

GENOVA

DOTT. ING. GIUSEPPE CROCE

PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI DI OPERE PUBBLICHE E PRIVATE
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ROMA
MEMBRO COMMISSIONE STABILI PERICOLANTI DEL COMUNE DI ROMA MUNICIPIO I
CERTIFICATO IN QUALITA' N. 1951 - UNI EN ISO 9001:2000
TECNICO COMPETENTE IN ACUSTICA AMBIENTALE (LEGGE 447/95) - REGIONE LAZIO N. 810
ABILITAZIONE DEL MINISTERO DELL'INTERNO PER LA CERTIFICAZIONE ANTINCENDIO 818/84
ABILITAZIONE N°734 DELLA CCIAA DI ROMA PER VERIFICA DELLA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI
ABILITAZIONE D.LGS. N. 81/2008 PER AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE E PRIVATI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILE IN GENOVA PIAZZA PEDRO FERREIRA 3/A

PROPRIETA' DELL'ISTITUTO FIGLIE
DI NOSTRO SIGNORE AL MONTE CALVARIO
CON SEDE IN ROMA VIA EMANUELE FILIBERTO 104

Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Giuseppe Croce con studio in Roma via Monte Zebio n. 30, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 10679, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Roma, sezioni civile e penale al n. 4395, ha ricevuto l'incarico dalla Prof.ssa Daniela Saitta, nell'ambito della asseverazione di cui all'art. 161 L.F., di individuare il probabile valore di mercato dell'immobile sito in Genova, piazza Pedro Ferreira, 3/A di proprietà dell'Istituto "Figlie di Nostra Signora al Monte Calvario" con sede in via Emanuele Filiberto n. 104 Roma.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SWICERT



Sistema di Gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2000
Certificato n° A1951 - Settore EA:34

VIA MONTE ZEBIO, 30 - 00195 ROMA
TELEFONO 06 5138851 - FAX 1782253105 - PERSONALE 335 322300
PARTITA IVA 10963171003 - C.F. CRC GPP 46E021424H
E-MAIL: vimar@assoingegneri.it

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha raccolto tutta la documentazione necessaria ed eseguito i necessari sopralluoghi e foto, raccogliendo presso le pubbliche amministrazioni gli opportuni dati elementari di mercato al fine di pervenire alla individuazione del più probabile valore di mercato.

La relazione tiene conto dei criteri di stima generalmente adottati e dei procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché di tutti i conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare in oggetto.

I valori di libero mercato all'attualità, sono stati determinati nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova. In particolare la valutazione ha tenuto conto che si tratta di due fabbricati di uno stesso complesso.

Un fabbricato in gran parte ristrutturato di recente ed in ottime condizioni con una minima parte - detta il salone - di 130 metri quadri ancora in fase di ristrutturazione.

L'altro fabbricato è in buono stato ma con le finiture interne di pregio leggermente inferiori rispetto all'altro.

Descrizione dell'immobile

Il complesso immobiliare è sito nel centro di Genova e precisamente in Piazza Pedro Ferreira 3/A, nelle immediate vicinanze della stazione di Porta Principe, in posizione privilegiata perché più in alto.

Dalla terrazza dell'ultimo piano e dalle finestre che si affacciano sul versante marino si gode una splendida vista della città.

L'ingresso principale del complesso immobiliare è situato su Piazza Pedro Ferreira.

Da questo ingresso si accede ad entrambi gli edifici, sia il più grande che il più piccolo. L'ingresso principale della Chiesa si trova invece su Salita della Neve.

Entrando dal civico 3/A, ritroviamo un passaggio pedonale esterno, indicato nella planimetria del catasto fabbricati (cfr. all. 1) come "passaggio alla Chiesa" ed è l'ingresso per accedere al fabbricato principale e secondario delle suore dell'Istituto di Nostra Signora al Monte Calvario.

Da questo stesso ingresso i Frati Minori di San Leonardo di Porto Maurizio, che hanno acquistato dalle Suore una porzione vicina il 28.5.2002 (cfr. all.2), hanno conservato una servitù per accedere alla loro proprietà situata subito dopo il mappale 161, cioè dopo pochi passi a destra.

Percorrendo il passaggio, dopo pochi metri a sinistra troviamo l'ingresso per gli appartamenti del fabbricato più piccolo, in parte affittati a studenti, in parte in ristrutturazione. Proseguendo dritto nel passaggio esterno, subito prima di entrare nell'edificio più grande, troviamo un piccolo angolo con la statua di Nostra Signora al Monte Calvario.

Dall'ingresso del fabbricato principale si accede anche ad un grande corridoio attraverso il quale si giunge o alla Chiesa o al vano scala principale - che si affaccia su un cortile con verde e rivestimento in pietra - e all'ascensore.

Il vano scala serve sia il primo piano dove abitano le suore, sia il secondo piano dove abitano alcune ragazze e la splendida terrazza all'ultimo piano.

La zona ove ricade il complesso immobiliare in esame, è molto vicina - circa 500 metri - alla Stazione Porta Principe, che è la principale stazione di treni della città.

Localizzazione

Dalla Stazione, si sale per via Salita della Provvidenza e, girando a destra, si arriva a Piazza Pedro Fereira.

Il collegamento alla rete di trasporti comunali è ottimo, dal piazzale della stazione partono diversi autobus per le varie direzioni della città e per l'aeroporto, vi è anche una comoda fermata di taxi.

Notizie storiche

La Santa fondatrice Virginia Centurione Bracelli entra nel Convento e nella Chiesa il 13 aprile 1631 nell'immobile con le sue prime 40 ragazze, ma il Convento e la Chiesa è del 1588.

Caratteristiche costruttive e finiture

L'edificio più grande si articola su tre piani fuori terra: il piano terra, il primo e secondo piano da cui si accede alla terrazza.

Il fabbricato più piccolo, sul lato sinistro, si articola anch'esso su tre piani: il piano seminterrato, piano terra e primo. Un grande salone con soffitto a volta e lunette laterali è ancora in fase di restauro.

Il complesso immobiliare presenta facciate esterne restaurate di recente: sebbene sia una città di mare gli intonaci e le tinteggiature delle facciate sono in ottimo stato, sia sul lato della Piazza, sia sul lato della Chiesa.

La struttura è in muratura portante in muratura con vano ascensore in cemento armato. Presenta elementi portanti orizzontali costituiti da archi e/o volte nella parte sotterranea ora in ristrutturazione.

I collegamenti verticali nell'edificio principale sono assicurati da un ascensore che serve tutti i piani, terrazza

compresa, e da due corpi scala, uno dal piano terra al secondo piano ed uno dal primo piano al piano terrazza.

Per quanto riguarda le finiture interne dell'edificio principale, i pavimenti degli ambienti sono per la maggior parte in graniglia veneziana, in alcuni punti ci sono anche delle belle decorazioni.

Nel piano terra è tutto in graniglia ad eccezione della sacrestia, accanto la Chiesa, che ha un pavimento in parquet.

Nel primo piano, la graniglia veneziana con decori, si trova sia nelle stanze delle suore, sia nel corridoio principale. Nel refettorio vi è parquet per terra e boiserie in legno sulle pareti. Nel passaggio tra il refettorio e la cucina troviamo il tipico pavimento a riquadri in ardesia e marmo bianco. Nella moderna cucina vi è un nuovo gres e nei bagni ci sono nuove piastrelle sia a terra che a rivestimento. Le porte delle stanze sono in legno, gli infissi sono in alluminio. I nuovi bagni sono comuni a tutte le suore, ma in ogni camera vi è un lavabo.

Nell'edificio secondario, il piano seminterrato è raggiungibile mediante un ascensore con accesso sia dall'interno dell'appartamento più grande, sia da una porta in un androne.

I quattro appartamenti che trovano sono indipendenti tra loro. Il più grande si trova, entrando dal numero civico 3A di Piazza Pedro Ferreira, subito a destra si vedono tre archi. Si entra, attraverso una grande portafinestra ad arco, in un grande spazio ora arredato con tavoli e sedie, illuminato attraverso altre due grandi finestre ad arco.

In fondo a sinistra vi è un ascensore che porta al bellissimo salone del piano seminterrato, ora in ristrutturazione.

Di fronte invece vi è una scala che permette l'accesso al piano superiore dove si trovano tre stanze da letto, due bagni ed una scala per raggiungere l'ultimo piano dove si trova una cappellina, una cucina, un pranzo ed un bagno. Da questo livello si accede alla terrazza che si trova sotto i due archi (mappale 162 sub 7).

Le finestre sono in alluminio, il pavimento al piano terra è in piastrelle, al primo piano è parte in graniglia (corridoio e stanze) e parte in piastrelle (corridoio e bagni).

Le porte al piano primo sono in legno e vetro. Lo stato di conservazione è abbastanza buono, le finiture sono semplici come negli altri appartamenti del fabbricato più piccolo.

Dall'accesso principale, poco più avanti, sul piano terra vi è un mini appartamento chiamato dalle suore "SOS" in ristrutturazione. Al momento è stato appena pitturato, ma non è ancora finito, è stata allargata la porta finestra accanto il cucinino.

Tra il primo appartamento e l'SOS vi è una scala indipendente, abbastanza ripida in marmo bianco, attraverso la quale arriviamo al primo piano dove vi sono tre porte. Una porta accede all'appartamento grande su quattro livelli descritto precedentemente.

Una porta accede ad un piccolo appartamento indipendente, che consiste in una saletta con pranzo e angolo cottura, una camera da letto ed un bagno. L'ultima porta è di un altro piccolo appartamento con pranzo e angolo cottura, camera da letto, bagno, e piccolo balconcino.

Impianti tecnologici

Sono tutti stati eseguiti durante gli interventi di ristrutturazione ma non è stato possibile reperire la documentazione di conformità.

Dati catastali

Si elencano qui di seguito i dati riepilogativi catastali di ogni fabbricato in esame riportati nel Docfa presentato in data 24.09.2007 (cfr. all.3).

Piazza Pedro Ferreira n. 3/a Convento - piano T/1/2

Sezione GEA Foglio 78 Part. 162 sub 11

Sezione GEA Foglio 78 Part. 163 sub 15

Sezione GEA Foglio 78 Part. 164 sub 3

Sezione GEA Foglio 78 Part. 165 sub 10

Sezione GEA Foglio 78 Part. 168 sub 3

Piazza Pedro Ferreira n. 3/a Collegio - piano 2

Sezione GEA Foglio 78 Part. 163 sub 16

Sezione GEA Foglio 78 Part. 168 sub 4

Salita Provvidenza n.4 Sala - piano rialzato

Sezione GEA Foglio 78 Part. 159, 160, 161, 165 sub 5

Dati urbanistici

Il complesso immobiliare ricade in zona centro storico. La zona di P.U.C. 2011 dell'immobile oggetto di valutazione è ACCS (Ambito di Conservazione del Centro Storico) ed anche se l'immobile risulta essere vincolato, se ritenuto opportuno ai fini della valorizzazione, è possibile variare la destinazione d'uso dell'immobile in residenziale (cfr. all.4 e 5).

Consistenza immobiliare

Le consistenze sono state ricavate dal Docfa in metri quadrati lordi commerciali, comprensive quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero, mentre i muri in comunione sono stati computati al 50%; nel computo sono stati invece esclusi i vani scala, i vani ascensori ed i locali tecnici.

Le planimetrie catastali (cfr. all.1) sono indicati i riferimenti foglio e particella per una più rapida consultazione.

Piazza Pedro Ferreira n. 3/A Convento - piano T/1/2

Sezione GEA Foglio 78 Part. 162 sub 11

Sezione GEA Foglio 78 Part. 163 sub 15

Sezione GEA Foglio 78 Part. 164 sub 3

Sezione GEA Foglio 78 Part. 165 sub 10

Sezione GEA Foglio 78 Part. 168 sub 3

La superficie catastale fuori terra del convento è di 1.205 mq. per un totale di 4.217 metri cubi

Piazza Pedro Ferreira n. 3/A Collegio - piano 2

Sezione GEA Foglio 78 Part. 163 sub 16

Sezione GEA Foglio 78 Part. 168 sub 4

La superficie catastale fuori terra del collegio è di 509 mq. per un totale di 1.290 metri cubi.

Salita Provvidenza n.4 Sala - piano rialzato

Sezione GEA Foglio 78 Part.159,160,161,165 sub 5

La superficie catastale delle particelle sopra riportate somma a mq. 130 per circa 400 metri cubi.

Sommano complessivamente 1.844 metri quadrati.

Critério estimativo

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato applicato il metodo comparativo che si basa sul confronto dei beni con i prezzi medi derivati da ricerche di mercato effettuati presso agenzie immobiliari per immobili simili e confrontati con i valori medi rappresentati dall'Agenzia del Territorio per il settore terziario.

DOTT. ING. GIUSEPPE CROCE

I valori medi riscontrati compresi nell'intervallo tra euro 2.350 e 2.550 al mq. per un valore medio di euro 2.450.

Il probabile valore del compendio immobiliare è quindi pari a:

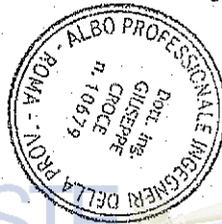
euro/mq. 2.450 x 1.844 mq. = euro 4.517.800

Conclusioni

Sulla base delle considerazioni sopra esposte si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, il probabile valore di mercato del complesso in esame può essere rappresentato dal valore arrotondato di euro 4.500.000.

dott. ing. Giuseppe Croce

Roma, 9 giugno 2012



Allegati

1. planimetrie catastali
2. atto acquisto frati minori di s. leonardo
3. docfa e visure catastali
4. stralcio PUC
5. lettera soprintendenza
6. foto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggi, duemiladodici, innanzi a me dottor Riccardo de
Corato, Notaio residente in Roma, iscritto nel Ruolo dei Distretti
Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, in Roma, Via
Antonio Bertoloni, 26/A, l'ing. Giuseppe Croce nato a Trieste il 2
maggio 1946, domiciliato a Roma in via Monte Zebio 30 della cui
identità personale io Notaio sono certo, previa l'ammonizione di
legge, assevera con giuramento la suesesa perizia.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it