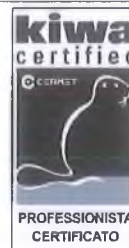


STUDIO TECNICO
GEOM. LUCIANO PICCINELLI

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

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

OGGETTO : della relazione è l'unità immobiliare a destinazione residenziale con annesse pertinenze sita in Comune di Genova – Albaro – Via F. Ricci civ. 5 int. 7.

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

RICHIEDENTE : Fallimento "Cantiere Navale C. & C. S.p.a."

PERITO : Geom. Luciano PICCINELLI.

DATA : Dicembre 2019



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



- APPENDICE

1.) <i>PREMESSE</i>	<i>pag. 3</i>
2.) <i>DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI</i>	<i>pag. 3</i>
- <i>Ubicazione</i>	<i>pag. 3</i>
- <i>Caratteristiche dell'edificio</i>	<i>pag. 5</i>
3.) <i>DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE E RELATIVE PERTINENZE</i>	<i>pag. 6</i>
- <i>Caratteristiche e consistenze</i>	<i>pag. 6</i>
- <i>Confini</i>	<i>pag. 9</i>
- <i>Finiture interne</i>	<i>pag. 9</i>
- <i>Condizioni generali e stato di conservazione</i>	<i>pag. 9</i>
4.) <i>DATI CATASTALI</i>	<i>pag. 9</i>
5.) <i>RIFERIMENTI URBANISTICI</i>	<i>pag. 10</i>
6.) <i>STIMA</i>	<i>pag. 10</i>
7.) <i>VALUTAZIONE</i>	<i>pag. 11</i>

1.) PREMESSE

Il sottoscritto Perito, iscritto all'Albo Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova al n. 2099 ed inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Genova nonché Valutatore Immobiliare certificato secondo la norma UNI 11558:2014 n. 105 Registro Kiwa Cermet Valutatori Immobiliari, riceveva incarico dal Fallimento "Cantiere Navale C. & C. S.p.a." nella persona del Dott. R. Adamo, rivolto a determinare il piu' probabile valore in regime di libero mercato riferito alla data odierna dell'immobile di cui in epigrafe.

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

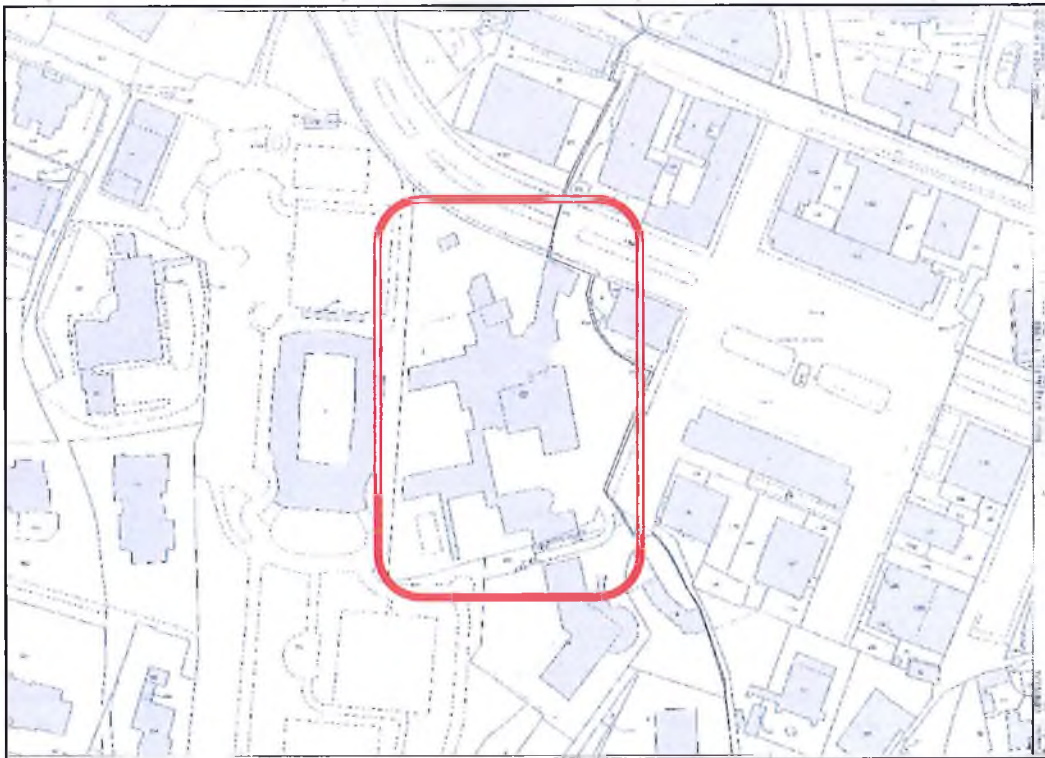
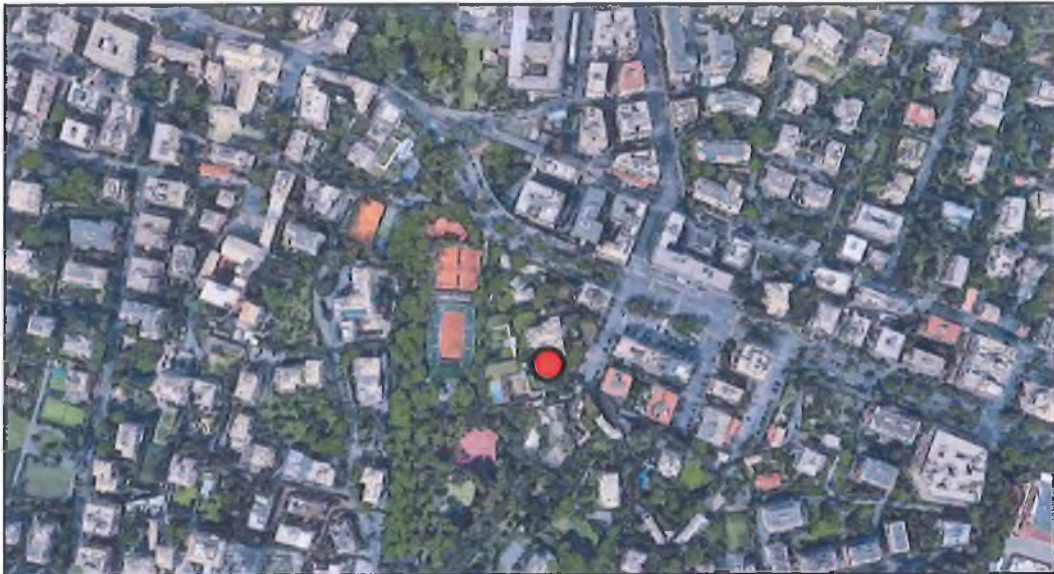
2.) DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE.

- Ubicazione.

L'immobile in questione – la cui posizione planimetrica risulta meglio individuata sull'allegato estratto di mappa catastale del "Catasto Terreni" in scala 1:1000 (Allegato Sub. "A") di cui in appresso per comodità di lettura se ne riproduce stralcio – è costituito da un antico complesso immobiliare monumentale denominato "Villa Candida" (antica villa genovese), costruito nell'anno 1600 ed oggetto di ristrutturazione nell'anno 2004, composto da una villa e due pertinenze annesse, dotata di ampi spazi esterni per una superficie pari a mq. 12.000 circa, autorimessa interrata ed una piscina.

Esso è ubicato nell'elegante quartiere residenziale di Albaro, posto ai margini di levante del centro cittadino, nella omonima collina degradante verso il mare, a breve distanza dal lungomare di Corso Italia, nella zona compresa fra Via Albaro e Piazza L. da Vinci a ridosso del parco di Valletta Cambiaso.

La zona è servita da attività commerciali, scuole, chiese etc. e servizi di pubblico trasporto oltre ad essere dotata di aree a verde e di spazi per parcheggio, sia pubblici che privati.



- Caratteristiche dell'edificio.

L'edificio nel suo complesso è contraddistinto con i civv. 5, 5A, 5B, 5C, 5D, 5E, 5F e 5G ed ha accesso pedonale e carrabile dalla strada pubblica di Via F. Ricci a mezzo di altrettanti cancelli metallici ad apertura automatizzata.

La villa principale di cui fa parte l'unità immobiliare int. 7, e' composta da una struttura portante di tipo tradizionale in muratura piena articolata su cinque piani fuori terra ad uso residenziale; i prospetti sono lisci, finiti in tinta e dotati di ornamenti a decoro e fregi; la copertura è a tetto a falde.

Essa è caratterizzata da una torretta a pianta quadrata collocata nell'angolo di nord – est e dispone di un'ampia superficie a verde circostante dove sono presenti alberature di diverso pregio.

L'immobile è dotato di tutti i comforts e di impianto di ascensore collegato al piano dell'autorimessa.

*Il tutto in **buone** condizioni di conservazione per essere stato, come detto, oggetto di totale ristrutturazione nell'anno 2004 (Fotografie nn. 1, 2, 3 e 4).*





3.) DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE E RELATIVE PERTINENZE.

- Caratteristiche e consistenze.

L'alloggio interno n. 7 è costituito da un appartamento con annessi relativi accessori e/o pertinenze (box n. 2 e posto auto n. 7) posto al piano quarto dell'antico palazzo signorile.

Esso è formato da un'ampio salone di ingresso (mq. 70 circa) dotato di n. 3 finestre con affaccio verso ponente sull'area di "Valletta Cambiaso", attraverso il quale si accede mediante due aperture, agli altri ambienti dell'appartamento che occupano l'intera zona di levante e si dividono in: n. 3 vani principali (camere da letto) oltre i servizi (cucina e n. 5 servizi igienici) disimpegnati da un lungo corridoio.

L'unità immobiliare ha affaccio all'esterno sui lati nord, est e sud ed è dotata di un box (n. 2) di pertinenza facente parte dell'autorimessa posta al piano primo sottostrada con accesso dal viale privato interno e di un posto auto scoperto (n. 7) ricavato nell'area esterna antistante il portone di ingresso al caseggiato.

L'alloggio è stato oggetto di un intervento di modifica della distribuzione interna e risulta allo stato attuale suddiviso in modo razionale in base alle condizioni imposte dalla particolare struttura muraria e dai conseguenti limiti funzionali.

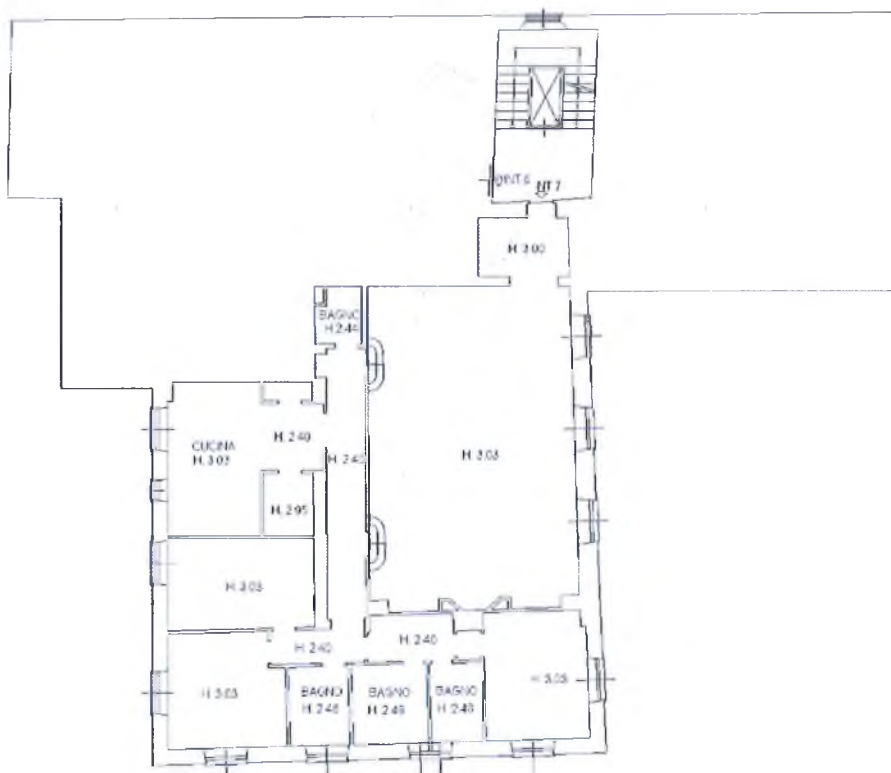
Tutte le unità immobiliari sopra descritte risultano meglio rappresentate sulle rispettive planimetrie catastali in scala 1:200 (Allegato Sub. "B").

L'unità abitativa ha una superficie "catastale" ⁽¹⁾ di mq. 250,00 circa (altezza interna mt. 3,00).

Il locale box ed il posto auto scoperto hanno rispettivamente una consistenza di mq. 30,00 circa il primo (altezza interna mt. 2,40) e di mq. 12 il secondo.

- (1) *D.P.R. 138/1998: Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comune nella misura del 50% fino ad un massimo di 25 cm.*

PIANO QUARTO







- Confini:

L'alloggio confina:

- *a nord : con muri perimetrali su distacco ed in parte con appartamento interno n. 6;*
- *ad est : con appartamenti interni nn. 5 e 6 ed in parte con vano scala condominiale;*
- *a sud : con muri perimetrali su distacco;*
- *ad ovest : con muri perimetrali su distacco.*

- Finiture e dotazioni interne.

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

- *pavimenti dei vani principali in marmo ed in parte in parquet;*
- *pareti e soffitti ultimati in tinta questi ultimi dotati in parte di controsoffitti in cartongesso;*
- *rivestimento delle pareti del locale cucina e dei servizi igienici in piastrelle di ceramica;*
- *serramenti interni in legno dotati di persiane ad ante "alla genovese";*
- *impianto di riscaldamento autonomo;*
- *impianto elettrico sottotraccia sfilabile.*

- Condizioni generali e stato di conservazione.

L'immobile si trova in buone condizioni di conservazione (Fotografie nn. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13) ed è dotato di una buona illuminazione e di una discreta visuale panoramica verso ponente.

4.) DATI CATASTALI.

L'immobile e relative pertinenze (box e posto auto scoperto) risultano censiti al "Catasto Fabbricati" già "N.C.E.U." della Provincia di Genova in capo alla Ditta: "CANTIERE NAVALE C. & C. S.P.A." con sede in Lavagna in qualità

di proprietaria per la quota di un intero, con i seguenti dati identificativi e di classamento:

4.1.) Appartamento

Sez. GEB - Foglio n. 69 – Mappale n. 67 – Sub. 14 – Z.C. 1 – Cat. A/1 – Classe 5 – Vani 11 – Superficie catastale mq. 250 - R.C. Euro 5.112,92;

4.2.) Locale box

Sez. GEB - Foglio n. 69 – Mappale n. 67 – Sub. 22 – Z.C. 1 – Cat. C/6 – Classe 8 – mq. 30 – Superficie catastale mq. 31 - Euro 294,38;

4.3.) Posto auto

*Sez. GEB - Foglio n. 69 – Mappale n. 67 – Sub. 38 – Z.C. 1 – Cat. C/6 – Classe 2 – mq. 12 – Superficie catastale mq. 12 - R.C. Euro 46,48;
Il tutto come risulta dalle allegate visure catastali (Allegato Sub. "C").*

5.) RIFERIMENTI URBANISTICI.

L'immobile risulta ricompreso all'interno di una zona classificata "AC-VU" ("Ambito di conservazione del verde urbano strutturato") secondo il vigente "P.U.C." approvato con Deliberazione Consiliare n. 42 del 30.07.2015.

Tale destinazione non influisce sul valore commerciale del bene considerato.

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

6.) STIMA

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 come prevista dagli standard internazionali di valutazione ("I.V.S."- "Market Comparison Approach" o "Sales Comparison Approach").

Questa stima può essere definita di comparazione sistematica ed adotta come parametro la superficie "catastale" dell'unità immobiliare a cui applicare il valore unitario da determinarsi dal confronto debitamente ponderato, con i reali prezzi di mercato acquisiti tramite le necessarie ricerche effettuate nell'ambito del medesimo "segmento"⁽²⁾, in base alle effettive 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 considerati 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" 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.

Nello specifico caso, i valori orientativi sopra indicati non si sono rivelati attendibili in relazione alla particolarità del bene da stimare ed alla presenza sul mercato di un numero limitato di comparabili.

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

7.) VALUTAZIONE.

Così come esposto, vengono di seguito riportati i risultati delle diverse banche dati di settore:

A.) "Osservatorio del Mercato Immobiliare" (I semestre 2019).

- Microzona n. 77 – Semicentrale/ALBARO – BOCCADASSE TU.A (Corso Italia, Piazza L. da Vinci, Via Cavallotti, Via Pisa, Via Nizza, Via Albaro) – Abitazioni Signorili – Stato conservativo NORMALE - Valore unitario compreso tra **€/mq. 3.300,00/4.900,00.=;**

Genova Entrate della Finanza
 Direzione IRE - Genova - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2019 - Scatole 1
 Provincia: GENOVA
 Comune: GENOVA
 Fasciatura: Conservativa: ALBARO - ROCCADASSE TUA (C.SO ITALIA-PIZZA LEON. DA VINCI-CAVALLOTTI-VISA-VINIZZA VALBARO)
 Codice zona: 116
 Microzona: 77
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mezzio (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2450	3600	L	6,2	9,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1750	2600	L	5,9	8,8	L
Abitazioni signorili	Normale	3300	4900	L	7,9	11,3	L
Autoriscald.	Normale	1400	2000	L	5,6	8,2	L
Box	Normale	2200	3200	L	7,1	10,5	L
Posti auto coperti	Normale	2000	2900	L	6,9	10,3	L
Posti auto scoperti	Normale	1600	2350	L	6,5	9,6	L
Ville e Villini	Normale	5400	8000	L	11,4	16,4	L

B.) **"Borsino Immobiliare" (Dicembre 2019)**

ALBARO TU.A (Corso Italia, Piazza L. da Vinci, Via Cavallotti, Via Pisa, Via Nizza, Via Albaro – Abitazioni Signorili – Stato conservativo BUONO – Valore unitario compreso tra €/mq. 2.786,00/3.468,00.=;

Borsinoimmobiliare Quotazioni di zona (novembre 2019)

Comune: Genova
 Zona: Albaro Tu.a (C.so Italia-p.zza Leonardi Da Vinci-cavallotti-v.pisa-v.nizza-v.albaro)

Mappe nella zona

Abitazioni e Ville	Valori di zona (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Tasso cap.Rendiz.
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Fascia media	
Abitazioni civili (in buono stato)	1.819	2.245	2.672	4,5	6,3
Abitazioni di tipo economico (in buono stato)	1.303	1.803	1.703	4,0	5,7
Abitazioni signorili (in buono stato)	2.786	3.127	3.468	5,7	6,3
Ville e Villini (in buono stato)	3.587	4.378	5.174	6,8	8,2



C.) Dati rilevati:

L'indagine esperita nell'ambito del medesimo segmento di mercato su immobili simili ha fatto rilevare un numero sufficientemente rappresentativo di dati, sulla base dell'elaborazione dei quali tenuto conto delle attuali particolari condizioni del mercato immobiliare e di ciò che ne caratterizza il rapporto fra domanda ed offerta nello specifico "segmento" lo scrivente procede alla valutazione del più probabile valore di mercato del bene e relative pertinenze.

Tale indagine ha prodotto quali risultati di maggior attendibilità, gli scambi aventi ad oggetto le unità facenti parte di due complessi immobiliari di analoghe caratteristiche, recentemente ristrutturati e/o nuovi, posizionato nelle immediate vicinanze del bene in questione (Via Albaro e Via C. Bosio).

Nel primo caso, si tratta di un complesso formato da due antichi palazzi uniti fra loro da un corpo di fabbrica più basso sorto a seguito della demolizione del preesistente fabbricato, dotato di autorimessa pertinenziale al piano fondi e di un'area scoperta circostante adibita in parte a parcheggio.

Il complesso gode di una meno felice esposizione e di una conseguente minore panoramicità ed al contrario di maggiori comforts e di una distribuzione interna più razionale.

Il secondo caso, riguarda invece un immobile residenziale di nuova costruzione denominato "Palazzo Arbà", ottenuto mediante la demolizione di una porzione del convento del "Buon Pastore".

Il prezzo reale di vendita di alcuni degli alloggi facenti parte dei complessi sopracitati concorrono una volta analizzati ed elaborati mediante l'utilizzo dei cosiddetti "prezzi marginali"⁽³⁾, a determinare il più probabile valore di mercato ricercato (Allegato Sub. "D"):

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



1.) *Via Albaro civ. 47B int. 7 – appartamento con annesso box di pertinenza – Foglio 69 Mappale 16 Sub. 27 - compravendita in data 23.01.2018 con atto pubblico a rogito Notaio M. Biagini di Genova Rep. n. 118749.*

Trattasi di appartamento posto al piano terzo oltre il terreno.

L'appartamento si affaccia verso sud, sull'area di distacco pertinenziale.

Il bene comparabile ha una superficie commerciale di mq. 93 circa ed è stato compravenduto unitamente al box al prezzo di €. 710.000,00 corrispondente ad un valore unitario a metroquadrato di €. 7.600,00,= circa.

2.) *Via Albaro civ. 47B int. 6 – appartamento con annesso box di pertinenza – Foglio 69 Mappale 16 Sub. 12 – compravendita in data 05.09.2018 con atto pubblico a rogito Notaio C. Priori di Genova Rep. n. 1203.*

Trattasi di appartamento posto al piano secondo, facente parte del corpo centrale del fabbricato di cui al punto precedente, con affaccio sui due lati ovest ed est tramite i relativi balconi.

Esso ha una superficie commerciale di mq. 126 circa ed è stato compravenduto al prezzo di €. 873.000,00,= corrispondente ad un valore unitario a metroquadrato di €. 7.000,00.= circa.

E' compreso nella vendita un ulteriore locale box al prezzo di €. 70.000,00.=.



3.) *Via C. Bosio civ. 14 int. 9 Scala B – appartamento – Foglio 69 Mappale 868 Sub. 64 - compravendita in data 19.04.2019 con atto pubblico a rogito Notaio P. Biglia di Saronno, di Genova Rep. n. 50600.*

*Trattasi di appartamento posto al **piano quarto** oltre il terreno.*

L'appartamento si affaccia verso sud con un ampio balcone e con vista a mare.

Il bene comparabile ha una superficie commerciale di mq. 146 circa ed è stato compravenduto al prezzo di €. 1.075.000,00 corrispondente ad un valore unitario a metroquadrato di €. 7.400,00.= circa.

E' compreso nella compravendita un locale box il cui prezzo corrisponde a €. 97.000,00.=.



Alla luce di quanto fin qui esposto, effettuati gli opportuni aggiustamenti dei valori come sopra rilevati in conseguenza delle diverse caratteristiche del relativo "comparabile" considerato (tipologia, accessori, stato di conservazione, esposizione, visuale, etc.) ottenuti mediante l'applicazione dei rispettivi "prezzi marginali" in grado di compensare tali differenze, si ottiene il piu' probabile valore di stima dell'immobile in questione che, lo scrivente determina come segue attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti di differenziazione sulla base dei quali ha predisposto l'allegata tabella esplicativa più avanti riportata ed a cui rimanda per ogni chiarimento (Allegato Sub. "E").

▪ Prezzi marginali ⁽⁵⁾

a) Tipologia costruttiva:

Civile : 1,00

Signorile : 1,10

b) Terrazzo/Balcone/Giardino:

Assente : 1,00

Presente : 1,03

c) Stato di conservazione:

Nuovo : 1,00

Seminuovo/Ristrutturato : 0,80

d) Distribuzione interna:

Elastica : 1,00

Rigida : 0,90

e) Visuale:

Aperta : 1,00

Semiaperta : 0,95

Chiusa : 0,90

f) Livello di piano:

Terra : 0,95
Corrente : 1,00

- (5) **TIPOLOGIA COSTRUTTIVA** : La caratteristica tiene conto della specifica categoria catastale (A/1 – A/2) e dei relativi aspetti artistici ed architettonici;
- TERRAZZO/BALCONE** : Viene indicato un valore in termini di percentuale pari al 3% per la presenza o meno di uno spazio pertinenziale esterno (terrazzo e/o balcone);
- STATO DI CONSERVAZIONE**: Viene indicato lo stato di conservazione nuovo o seminuovo (ristrutturato) a cui applicare le relative differenze percentuali comprese nell'ordine del 10%;
- DISTRIBUZIONE INTERNA** : Viene indicato un valore in termini di percentuale in grado di apprezzare la differente distribuzione interna e la relativa possibilità di modifica della stessa, valutato nel 20%;
- VISUALE** : Viene indicato un valore in termini di percentuale in grado di apprezzare la visuale verso l'esterno più o meno aperta e/o panoramica compreso tra il 5%/10%;
- LIVELLO DI PIANO** : Viene indicato un valore in termini di percentuale in grado di apprezzare la posizione di piano: terra, corrente e sottotetto, pari al 5%.

Alla luce di quanto sopra ottenuto, il valore complessivo ricercato è pari a €. 1.449.799,40.= arrotondato a €. 1.450.000,00.= che corrisponde al più probabile valore in regime di libero mercato alla data odierna dell'appartamento in questione, a cui aggiungere i valori di €. 70.000,00.= per il box e €. 30.000,00.= per il posto auto esterno, per un totale complessivo di **€. 1.550.000,00.=** (Euro Unmilione CINQUECENTOCINQUANTAMILA/00.=).

Dividendo il valore dell'appartamento per la consistenza complessiva dello stesso si ottiene un valore unitario a metroquadrato di €. 5.800,00.= circa.

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.



- Allegati:

- Sub. "A" : Estratto di mappa del "Catasto Terreni" in scala 1:1000;*
- Sub. "B" : Planimetrie catastali degli immobili;*
- Sub. "C" : Visure catastali del "Catasto Fabbricati" degli immobili;*
- Sub. "D" : Copia atti di compravendita (rogito Notaio F. Biagini del 23.01.2018 Rep. n. 18749, rogito Notaio C. Priori del 05.09.2018 Rep. n. 1203 e rogito Notaio P. Biglia di Saronno 19.04.2019 Rep. n. 50600;*
- Sub. "E" : Tabella di comparazione;*
- Sub. "F" : Documentazione fotografica a colori.*



GIUDICE DI PACE DI GENOVA

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

Reg. Cronologico 17 GEN. 2020

Addi' 17 GEN. 2020 davanti al sottoscritto Cancelliere e' comparso il Perito Geom. Luciano Piccinelli nato a Genova il 05.10.1961 e residente in Genova, Via dei Franzone civ. 4 int. 11.

Identificato con patente di guida n. 016020564 rilasciata il 24/01/2004 da INCCIC Genova.

Iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Genova e all'Albo Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova al n. 2099;

il quale chiede di asseverare con giuramento l'unita perizia.

Il Funzionario/Direttore, 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

[Signature]

IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO

(Claudio Pareto)



[Signature]