

**TRIBUNALE DI PAVIA**

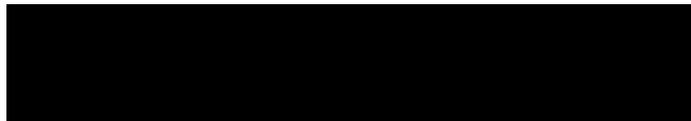
**IMMOBILIARE**

**Liquidazione controllata del sovraindebitamento  
n.2/2023**

**Fascicolo R.G. 2/2023**

**Giudice: Dott. Erminio RIZZI**

**Liquidatore: Dott.ssa Maila Orlandi**



**RELAZIONE ASSEVERATA DI STIMA DEL BENE**

**OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Tecnico Incaricato: Geom. Luca Lupi**

Oggetto : della relazione è l'immobile residenziale sito in Comune di Genova (GE) via San Giovanni D'Acri,8

## 1 – Premessa

Il sottoscritto LUPI Geom. Luca, cf. LPULCU75D12A741X iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pavia, matricola 3620, con studio professionale in Stradella (PV) Piazza Meriggi, 2 a seguito dell'accettazione d'incarico conferita dal Liquidatore della procedura di Liquidazione controllata Dott.ssa Orlandi Maila, rivolto a determinare il più probabile valore in regime di libero mercato alla data odierna dell'unità immobiliare di cui in oggetto.

Lo scrivente, alla luce del sopralluogo effettuato in data 07/12/2023 e degli accertamenti tecnici successivamente esperiti, dopo aver effettuato le opportune indagini anche del mercato locale, espone quanto emerge dal proprio operato.

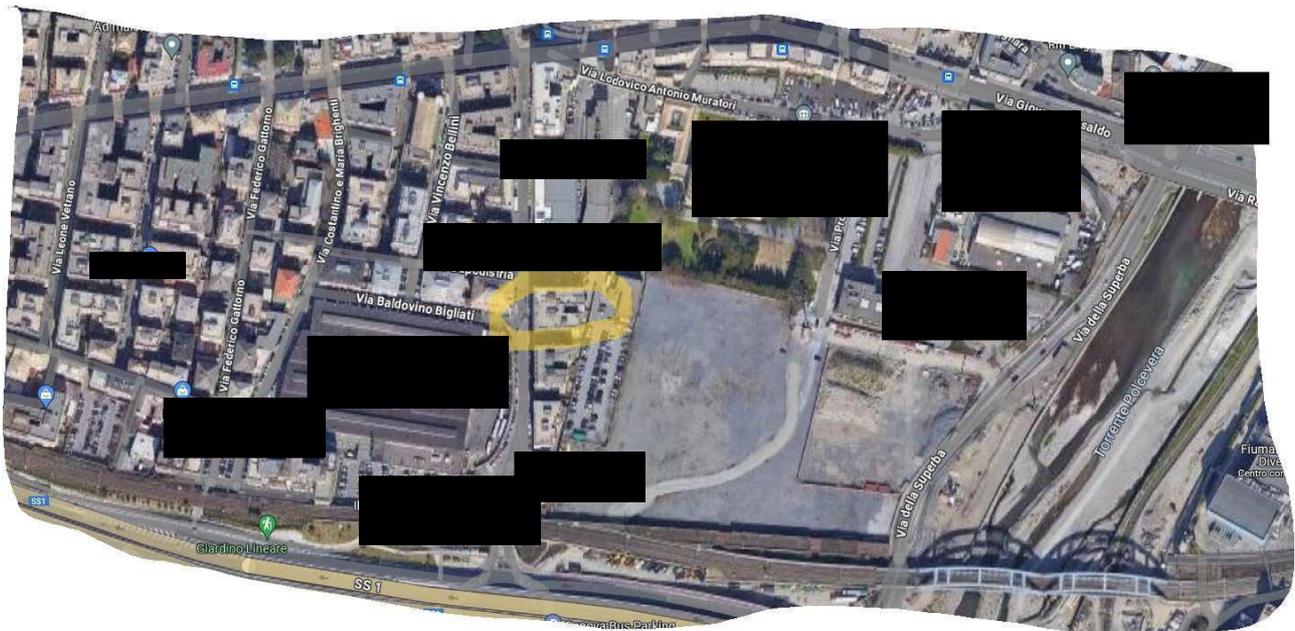
## 2 – Descrizione sommaria dell'Edificio

### **Ubicazione**

L'edificio è sito in Comune di Genova (GE) via San Giovanni D'Acri, 8, zona Cornigliano, trattasi di un complesso condominiale a destinazione residenziale edificio di tipo a blocco costituito da n.5 piani fuori terra e n.1 piano interrato ad uso accessori (cantine), edificato ante '42.

L'immobile oggetto di stima è un appartamento a piano quinto e terrazzo di proprietà esclusiva a quota piano di copertura, gli accessi pedonale e carraio vengono praticati in fregio alla pubblica via San Giovanni D'Acri,8.

Il bene è localizzato nella periferia ovest di Genova, sulla fascia costiera a 7 km dal centro della città, nelle vicinanze si trovano attività commerciali di vicinato, il rimessaggio ATM Genova, un discount.



La zona è ben servita da parcheggi e dalla rete viabilistica SS1.

### **Caratteristiche**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un complesso condominiale caratterizzato da facciate neoclassiche, tipiche del periodo ottocentesco; il corpo di fabbrica è caratterizzato da spazi comuni, quali ingresso pedonale fronte via San Giovanni D'Acri,

ascensore al servizio di tutti i piani fuori terra, vano scala al servizio dei piani abitati.

La struttura dello stabile è in muratura portante dello spessore di cm.40, il balcone fronte via San Giovanni D'Acri ha parapetti in cemento stampato, così come le facciate esterne intonacate presentano fregi alle cerchiature delle finestre in cemento stampato.

Il balcone fronte nord si presenta con parapetto in ferro battuto, la facciata si presenta intonacata, ma dimessa di fregi.

I tavolati divisorii interni sono in tavolato di laterizio con finitura a intonaco a civile.

I solai interpiano con sviluppo orizzontale sono in latero-cemento con finitura a intonaco a civile.

L'accesso all'unità abitativa è praticato da vano scala condominiale e ascensore con sbarco al piano.

I pavimenti interni all'unità abitativa sono in piastrelle di scaglie di marmo con decori, la stessa pavimentazione è ripetuta nelle parti comuni, con la sola eccezione del locale cucina ove è presente una pavimentazione in gres porcellanato con effetto finto parquet a seguito di interventi di rinnovamento avvenuti in tempi recenti.

Sono inoltre presenti delle superfetazioni di probabili soluzioni d'interno con opere grottescamente eseguite con cartongesso e strutture linee, non ultimate.

### 3 – Descrizione sommaria dell'unità immobiliare

#### **Caratteristiche e consistenza**

L'unità immobiliare come è meglio rappresentata nell'allegata planimetria catastale (Allegato A) è così costituita.

#### Appartamento

*Piano Quinto* composto da ingresso con ampio disimpegno a divisione della zona giorno dalla zona notte;

Zona giorno composta da n. 2 ambienti comunicanti da apertura praticata nella muratura divisoria, a seguire n,1 camera.

Zona notte composta da bagno completo di sanitari, n. 2 camere.

*Piano Copertura* terrazza di proprietà esclusiva con accesso dal vano scala, perimetrata da parapetto e pavimentata .

Il tutto per una superficie utile pari a mq.85,05 corrispondente a una superficie commerciale comprensiva di tutte le murature di mq.97,80 e altezze interne di mt. 3,20.

-Sup. principale

Mq. 97,80 x 1,00 = mq. 97,80

-Sup. balconi

Mq. 8,80 x 0,25 = mq. 2,20

-Sup. Terrazzo

Mq. 106,05 x 0,25 = mq. 26,50

## **Dotazioni impiantistiche**

### Appartamento Piano Quinto

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti tecnologici:

-Impianto di climatizzazione invernale di tipo autonomo con produzione combinata di acqua calda sanitaria (caldaia rimossa) completo di terminali (radiatori in alluminio prive di valvole termostatiche).

-Impianto di climatizzazione estiva con n.2 unità interne collocate nei disimpegni e n. 2 unità esterne con macchine posizionate sui balconi.

-Antenna tv, citofono e apriporta elettrico.

-Impianto elettrico.

-Serramenti in alluminio con doppio vetro e oscuranti esterni in persiane in alluminio.

## **Condizioni e stato di conservazione**

L'appartamento con la relativa terrazza allo stato attuale è **libero** e si trova in **mediocri** condizioni conservative.

In tempi recenti erano in corso di esecuzioni interventi finalizzati a una nuova distribuzione degli spazi interni, interessanti anche l'impianto idrico sanitario, opere non portate a compimento.

4 – Dati Catastali

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati N.C.E.U.  
della Provincia di Genova – Comune di Genova Sezione Pegli Voltri  
in capo a :

Diritto di : Proprietà per 1/1

Come indicato sulla visura catastale con i seguenti dati identificativi  
e di classamento:

Appartamento:

Indirizzo : Via San Giovanni D'Acri,8 Piano 5

Sez.Urb. COR Foglio 80 Mappale 101 Sub. 19 Categoria A/3, classe  
4 Consistenza 6,0 vani

Rendita Catastale €. 557,77 Sup.Totale 126,00 mq Totale escluse  
aree scoperte 115,00 mq.

**Regolarità catastale**

Dal confronto fra lo stato attuale e la planimetria catastale depositata  
agli atti del "Catasto Fabbricati" scheda n.11030544 data di  
presentazione del 30/12/1939 si riscontra la non conformità.

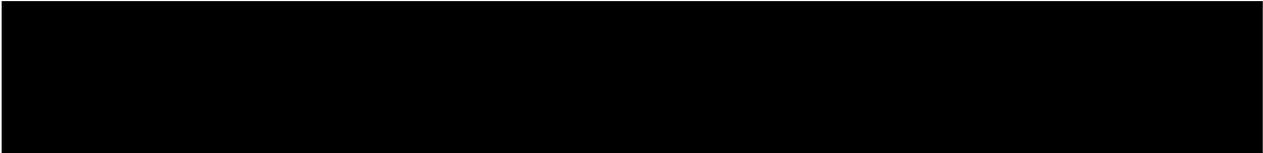
**Provenienza**

Appartamento

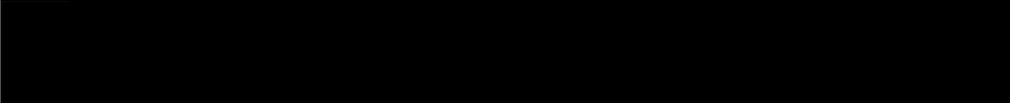
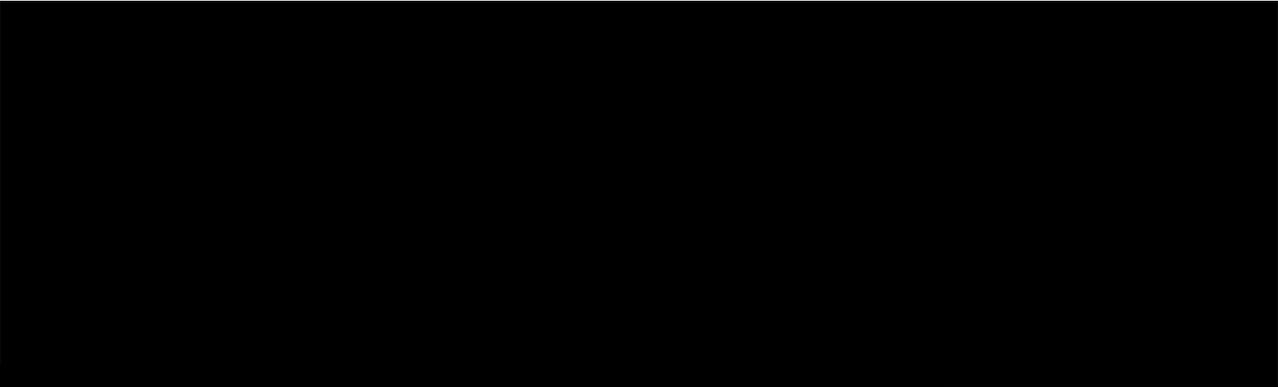
-Impianto meccanografico del 30/06/1987

VIOLA Andreina; fu Luigi dall'impianto al 03/03/1983 antecedente l'impianto meccanografico

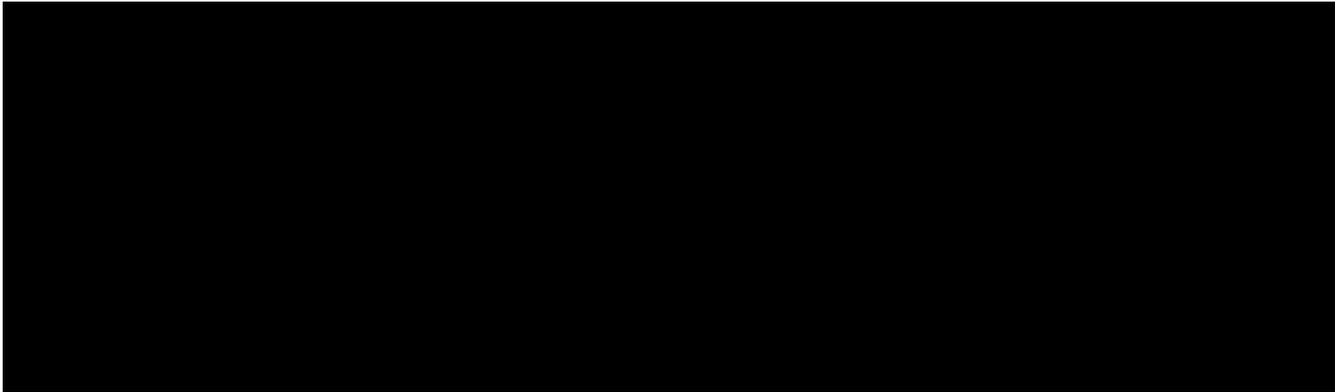
-Atto del 03/03/1983 Pubblico ufficiale MANTILERO Sede Genova (GE) Repertorio n.1318 – UR Sede Genova (GE) Registrazione n.5719 registrato in data 21/03/1983 – Voltura n.5185/1983 in atti dal 25/05/1989



-Denuncia (nei passaggi di per causa di morte) del 20/12/1995 – UR sede in Genova (GE) Registrazione Volume 6368 n.38 registrato in data 04/03/1996 – SUCCESSIONE Voltura n.5487.1/1996 – Pratica n. 153345 in atti dal 09/05/2002



- Denuncia (nei passaggi di per causa di morte) del 12/05/2008 – US sede Genova (GE) Registrazione Volume 513 n.49 registrato in data 18/07/2008 – SUCC. PIRRERA A. Volume n.27973.1/2008 – Pratica n. GE0265266 in atti dal 21/07/2008



-Atto del 22/03/2012 Pubblico ufficiale DE BLASI Maurizio sede Voghera(PV) Repertorio n.65047 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.8466.1/2012 Repertorio PI di Genova in atti dal 13/04/2012



iritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

**Ispezione ipocatastale**

-TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/04/2012 - Registro Particolare 8466 Registro Generale 10731  
Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 65047/26501 del 22/03/2012

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in GENOVA(GE)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico

- ISCRIZIONE CONTRO del 11/04/2012 - Registro Particolare 1288  
Registro Generale 10734

Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 65048/26502 del 22/03/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in GENOVA(GE)

## SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

- TRASCRIZIONE CONTRO del 30/10/2023 - Registro Particolare  
28749 Registro Generale 36330

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 2/2023 del  
10/01/2023

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA  
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Immobili siti in GENOVA(GE)

Nota disponibile in formato elettronico

### 5 – Riferimenti Urbanistici

Piano Urbanistico Comunale - Ambiti di riqualificazione urbanistica  
residenziale AR-UR – Disciplina degli interventi edilizi – Interventi sul  
patrimonio edilizio esistente.

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del  
patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.

La zona non risulta sottoposta a vincoli di tutela paesaggistica ai  
sensi del D.Lgs 42/04.

### 6 – Decreto di Abitabilità

Non sono stati repertati documenti

### 7 – Titoli Edilizi

Complesso Condominiale edificato prima del 31/10/1942

### 8 – Abusi Edilizi

Le attività di riordino delle partiture interne all'appartamento sono prive di titoli autorizzativi ma regolarizzabili con presentazione di titolo autorizzativo in sanatoria.

## 9 – Classificazione Energetica

Il sistema di consultazione dati del Catasto Energetico Regione Liguria, in mancanza di eventuale copia di protocollazione con data non permette la verifica e ricerca di nessuna certificazione.

## 10 – Stima

### Premesse

Al fine di giungere ad un valore il più possibile vicino a quello di mercato, lo scrivente opererà una stima in base al valore a metro quadro ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo sintetico – comparativo, che condurrà ad un valore unitario al metro quadro.

Questa stima adotta come parametro la superficie “commerciale” delle unità immobiliari (cioè quella superficie comprensiva di tutti i muri, compresi i perimetri sino a uno spessore massimo di 40 cm) debitamente integrata ove necessario, dalla consistenza dei relativi accessori e pertinenze.

Il valore unitario è determinato in base ad informazioni assunte, alle reali condizioni dell'immobile considerato, a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura influiscono sul valore, nonché sulla personale esperienza dell'estimatore ed altresì

dal confronto debitamente ponderato, con i parametri medi orientativi desunti dai rapporti immobiliari provenienti dalle maggiori fonti di ricerca accreditate del settore quali Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate); F.I.M.A.A.; Borsino Immobiliare.

## 11 – Valutazione

Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra citate, sulla base dell'elaborazione dei dati rilevati e di quelli orientativi forniti dalle più note fonti di informazione del settore specializzate, nonché tenuto conto delle attuali condizioni del mercato immobiliare e di tutto ciò che caratterizza il rapporto tra domanda e offerta nello specifico della zona di seguito i parametri estrapolati da:

-Osservatorio del Mercato Immobiliare: valore unitario compreso tra:

Appartamento tipo economico €/mq. 820,00

-F.I.M.A.A.: dai 20-50 anni valore unitario compreso tra:

Appartamento €/mq.978,00/1350,00

-Borsino Immobiliare: Appartamento valore medio €/mq. 1043,00

In considerazione del mediocre stato di conservazione derivato dallo stato di abbandono delle opere interne sarà applicato un ribasso del 20%

E' stato riscontrato un prezzo medio di mercato attribuibile alla unità immobiliare, riferito al metro quadrato pari a €/mq. 834,40.

Sulla base degli aggiustamenti dei valori come sopra rilevati in conseguenza delle diverse caratteristiche dei comparabili considerati (ubicazione, accesso, posizione, visuale, dotazioni, stato di conservazione ecc.) ottenuti mediante l'applicazione dei relativi prezzi marginali in grado di compensare tali differenze, si ottiene il più probabile valore di stima delle unità immobiliari in questione che, lo scrivente alla luce di tutte le considerazioni fin qui esposte, il sottoscritto ritiene di poter applicare dei coefficienti riduttivi al suddetto prezzo di mercato, al fine di ottenere il presumibile valore di mercato delle unità immobiliari.

In particolare è stato adottato un unico coefficiente complessivo per le caratteristiche estrinseche ed un altro per quelle intrinseche secondo la seguente formula:

$V_m = P_n \times K_e \times K_j$  dove

$V_m$  = Valore di mercato dell'immobile al metro quadro

$P_n$  = Prezzo unitario noto e riferito ad aree simili

$K_e$  = Coefficiente riferito a fattori intrinseci

$K_j$  = Coefficiente riferito ai fattori estrinseci

Pertanto il valore di mercato al metro quadrato degli immobili edificabili ubicati nella zona è così determinato:

Appartamento €/mq.834,40 X 1,00 x1,00 = €/mq.834,40

12 – Valore di mercato

Alla luce di quanto sopra stimato, tenendo in considerazione i dati metrici riportati, ne consegue che il più probabile valore a corpo dell' unità immobiliare a destinazione residenziale e relativi accessori e pertinenze, in regime di libero mercato alla data odierna, viene valutato a corpo in:

Appartamento/terrazzo

Mq.126,50 x € 834,40 = **€.105.551,60**

12 – Considerazioni finali

-Spese tecniche per presentazione Sanatoria **€. 4500,00**

-Spese tecniche di Aggiornamento catastale quantificabili in **€.  
700,00**

-Spese tecniche per redazione APE (Attestazione Prestazione Energetica) in **€. 300,00**

-Spese Condominiali pari a **€. 1213,91**

13 – Prezzo base d'asta

Valore degli immobili a corpo, al netto delle decurtazioni applicate e nello stato di fatto in cui si trovano, determina un valore arrotondato:

**€.98.838,00** (Euro Novantottomilaottocentotrentotto/00)

Tanto si riferisce, redatta in maniera conforme alla realtà a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Tanto si riferisce, redatta in maniera conforme alla realtà a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Fanno parte integrante della presente relazione gli allegati di seguito riportati:

Allegato A - Planimetria catastale

Allegato B – Documentazione fotografica



FOTO BALCONE LATO NORD

Stradella (PV) il 07/02/2024

IL PERITO

*LUPI Geom. Luca*

