

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 Remigio Zena, civico n. 9 Rosso ad uso commerciale -.

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.
- 2.7 Regolarità edilizia - vincoli.
- 2.8 Decreto di abitabilità.

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

geom. Luca Pallavicini

- 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 dell'immobile 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 dell'immobile di cui trattasi.

Raccolte le indicazioni del caso provvedeva poi ad eseguire, presso

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

geom. Luca Pallavicini



l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova – Territorio, le ricerche e le visure atte ad acquisire le certificazioni ed i dati identificativi dell'immobile medesimo (allegato 2 – 3).

Successivamente, provvedeva a svolgere ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova ai fini della verifica della conformità urbanistica dell'unità immobiliare (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 sul bene 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 dell'immobile.

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



geom. Luca Pallavicini



Pertanto il valore dell'unità immobiliare 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 inconvenienti 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 del bene esaminato nonché delle caratteristiche dello stesso al fine di conferire al risultato della presente stima il massimo equilibrio possibile.

1.4 Oggetto della stima.

Forma oggetto della stima il bene indicato nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del 12/07/2024 repertorio n. 154/2024, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Genova in data



geom. Luca Pallavicini



11/02/2025 ai n. R.G. 4340 R.P. n. 3470:

**unità immobiliare sita in Genova – Via Remigio Zena, civico n. 9 Rosso
ad uso commerciale -.**

PROCESSI ESTIMATIVI

Atteso che forma oggetto della presente relazione di stima il bene acquisito 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 trova, 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 dell'immobile in oggetto.

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

L'unità immobiliare ad uso commerciale oggetto di stima è sita a Genova – Municipio III Bassa Val Bisagno nel quartiere di Marassi - al piano seminterrato - dell'edificio contrassegnato dal civico numero 1 di Via Remigio Zena, distinta dal n. 9 Rosso.

Il bene oggetto della procedura è ubicato 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 servito da attività commerciali e servizi di primaria

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



geom. Luca Pallavicini



necessità, fermo restando i disagi derivanti ai residenti ed alle attività commerciali, dalla carenza di aree ad uso parcheggio pubblico e/o privato.

L'immobile in questione consta di numero cinque piani, di cui uno seminterrato e quattro fuori terra, aventi destinazione d'uso residenziale ad eccezione del livello seminterrato dove trovano posto alcuni locali commerciali.

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 non praticabile.

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 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).

Lo stato conservativo generale dell'immobile è discreto.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano seminterrato del fabbricato ed è composta da un ambiente adibito originariamente ad area di esposizione e vendita, n. tre locali ad uso magazzino ed un w.c. - dotato di antibagno -, oltre ai disimpegni, ed ha annesso altresì un soppalco.

L'unità in oggetto è esposta - ai fini identificativi - a nord - ovest e



geom. Luca Pallavicini



gode di scarsa illuminazione naturale, l'altezza interna è pari a mt. 5.10, eccezion fatta per la superficie soppalcata, avente altezza pari a mt. 2.90 e mt. 2.00.

Lo stato conservativo generale dell'unità immobiliare è scadente.

Quali finiture presenta:

- serramenti interni in legno e metallo, esterni anch'essi in metallo esclusivamente per il varco d'ingresso, costituito da serranda avvolgibile:

stato conservativo scadente;

- porte interne in legno: *stato conservativo scadente;*

- pavimentazione costituita prevalentemente da graniglia: *stato conservativo scadente;*

- finitura delle pareti e dei soffitti in tinta, ad eccezione del locale w.c. entro il quale sono presenti rivestimenti ceramici:

stato conservativo scadente;

- apparecchi igienici di tipo corrente: *stato conservativo scadente;*

- impianto elettrico: *esterno;*

- impianto di riscaldamento: *assente;*

- 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.

2.2 Confinanti.

L'unità in oggetto espone le seguenti coerenze:

- a nord: muratura perimetrale prospiciente terrapieno - distacco;

- a est: unità immobiliare contraddistinta con il civico n. 7 Rosso;

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





- a sud: area esterna di accesso all'unità;
- a ovest: muratura perimetrale prospiciente terrapieno - distacco.

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:

- superficie utile circa mq. 90.00
- superficie lorda circa mq. 108.00

2.4 Dati catastali.

L'unità immobiliare oggetto della stima risulta censita 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 **34** – mappale **617** – sub. **15** – cat. **C/1** – classe **2** – consistenza **69 mq.** – superficie catastale mq **78** – R.C. **€ 962,16 -**.

2.5 Provenienza e proprietà.

Il cespite in esame risulta pervenuto al signor **LASTRICO Roberto**, con l'atto seguente:

- atto di compravendita a rogito Notaio Rosetta Gessaga di Genova Repertorio n. 27662 del 28/06/2004, trascritto alla CC.RR.II. di Genova il 16/07/2004 R.G. 35635 R.P. 21803.

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.

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. 1508/54 e successiva variante approvati rispettivamente con ordinanza del Sindaco di Genova n. 593 del 15/03/1955 e provvedimento n. 5979 del 26/09/1956.

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 stato realizzato un soppalco ed una tramezza di ripartizione all'interno dell'originario locale igienico.

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;
- relazione tecnico – strutturale;
- 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: € 5.000,00.

Gli importi di cui sopra non sono comprensivi degli oneri richiesti dagli uffici competenti per l'istruttoria (diritti di segreteria circa € 202,00 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 almeno € 1.000,00, oltre gli oneri concessori che verranno determinati dal locale Comune.

Alternativamente, alla luce dello stato conservativo in cui versa l'immobile di cui trattasi, l'aggiudicatario potrà valutare la possibilità di intraprendere una messa in pristino stato.

L'edificio oggetto di analisi è stato dichiarato abitabile con Decreto prot. n. 734 del 20/03/1957.

2.9 Stato di occupazione dell'immobile.

L'unità oggetto di analisi attualmente risulta libera e nella disponibilità del Sig. Lastrico Roberto.

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



geom. Luca Pallavicini



Con riferimento al paragrafo corrente, come desumibile attraverso la missiva pervenuta tramite mail allo scrivente in data 25/06/2025 dall'Amministrazione del Condominio civico n. 1 di Via Remigio Zena, la situazione contabile dell'unità corrente evidenzia ...

"Saldo esercizio 2024 *euro 716,26*

riparto allegato del 28/2/2025

1 e 2 rata preventivo 2025 *euro 321,96*

riparto allegato del 28/2/2025 – residua una rata di euro 160,00

Lavori terrazzo *euro 3374,00*

riparto allegato del 28/2/2025 – residue rate per euro 6750,13

per un ammontare complessivo pari ad €. 11.322,35.

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 dell'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 €. 500,00 al metroquadrato.

Valore complessivo di mercato commerciale

- mq. 108.00 x €. / mq. 500,00 = € 54.000,00

Correzioni di stima

- riduzione percentuale nella misura pari al 5% ascrivibile all'assenza della garanzia per vizi dell'immobile venduto: € 2.700,00



geom. Luca Pallavicini



- spese di amministrazione insolute:	€. 11.322,35
- spese di regolarizzazione amministrativa immobile:	€. 6.677,00

	€. 33.300,77



Valore complessivo di mercato commerciale arrotondato € 33.300,00

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 dell'immobile sito in

- Genova – Via Remigio Zena, civico n. 9 Rosso -.

- prezzo base d'asta afferente la proprietà **€ 33.300,00**
(trentatremilatrecento/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 -



Allegati:

1) Nota di trascrizione della “Sentenza dichiarativa di Fallimento”;



geom. Luca Pallavicini



- 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.



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

