rilevazioni metriche eseguite in loco.

Premesso che la superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- a) intera superficie utile lorda dei locali principali, compresi i muri perimetrali = 63 mq
- b) il 35% della superficie dei portici, balconi, terrazzi pari a 31 mq = 10 mq
- c) il 6% della superficie per le aree di corti esclusive pari a 86 mq = 5 mq

si può asserire che la Superficie Lorda Commerciale è pari a 78 mq.

2.4.2 Fonti di informazione

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da:

- operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima;
- consultazione della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;

Criteri estimativi OMI (osservatorio del Mercato Immobiliare) – Anno 2025, Primo semestre

Destinazione d'uso : Residenziale

Codice zona : D37

Quotazioni per tipologia UFFICI in stato conservativo NORMALE

- Valore di mercato (€/mq) min : 1.200
- Valore di mercato (€/mq) max : 2.100
- Superficie (lorda / netta) : Lorda

Date le condizioni dell'immobile abbiamo assunto il valore di mercato minimo.

2.4.3 Valutazione dell'immobile

In merito al criterio di stima adottato ed in generale nei casi di stima di immobili, si tratta di

determinare il valore venale in comune commercio o come usualmente si dice il "più probabile valore di mercato", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato. In altri termini deve essere un valore normale adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

Il metodo col quale verrà effettuata la stima nel caso specifico, sarà quello cosiddetto "sintetico - comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile in oggetto.

Nel caso in esame il valore dell'immobile si calcola sottraendo i costi stimati di ristrutturazione (lavori, tecniche, imprevisti) dal valore di mercato dello stesso.

In considerazione di quanto esposto in precedenza (Criteri Estimativi Osservatorio del Mercato Immobiliare), tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, della sua esposizione, ecc. si ritiene, anche da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, che il più probabile valore di mercato dell'intera proprietà di cui al paragrafo 2.1.2, considerando anche le attuali condizioni del mercato, sia pari a Euro 1.200 €/mq x 78 mq. **Euro 93.600,00.=**

- Aggiunte:

- Per quanto già relazionato si ritiene che non vi siano elementi volti ad aumentare tale valore.

- Detrazioni:

- Per quanto già relazionato al precedente paragrafo 2.1.5 si detraggono le spese per la potenziale trasformazione dell'Area Urbana F/1, a fronte di una pratica edilizia ad hoc, in parcheggio scoperto C/6. **Euro - 3.000,00.=**

- Per quanto già relazionato al punto 2.1.4 si detraggono le spese del debito residuo relativo a spese di amministrazione pregresse **Euro - 2.000,00.=**

- Per l'evidente necessità di una completa ristrutturazione dell'immobile, a valle di consultazione con aziende specializzate in ristrutturazioni edilizie, e con preciso riferimento alle voci sottoelencate, si ritiene congrua una detrazione pari a **Euro - 55.000,00.=**

che rappresenta il valore stimato necessario per:

- pratica edilizia in Comune per, al minimo, manutenzione straordinaria leggera
- pratica c/o Agenzia delle Entrate per aggiornamento catastale
- spese progettazione e sicurezza
- eventuali demolizioni (ove necessario) e risanamento/ripristini muratura
- rifacimento intonaci e verniciatura su tutte le superfici
- rifacimento pavimenti e rivestimenti con fornitura piastrelle qualità media
- sostituzione (inclusa fornitura) degli infissi interni / esterni
- sostituzione (inclusa fornitura) del portoncino d'ingresso

- rifacimento impianti elettrico, riscaldamento e sanitario (inclusa fornitura materiali)
- fornitura ed installazione nuova caldaia (riscaldamento e acqua calda)
- fornitura ed installazione nuovi elementi scaldanti
- rifacimento completo del bagno (inclusa la fornitura dei sanitari e delle rubinetterie)

Nota : Il valore della ristrutturazione (inclusa la fornitura dei materiali) è stato verificato ed è in linea con le cifre di mercato.

2.4.4 Calcolo del Valore Attuale:

- Valore di stima (a nuovo)	Euro 93.600,00.=
- Meno costi per trasformazione Area Urbana in cat. C/6	Euro 3.000,00.=
- Meno costi per debito residuo Amministrazione Condominiale	Euro 2.000,00.=
- Meno costi per lavori di ristrutturazione e relative forniture	Euro 55.000,00.=
- Valore di Mercato Attuale	<u>Euro 33.600,00.=</u>

Precisazioni

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 2.4.2.

Si precisa che i valori delle aree esterne e delle eventuali volumetrie di completamento disponibili, si considerano già ricomprese nei valori precedentemente indicati.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

2.4.5 Valutazione finale del "più probabile valore di mercato"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato della quota di proprietà dei beni oggetto di stima, liberi da qualsiasi gravame e descritti ai paragrafi precedenti, è pari a:

Euro 33.600,00.= (diconsi EUROTRENTATREMILASEICENTO.=)

Genova, 10 Marzo 2026

(Dott. Arch. Francesca Benini)

GIUDICE DI PACE DI GENOVA

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

Reg. Cron. n. _____/2025

Il giorno 10.03.2026 davanti al sottoscritto Direttore/Funziario

È presente BENINI FRANCESCA nata a GENOVA

Il 14.03.1964 Identificat con documento CARTA IDENTITA'

n. AY1605884 Rilasciato da COMUNE GENOVA il 01.12.2016

Iscritt all'albo dei periti del Tribunale di _____ al n. _____

Iscritt all'albo di ARCHITETTI DI GENOVA al n. 1770

Il/la quale ha presentato la perizia che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Il Funziario, previe le ammonizioni di legge, invita il perito al giuramento che presta ripetendo le parole "**Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità**".

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Consulente

Il Direttore / Funziario