

**STUDIO TECNICO  
GEOM. LUCIANO PICCINELLI**

VIA MONTEVIDEO, 15/6 - 16129 GENOVA  
TEL. 010.362.90.63 - FAX 010.31.26.23  
E-MAIL. l.piccinelli@geoweb.it

RELAZIONE ASSEVERATA DI STIMA

0-0-0-0-0-0-0-0-0

OGGETTO : della relazione e' l'alloggio sito in Comune di Rapallo (GE), Via Privata Castruccio civ. 37 int. XX ed il locale box n.xx.

SCOPO : della relazione e' quello di determinare il piu' probabile valore commerciale in regime di libero mercato alla data odierna.

RICHIEDENTE : Fallimento "xxx".

PERITO : Geom. Luciano PICCINELLI.



## 1.) PREMESSE

Il sottoscritto Perito, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2099 ed inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Genova, riceveva incarico dal Fallimento xxx in qualità di proprietario, rivolto a determinare il più probabile valore in regime di libero mercato riferito alla data odierna delle unità immobiliari di cui in epigrafe.

Lo scrivente, alla luce del sopralluogo effettuato in data 17.03.2017 e degli accertamenti tecnici successivamente esperiti, dopo avere effettuato le opportune indagini anche di mercato, si pregia riferire quanto in appresso.

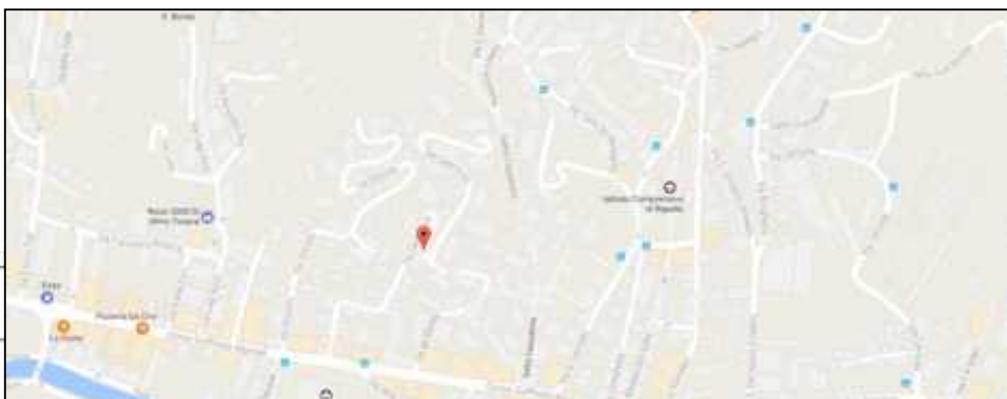
## 2.) DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'EDIFICIO.

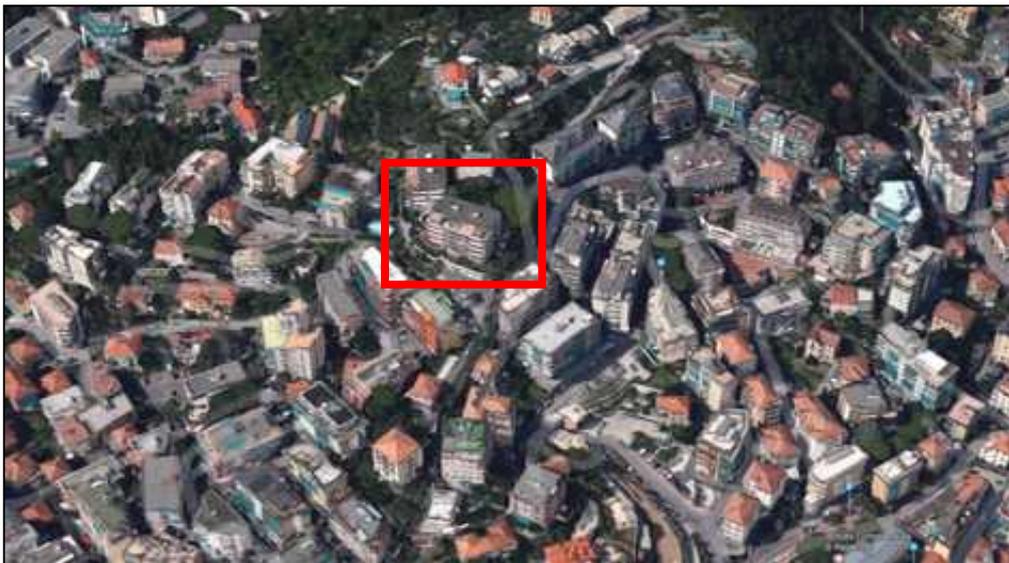
### - Ubicazione.

L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte integrante – meglio individuato planimetricamente sugli estratti cartografici e fotografici più avanti riprodotti – corrisponde ad uno dei due corpi di fabbrica (Corpo A e Corpo B) componenti il complesso residenziale "Sestiere" posto immediatamente alle spalle del centro cittadino oltre il tracciato ferroviario, compreso in una zona di espansione residenziale sviluppatasi negli anni settanta.

La zona non è dotata di servizi pubblici (attività commerciali, scuole, trasporto pubblico, etc.) ed insufficientemente servita da parcheggi sia pubblici che privati.

Essa è raggiungibile da valle attraverso un percorso viario carrabile dipartente da Corso G. Mameli che attraversa l'intero edificato .





- Caratteristiche.

L'immobile e' costituito da un corpo di fabbrica di forma regolare a pianta rettangolare facente parte di un più ampio complesso immobiliare costruito oltre la meta' del secolo scorso (anno 1972) ed e' composto da una

struttura portante in cemento armato con tamponamenti in muratura di mattoni.

Esso e' articolato su quattro piani fuori terra a destinazione residenziale oltre l'attico ed un piano seminterrato ad uso box; la copertura è piana a terrazzo calpestabile.

Il caseggiato e' dotato di una architettura moderna caratterizzata sui fronti di perimetro da lunghe poggiate a sbalzo sorrette da mensoloni a vista e parapetti di protezione costituiti da tratti in muratura e da ringhiere in metallo.

Le facciate sono lisce finite con intonaco a civile ultimate in tinta, in buono stato di conservazione (Fotografie nn. 1 e 2)

L'edificio e' dotato degli impianti di servizio principali: ascensore, T.V., telefono, citofono con apriporta elettrico, etc..

L'accesso al caseggiato avviene attraverso l'area di distacco esterna condominiale posta sul lato sud a livello del piano seminterrato e sistemata a posti auto, delimitata all'ingresso su Via Privata Castruccio da una sbarra metallica.

Il portone di accesso è ubicato sul lato di ponente ed e' raggiungibile dall'esterno mediante una scalinata a due rampe a salire ovvero da un impianto di ascensore (Fotografia n. 3).

L'atrio di ingresso al vano scala del caseggiato è costituito da un corridoio su cui affacciano gli appartamenti del piano terreno dotato di pavimento in marmo e pareti ultimate in tinta (Fotografie nn. 4 e 5).

### 3.) DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE UNITA' IMMOBILIARI.

#### - Caratteristiche e consistenza.

Le unita' immobiliari considerate – la cui consistenza e' meglio rappresentata sulle allegate planimetrie catastali in scala 1:200 (Allegato Sub. "B") – sono costituite da un alloggio e da un locale ad uso box.

#### 3.1.) Alloggio

Posto al piano terzo di cui ne occupa la porzione centrale ed e' composto da un ampio vano soggiorno – pranzo con annesso angolo cottura oltre n. 2 camere da letto e n. 2 servizi igienici, a cui sono annessi n. 2 balconi sui lati nord e sud.

Il tutto per una superficie utile misurata dell'unita' immobiliare di mq. 78,00 corrispondente ad una superficie "commerciale" virtuale calcolata (cioe' quella superficie comprensiva di tutti i muri, compresi i perimetri sino ad uno spessore massimo di cm. 40 e meta' dei muri di divisione fra appartamento ed appartamento e parti comuni integrata in base ai piu' comuni "rapporti mercantili" in uso nello stesso segmento di mercato della proporzionale quota per accessori e/o pertinenze) di mq. 94,00 circa (altezza interna mt. 2,90) cosi' determinata:

- <u>Superficie principale</u>		
mq. 88,00 x 1,00.....	mq.	88,00
- <u>Superficie balconi</u>		
mq. 23,00 x 0,25.....	mq.	5,75

#### - Confini.

L'alloggio confina:

- a nord : con muri perimetrali su distacco ed in parte con vano scala condominiale;

- a est : con interni nn. 5B e 6B ed in parte con vano scala condominiale;
- a sud : con muri perimetrali su distacco ed in parte con interno n. 8° e vano scala condominiale;
- a ovest : con interni nn. 8A e 7A.

- Finiture interne e dotazioni impiantistiche.

Le finiture interne principali dell'unita' immobiliare sono le seguenti :

- pavimenti dei vani principali in marmo;
- pavimenti in piastrelle di ceramica;
- pareti e soffitti ultimati in tinta;
- impianto di riscaldamento autonomo a piastre radianti;
- impianto elettrico sottotraccia dotato di apparecchio salvavita;
- rivestimento delle pareti dell'angolo cottura e dei servizi igienici dotate di rivestimento in piastrelle di ceramica;
- serramenti interni in legno dotati di tapparelle avvolgibili in plastica;
- porte interne in legno;
- apparecchi igienici di tipo corrente ed in numero adeguato (wc, bidet, lavabo, vasca con idromassaggio e doccia);
- rubinetterie di tipo corrente dotate di miscelatore.

- Condizioni e stato di conservazione.

L'alloggio e' allo stato attuale libero e si trova in buone condizioni di conservazione (Fotografie nn. 6, 7, 8, 9 e 10).

Esso e' dotato di una buona illuminazione e gode di una ottima visuale panoramica con scorcio verso mare (Fotografie nn. 11 e 12).

### 3.2.) Box

Posto al piano seminterrato di cui ne occupa la porzione confinante con l'area di distacco condominiale sul lato sud da cui ha accesso.

Il locale è occupato internamento da un soppalco composto da una orditura portante in travi di acciaio ed impalcato in legno (superficie mq. 3,00 x 4,00) accessibile tramite una scaletta anch'essa in legno.

Il locale ha una superficie utile misurata di mq. 20,00 corrispondente ad una superficie "commerciale" virtuale calcolata (cioè quella superficie comprensiva di tutti i muri, compresi i perimetri sino ad uno spessore massimo di cm. 40 e metà dei muri di divisione fra appartamento ed appartamento e parti comuni integrata in base ai più comuni "rapporti mercantili" in uso nello stesso segmento di mercato della proporzionale quota per accessori e/o pertinenze) di mq. 23,00 circa (altezza interna mt. 3,30) così determinata:

- Superficie principale  
mq. 23,00 x 1,00.....mq.           88,00

- Confini.

Il locale box confina:

- a nord : con box n. 18 ed in parte con box nn. 17 e 19;
- a est : con box n. 22;
- a sud : con muri perimetrali su distacco condominiale;
- a ovest : con box n. 24.

- Finiture interne e dotazioni impiantistiche.

Le finiture interne principali dell'unità immobiliare sono le seguenti :

- pavimento in piastrelle di grès (cm. 7,5 x 15);
- pareti e soffitti ultimati in tinta;

- impianto di riscaldamento autonomo a piastre radianti;
  - impianto elettrico sottotraccia;
  - serramento di ingresso costituito da una serranda basculante in metallo.
- Condizioni e stato di conservazione.

Il locale e' allo stato attuale libero e si trova in buone condizioni di conservazione (Fotografia n. 13).

Esso e' dotato di una comoda accessibilità.

Costituiscono pertinenze comuni alle due unità immobiliari e quindi al Condominio l'ascensore esterno di accesso al piano di ingresso oltre la piscina e relative attrezzature così come risulta dall'allegato "Regolamento di Condominio" (Allegato Sub. "C").

#### 4.) DATI CATASTALI.

Entrambe le unità immobiliari risultano censite al "Catasto Fabbricati" già "N.C.E.U." della Provincia di Genova - Comune di Rapallo - in capo alla Ditta: "BIOCHEM S.r.l." con sede in Busalla (GE) proprietaria per un intero così come indicato sulle allegate visure catastali (Allegato Sub. "D"), con i seguenti dati identificativi e di classamento:

##### a.) Appartamento

- Foglio n. 22 – Mappale n. 1478 – Sub. xx – Z.C. 1 - Cat. A/3 – Classe 6 – Vani 5,5 – Superficie catastale mq. 94,00 - R.C. €. 1.036,79;

##### b.) Box

- Foglio n. 22 – Mappale n. 1478 – Sub. xx – Z.C. 1 - Cat. C/6 – Classe 6 – Mq. 22 – Superficie catastale mq. 22,00 - R.C. €. 194,29.

#### 4.1.) Regolarità catastale

Dal confronto fra lo stato attuale e le planimetrie catastali depositate agli atti del "Catasto Fabbricati" in data 02.02.2011 (appartamento) e

21.06.1977 (box) (Allegato Sub. "B") si riscontra la conformità di entrambe le unità immobiliari.

5.) RIFERIMENTI URBANISTICI.

L'immobile risulta ricompreso all'interno di una zona classificata "B1"("Area territoriale omogenea") secondo il vigente "P.R.G." adottato con D.C.C. n. 272 del 16.07.1982 approvato con P.P.G.R. n. 1216 del 07.10.1986.

Tale destinazione non influisce sul valore commerciale del bene considerato.

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

6.) DECRETO DI ABITABILITA'.

L'edificio non risulta provvisto di certificato di abitabilità.

All'interno del fascicolo di progetto depositato presso gli Uffici Tecnici Comunali è stato rintracciato il parere favorevole rilasciato a tali fini dall'"Ufficio di Igiene e Sanità" in data 18.03.1977 (Allegato Sub. "E").

7.) TITOLI EDILIZI

L'edificio è stato costruito previo rilascio di Licenza Edilizia n. 7 del 27.09.1972 (Pratica Edilizia n. 34/1972) e successiva variante prot. n. 16772/76 del 16.09.1976 (Allegato Sub. "F").

Relativamente alla singola unità immobiliare risulta presentata pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 43 della L.R. 16/08 per la regolarizzazione di alcune opere realizzate in difformità dal titolo originario (P.E. 55-2011) definita con Provvedimento n. 3146/2011 del 21.06.2011 (Allegato Sub. "G").

## 8.) CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

In esito all'elaborazione dei dati acquisiti effettuata mediante l'uso di apposito software messo a disposizione dalla "Regione Liguria" per il calcolo delle prestazioni energetiche degli immobili, l'unita' immobiliare in questione ricade in Classe Energetica "F" come da "Attestato di Prestazione Energetica" n. 11914 del 22.03.2017 (Allegato Sub. "H").

## 9.) STIMA

### - Premesse

Al fine di giungere ad un valore il piu' possibile vicino a quello di mercato, lo scrivente operera' una stima in base al valore a metroquadrato ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo sintetico - comparativo non ritenendo possibile procedere secondo il metodo di confronto previsto dagli standard internazionali di valutazione ("I.V.S." - "Market Comparison Approach") per la mancanza di un sufficiente numero di informazioni riguardanti gli effettivi prezzi di compravendita di immobili simili a causa di un mercato poco attivo nell'ambito dello specifico segmento di mercato benché costituito da numerose offerte.

Questa stima adotta come parametro la superficie "commerciale" dell'unita' immobiliare (cioe' quella superficie comprensiva di tutti i muri, compresi i perimetri sino ad uno spessore massimo di cm. 40 e meta' dei muri di divisione fra appartamento ed appartamento e appartamento e parti comuni) debitamente integrata ove necessario, dalla consistenza dei relativi accessori e pertinenze, calcolata quest'ultima in proporzione, sulla base dei rispettivi "rapporti mercantili" di uso comune nell'ambito del relativo segmento di mercato.

Il valore unitario a metroquadrato e' 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,

nonche' 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 ("Osservatorio del Mercato Immobiliare" edito dalla "Agenzia delle Entrate - Territorio", "F.I.A.I.P.", "F.I.M.A.A." e "Borsino Immobiliare") alcune più puntuali rispetto ad altre caratterizzate da una maggiore genericità ma tutte necessariamente da elaborare e ricondurre all'ambito specifico oggetto di valutazione.

I valori così determinati risentono del particolare momento di crisi del mercato immobiliare che, negli ultimi anni ha subito in generale ed in particolare a livello locale una sensibile contrazione dei valori di transazione con riduzione dei prezzi, più accentuata per le destinazioni abitative e quelle ad uso commerciale ed uffici che gli analisti del settore individuano mediamente in termini di percentuale pari ad almeno il 25% rispetto a quelli del biennio 2008/2009 oltre ad un allungamento considerevole dei tempi di permanenza sul mercato che, in situazioni di necessità di alienazione dell'immobile determinano un'ulteriore riduzione dei valori.

I dati attuali riferiti dalle note agenzie del settore indicano un generale leggero aumento del numero delle transazioni che, al momento costituisce un semplice segnale positivo della ricrescita del settore ma che non si traduce ancora in una apprezzabile ripresa dei relativi valori.

#### 10.) VALUTAZIONE.

Così come esposto, sulla base dell'elaborazione dei dati rilevati e di quelli orientativi forniti dalle più note fonti di informazione del settore specializzate (Allegato Sub. "I") nonche' tenuto conto delle attuali particolari condizioni del mercato immobiliare e di ciò che ne caratterizza il rapporto fra domanda ed offerta nello specifico "segmento" (\*\*) si avrà:

(\*\*) Segmento di mercato: rappresenta l'unità elementare non ulteriormente scindibile dall'analisi economico – estimativa del mercato immobiliare.

A.) “Osservatorio del Mercato Immobiliare” (II semestre 2016).

- Microzona n. 2 – Centrale/Centro e Quartieri limitrofi – Abitazioni di tipo economico – Stato conservativo normale- Valore unitario compreso tra €/mq. 1.600,00/2.300,00.=;

B.) “F.I.A.I.P.” (anno 2016)

Zona compresa fra Quartiere Laggiaro e Quartiere S.Anna/Golf buono stato - €/mq. 1.500,00/1.900,00.=;

C.) “Borsino Immobiliare”

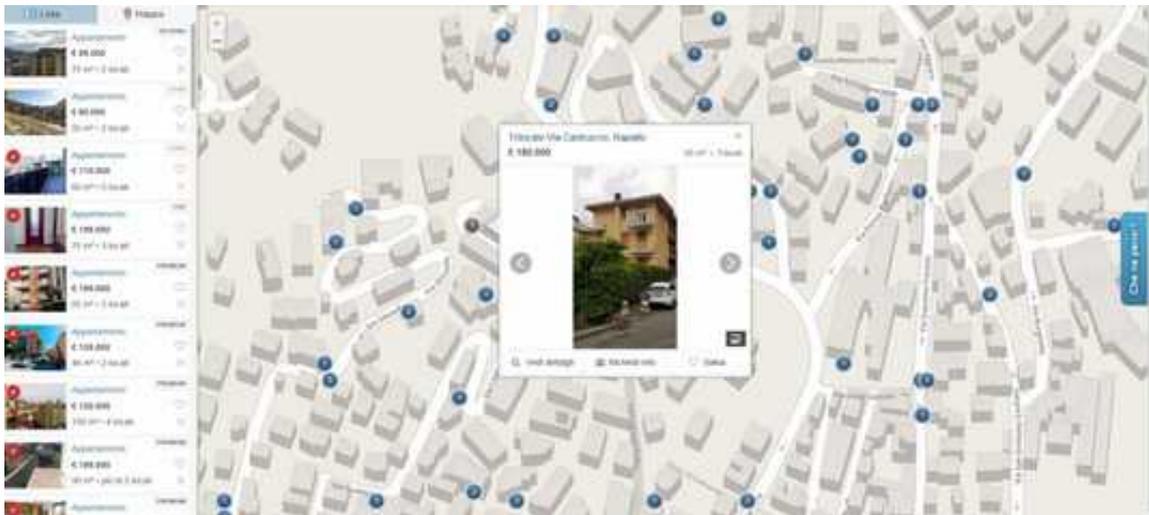
Zona Centro e quartieri limitrofi – Abitazioni economiche – in buono stato – Valore unitario compreso tra €/mq. 1.427,00/2.069,00.=;

D.) “F.I.M.A.A.” (anno 2014/2015)

Rapallo – ristrutturato/nuovo - €/mq. 2.700,00/4.300,00.=;

E.) Dati rilevati:

L'indagine esperita nell'ambito del medesimo segmento di mercato su immobili simili oggetto di proposta di vendita assunti a titolo di “comparabili” ha fatto rilevare i seguenti dati (Allegato Sub. “L”):



- Appartamento in Via Privata Castruccio della superficie commerciale di mq. 50,00 circa (piano secondo) – arredato – da ristrutturare - riscaldamento centralizzato – balcone - proposto in vendita ad un prezzo di € . 115.000,00.= per un valore unitario a metroquadrato di € . 2.300,00.= circa;
- Appartamento in Via Privata Castruccio della superficie commerciale di mq. 46,00 circa (piano secondo) – da ristrutturare – parzialmente arredato - riscaldamento centralizzato – balcone - proposto in vendita ad un prezzo di € . 115.000,00.= per un valore unitario a metroquadrato di € . 2.500,00.= circa compreso posto auto coperto per un valore di € . 20.000,00.=;
- Appartamento in Via Privata Castruccio della superficie commerciale di mq. 65,00 circa (piano quarto e ultimo) – non arredato – condizioni buone - riscaldamento autonomo – balcone - proposto in vendita ad un prezzo di € . 180.000,00.= per un valore unitario a metroquadrato di € . 2.770,00.= circa.

Tutti i valori come sopra riportati vengono ridotti di una percentuale che lo scrivente valuta in ragione del 20% che, tiene conto della natura degli stessi costituiti da semplici proposte di vendita.

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, etc.) ottenuti mediante l’applicazione dei relativi “prezzi marginali” (\*\*\*) in grado di compensare tali differenze, si ottiene il piu’ probabile valore di stima dell’unita’ immobiliare in questione che, lo scrivente alla luce di tutte le

considerazioni fin qui esposte, determina come segue mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di differenziazione:

(\*\*\*) Prezzo marginale: esprime la variazione del prezzo totale al variare della relativa caratteristica.

♣ Prezzi marginali:

a) Riscaldamento:

Centralizzato	: 0,95
Autonomo	: 1,00

b) Stato di conservazione:

Buono	: 1,05
Normale	: 1,00
Scadente (da ristrutturare)	: 0,90

c) Vista mare

Con vista mare	: 1,00
Privo di vista mare	: 0,70

d) Altro

Arredato	: 1,00
Parzialmente arredato	: 0,95
Non arredato	: 0,90

da cui,

$$1.) \text{ € } 115.000,00 \times 0,80 = \text{ € } 92.000,00.=$$

$$\text{ € } 92.000,00 : \text{ mq. } 50 = \text{ €./mq. } 1.840,00.=$$

$$\text{ €./mq. } 1.840,00 \times (1,05 \times 1,15 \times 1,30 \times 0,90) \dots \text{ €./mq. } 2.600,00.=$$

$$2.) \text{ € } 115.000,00 \times 0,80 = \text{ € } 92.000,00.=$$

$$\text{ € } 92.000,00 : \text{ mq. } 46 = \text{ €./mq. } 2.000,00.=$$

$$\text{ €./mq. } 2.000,00 \times (1,05 \times 1,15 \times 1,30 \times 0,95) \dots \text{ €./mq. } 2.82500.=$$

3.) € 180.000,00 x 0,80 = € 144.000,00.=

€ 144.000,00 : mq. 65 = €/mq. 2.215,00.=

€/mq. 2.215,00 x (1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00).....€/mq. 2.215,00.=

dalla media aritmetica dei due valori unitari così come sopra determinati si ottiene:

- € (2.600,00 + 2.825,00 + 2.215,00) : 3.....€/mq. 2.540,00.=

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore unitario medio ricercato e' pari a €/mq. 2.500,00.= mentre al box viene attribuito un valore complessivo di € 32.000,00.=.

#### 10.1.) Valore di mercato.

Alla luce di quanto sopra stimato, ed in considerazione delle differenti condizioni d'uso e caratteristiche espositive delle unita' immobiliari, si ottiene:

- mq. 94,00 x €/mq. 2.500,00.=.....€ 235.000,00.=

arrotondato a € 235.000,00.= (Euro Duecentotrentacinquemila/00.=) che e'

il piu' probabile valore "a corpo" dell'unita' immobiliare a destinazione residenziale e relativi accessori e pertinenze, in regime di libero mercato alla data odierna, considerata la stessa libera da pesi e/o gravami mentre il locale box viene valutato "a corpo" in € 32.000,00.= (Euro Trentaduemila/00.=).

0-0-0-0-0-0-0-0

Il sottoscritto ritiene con la presente relazione ed i relativi allegati di avere esaurito l'incarico ricevuto per cui con osservanza si sottoscrive.

Genova li, 20 Giugno 2017.

## IL PERITO

(Geom. Luciano PICCINELLI)

- Allegati:

- Sub. "A" : Estratto planimetrico catastale del "Catasto Terreni" in scala 1:1000;
- Sub. "B" : Planimetrie catastali dell'appartamento e del locale box in scala 1:200;
- Sub. "C" : "Regolamento di Condominio";
- Sub. "D" : Visure catastali del "Catasto Fabbricati" delle unita' immobiliari;
- Sub. "E" : Parere dell'"Ufficio Igiene e Sanità" del 18.03.1977;
- Sub. "F" : Provvedimento di variante prot. n. 16772/76 del 16.09.1976;
- Sub. "G" : Provvedimento in sanatoria ex art. 43 – L.R. 16/08 – n. 3146/2011 del 21.06.2011;
- Sub. "H" : "Attestato di Prestazione Energetica" n. XXX del 21.00.2017;
- Sub. "I" : "O.M.I." edito dall'"Agenzia del Territorio" (Anno 2016 – II Semestre), "F.I.A.I.P." (anno 2016), "Borsino Immobiliare (Anno 2016) e "F.I.M.A.A. (Anno 2014/2015);
- Sub. "L" : Inserzioni e proposte commerciali di vendita;
- Sub. "M" : Documentazione fotografica a colori.

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE**

Reg. Cronologico \_\_\_\_\_

Addi' \_\_\_\_\_ davanti al sottoscritto Cancelliere e' comparso il Perito Geom. Luciano Piccinelli nato a Genova il 05.10.1961 e residente in Genova, Via dei Franzoni civ. 4 int. 11 il quale chiede di asseverare l'unita 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 CANCELLIERE**