

Geom. LUCA PALLAVICINI

Via Antiochia, 5/4

16129 Genova

Tel. – fax 010313500

luca.pallavicini@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione Fallimentare

G.D.: Dott.ssa Cristina Tabacchi

R.F.: 67 / 2024

*

*

*

Liquidazione Giudiziale: LASTRICO Roberto

Curatore: Dott.ssa Paola Di Gennaro.

Relazione di stima del consulente tecnico d'Ufficio inerente

quota pari alla piena proprietà dell'unità immobiliare sita in:

- Genova – **Via Federico Donaver**, civico n. **25** interno **24** ad uso abitativo
con annesso box sito in **Passo Federico Donaver**, civico n. **25 Rosso**
interno **12B** -.

INTRODUZIONE

- 1.1 Incarico e premesse.
- 1.2 Svolgimento operazioni peritali.
- 1.3 Criteri di stima.
- 1.4 Oggetto della stima.

2) PROCESSI ESTIMATIVI

- 2.1 Ubicazione, indicazioni generali, elementi costruttivi e caratteristiche del bene.
- 2.2 Confinanti.
- 2.3 Consistenze.
- 2.4 Dati catastali.
- 2.5 Provenienza e proprietà.
- 2.6 Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio.

Liquidazione Giudiziale R.F. 67/2024 LASTRICO Roberto.



geom. Luca Pallavicini



- 2.7 Regolarità edilizia - vincoli.
- 2.8 Decreto di abitabilità.
- 2.9 Stato di occupazione dell'immobile.
- 2.10 Oneri di natura condominiale gravanti sul bene che, resteranno a carico dell'acquirente.
- 2.11 Criteri di stima - prezzo base d'asta.



3) RIEPILOGO E CONCLUSIONI

- 3.1 Riepilogo.
- 3.2 Conclusioni.



INTRODUZIONE

1.1 Incarico e premesse.

Ill.mo Signor Giudice Delegato, il sottoscritto geom. Luca Pallavicini, libero professionista con studio in Genova, Via Antiochia, civico 5/4 – Mobile +39 3356065241 -, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova con il n. 2602 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale della predetta città, con provvedimento della S.V. veniva nominato perito estimatore nella Liquidazione Giudiziale LASTRICO Roberto, con incarico di procedere alla stima del cespite acquisito all'attivo della Procedura, giuste indicazioni contenute nella trascrizione (allegato 1) onde determinare dello stesso il più probabile valore di comune mercato, dopo averne verificato lo stato urbanistico e catastale, descritto ed indicato i confini ed ogni altro elemento utile per l'esperimento di un pubblico incanto.



1.2 Svolgimento delle operazioni peritali.

In evasione dell'incarico ricevuto, lo scrivente provvedeva, in primo luogo, a prendere visione degli atti afferenti le provenienze degli immobili



geom. Luca Pallavicini



di cui trattasi.

Raccolte le indicazioni del caso provvedeva poi ad eseguire, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova – Territorio, le ricerche e le visure atte ad acquisire le certificazioni ed i dati identificativi degli immobili medesimi (allegato 2 – 3).

Successivamente, provvedeva a svolgere ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova ai fini della verifica della conformità urbanistica delle unità immobiliari (allegato 4).

Ultimate tali incombenze eseguiva visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova volte a verificare l'esistenza di iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio - gravanti sui beni di cui trattasi -.

Reperita la documentazione di cui sopra provvedeva poi, a dar corso ad un sopralluogo in loco, al fine di effettuare rilievi atti alla determinazione delle consistenze ed alla individuazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché dei comodi e degli incomodi propri degli immobili.

Ultimate le operazioni peritali di cui sopra, eseguite le più opportune indagini di mercato, provvedeva poi a redigere la presente relazione peritale.

1.3 Criteri di stima.

Tenuto conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggi volti ad acconsentire la determinazione del valore dei beni in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il solo metodo “per comparazione diretta” considerato che la zona ove risulta ubicato il bene in oggetto è caratterizzata, prevalentemente, da un mercato immobiliare interessato da transazioni sull'esistente.

La stima per comparazione si basa infatti sul principio che lega, in una



geom. Luca Pallavicini



determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro con altri ad essi comparabili, per caratteristiche e consistenza.

Pertanto il valore delle unità immobiliari è stato determinato, sulla base delle più recenti compravendite avvenute in zona tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura etc., od estrinseca, quali ubicazione, disponibilità di parcheggio, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, rumorosità etc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite in esame quali dimensione, forma, regolarità etc..

Il parametro tecnico utilizzato nei conteggi è il metro quadro, atteso che quest'ultimo è il parametro comunemente usato nelle transazioni attuate in zona, poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

I parametri di natura economica invece sono stati individuati attraverso la consultazione delle più note fonti specialistiche del settore (Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova – Territorio – Osservatorio Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, etc.), nonché per indagine svolta presso strutture primarie commerciali operanti in ambito locale.

I valori assunti per la comparazione sono stati adottati con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte dell'esperienza dello scrivente, tenuto conto in particolare dello stato d'uso e dello stato di manutenzione dei beni esaminati nonché delle caratteristiche degli stessi al fine di conferire al risultato della presente stima il massimo equilibrio possibile.

1.4 Oggetto della stima.

Formano oggetto della stima i beni indicati nella nota di trascrizione



geom. Luca Pallavicini



della sentenza dichiarativa di fallimento del 12/07/2024 repertorio n. 154/2024, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 11/02/2025 ai n. R.G. 4340 R.P. n. 3470:

unità immobiliare sita in Genova – Via Federico Donaver, civico n. 25 interno 24 ad uso abitativo con annesso box sito in Passo Federico Donaver, civico n. 25 Rosso interno 12B -.

PROCESSI ESTIMATIVI

Atteso che formano oggetto della presente relazione di stima i beni acquisiti all'attivo della Procedura in epigrafe, si evidenzia e si ripropone che la stima sotto estesa si è consolidata sulla base di un processo estimativo che ha tenuto conto delle risultanze dei rilievi in loco, di tutte le condizioni influenti, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo posto a base d'asta è da assumersi a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui effettivamente si trovano, ben noti e gradite alle parti acquirenti con stato urbanistico e catastale come da indicazioni contenute negli allegati.

Ciò premesso di seguito si riportano i processi estimativi e la valorizzazione del cespite in oggetto.

2.1 Ubicazione, indicazioni generali, elementi costruttivi e caratteristiche dei beni.

L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di stima è sita a Genova – Municipio III Bassa Val Bisagno nel quartiere di San Fruttuoso - al quarto piano - dell'edificio contrassegnato dal civico numero 25 di Via Federico Donaver, contraddistinta dall'interno 24. A detta unità risulta annesso un locale uso box, posto nelle immediate vicinanze e, più precisamente, in Passo Federico Donaver, civico n. 25 Rosso contraddistinto con l'interno



geom. Luca Pallavicini

12B.

I beni oggetto della procedura sono ubicati in zona semicentrale della città nell'ambito di insediamenti a prevalente carattere residenziale e commerciale, il cui sviluppo urbanistico è risalente indicativamente alla fine degli anni 50' e risulta ormai saturo di possibili interventi edificatori.

Il quartiere è ampiamente servito da attività commerciali e servizi di primaria necessità, fermo restando i disagi derivanti ai residenti ed alle attività commerciali, dalla carenza di aree ad uso parcheggio pubblico e/o privato.

Unità immobiliare sita in Genova – Via Federico Donaver, civico n. 25
interno 24 ad uso abitativo

L'immobile in questione consta di numero sette piani fuori terra - comprensivi del terreno -, aventi destinazione d'uso residenziale ad eccezione del livello terreno dove trovano posto alcuni locali commerciali e boxes.

L'edificio oggetto di analisi ha struttura portante reticolare costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato confezionato in opera.

Gli orizzontamenti sono invece formati da un impalcato continuo costituito da solette presumibilmente realizzate in materiale latero-cemento tipiche dell'epoca.

La copertura risulta essere di tipo piano.

Le caratteristiche architettoniche dei prospetti rispecchiano quelle dell'epoca costruttiva - risalente alla fine degli anni '50, contraddistinti da elementi semplici e lineari rifiniti in tinta.

Internamente l'immobile è servito da un vano scala dotato di ascensore

geom. Luca Pallavicini



ed è fornito degli impianti tecnologici correnti, per gli edifici di questa tipologia (citofonico, allaccio alla rete di distribuzione del gas, elettrico, fognario, idrico e termico).

L'atrio di ingresso - dotato di portone in metallo e vetro -, è pavimentato con elementi in marmo, le scale hanno pedate in marmo, alzate in ardesia e ballatoi in graniglia. Le pareti sono ultimate con rivestimenti marmorei (per quanto concerne l'atrio) e coloritura (scale).

Lo stato conservativo generale dell'immobile è buono.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al quarto piano del fabbricato ed è composta da ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto, locale igienico e ripostiglio oltre ai disimpegni, ed ha annesso altresì un balcone.

L'unità in oggetto è esposta a nord - est e gode di sufficiente illuminazione naturale, l'altezza interna è pari a mt. 3.00.

Lo stato conservativo generale dell'unità immobiliare è buono.

Quali finiture presenta:

- serramenti interni in alluminio con vetro camera, esterni in PVC, questi ultimi costituiti da persiane avvolgibili: *stato conservativo buono;*
- porte interne in legno: *stato conservativo buono;*
- pavimentazione costituita prevalentemente da parquet e piastrelle di ceramica: *stato conservativo buono;*
- finitura delle pareti e dei soffitti in tinta, ad eccezione del locale igienico e della cucina entro i quali sono presenti rivestimenti ceramici: *stato conservativo buono;*
- apparecchi igienici di tipo corrente: *stato conservativo buono;*



geom. Luca Pallavicini



- impianto elettrico: *sotto traccia;*
- impianto di riscaldamento: *centralizzato;*
- produzione dell'acqua calda: *autonoma.*

Per quanto concerne la conformità degli impianti alla normativa vigente, in mancanza di idonee certificazioni, la stessa potrà essere accertata esclusivamente da tecnici impiantisti qualificati.

Unità immobiliare ad uso box sita in Genova - Passo Federico Donaver, civico n. 25 Rosso interno 12B -.

L'unità immobiliare in discorso costituente parte integrante del civico n. 20 di Via Federico Donaver, è posta al piano terreno del corpo di fabbrica contraddistinto con il civico n. 25 Rosso di Passo Federico Donaver, contrassegnata dall'interno n. 12B.

Detta unità è composta da un unico locale di forma rettangolare, al quale si accede tramite un ingresso comune fornito di serranda basculante metallica, e di un ulteriore varco fornito anch'esso di analogo serramento.

L'unità in oggetto - *ai fini identificativi* – risulta esposta a nord - est, l'altezza interna è di mt. 3.85.

Lo stato conservativo generale dell'immobile è discreto.

Quali finiture presenta:

- serramenti: per quanto inerente il varco d'ingresso lo stesso risulta fornito di serranda basculante metallica: *stato conservativo buono*
- pavimentazione costituita da battuto di cemento;

stato conservativo discreto

- finitura delle pareti e dei soffitti in tinta; *stato conservativo buono*
- impianto elettrico; *esterno.*



geom. Luca Pallavicini



2.2 Confinanti.

L'unità in oggetto espone le seguenti coerenze:

Alloggio

- a nord: muratura perimetrale prospiciente distacco;
- a est: unità immobiliare contraddistinta con l'interno n. 23;
- a sud: vano scala condominiale;
- a ovest: unità immobiliare contraddistinta con l'interno n. 25.

Box

- a nord: locale ad uso box contraddistinto con il sub catastale 79;
- a est: locale ad uso box contraddistinto con il sub catastale 65;
- a sud: locale ad uso box contraddistinto con il sub catastale 77;
- a ovest: corsia di manovra di accesso all'autorimessa.

2.3 Consistenze.

Il cespite oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito e tramite l'ausilio della relativa planimetria catastale, sviluppa le seguenti consistenze:

Alloggio

- | | |
|---------------------------------------|-----------|
| - superficie utile appartamento circa | mq. 68.00 |
| - superficie lorda appartamento circa | mq. 78.00 |
| - superficie balcone circa | mq. 5.50 |

Determinazione superficie commerciale

- | | |
|---|-----------|
| Superficie lorda appartamento: | mq. 78.00 |
| - superficie balcone computata in misura pari ad 1/3: | mq. 1.83 |

Totale superficie commerciale

mq. 78.83

Liquidazione Giudiziale R.F. 67/2024 LASTRICO Roberto.



**Arrotondato****mq. 79.00**Box

- superficie utile box circa

mq. 15.50

- superficie lorda box circa

mq. 17.50

=====

Totale superficie commerciale**mq. 17.50****2.4 Dati catastali.**

Le unità immobiliari oggetto della stima risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova – Territorio - in capo a **LASTRICO Roberto** nato a Genova il 03/05/1958 C.F.: LST RRT 58E03 D969M proprietario per la quota di 1/1 con i seguenti dati di classamento:

- Sez. **GED** – foglio **51** – mappale **353** – sub. **33** – cat. **A/3** – classe **3** – consistenza **4,5 vani** – superficie catastale mq **76** totale escluse aree scoperte mq **74** – R.C. **€. 639,12 -**.

- Sez. **GED** – foglio **51** – mappale **336** – sub. **78** – cat. **C/6** – classe **6** – consistenza **16 mq.** – superficie catastale mq **17** – R.C. **€. 115,69 -**.

2.5 Provenienza e proprietà.

Il cespite in esame risulta pervenuto al signor **LASTRICO Roberto**, con gli atti seguenti:

- atto di compravendita a rogito Notaio Matteo Bèranger di Genova Repertorio n. 3584 dell'11/07/2013, trascritto alla CC.RR.II. di Genova il 18/07/2013 R.G. 20703 R.P. 15453;

- atto di compravendita a rogito Notaio Davide Ferrando di Genova Repertorio n. 4505 del 23/07/2014, trascritto alla CC.RR.II. di Genova il 28/07/2014 R.G. 17467 R.P. 13636.





2.6 Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio.

Come evincibile dalle risultanze derivanti dalle ispezioni ipotecarie agli atti della procedura in epigrafe, esperite in via telematica presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova, sul cespite immobiliare in oggetto risultano le seguenti trascrizione di pregiudizio:

- 01) Iscrizione in data 20/07/2023 – R.G.: 25386 R.P. n. 3164 di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di EDIL KODRA S.r.l. contro LASTRICO Roberto per la somma di €. 66.690,00;
- 02) Trascrizione in data 11/02/2025 – R.G. 4340 R.P. 3470 – della Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale del 12/07/2024 repertorio n. 154/2024.

2.7 Regolarità edilizia.

Alloggio

In relazione alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima, si sottolinea che presso l'ufficio visura del Comune di Genova risulta depositato agli atti il progetto originale dell'edificio rubricato con il n. 493/58 e successivo progetto di variante n. 1237/1958 approvati rispettivamente con ordinanze del Sindaco n. 2531 del 16/09/1958 e n. 521 del 17/01/1959.

All'interno del fascicolo in discorso sono stati rinvenuti altresì alcuni verbali redatti dalla "Ripartizione Ispettorato Edilizio", con cui venivano contestate una serie di violazioni all'impresa costruttrice e con cui si proponeva di conciliare le contravvenzioni comminate, con delle penali economiche. Nel medesimo incartamento, sono state reperite le ricevute attestanti i corrispettivi versamenti.



geom. Luca Pallavicini



A seguito della disamina degli elaborati grafici - *costituenti parte integrante dei progetti suddetti* - lo scrivente ha riscontrato che lo stato attuale dell'unità immobiliare risulta difforme. Nella fattispecie è stata demolita una tramezza di ripartizione interna, posta tra l'ingresso ed il corridoio.

In merito alla possibilità di procedere alla regolarizzazione delle difformità suddette, lo scrivente a seguito delle verifiche esperite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Genova, ritiene che si renderà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

Pertanto, si renderà necessario l'espletamento delle seguenti attività tecniche:

- rilievo planimetrico dell'immobile oggetto di analisi;
- predisposizione delle domande, delle relazioni tecniche nonché degli elaborati grafici a corredo delle istanze da inoltrarsi presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova;
- aggiornamento catastale;

L'ammontare economico dell'attività di carattere tecnico da espletarsi per "sanare" gli interventi eseguiti nell'immobile oggetto delle procedura è pari indicativamente ad: € 1.500,00.

Gli importi di cui sopra non sono comprensivi degli oneri richiesti dagli uffici competenti per l'istruttoria (diritti di segreteria circa €. 35,00 e tributi catastali €. 70,00) delle pratiche ad essi inoltrate, ed al netto di Cassa Nazionale Previdenza Geometri (5%) e corrispettivo I.V.A. (22%), nonché la sanzione amministrativa pari ad €. 1.000,00.

L'edificio oggetto di analisi è stato dichiarato abitabile con Decreto





prot. n. 1736 del 10/07/1961.

Box

In relazione alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima, si sottolinea che presso l'ufficio visura del Comune di Genova risultano depositati agli atti n. 2 progetti costituiti dalle DIA prot. n. 6128/2013 e variante n. 4512/2014.

A seguito della disamina degli elaborati grafici - *costituenti parte integrante dei progetti suddetti* - lo scrivente ha riscontrato che lo stato attuale dell'unità immobiliare risulta conforme.

In relazione al corpo di fabbrica oggetto di analisi è stata presentata domanda di agibilità n. 5185/2014, a seguito della quale è stato rilasciato provvedimento n. 267 del 17 novembre 2014.

2.9 Stato di occupazione degli immobili.

Le unità oggetto di analisi attualmente risultano libere e nella disponibilità del Sig. Lastrico Roberto.

2.10 Oneri di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

Con riferimento al paragrafo corrente, come desumibile attraverso la missiva pervenuta tramite mail allo scrivente in data 13/06/2025 dall'Amministrazione del Condominio civico n. 25 di Via Federico Donaver, la situazione contabile dell'unità corrente evidenzia ...

- “... Alla data odierna il proprietario Sig. Lastrico ha versato €. 900,00 a fronte del preventivo ordinario annuale di €. 932,00.
- Risultano chiusi i lavori afferenti all'Ecobonus del 110% ma non essendo ancora stata consegnata a codesto ufficio la contabilità finale i



geom. Luca Pallavicini



saldi non sono disponibili; la quota extra al 110% relativa all'unità immobiliare in oggetto richiesta ammontante ad e. 1.541,00 non è stata versata dal Sig. Lastrico.

- *Risulta deliberato ma non ancora ripartito in quote l'impianto di acqua diretta.*
- *Non risultano cause pendenti nelle quali il Condominio si trova ..."*

2.10 Criteri di stima – Prezzo a basa d'asta.

Richiamate qui le indicazioni tutte fornite al punto 1.3, preso atto della narrativa che precede, considerate le caratteristiche delle unità in esame, dello stato d'uso e manutenzione, tenuto conto delle pertinenze, dei comodi e degli incomodi, nonché infine delle indicazioni fornite dalle più note fonti specialistiche del settore ("Agenzia del Territorio – OMI", "Borsino Immobiliare", etc.), il valore unitario a metroquadrato applicabile per il cespite in esame, libero da persone e cose è pari ad €. 1.500,00 al metroquadrato per quanto concerne l'unità ad uso abitativo ed €. 2.000,00 al metroquadrato per quanto concerne l'unità ad uso box.

Valore complessivo di mercato commerciale

Alloggio

- mq. 79.00 x €. / mq. 1.500,00 = € 118.500,00

Box

- mq. 17.50 x €. / mq. 2.000,00 = € 35.000,00

Correzioni di stima

- riduzione percentuale nella misura pari al 5% ascrivibile all'assenza della garanzia per vizi dell'immobile venduto: € 7.675,00

- spese di amministrazione insolute: € 1.573,00



geom. Luca Pallavicini



- spese di regolarizzazione amministrativa immobile: €. 3.000,00

€. 141.252,00

Valore complessivo di mercato commerciale arrotondato €. 141.000,00
(centoquarantunomilaeuro)

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

3.1 Riepilogo.

A conclusione delle indagini e determinazioni di cui alla narrativa che precede, in evasione dell'incarico ricevuto, lo scrivente indica alla cortese attenzione del Signor Giudice Delegato che al cespite di cui trattasi è assegnato un prezzo base d'asta come segue:

Quota pari all'intero degli immobili siti in

- Genova – Via Federico Donaver, civico n. 25 interno 24 ad uso abitativo
con annesso box sito in Passo Federico Donaver, civico n. 25 Rosso interno

12B -.

- prezzo base d'asta afferente la proprietà **€.** 141.000,00
(centoquarantaunomilaeuro/00) allo stato attuale.

3.2 Conclusioni.

Tanto espone lo scrivente in evasione dell'incarico ricevuto, e nel restare a disposizione per ogni ulteriore chiarimento che si rendesse opportuno porge i migliori saluti.

Genova li, luglio 2025.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

- geom. Luca Pallavicini -



Liquidazione Giudiziale R.F. 67/2024 LASTRICO Roberto.

geom. Luca Pallavicini



Allegati:

- 1) Nota di trascrizione della “Sentenza dichiarativa di Fallimento”;
- 2) Certificato catastale;
- 3) Planimetria catastale;
- 4) Documentazione progettuale;
- 5) Documentazione fotografica;
- 6) Copia dell’atto di provenienza;
- 7) Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare;
- 8) Attestato di Prestazione Energetica.

