

ARCH. ALESSANDRO COSTA

VIA PAGANO DORIA,10/28 – 16126 GENOVA - TEL. 338 1070809



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione Fallimentare

Fallimento Iprams s.r.l.

R.F. 84/2019

G.D. Dott. Pietro SPERA

Curatore Dott. Federico Hardonk

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

BENI IMMOBILI

COMUNE DI GENOVA

Ill.mo Signor Giudice Delegato,
il sottoscritto Arch. Alessandro COSTA, con studio in Genova, via Pagano Doria 10/28, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Genova al n. 3580, veniva nominato dalla S.V. con provvedimento del 27.01.2020 Consulente tecnico nella Procedura Fallimentare "Iprams s.r.l.", con incarico di redigere una perizia di stima al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in **Corso Galliera civ. 20 interno 8.**

INDICE

1. Premesse	pag. 3
2. Consistenza e dati catastali	pag. 4
3. Confini delle proprietà	pag. 4
4. Titolarità e provenienza	pag. 4
5. Descrizione	pag. 5
6. Occupazione dell'immobile	pag. 6
7. Accertamenti Edilizi	pag. 7
8. Destinazione Urbanistica	pag. 7
9. Vincoli Urbanistici	pag. 8
10. Conformità Edilizia	pag. 8
11. Gravami e formalità pregiudizievoli	pag. 9
12. Certificazione energetica	pag. 11



13. Dati dimensionali degli immobili	pag. 11
14. Metodo di valutazione	pag. 12
15. Valutazione alla data odierna	pag. 13
16. Conclusione peritale	pag. 16
17. Allegati	pag. 17

1. PREMESSE

Il sottoscritto, in ossequio all'incarico affidatogli, ha svolto le seguenti operazioni al fine di procurarsi gli elementi necessari per la stima dei beni:

- * sopralluoghi in sito;
- * acquisizione documentazione di tipo ipocatastale, urbanistica presso l'Agenzia del Territorio, Uffici Comunali e notai roganti;
- * esame degli atti ipocatastali delle proprietà;
- * accertamento conformità edilizia degli immobili;
- * indagini di mercato nel Comune di Genova e sul territorio limitrofo, sui valori immobiliari di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- * confronto dei prezzi di mercato ultimamente stipulati per beni equiparabili nella zona;
- * esame situazione generale del mercato immobiliare;
- * esame fattori positivi e negativi concorrenti la valutazione.

___ o 0 o ___

2. CONSISTENZA E DATI CATASTALI

Di seguito viene riportata l'identificazione catastale del cespite come risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Catasto dei Fabbricati e Catasto Terreni con indicazione delle consistenze come risulta dalle visure allegate (Allegato n. 3).

Comune di GENOVA - Codice D 969Q										
Catasto dei Fabbricati - Sezione di GENOVA										
DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
Quota proprietà	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €	indirizzo
1/1	GED	42	218	8	A/2	2	5,5 vani	86 mq.	866,36	C.so Galliera civ. 20 int. 8 piano 1

3. CONFINI DELLA PROPRIETA'

"Appartamento" sito in Corso Galliera civ. 20 int. 8 piano primo;

Tra le coerenze: a nord con altra u.i. int. 9; ad est con altra u.i. int. 7; a sud con muri perimetrali su Via Cagliari; ad ovest con muri perimetrali su Corso Galliera.

4. TITOLARITÀ E PROVENIENZA

L'immobile sito in *Corso Galliera civ. 20 int. 8* risulta pervenuto alla società fallita, nella precedente forma giuridica (Iprams s.p.a.), in quota di proprietà 1/1 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Anselmo ANSELMI di Genova del 23 gennaio 1989 rep. 122141, trascritto alla Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di

Genova in data 06.02.1989 ai nn. R.G./R.P. 5290/3120 (Allegato n. 8) dal

5. DESCRIZIONE

L'immobile in esame è sito nel Comune di Genova, Municipio III Bassa Val Bisagno, in Corso Galliera in corrispondenza dell'incrocio su Via Cagliari.

Più precisamente il cespite oggetto di stima è situato al primo piano del civico n° 20 (venti) e distinto con il numero di interno 8 (otto).

Il fabbricato risulta edificato tra il 1929 e 1930, si sviluppa su otto piani fuori terra e si compone di due condomini contraddistinti dai civici n. 20 e 21.

La struttura portante risulta del tipo a travi e pilastri in cemento armato.

L'appartamento in esame si compone di un vano d'ingresso di circa 12 mq., vano cucina di circa 10 mq. con piccolo balcone di circa mq. 1,80, soggiorno/camera di circa 18 mq., bagno di circa 3,70 mq., due camere rispettivamente di mq. 13 e 17 ed una piccola dispensa di circa 1 mq.

L'altezza dei vani risulta di circa m. 3,15.

Gli infissi sono di recente fattura, in alluminio e dotati di vetrocamera con tapparelle in PVC e le porte sono in legno di buona fattura.

I pavimenti sono in graniglia di marmo alla genovese ed in piastrelle in grés nel bagno. Le pareti sono intonacate con finitura a stucco e tinteggiatura con decori in rilievo sui soffitti.

La cucina, il bagno ed il soggiorno sono dotati di finestre con affaccio su Corso Galliera mentre gli altri vani sono dotati di affaccio su Via Cagliari.



Il bagno risulta di dimensioni ridotte ma completo della dotazione di sanitari e di recente ristrutturazione. Le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche sino ad una altezza di cm. 200.

L'impianto elettrico è di recente realizzazione è dotato di interruttore magneto-termico; sebbene ad esame visivo l'impianto risulti a norma non è stato possibile verificare la dotazione di Certificazione di conformità dello stesso.

Il riscaldamento è del tipo ad impianto centralizzato condominiale, i termosifoni non risultano dotati di termo-valvole e la contabilizzazione è complessiva per unità immobiliare.

Non è presente impianto per produzione di acqua calda sanitaria.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile risultano nel complesso discrete.

La superficie commerciale totale computata dallo scrivente per la seguente stima risulta pari a **mq. 89,00**.

Compete all'appartamento il diritto d'uso, nello scomparto assegnato, del terrazzo comune agli appartamenti interni quattro, otto, dodici, sedici, venti, ventiquattro, per lo sciorinamento della biancheria come riportato nella trascrizione dell'atto di compravendita.

Si rimanda alla documentazione fotografica ed alla rappresentazione planimetrica catastale (Allegati n. 2 e 4).

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data di redazione della presente perizia l'immobile esaminato risulta occupato da beni che saranno smaltiti prima della vendita pertanto



l'immobile risulterà libero da persone e da beni.

7. ACCERTAMENTI EDILIZI

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova relativamente ai cespiti in esame risulta:

- **Pratica Edilizia n° 330** Prot. 21.10.1929
- **Pratica Edilizia n° 554** Prot. 15.12.1930 *variante*
- **Decreto di Abitabilità n° 2592** del 31.01.1930

Trattandosi di progetti antecedenti il 17/10/ 1942 (data di entrata in vigore della Legge 1150/ 1942) ed accertato, da ricerche effettuate presso l'Ufficio Visura e Condonò Edilizio del Comune di Genova, la mancanza di pratiche edilizie anche in sanatoria successive alla presentazione della planimetria catastale di impianto datata 12.03.1940, la stessa sarà considerata dalla scrivente quale "stato legittimato" dell'immobile.

Si allega copia del Certificato di abitabilità (Allegato n. 5).

8. DESTINAZIONE URBANISTICA

Il cespite con identificativo catastale **Sez. GED Foglio 42 Part. 218 sub. 8** del *Catasto Fabbricati di Genova* risulta classificato come di seguito riportato:

P.U.C. 2015
AC-IU - Ambito di Conservazione del Territorio Urbano

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Ambito 53F - TU Tessuto Urbano (art. 38 NdA PTCP)

9. VINCOLI URBANISTICI

Il fabbricato oggetto di perizia non risulta vincolato:

- dalla parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex legge 1089/39), sulla tutela del patrimonio storico architettonico;

Il fabbricato oggetto di perizia non ricade in area soggetta a vincolo:

- dalla parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex legge 1047/39), sulla tutela dei beni ambientali.

Risulta presente Vincolo idrogeologico sul cespite in esame.

10. CONFORMITA' EDILIZIA (ex art. 19 del D.L. 78/2010)

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi rilevato dal sottoscritto e la planimetria d'impianto depositata all'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - Catasto dei Fabbricati risultano lievi difformità relativamente alla demolizione di tramezze divisorie interne.

Si rende pertanto necessario provvedere alla regolarizzazione Urbanistica mediante presentazione di apposita pratica edilizia per il mantenimento opere interne eseguite tra il 17.03.1985 ed il 31.12.2004 ai sensi dell'art. 22 della legge regionale n. 16/2008 con costo stimato comprensivo di oneri pari a circa € 2.000,00.

Si rende inoltre necessaria pratica Docfa ai fini dell'aggiornamento della

planimetria catastale con un costo stimato pari a d € 500,00.

Tali oneri saranno decurtati dal valore di stima dell'immobile.

11. GRAVAMI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Lo scrivente ha eseguito presso gli Uffici Provinciali di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio visure atte all'individuazione delle iscrizioni e trascrizioni di interesse relative all'immobile oggetto di stima.

I cespiti siti in *Corso Galliera* oggetto della presente perizia ed identificati con gli identificativi catastali *Fg. 42 part. 218 sub 8* del *Catasto Fabbricati* risultano gravati da:

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di linea di credito iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova con atto del **12 luglio 2012** a rogito Notaio Michele BIAGINI di Genova Rep. n. 114462/12053, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 19.07.2012 ai nn. R.G./R.P. 21220/2635 a favore di
contro Iprams s.p.a.;
- **annotazione** alla iscrizione di cui sopra per restrizione di beni trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 28/04/2017 ai nn. R.G./R.P. 13418/1911;
- **annotazione** alla iscrizione di cui sopra per restrizione di beni trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 12/07/2017 ai nn. R.G./R.P. 22306/2941;
- **annotazione** alla iscrizione di cui sopra per restrizione di beni trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data

18/08/2017 ai nn. R.G./R.P. 27410/3331;

– **annotazione** alla iscrizione di cui sopra per restrizione di beni trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 20/10/2017 ai nn. R.G./R.P. 33143/3935;

– **annotazione** alla iscrizione di cui sopra per restrizione di beni trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 14/08/2018 ai nn. R.G./R.P. 29285/2734;

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo emanato da Agenzia Entrate Riscossione del **06 luglio 2018** rep. 5280/4818, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 06/07/2018 ai nn. R.G./R.P. 23898/3499 a favore di Agenzia Entrate Riscossione contro Iprams. s.r.l.

Per maggiori dettagli si rimanda alle visure ipotecarie, alle note di cui agli Allegati n. 7 e 8 ed al Certificato Ipotecario Speciale in fase di rilascio.

Spese condominiali

Lo scrivente segnala che sulla unità immobiliare oggetto di stima gravano debiti di natura condominiale e che sono in corso di maturazione quattro rate su otto complessive della gestione ordinaria 01.01.2020/31.12.2020 (scadenza 4° rata 15.04.2020) per un importo complessivo pari ad € 364,27. Le successive rate sono di importo pari ad € 91,00 cadauna.

Passività distinte per esercizio di gestione condominiale:

Esercizio anno 2019 € 927,04

Esercizio anno 2020 € 364,24 (1°, 2°, 3° e 4° rata preventivo)

Alla data di redazione della presente perizia non risultano spese straordinarie e lavori deliberati dal Condominio.

Per maggiori approfondimenti si rimanda al Consuntivo 2019 e Preventivo 2020 (Allegato n. 9) e si invitano gli interessati a rivolgersi direttamente all'Amministratore del Condominio per la corretta quantificazione delle spese effettivamente a carico dell'esecutato in relazione all'anno in corso ed al precedente, periodo per il quale sussiste la solidarietà dell'acquirente con il dante causa (art. 63 comma 4 delle disp. att. del codice civile).

12. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il cespite in esame è dotato di Attestato di Prestazione Energetica a firma dello scrivente redatto in data 25.04.2020 con durata decennale (Allegato 10).

La prestazione energetica globale dell'immobile risulta in classe *F*.

13. DATI DIMENSIONALI DEGLI IMMOBILI

Di seguito sono riportate le superfici commerciali dei cespiti immobiliari, rilevate graficamente dagli allegati elaborati grafici dei rilievi e calcolate dallo scrivente in conformità alla Norma UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98 All. C.

___ o 0 o ___



Comune di GENOVA - Codice D 969Q						
Catasto dei Fabbricati - Sezione di GENOVA						
DATI IDENTIFICATIVI					DATI DIMENSIONALI	ALTRE INFORMAZIONI
Sez.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Superficie Comm.	indirizzo
GED	42	412	8	A/2	89,00 mq.	C.so Galliera civ. 20 - int. 8

14. METODO DI VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore dell'immobile in questione il sottoscritto ha tenuto conto della ubicazione territoriale, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso bene, della consistenza, dello stato di uso e conservazione, del grado di finitura nonché del contesto cui risulta appartenere.

Inoltre, per giungere al più probabile valore di stima del bene in oggetto, sono state esperite ricerche nel settore specifico (soprattutto presso agenzie di intermediazione immobiliare, mediante consultazione di Banche Dati specializzate nel settore immobiliare), confrontando i dati con i valori già in possesso dello scrivente (quotazioni O.M.I., Borsino Immobiliare, Fiaip Liguria all'Allegato n. 11).

In particolare si riferisce che nel caso specifico sono state esperite indagini volte alla individuazione di dati di sicura attendibilità in ordine a transazioni recenti aventi ad oggetto immobili simili ricadenti in aree omogenee.

Dalla consultazione della Banca Dati Stimatrix, infatti, lo scrivente ha potuto riscontrare dodici transazioni avvenute negli anni 2018, 2019 e



2020 aventi ad oggetto immobili comparabili per categoria catastale e ricadenti nella medesima microzona in cui è situato l'immobile oggetto di stima (Allegato n. 12)

Le verifiche effettuate hanno indotto lo scrivente ad escludere di atti di compravendita non attendibili ai fini della comparazione. Residuano pertanto due compravendite dalle quali sono stati derivati, direttamente dalla lettura dei relativi atti di acquisto, i valori delle transazioni ed i dati dimensionali necessari per determinare il prezzo medio a metro quadro.

Pur ritenendo attendibili le risultanze delle ricerche effettuate, lo scrivente ha confronto i dati così ottenuti con le quotazioni fornite dall'Osservatorio O.M.I., Borsino Immobiliare e Fiaip Liguria per immobili simili espresse in Euro/mq riscontrando una sostanziale corrispondenza.

18. VALUTAZIONE ALLA DATA ODIERNA

Si riportano di seguito le risultanze delle transazioni comparabili nonché le quotazioni rilevate dall'Osservatorio O.M.I., Borsino Immobiliare e Fiaip Liguria:

Banca Dati STIMATRIX - Compravendite GED Fg. 42 - Genova									
DATI COMPRAVENDITA		DATI IDENTIFICATIVI						VALORE	
Notaio	Repertorio Atto/Anno	Sez.	Fg.	Part.	Sub	Cat.	indirizzo	Superficie Commerciale	Valore di vendita
Davide Ferrando	9228/2020	GED	42	171	35	A/2	C.so Sardegna 107/34	83 mq.	€ 118.000,00
Paolo Lizza	104155/2020	GED	42	217	45	A/3	C.so Galliera 22/12	92 mq.	€ 82.500,00



DATI COMPRAVENDITA		DATI IDENTIFICATIVI						VALORE	
Notaio	Repertorio Atto/Anno	Sez.	Fg.	Part.	Sub	Cat.	indirizzo	Superficie Commerciale	Valore di vendita
Carlo Marsano	5920/2019	GED	42	126	78	A/3	Via Monticelli 4/7	99 mq.	€ 120.000,00
Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate O.M.I.									
Codice Zona	Tipologia		Valore MIN Mercato (€/mq)			Valore MAX Mercato (€/mq)			
C 03 micr. 74	Abitazioni civili		1.350			2.000			
C 03 micr. 74	Abitazioni di tipo <i>economico</i>		850			1.250			
Banca dati Borsino Immobiliare									
Zona	Tipologia		Valore 2° fascia		Valore medio		Valore 1° fascia		
Marassi Tu.m.	Abitazioni civili		1.109		1.365		1.620		
Marassi Tu.m.	Abitazioni di tipo <i>economico</i>		853		1.023		1.194		
Banca dati Fiaip Liguria									
Zona	Tipologia		Valore MIN Mercato (€/mq)			Valore MAX Mercato (€/mq)			
Marassi/Sardegna	Abitazioni civili		1050			1.300			
Marassi/Sardegna	Abitazioni da ristrutturare		750			1.050			

Desunti i valori di vendita a metro quadro dalle transazioni aventi ad oggetto unità abitative inserite nel medesimo condominio o nella medesima zona -come sopra detto pressoché coincidenti con la media dei valori forniti da O.M.I., Borsino Immobiliare e Fiaip Liguria- il valore di mercato che lo scrivente ha assunto al fine della presente valutazione è pari ad € 1.150 al metro quadro.



A tale valore si ritiene di applicare un primo coefficiente di riduzione che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile che incidono sull'appetibilità e quindi sulla valutazione quali vetustà, stato generale di manutenzione/conservazione dell'immobile, distribuzione interna ed esposizione.

Viene inoltre applicato un secondo coefficiente di riduzione che tiene conto delle caratteristiche estrinseche quali ubicazione del cespite, collegamenti con il centro, presenza di infrastrutture e caratteristiche della zona.

Infine un terzo coefficiente di riduzione che tiene conto delle esigenze temporali di realizzo delle procedure di liquidazione e dell'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto.

La formula adottata sarà pertanto la seguente:

$$V_a = (S \times V_{um}) \times K_1 \times K_2 \times K_3$$

ove:

- V_a** = valore attuale
- S** = superficie in mq.
- V_{um}** = valore di mercato a nuovo €/mq.
- K₁** = coefficiente di vetustà, usura e caratteristiche dell'immobile
- K₂** = coefficiente per caratteristiche esterne
- K₃** = coefficiente di decurtazione per peculiarità procedura ed assenza garanzie

Sviluppando i calcoli avremo:

CORSO GALLIERA civico 20 interno 8 primo piano

Appartamento mq. comm. **89,00**

$V_{um} = 1.150 \text{ €/mq. (valore di mercato)} \times \text{mq. } 80 = \text{Euro } 102.350,00$

$V_a = (\text{Mq. } 89 \times 1.150 \text{ €/mq.}) \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95 = \text{Euro } \underline{92.370,88}$

Alla valutazione dei cespiti in esame occorre sottrarre le seguenti voci dettagliate nel paragrafo n. 10 del presente elaborato:

- Decurtazione sul valore finale per oneri regolarizzazione urbanistica e catastale = Euro **2.500,00**

Valore arrotondato immobile = Euro 90.000,00

(novantamila)

19. CONCLUSIONE PERITALE

Tutto quanto sopra premesso e considerato, lo scrivente ritiene di indicare il seguente più probabile valore di collocazione sul mercato della quota di 1/1 dell'immobile in oggetto, a corpo e non a misura:

❖ LOTTO UNICO

in QUOTA 1/1 PROPRIETA'

- **"Appartamento" sito in Genova, C.so Galliera civico n° 20**

int. 8 primo piano - in quota 1/1

Sezione GED Foglio 42 Particella 218 Subalterno 8 cat. A/2

Valore finale di stima: € 90.000,00

(novantamila/00)

Nel rassegnare la presente perizia estimativa, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Con osservanza

Genova 11 maggio 2020

Arch. Alessandro Costa



ALLEGATI

Allegato 1: Incarico

Allegato 2: Documentazione fotografica

Allegato 3: Documentazione Catastale

Allegato 4: Planimetria rilievo stato attuale

Allegato 5: Certificato di abitabilità

Allegato 6: Copia stralcio estratto del vigente P.U.C. e Norme di attuazione

Allegato 7: Visure ispezioni ipotecarie Conservatoria Immobiliare

Allegato 8: Copia Atto di provenienza e nota di trascrizione

Allegato 9: Documentazione Amministrazione condominiale

Allegato 10: Attestato di Prestazione Energetica

Allegato 11: Valori quotazioni immobiliari O.M.I., Borsino Immobiliare, F.i.a.i.p.

Allegato 12: Elenco Atti compravendite - STIMATRIX