

TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione Fallimentare

Fallimento n. 43/2016

Giudice Delegato: **Dott.ssa Paola Zampieri**

Curatore : **Dott. Andrea Cosenza**

██████████ srl. – con sede legale in Arenzano – P.zza Golgi 28

Relazione tecnico - estimativa di beni immobiliari

Esperto nominato

Geom. Marco Baldoni

Viale Goffredo Franchini 22/8 sc.B -16167 Genova - tel/fax 0105531355

]

e-mail baldonimarco.geo@fastwebnet.it
cod. fisc. BLDMRC63A19D969C - P.IVA 03136000100

Albo professionale n.° 2279

CAPITOLATO PRIMO: INTRODUZIONE

1.1 - INCARICO E PREMESSE

Lo scrivente, Geometra Marco Baldoni, libero professionista con studio in Genova, Via G. Franchini 22/8 Sc. B, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n.° 2279 e nell' Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice Delegato in data 21/04/2016, nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, veniva incaricato, di dare compiuta risposta al seguente letterale quesito:

a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

Provveda, quindi, alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, e andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

b) Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi;

1. L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per

Viale Goffredo Franchini 22/8 sc.B -16167 Genova - tel/fax 0105531355

2

e-mail baldonimarco.geo@fastwebnet.it
cod. fisc. BLDMRC63A19D969C - P.IVA 03136000100

Albo professionale n.° 2279

l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte pena la decadenza.

2. Una sommaria descrizione del bene
3. La proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni;
4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli con il suo carattere storico – artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc....) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie
- i pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli

Viale Goffredo Franchini 22/8 sc.B -16167 Genova - tel/fax 0105531355

3

e-mail baldonimarco.geo@fastwebnet.it
cod. fisc.BLDMRC63A19D969C - P.IVA 03136000100

Albo professionale n.° 2279

7) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero l'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

8) Rediga, anche avvalendosi di un tecnico abilitato, l'attestazione prestazione energetica (APE).

d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro: fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario **producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile** al fine di verificare se la comunicazione è giunta per tempo.
- Riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori.
- Formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Albo professionale n.° 2279

Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia a mezzo posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.

Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

1.2 ATTI DI PROCEDURA

Con Sentenza del 1 aprile 2016 Rep. 45, veniva dichiarato il fallimento della "██████████ srl" con sede in Arenzano (GE) P.zza Golgi 28 C.F. 02615310105 avente ad oggetto: il commercio al minuto di elettrodomestici, articoli casalinghi, apparecchi radio e televisivi, materiale elettrico ecc... Veniva nominato il Giudice delegato nella persona dell D.sssa Paola Zampieri e contestualmente Curatore nella persona del Dott. Andrea Cosenza con studio in Genova - Via Palmaria 9/4;

1.3 DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

Relativamente ai Pubblici Registri dell'Agenzia del Territorio competente (Conservatoria), dalla data del 27/03/2017, sugli immobili in oggetto risulta quanto segue:

- Trascrizione a favore ██████████ srl. con sede in Genova Via Giacomo Giovannetti 64 rosso - del 09/02/1989 - Reg. Part. 3284 R.G. 5557 - Compravendita - Notaio Boggiano 3/02/1989.

Locale ad uso negozio sito in P.zza Camillo Golgi 25-26 - fg. 20 mapp 862 sub.

47

- Trascrizione a favore ██████████ srl. con sede in Genova Via Giacomo Giovannetti 64 rosso del 1/08/1990 Reg. Part. 12667 R.G. 19452 -

Viale Goffredo Franchini 22/8 sc.B -16167 Genova - tel/fax 0105531355

5

e-mail baldonimarco.geo@fastwebnet.it

cod. fisc. BLDMRC63A19D969C - P.IVA 03136000100

Albo professionale n.° 2279

Decreto Trasferimento immobili – Tribunale Fallimentare – Locale ad uso magazzino Via del Mare lett. b – fg.25 mapp. 425 sub. 77.

- Iscrizione contro del 31/03/2003 Reg. Part. 2540 R.G. 11403- Ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale – SAN PAOLO RISC.
CANCELLATA.

- Iscrizione contro del 13/06/2005 Reg. Part. 6142 R.G. 27523 - Ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale – GEST LINE SPA **CANCELLATA.**

- Iscrizione contro del 16/05/2007 Reg. Part. 5360 R.G. 20468 - Ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale – GEST LINE SPA **CANCELLATA.**

- Iscrizione contro del 03/03/2015 Reg. Part. 636 R.G. 4793 – EQUITALLIA NORD S.p.A. **Rep. 1567/4815 del 02/03/2015 – Ipoteca legale derivante da RUOLO** (art. 77 del D.P.R. 602/73) su Fg. 20 mapp. 862/47 – Piazza Camillo Golgi 25-26

Infine sugli immobili in parola, gravano le seguenti iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli:

ISCRIZIONI

Locale ad uso negozio sito in P.zza Camillo Golgi 25-26 – fg. 20 mapp 862 sub. 47

- ipoteca legale in favore di EQUITALLIA NORD S.p.A. con sede in Genova Via DELLE CASACCIE, 1 PER €. 270.000,00 DI CAPITALE Capitolo Secondo: Identificazione del cespite e criteri di stima

2.1 OGGETTO DELLA STIMA

Formano oggetto della presente stima, vista la nota di trascrizione di fallimento versata in atti, vedasi in allegati i seguenti immobili d'oa in poi distinto con le lettere:

- a) immobile sito in Comune di Genova, in Via Giacomo Giovannetti, distinto con il numero civico 6 - piano primo, a destinazione magazzino della superficie catastale di mq. 56,00
- b) immobile sito in Comune di Genova, in Via Giacomo Giovannetti, distinto con il numero civico 6 - piano primo, a destinazione magazzino della superficie catastale di mq. 98,00
- c) immobile sito in Comune di Arenzano, in Piazza Camillo Golgi, civico 25-26 piano primo sottostrada, int. 1 a destinazione negozio della superficie catastale di mq. 129,00
- d) immobile sito in Comune di Arenzano, in Via del Mare, senza numero civico con accesso da "corsia box quota 13,00" piano sottostrada, a destinazione magazzino - consistenza di mq. 156,00













- 2.2 CRITERI GENERALI E METODI DI STIMA

Tenuto conto dello scopo della stima, ovvero vendita delle ragioni dell' intero, nella redazione dei conteggi atti a consentire la determinazione della valorizzazione delle ragioni oggetto di esecuzione, lo scrivente ha proceduto con il metodo per comparazione diretta, tenendo sempre in considerazione i valori OMI.

La stima "per comparazione diretta" 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, consistenza, comodi ed incomodi.

Pertanto la valorizzazione è stata determinata, dallo scrivente, sulla base delle più recenti trattazioni avvenute nella zona d'ubicazione, tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, affaccio, stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura, ecc.; od estrinseca, quali pregi della ubicazione, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, presenza di rumorosità da esterni, ecc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite, quali dimensione dei vani, forma, regolarità edilizia e catastale ecc.

Albo professionale n.° 2279

MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA Quotazioni di locazione	
 Abitazioni e Ville	 Uffici	 Box & Parcheggi	 Locali & Negozi
 MAGAZZINI		 Calcola il valore VENDUTO	
2 ^a FASCIA (ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1 ^a FASCIA (ubicaz. Maggiore pregio)	Calcola il valore Valutometro
397 €/mq	458 €/mq	599 €/mq	
 NEGOZI		 Calcola il valore VENDUTO	
2 ^a FASCIA (ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1 ^a FASCIA (ubicaz. Maggiore pregio)	Calcola il valore Valutometro
856 €/mq	1.245 €/mq	1.634 €/mq	
 FABBRICATI		 Calcola il valore VENDUTO	
2 ^a FASCIA (ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1 ^a FASCIA (ubicaz. Maggiore pregio)	Calcola il valore Valutometro
576 €/mq	677 €/mq	778 €/mq	
 CAPANNONI E C.		 Calcola il valore VENDUTO	
2 ^a FASCIA (ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1 ^a FASCIA (ubicaz. Maggiore pregio)	Calcola il valore Valutometro
436 €/mq	545 €/mq	654 €/mq	

Estratto borsinoimmobiliare.it

Nei conteggi svolti, i parametri tecnici sono stati ricercati dallo scrivente, per la natura dimensionale nel metro quadro, giuste caratteristiche dell'immobile, considerato che per la zona presa in esame il parametro comunemente usato, nelle transazioni attuate, è proprio il precedente poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

Per il parametro di natura economica, questo è stato individuato nel prezzo a metro quadro corrente in zona, prezzo dedotto dalle più recenti trattazioni avvenute nel circondario; prezzo definito con il confronto di dati statistici dedotti dalla consultazione di pubblicazioni specialistiche, quali FIAIP, Osservatorio Immobiliare, ecc.

Viale Goffredo Franchini 22/8 sc.B -16167 Genova - tel/fax 0105531355

9

e-mail baldonimarco.geo@fastwebnet.it
 cod. fisc. BLDMRC63A19D969C - P.IVA 03136000100

CAPITOLO TERZO: PROCESSI ESTIMATIVI

I processi estimativi esposti in seguito si sono sviluppati sulla base di elementi derivati dalle risultanze dei sopralluoghi in sito, delle condizioni tutte rilevate per influenti, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo base d'asta dell'immobile in parola è da assumersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui effettivamente si trova, giuste indicazioni contenute nella parte descrittiva qui introdotta, con il confronto di viste fotografiche, rilievi grafici e ogni altro elemento che concorre nella assegnazione del valore venale.

Ciò premesso di seguito si espongono i processi estimativi e le valorizzazioni di:

3.1 - Immobili siti in Via Giacomo Giovannetti 6 intt. 5 e 6 sc. A

3.1.A - UBICAZIONE, TOPONOMASTICA E INDICAZIONI GENERALI

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Genova, nella delegazione di Sampierdarena e precisamente nel quartiere storico del centro cittadino, costituito prevalentemente da edifici storici risalenti all'800 e primi '900, con alcune ricostruzioni post belliche.

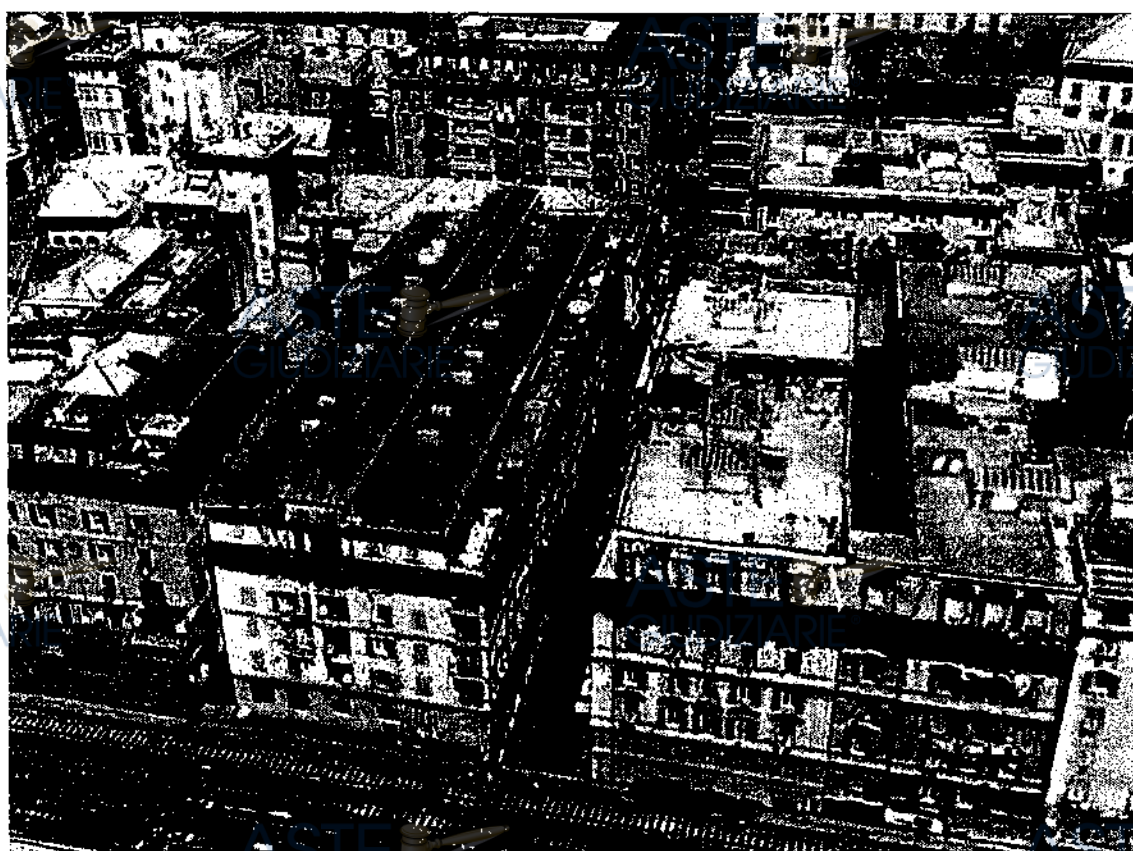
3.1.B - ELEMENTI COSTRUTTIVI E CARATTERISTICHE GENERALI DEL PIU' AMPIO CORPO DI FABBRICA

L'edificio cui fa parte l'immobile oggetto di stima è posto su una delle tante vie secondarie di Sampierdarena che confluiscono verso il mare, in posizione centrale per la zona. Fa parte di un agglomerato costruito con ogni probabilità nei primi anni del 1900 o qualche decennio prima.

Albo professionale n.° 2279

Il corpo di fabbrica, presenta caratteristiche e tipologia costruttiva del XX secolo di edilizia popolare.

Si sviluppa su di un complessivo di n. 6 piani oltre il piano terreno adibito a negozi e magazzini.





La facciata è in mediocre stato, con necessità d'interventi manutentivi. L'atrio del portone è il vano scale aperto all'interno con lucernaio a cupola, riprende i caratteri delle case aschiera di ottima fattura e lodevole architettura; il vano scale aperto su chiestrina interna, si presenta in mediocre stato di manutenzione con finiture tipiche degli immobili inizio secolo con pareti intonacate al civile e scale in marmo e cemento bocciardato.

L'edificio è sprovvisto di ascensore

Il tutto in linea con la tipologia del fabbricato.

La tipologia del contesto immobiliare è popolare (centro storico).

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla documentazione fotografica.

Albo professionale n.° 2279

**3.1.C - ELEMENTI COSTRUTTIVI E CARATTERISTICHE GENERALI
DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA**

Gli immobili oggetto di stima risultano ubicati al piano ammezzato con accesso dal vano scale condominiale



Le due frecce indicano i vecchi accessi dal corridoio comune, oggi non utilizzabili poiché chiusi dall'interno dei locali oggetto di stima.

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla allegata documentazione fotografica e monografie di rilievo.

Quali finiture l'immobile presenta:

- *infissi* : finestre in ferro
- *pavimenti* : piastrelle in monocottura 40*40 - *distribuzione locali* : normale/scadente; - *accessori bagni* : elementi di finitura di livello economico; rivestimenti e accessori scadenti - *finiture pareti e soffitti* : intonaco civile e tinta;
- *rivestimenti* : nel bagno con piastrelle di monocottura 20*20 di media qualità

Albo professionale n.° 2279

- impianti : l'impianto elettrico non risulta sfilabile a norma (conforme alla norma vigente all'epoca di realizzazione) , - l'impianto di riscaldamento non esistente - generali: l'immobile risulta in mediocre/pessimo stato di conservazione

Si allegano planimetrie catastali e planimetria stato dei luoghi rilevato.

12/05/2016 - Comune di GENOVA/R (D969) - c. Sez. Urb. SAM - Foglio: 41 - Partecella: 855 - Subalterno: 52 >

MOD. 999
F. 10 1000 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (D.L. 13-4-1999, n. 852)

MOD. 999
F. 10 1000 497

Planimetria di un'unità in Comune di GENOVA via GIACOMO GIOIANETTI civ. 6/6 sc. A

PIANO PRIMO
H=400

LAVIA PUMERIA
DISTACCO
CORRIDOIO

ORIENTAMENTO
N

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di MC ☐
 Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
 Foglio 41 sub 52

Compilata dall'ARCHITETTO
 BOI. GIULIANA
 Iscritta all'albo degli ARCHITETTI
 della provincia di GENOVA n. 1201
 data 10/05/2016 firma Giuliana Boi

UFF. TECNICO ENERGIAM
 GENOVA
 P. C. E. U
 14 OTT. 1991
 8006

Viale Goffredo Franchini 22/8 sc.B -16167 Genova - tel/fax 0105531355

14

e-mail baldonimarco.geo@fastwebnet.it
 cod. fisc. BLDMRC63A19D969C - P.IVA 03136000100

Data presentazione: 14/10/1991 - Data: 12/05/2016 - n. 7241847 - Richiedente: BLDMRC63A19D969C

MODULARIO
F. sup. rango 407



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

**LIRE
250**

Planimetria di u.^o u. in Comune di GENOVA..... via G. GIOVANETTI.

civ. 6/5, sc. 4

PIANO PRIMO

H=400

DISTACCO

2020年10月10日

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Completata dall'ARCHITETTO
(Titolo, cognome e nome)
G. G. G. G. G.

BOI GULIANA

scritto all'atto della **ACC**

Data predizione: 15/02/1991 - Data di acquisizione: 22/01/91 - Richiedente: IL D. C. 63A/19/1969
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) Film: Gracolor - Dimensione: 34,210x295

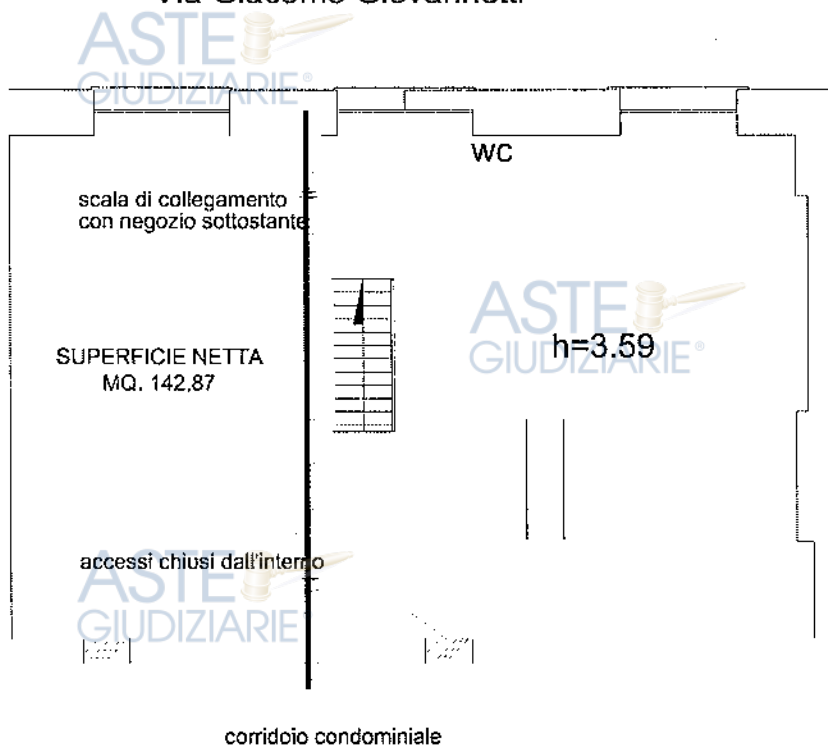
UFF. TECNICO ERARIALE
GENOVA
4° SEZ. C. E. U
14 OTT. 1991
8004

Viale Goffredo Franchini 22/8 sc.B -16167 Genova - tel/fax 0105531355

15

e-mail baldonimarco.geo@fastwebnet.it
cod. fisc. BLDMRC63A19D969C - P.IVA 03136000100

Via Giacomo Giovannetti



PIANO PRIMO
 FUORI SCALA

Come emerge dal confronto i due locali sono stati, nel tempo, fusi e collegati col sottostante negozio. La linea tracciata esemplifica la precedente situazione. Inoltre i due locali, precedentemente collegati col corridoio posto a sud-est, risultano ad oggi collegati all'esterno solo attraverso il sottostante negozio, di proprietà della società Immobiliare del Mare, cui una quota appartiene alla società oggetto della presente procedura.

3.1.D - CONFINANTI

Dalle risultanze emerse in loco, gli immobili nel loro insieme espongono le seguenti coerenze:

- a nord-est : con muri perimetrali verso altro magazzino al P.1°
- a sud-est : con muri perimetrali verso corridoio condominiale

Albo professionale n.° 2279

a sud-ovest : con muri perimetrali verso altro magazzino al P.1°
a nord- ovest : con muri perimetrali su Via G. Giovannetti
sopra : con appartamenti
sotto : con negozi civ.62-64-66 rossi



3.1.1 - CONSISTENZA

L'alloggio oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito, sviluppa una superficie lorda, ovvero interna compresa dei muri interni, di circa mq. 142,84 destinato a magazzino, posto al piano primo.

La superficie commerciale è una superficie che non è riscontrabile nella realtà, poiché non si può misurare direttamente con un metro, ma è il risultato di più operazioni che si susseguono con una logica ben precisa. Per l'esattezza è una

Viale Goffredo Franchini 22/8 sc.B -16167 Genova - tel/fax 0105531355

17

e-mail baldonimarco.geo@fastwebnet.it
cod. fisc. BLDMRC63A19D969C - P.IVA 03136000100

Albo professionale n.° 2279

superficie fittizia che deriva dalla somma tra la superficie principale e la somma delle superfici secondarie moltiplicate per il loro rapporto mercantile.

La superficie principale è quella dei locali di maggiore importanza, componenti l'immobile.

Le superficie secondarie concernono; poggioli, cantine soffitte terrazze ecc...

Rapporto mercantile dei locali accessori; Il raccordo delle superfici secondarie avviene con dei coefficienti che prendono il nome di rapporto mercantile che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario della la superficie secondaria e quello della superficie principale ed è normalmente inferiore ad 1.00.

Superficie principale interna lorda mq. 142,84

Superficie Commerciale mq. 142,84

3.1.F - DATI CATASTALI

L'immobile in parola è così identificato alla Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi catastali: immobile censito al Catasto Urbano del Comune di Genova Sez. Sampierdarena:

Sam. Fg. 41 mapp. 855 sub. 52 categ. C/2 cl. 4 mq. 49,00 catastali mq. 56,00

Rendita catastale €. 225,23

Sam. Fg. 41 mapp. 855 sub. 54 categ. C/2 cl. 3 mq. 83,00 catastali mq. 98,00

Rendita catastale €. 325,78

Si riporta nella pagina seguente la visura catastale aggiornata alla data di redazione della presente relazione.

[illegible][illegible]

19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Albo professionale n.° 2279

3.1.G Dati OMI

L'immobile oggetto di stima è così identificato:

- Comune di Genova – Semicentrale – Codice di zona C23 – microzona catastale n. 38 – prezzi riferiti al secondo semestre 2016 – valori compresi tra €. 485,00 e €. 730,00 – magazzini
- Valori riferiti a stato di conservazione normale

Vedi tabella allegata

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/BURANELLO-SAMPIERDARENA TS.M (LUNGOMARE CANEPA-V.RELA-V.GIOVANNETTI-P.ZZA MODENA

Codice di zona: C23

Microzona catastale n.: 38

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	485	730	L	1,7	2,6	L
Negozi	NORMALE	1050	2000	L	4,8	9,5	L

* Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

* Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

* Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

* La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono

3.1.H Regularità urbanistica

Presso il competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova, archivio progetti, relativamente all'insediamento in parola, sono stati reperire le informazioni relative al progetto degli alloggi in esame. In particolare risulta

Albo professionale n.° 2279

presentata comunicazione ai sensi art. 26 della Legge 47/85 protocollata al n. 327 in data 22/2/1993. Nella comunicazione, che si allega alla presente relazione, oltre ad interventi demolizione e ricostruzione di solai pericolanti e di consolidamento dei restanti solai, si rendevano comunicanti i locali distinti con i **civ. 62-64-66 rossi con l'int. 6 A posto al piano primo**, attraverso la costruzione di una scala interna. Gli interventi erano stati eseguiti a seguito di incendio avvenuto in data 31/12/1992, come si legge nella relazione tecnica dell'Arch. T.Mancini.

In seguito venne inoltrato progetto per mantenimento in sanatoria di opere varie esterne ed interne, ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85 protocollato al n. 993 del 29 luglio 1993 anch'esso allegato alla presente relazione. Dalla documentazione risulta pertanto regolare sotto il profilo urbanistico l'immobile nella sua completezza, ovvero il negozio al piano terreno collegato con i locali al piano primo.

Tuttavia, poiché solo le unità al piano primo, int. 5 e 6 A, **sono oggetto di esecuzione e non risultano in capo alla stessa proprietà del negozio al piano terreno**, occorre frazionare le unità al piano superiore dal piano terreno, per renderle regolari sotto il profilo edilizio ed alienabili autonomamente.

Per concretizzare il frazionamento andrà rimossa la scala in legno di collegamento e ripristinata la porzione di solaio usata per il varco e ripristinate le due aperture sul corridoio condominiale al piano primo per permettere l'accesso ai locali int. 5 e 6. **Il costo presumibile si può prudenzialmente attestare tra i 15 ed i 18 mila euro, compresa la pratica professionale da assegnare ad un Ingegnere strutturista.**

Per quanto riguarda il frazionamento esso rientra tra gli interventi di manutenzione straordinaria previsti dall'art. 6 delle L.R. 16/2008 e s.m.i. ed attuabili con l'applicazione dell'art. 21 bis (SCIA) poiché riguardante anche parti strutturali. **Costo presuntivo per la regolarizzazione €. 3.000,00.**

Viale Goffredo Franchini 22/8 sc.B -16167 Genova - tel/fax 0105531355

21

e-mail baldonimarco.geo@fastwebnet.it
cod. fisc. BLDMRC63A19D969C - P.IVA 03136000100

Albo professionale n.° 2279

L'immobile non ha decreto di agibilità.

Per la tipologia e le caratteristiche architettoniche, oltre che da quanto è emerso dall'analisi delle dichiarazioni allegate al progetto D993/1993 l'epoca di costruzione dell'immobile risale al 1929 quindi non ha l'obbligo del decreto di agibilità poiché antecedente all'entrata in vigore del T.U. sulle norme igienico - sanitarie del 1934.

3.1.1 Situazione Catastale

Degli stessi immobile è stata reperita la planimetria catastale depositata in data 14/10/1991 a firma dell'Arch. Boi Giuliana.

Si specifica che catastalmente il sub. 52 ed il sub. 54 sono separati mentre lo stato reale dei beni risulta che gli stessi sono uniti. Le porte di accesso dal corridoio condominiale sono chiuse dall'interno ma esistenti dal corridoio, quindi in teoria ripristinabili.

Lo scrivente ritiene che sia necessario depositare variazione catastale assieme alla pratica edilizia di cui alle pagine precedenti.

Costo per gli adempimenti catastali circa €. 1.000,00 onnicomprensivi

3.1.2 Vincoli sull'edificio

Sull'immobile non vi sono vincoli ai sensi del D.lgs. 42/2004 parte I o II

Valore di mercato

A fronte delle risultanze come sopra determinate e delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposte nelle pagine precedenti, tenuto conto dello scopo della stima, considerate le caratteristiche della U.I.U. in esame, dello stato d'uso e di manutenzione, al cespite in parola è assegnato un valore venale di

Viale Goffredo Franchini 22/8 sc.B -16167 Genova - tel/fax 0105531355

22

e-mail baldonimarco.geo@fastwebnet.it
cod. fisc. BLDMRC63A19D969C - P.IVA 03136000100

Albo professionale n.° 2279

€. 460,00/mq. Tale valore pur non essendo in linea con i valori OMI che determinano valori compresi tra €. 485,00 e € 730,00 ed i vari borsini ed agenzie consultate che riferiscono valori compresi tra €. 397,00 e €. 498,00, risulta secondo lo scrivente il corretto allibramento economico per le condizioni di manutenzione degli immobili e il fatto che siano raggiungibili solo dal vano scale condominiale, una volta regolarizzati, diminuendo quindi la loro appetibilità e funzionalità. Pertanto sulla base delle argomentazioni svolte si ritiene congrua la seguente determinazione

Superficie principale magazzini accorpati (Sup. interna lorda) mq. 142,84

Superficie secondaria nessuna

Superficie commerciale mq. 142,84

Valore a metro quadrato attribuito **€. 460,00**

Valore immobile mq. 142,84 * 460,00 = € 65.706,40

Detrazione per stato di manutenzione = € 65.706,40 – 15% =

€. 55.850,44

arrotondato a

€. 56.000,00 (euro cinquantaseimila/00)

**che rappresenta il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima
dedotto delle somme stabilite nel precedente art. 3.1.H e 3-1-I**

Albo professionale n.° 2279

Immobili c) e d) - Via del Mare - P.zza Golgi



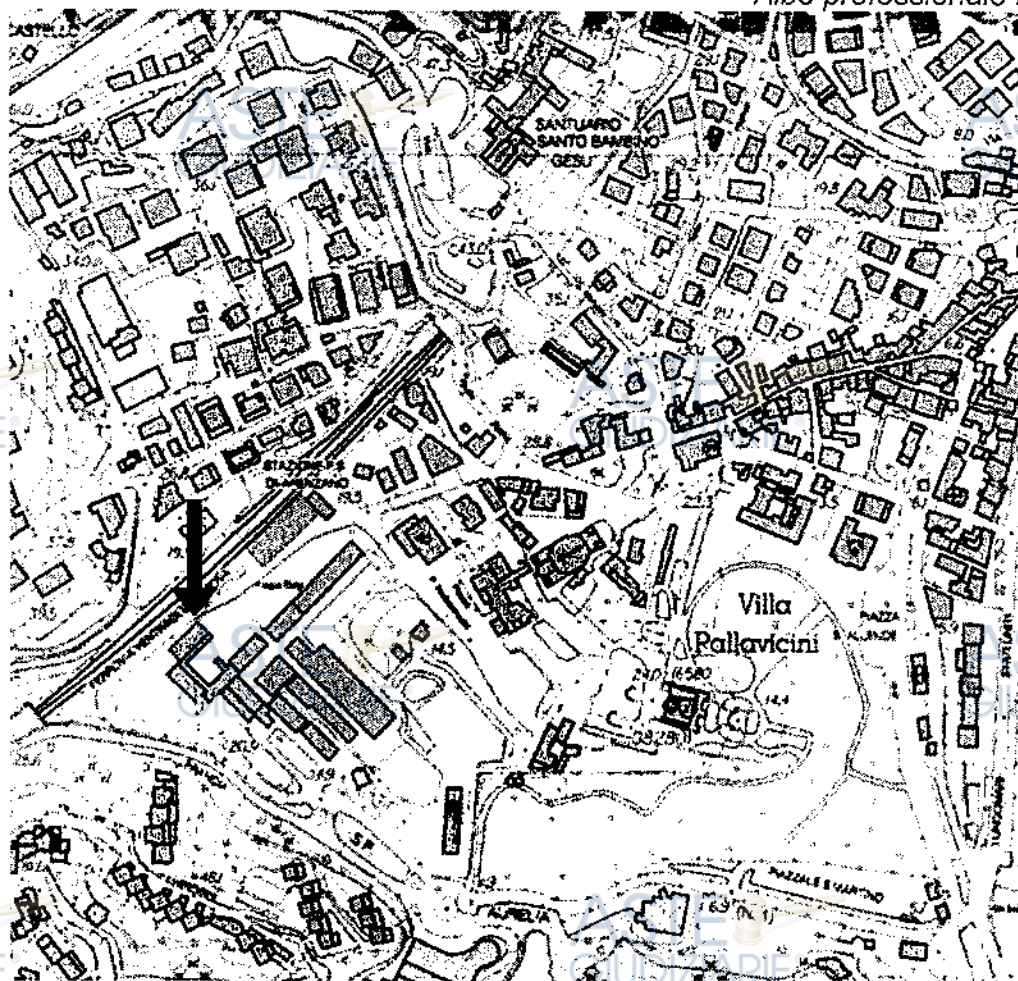
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE IN VIA DEL MARE

Viale Goffredo Franchini 22/8 sc.B - 167 Genova - tel/fax 0105531355

24

e-mail baldonimarcos@fastwebnet.it
cod. fisc. BLDMRC63A19D - P.IVA 03136000100

Albo professionale n.° 2279



IDENTIFICAZIONE IMMOBILE IN P.ZZA CAMILLO GOLGI 25-26

Nei conteggi svolti, i parametri tecnici sono stati ricercati dallo scrivente, per la natura dimensionale nel metro quadro, giuste caratteristiche dell'immobile, considerato che per la zona presa in esame il parametro comunemente usato, nelle transazioni attuate, è proprio il precedente poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

Per il parametro di natura economica, questo è stato individuato nel prezzo a metro quadro corrente in zona, prezzo dedotto dalle più recenti trattazioni avvenute nel circondario; prezzo definito con il confronto di dati statistici dedotti

Viale Goffredo Franchini 22/8 sc.B -16167 Genova - tel/fax 0105531355

25

e-mail baldonimarco.geo@fastwebnet.it
cod. fisc. BLDMRC63A19D969C - P.IVA 03136000100

Albo professionale n.° 2279

dalla consultazione di pubblicazioni specialistiche, quali FIAIP, Osservatorio Immobiliare, ecc.

CAPITOLO TERZO bis: PROCESSI ESTIMATIVI

I processi estimativi esposti in seguito si sono sviluppati sulla base di elementi derivati dalle risultanze dei sopralluoghi in sito, delle condizioni tutte rilevate per influenti, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo base d'asta dell'immobile in parola è da assumersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui effettivamente si trova, giuste indicazioni contenute nella parte descrittiva qui introdotta, con il confronto di viste fotografiche, rilievi grafici e ogni altro elemento che concorre nella assegnazione del valore venale. Ciò premesso di seguito si espongono i processi estimativi e le valorizzazioni di:

3.1 - Immobile sito in P.zza Golgi 25-26**3.1.A bis - UBICAZIONE, TOPONOMASTICA E INDICAZIONI GENERALI**

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Arenzano, nel nuovo quartiere realizzato negli anni '80 dall'Impresa Edile [REDACTED] S.p.A. a prevalente carattere residenziale, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria di Arenzano.

3.1.B bis - ELEMENTI COSTRUTTIVI E CARATTERISTICHE GENERALI DEL PIU' AMPIO CORPO DI FABBRICA

Albo professionale n.° 2279



L'edificio cui fa parte l'immobile oggetto di stima fa parte di un complesso costruttivo anni '80 di lottizzazione a firma dell'Arch. Ignazio Gardella per la realizzazione di ben 9 corpi di fabbrica (A-B-C-D-E-F-G-H-I) presenta caratteristiche e tipologia costruttiva moderna di edilizia civile economica. Esso fa parte del Condominio di Piazza Golgi civv. 25 e 26 - CASA I - che a sua volta fa parte del Supercondominio di Piazza Golgi civv. 11 e 28

Viale Goffredo Franchini 22/8 sc.B -16167 Genova - tel/fax 0105531355

27

e-mail baldonimarco.geo@fastwebnet.it
cod. fisc. BLDMRC63A19D969C - P.IVA 03136000100

Albo professionale n.° 2279



Viale Goffredo Franchini 22/8 sc.B -16167 Genova - tel/fax 0105531355

28

e-mail baldonimarco.geo@fastwebnet.it
cod. fisc. BLDMRC63A19D969C - P.IVA 03136000100

Albo professionale n.° 2279

Si sviluppa per complessivi n. 7 piani (T+6) oltre l'interrato adibito a negozi e magazzini.

La facciata è in buono stato, con necessità d'interventi manutentivi.

L'edificio è provvisto di ascensore

Lo stato del vano scale è buono.

La tipologia del contesto immobiliare è civile .

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla documentazione fotografica.

3.1.C bis - ELEMENTI COSTRUTTIVI E CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto di stima risulta ubicato al piano interrato del contesto in parola e risultano così distribuito:

- *unico locale con bagno al piano interrato avete accesso dalla galleria condominiale carrabile*

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla allegata documentazione fotografica e monografie di rilievo.

Quali finiture l'immobile presenta:

- *infissi* : serramenti in alluminio anodizzato con serranda metallica esterna

- *pavimenti* : piastrelle in monocottura 40*40

- *distribuzione locali* : normale;

- *accessori bagni* : elementi di finitura di livello economico; rivestimenti e gli accessori nella norma – il vano è privo di illuminazione diretta.

- *finiture pareti e soffitti* : intonaco civile e tinta;

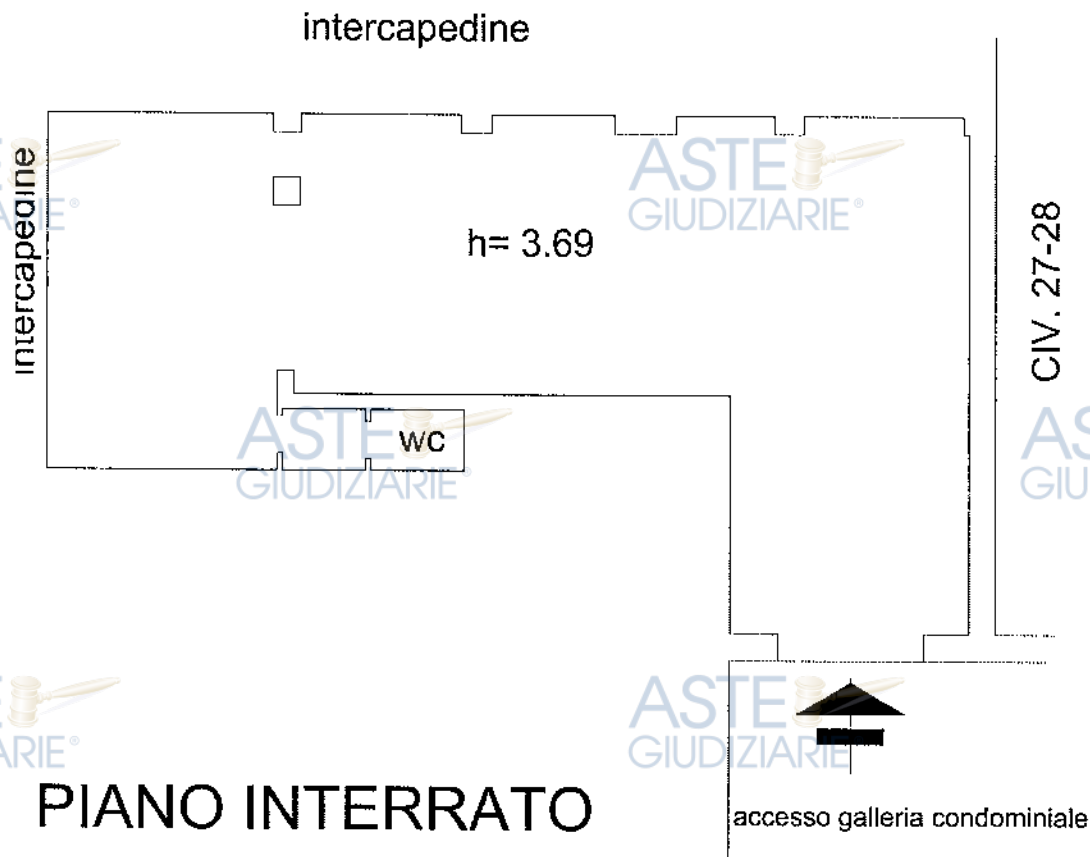
- *rivestimenti* : nel bagno con piastrelle di monocottura 20*20 di media qualità

- *impianti* : l'impianto elettrico risulta sfilabile a norma (conforme alla norma vigente all'epoca di realizzazione).

L'immobile non è riscaldato

Albo professionale n.° 2279

- generali: l'immobile risulta in buono/mediocre stato di conservazione
Si allegano planimetrie catastali e planimetria stato dei luoghi rilevato.



3.1.D bis - CONFINANTI

Dalle risultanze emerse in loco, gli immobili nel loro insieme espongono le seguenti coerenze:

- | | |
|-------------|---|
| a nord-est | : con muri perimetrali verso altro negozio civ. 27-28 |
| a sud-est | : con muri perimetrali verso galleria condominiale |
| a sud-ovest | : con muri perimetrali verso intercapedine |

Viale Goffredo Franchini 22/8 sc.B -16167 Genova - tel/fax 0105531355

30

e-mail baldonimarco.geo@fastwebnet.it
cod. fisc.BLDMRC63A19D969C - P.IVA 03136000100

Albo professionale n.° 2279

a nord- ovest : con muri perimetrali verso intercapedine
sopra : con appartamenti
sotto : vespaio

3.1.E bis - CONSISTENZA

L'alloggio oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito, sviluppa una superficie lorda, ovvero interna compresa dei muri interni, di circa mq. 124,60 destinato a negozio, posto al piano interrato.

La superficie commerciale è una superficie che non è riscontrabile nella realtà, poiché non si può misurare direttamente con un metro, ma è il risultato di più operazioni che si susseguono con una logica ben precisa. Per l'esattezza è una superficie fittizia che deriva dalla somma tra la superficie principale e la somma delle superfici secondarie moltiplicate per il loro rapporto mercantile.

La superficie principale è quella dei locali di maggiore importanza, componenti l'immobile.

Le superficie secondarie concernono; poggioli, cantine soffitte terrazze ecc...

Rapporto mercantile dei locali accessori; Il raccordo delle superfici secondarie avviene con dei coefficienti che prendono il nome di rapporto mercantile che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario della la superficie secondaria e quello della superficie principale ed è normalmente inferiore ad 1.00.

Superficie principale interna lorda mq. 124,60

Superficie Commerciale mq. 124,60

3.1.F bis - DATI CATASTALI

L'immobile in parola è così identificato alla Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi catastali: immobile censito al Catasto Urbano del Comune di Arenzano:

Fg. 20 mapp. 862 sub. 47 categ. C/1 cl. 6 - mq. 113,00 – Superficie catastali mq. 129,00 Rendita catastale €. 6005,21

Si riporta nella pagina seguente la visura catastale aggiornata.

[illegible]

L'immobile oggetto di stima è così identificato:

- Comune di Genova – Semicentrale – Codice di zona B1 – microzona catastale n. 1 – prezzi riferiti al secondo semestre 2016 – valori compresi tra € 1.300,00 e € 2.500,00 – negozi
- Valori riferiti a stato di conservazione **normale**

Vedi tabella allegata

Albo professionale n.° 2279

Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: ARENZANO

Fascia/zona: Centro-PIANA-CENTRO STORICO-TERRALBA-ZONE COLLINARI

Codice di zona: 81

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	920	1350	L	3,6	5,3	L
Depositi	NORMALE	1300	2500	L	6,5	12,9	L

3.1.H.bis Regolarità urbanistica

Presso il competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di Arenzano, relativamente all'insediamento in parola, sono stati reperiti elementi relativi al progetto dell'edificio in esame. Conformemente alle indicazioni contenute nell'atto di acquisto Notaio Boggiano del 3/02/1989 l'unità in oggetto è stata edificata con Concessione Edilizia n. 11047 del 7/12/1984 rinvenuto nell'archivio Comunale ed ha ottenuto l'agibilità in data 23/12/1985 n.°09/85.

Pertanto si può considerare **regolare sotto il profilo edilizio - urbanistico** l'immobile oggetto di stima.

3.1.I.bis Situazione Catastale

Dello stesso immobile è stata reperita la planimetria catastale depositata in data 19/07/1985 a firma dell'Ing. Massimo Gazzo

Albo professionale n.° 2279

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi non ci sono difformità, ad eccezione del collegamento temporaneo con altro locale che dovrà essere tamponato prima della vendita.

3.1.L bis Vincoli sull'edificio

Sull'immobile non vi sono vincoli ai sensi del D.lgs. 42/2004 parte I o II

3.1.M bis Parametri di valore e fonti informative

Per quanto riguarda i parametri di valore, da assumersi nella richiesta stima, lo scrivente, ha individuato, per il caso in esame, valori ricompresi tra €/mq 1.200,00 ed €/mq 2.000,00, facendo altresì un ricerca di mercato diretta, attraverso operatori immobiliari del settore.

Si precisa peraltro, come indicato e richiesto dal Giudice, che i valori immobiliari in questo momento storico del nostro paese, non sempre coincidono con il valore di vendita per le note condizioni del mercato immobiliare in forte calo per il periodo di crisi economica.

Nell'ambito di detta forbice, considerate le attuali condizioni del mercato immobiliare, in generale in forte discesa, e per la zona in particolare considerate le caratteristiche dell'immobile, il valore unitario è individuato, anche tenuto conto dell'O.M.I. e dei valori in esso contenuti per immobili simili.

3.1.N bis Valore di mercato

Come richiesto dal G.E. " Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima,

- ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Nessuno

Albo professionale n. ° 2279

- LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Lo scrivente non ha individuato, riguardo allo stato d'uso attuale considerato normale, opere per la rimessa in pristino dell'immobile alle condizioni di "normalità"

- LO STATO DI POSSESSO

L'immobile è in uso ai proprietari, ancorché chiuso per cessata attività

- VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Nessuno

Valore di mercato

A fronte delle risultanze come sopra determinate e delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposte nelle pagine precedenti, tenuto conto dello scopo della stima, considerate le caratteristiche della U.I.U. in esame, dello stato d'uso e di manutenzione, al cespite in parola è assegnato un valore venale di **€ 1.000,00**

Superficie principale negozio (Sup. interna lorda) mq. 124,60

Superficie secondaria - nessuna

Superficie commerciale mq. 124,60

Valore a metro quadrato attribuito **€ 1.000,00**

Valore immobile mq. 124,60 * € 1.000,00 = € 124.600,00

arrotondato a

€ 125.000,00 (euro centoventicinquemila/00)

che rappresenta il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima

Albo professionale n.° 2279

con detrazione di circa €. 1.000,00 per i lavori di tamponamento dell'apertura di collegamento con altro locale.

3.1 ter - Immobile sito in Via del Mare – galleria b

3.1.A ter - UBICAZIONE, TOPONOMASTICA E INDICAZIONI GENERALI

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Arenzano, nel Comparto Pineta di Arenzano nuovo quartiere realizzato negli anni '60.

L'edificio oggetto della presente relazione è stato edificato dalla Società [REDACTED] S.p.A. nell'anno 1980. Il locale fa parte dei boxes siti ai piani fondi dell'edificio [REDACTED] loc. Marina Grande (come estratto dal provvedimento autorizzativo). L'immobile è compreso nel Comparto della Pineta di Arenzano con accesso da Via del Mare.

3.1.B ter - ELEMENTI COSTRUTTIVI E CARATTERISTICHE GENERALI DEL PIU' AMPIO CORPO DI FABBRICA



Albo professionale n.° 2279

L'edificio cui fa parte l'immobile oggetto di stima presenta caratteristiche e tipologia costruttiva moderna di edilizia civile.

Si sviluppa in diversi corpi di fabbrica uniti tra loro con piano fondi adibiti a garage e magazzini

La facciata è in mediocre stato, con necessità d'interventi manutentivi a medio termine.

L'edificio è provvisto di ascensore

Lo stato del vano scale è buono.

La tipologia del contesto immobiliare è civile .

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla documentazione fotografica.

**3.1.C ter - ELEMENTI COSTRUTTIVI E CARATTERISTICHE GENERALI
DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA**

L'immobile oggetto di stima risulta ubicato al piano interrato del contesto in parola e risultano così distribuito:

- *unico locale al piano interrato avete accesso dalla galleria condominiale carrabile*

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla allegata documentazione fotografica e monografie di rilievo.

Quali finiture l'immobile presenta:

- *infissi* : serramenti in acciaio zincato con serranda metallica esterna
- *pavimenti* : piastrelle in grès 10*15
- *distribuzione locali* : normale;
- *accessori bagni* :
- *finiture pareti e soffitti* : intonaco civile e tinta;
- *rivestimenti* :
- *impianti* : l'impianto elettrico risulta non sfilabile a norma (conforme alla norma vigente all'epoca di realizzazione).

L'immobile non è riscaldato

Viale Goffredo Franchini 22/8 sc.B -16167 Genova - tel/fax 0105531355

37

e-mail baldonimarco.geo@fastwebnet.it
cod. fisc.BLDMRC63A19D969C - P.IVA 03136000100

Albo professionale n.° 2279

- generali: l'immobile risulta in mediocre stato di conservazione
Si allegano planimetrie catastali e planimetria stato dei luoghi rilevato.

intercapedine



PIANO INTERRATO

Superficie mq. 167,48

3.1.D ter - CONFINANTI

Dalle risultanze emerse in loco, gli immobili nel loro insieme espongono le seguenti coerenze:

- a nord : con muri perimetrali verso intercapedine
- a est : con muri perimetrali verso galleria condominiale e box 18
- a sud : con muri perimetrali verso box 1-2-3
- a ovest : con muri perimetrali verso vano scale condominiale

3.1.E ter - CONSISTENZA

Albo professionale n.° 2279

L'alloggio oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito, sviluppa una superficie lorda, ovvero interna compresa dei muri interni, di circa mq. 167,48 destinato a magazzino, posto al piano interrato.

La superficie commerciale è una superficie che non è riscontrabile nella realtà, poiché non si può misurare direttamente con un metro, ma è il risultato di più operazioni che si susseguono con una logica ben precisa. Per l'esattezza è una superficie fittizia che deriva dalla somma tra la superficie principale e la somma delle superfici secondarie moltiplicate per il loro rapporto mercantile.

La superficie principale è quella dei locali di maggiore importanza, componenti l'immobile.

Le superficie secondarie concernono; poggioli, cantine soffitte terrazze ecc...

Rapporto mercantile dei locali accessori; Il raccordo delle superfici secondarie avviene con dei coefficienti che prendono il nome di rapporto mercantile che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario della la superficie secondaria e quello della superficie principale ed è normalmente inferiore ad 1.00.

Superficie principale interna lorda mq. 167,48

Superficie Commerciale mq. 167,48

3.1.F. ter - DATI CATASTALI

L'immobile in parola è così identificato alla Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi catastali: immobile censito al Catasto Urbano del Comune di Arenzano:

Fg. 25 mapp. 2873 sub. 77 categ. C/2 cl. 2 - mq. 156,00 – Superficie catastali mq. 174,00 Rendita catastale €. 934,58.

Si riporta nella pagina seguente la visura catastale aggiornata.

Data presentazione: 13/10/1980 - Data: 12/05/2016 - n. 17313432 Richiedente: ELD MRC63A19D969C

Data presentazione: 13/10/1980 - Data: 12/05/2016 - n. T241844 - Richiedente: BLDMRC63A19D966C
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

40

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Albo professionale n.° 2279

3.1.G ter Dati OMI

L'immobile oggetto di stima è così identificato:

- Comune di Genova – Semicentrale – Codice di zona B2 – microzona catastale n. 2 – prezzi riferiti al secondo semestre 2016 – valori compresi tra € 1.100,00 e € 1.650,00 – magazzini
- Valori riferiti a stato di conservazione **normale**

Vedi tabella allegata

Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 – Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: ARENZANO

Fascia/zona: Centrale/FASCIA COSTIERA-PINETA-TERRAROSSA-UNITA' D' ITALIA

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	1100	1650	L	4,3	6,3	L
Negozi	NORMALE	2250	4400	L	11,5	22,4	L

3.1.H ter Regolarità urbanistica

Presso il competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di Arenzano, relativamente all'insediamento in parola, sono stati reperiti elementi relativi al progetto dell'edificio in esame. L'unità in oggetto fa parte dell'originario

Albo professionale n.° 2279

progetto del 1963 di edificazione del complesso "Marina Grande" il quale aveva ottenuto il decreto di abitabilità per tutti gli appartamenti ad esclusione del piano fondi, n. 20 del 27/03/1963. Successivamente prima con Concessione Edilizia prot. 1201 del 21/03/1980 e successiva variante prot. 7193 del 4/11/1980 n. 11047 del 7/12/1984 rinvenuta nell'archivio Comunale, il piano fondi è stato oggetto di frazionamento per la realizzazione di boxes. Di detto nuovo intervento non è stato rivenuto in Comune nessun atto relativo all'agibilità, che quindi si deve intendere assente.

Pertanto non si può considerare **regolare sotto il profilo edilizio - urbanistico l'immobile oggetto di stima.**

Sul punto lo scrivente ritiene doveroso precisare ancora quanto segue:

L'unità a suo tempo, prima come fondo e successivamente come boxes e magazzini fu realizzata in conformità alle norme vigenti in allora.

Con il decreto di trasferimento 72/85 con cui l'odierna Società fallita, acquistava dal fallimento [REDACTED] a r.l., veniva trasferito (come si legge nel decreto di trasferimento) "locale ad uso promiscuo magazzino - autorimessa, eccc....". Con l'entrata in vigore del D.M. 1/2/1986 e s.m.i., i locali ad uso diverso dai box, come nel caso di specie, devono essere compartimentati con strutture e serramenti REI 120. Sentito il tecnico che si è occupato del rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi previsto per i box in oggetto, cui fa parte l'unità in interesse, è emerso che nel provvedimento dei VV.FF. la condizione per continuare ad esistere la destinazione magazzino del locale in argomento o di altri, è quella di essere perfettamente compartimentati come previsto dal richiamato decreto. Pertanto poiché l'unità oggetto di stima è stata licenziata a suo tempo e accatastata come magazzino, nel caso di mantenimento di detta destinazione, dovranno essere soddisfatte le prescrizioni dettate dai VV.FF. che brevemente si descrivono:

Viale Goffredo Franchini 22/8 sc.B -16167 Genova - tel/fax 0105531355

42

e-mail baldonimarco.geo@fastwebnet.it
cod. fisc. BLDMRC63A19D969C - P.IVA 03136000100

Albo professionale n.° 2279

- Installazione di portellone di ingresso REI 120
- Costo valutato attraverso ricerca di mercato – circa €. 5.000,00
- Compartimentazione muri e soffitti circa mq. 429,00 * €. 50,00
pari a €. 21.450,00.

Per un costo di adeguamento ai fine anticendio presuntivo di circa
€. 26.500,00

Nell'ipotesi in cui si volesse cambiare la destinazione da magazzino a box,
la normativa attuale lo consente ed i costi di aggiornamento presso il
Comune di Arenzano, comprensivo di professionista vengono
presuntivamente stimati in €. 5.000,00

3.1.1 ter Situazione Catastale

Dello stesso immobile è stata reperita la planimetria catastale depositata in data
13/10/1980 a firma del geom. Giulio Parentela.

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi non ci sono
difformità, ad eccezione del collegamento temporaneo col vano scale che
dovrà essere tamponato prima della vendita.

3.1.1 ter Vincoli sull'edificio

L'immobile ricade in zona soggetta a vincolo generico (bellezza d'insieme) ai e
in fascia costiera a profondità inferiore a 300 mt. (ex legge Galasso) sensi del
D.lgs. 42/2004 parte I o II.

3.1.1 ter Parametri di valore e fonti informative

Per quanto riguarda i parametri di valore, da assumersi nella richiesta stima, lo
scrivente, ha individuato, per il caso in esame, valori ricompresi tra €/mq

Albo professionale n.° 2279

1.100,00 ed €/mq 1.500,00, facendo altresì un ricerca di mercato diretta, attraverso operatori immobiliari del settore.

Si precisa peraltro, come indicato e richiesto dal Giudice, che i valori immobiliari in questo momento storico del nostro paese, non sempre coincidono con il valore di vendita per le note condizioni del mercato immobiliare in forte calo per il periodo di crisi economica.

Nell'ambito di detta forbice, considerate le attuali condizioni del mercato immobiliare, in generale in forte discesa, e per la zona in particolare considerate le caratteristiche dell'immobile, il valore unitario è individuato, anche tenuto conto dell'O.M.I. e dei valori in esso contenuti per immobili simili.

3.1.N.ter Valore di mercato

Come richiesto dal G.E. "Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima,

- ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

VEDI ART. 3.1.H.ter - Regolarità urbanistica

- LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Lo scrivente non ha individuato, riguardo allo stato d'uso attuale considerato normale, opere per la rimessa in pristino dell'immobile alle condizioni di "normalità"

- LO STATO DI POSSESSO

L'immobile è in uso ai proprietari, ancorché chiuso per cessata attività

- VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Nessuno

Albo professionale n.° 2279

Valore di mercato

A fronte delle risultanze come sopra determinate e delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposte nelle pagine precedenti, tenuto conto dello scopo della stima, considerate le caratteristiche della U.I.U. in esame, dello stato d'uso e di manutenzione, al cespite in parola è assegnato un valore venale di 900,00/mq. , valore inferiore ai valori OMI ed a quelli rilevati dai siti online poiché da un'indagine di mercato vi sono molti immobili in vendita nello stesso edificio e ciò riduce il prezzo di vendita

Superficie principale negozio (Sup. interna lorda) mq. 167,48

Superficie secondaria - nessuna

Superficie commerciale mq. 167,48

Valore a metro quadrato attribuito **€. 900,00**

Valore immobile mq. 167,48 * €. 900,00 = € 150.732,00

arrotondato a

€. 151.000,00 (euro centocinquantunmila/00)

che rappresenta il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima

tenendo conto delle detrazioni da applicare di cui al precedente art. 3.1.H
ter

Albo professionale n.° 2279

3.1.N Provenienza e proprietà

- a) immobile sito in Comune di Genova, in Via Giacomo Giovannetti, distinto con il numero civico 6 - piano primo, a destinazione magazzino della superficie catastale di mq. 56,00

Acquisto con atto notaio Clemente Ferrari del 27/05/1993 REP. 8233 -
TRASCRITTO A GENOVA IN DATA 03/06/1993 REG. GEN.13570-10172

- b) immobile sito in Comune di Genova, in Via Giacomo Giovannetti, distinto con il numero civico 6 - piano primo, a destinazione magazzino della superficie catastale di mq. 98,00

Acquisto con atto notaio Clemente Ferrari del 27/05/1993 REP. 8233 -
TRASCRITTO A GENOVA IN DATA 03/06/1993 REG. GEN.13570-10172

- c) immobile sito in Comune di Arenzano, in Piazza Camillo Golgi, civico 25-26 piano primo sottostrada, int. 1 a destinazione negozio della superficie catastale di mq. 129,00

Acquisto con atto notaio Mario Boggiano del 03/02/1989 - REP. 35239 -
TRASCRITTO A GENOVA IN DATA 09/02/1989 RP. - 3284

- d) immobile sito in Comune di Arenzano, in Via del Mare, senza numero civico con accesso da "corsia box quota 13,00" piano sottostrada, a destinazione magazzino - consistenza di mq. 156,00

Acquisto con DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI del 26/07/1990 - REP. 35239 -
TRASCRITTO A GENOVA IN DATA 01/08/1990 RPV. - 12667

3.1.O Stato occupazionale

All'atto del sopralluogo avvenuta in data 16/11/2016, le unità immobiliari in esame erano vuote, ma nel possesso degli esecutati. L'accesso è stato consentito per la presenza della Sig.ra [REDACTED]

Viale Goffredo Franchini 22/8 sc.B - 16167 Genova - tel/fax 0105531355

46

e-mail baldonimarco.geo@fastwebnet.it
cod. fisc. BLDMRC63A19D969C - P.IVA 03136000100

3.1.P Spese Condominiali

- Immobile sito in Comune di Genova, in **Via Giacomo Giovannetti**, distinto con il numero civico 6 - piano primo, a destinazione magazzino interni 5 e 6.

Sentito l'Amministratore pro-tempore **Sig. [REDACTED]** risulta quanto segue:

vedi allegato

- Immobile sito in Comune di Arenzano, in **Via del Mare (Pineta di Arenzano)**, box distinto con la lettera B - del piano posto a quota +13,00 del fabbricato identificato quale Apartment House.

Sentito l'Amministratore pro-tempore **Geom. Mauro Pedemonte** risulta quanto segue:

€. 7.715,70 a saldo esercizio 2015

€. 8.316,00 + 1.516,00 per il preventivo esercizio 2016

(vedi allegati)

- Immobile sito in Comune di Arenzano, in **Via Giacomo Giovannetti**, distinto con il numero civico 6 - piano primo, a destinazione magazzino interni 5 e 6.

Sentito l'Amministratore pro-tempore **Arch. Giambattista Damonte** risulta quanto segue:

- saldo al 30/04/2016 €. 1.173,59 (spese es. 2015/2016 dal 01/05/2015 al 30/04/2016) vedere riepilogo finanziario e rendiconti cons. e prev.

- preventivo es. 2016/2017 €. 1.288,03 (importo deliberato nell'assemblea ord. del 15/07/2016)

- spese visura catasto (anticipata a studio legale) €. 5,00

Quindi il totale saldo a debito al 31/03/2017 ammonta a complessivi €. 2.466,62.

Si allegano anche copie dei verbali sia del Condominio di Piazza Golgi 25 e 26 del 15/07/2016 che dell'Intercondominio di Piazza Golgi 11-28 del 10/06/2016 e

Albo professionale n.° 2279

del 02/02/2017 precisando inoltre che allo stato attuale non sono in programma lavori di manutenzione straordinaria (vedi allegati)

RIASSUNTO DELLE VALUTAZIONI

a) immobile sito in Comune di Genova, in Via Giacomo Giovannetti, distinto con il numero civico 6 - piano primo, a destinazione magazzino della superficie catastale di mq. 56,00

b) immobile sito in Comune di Genova, in Via Giacomo Giovannetti, distinto con il numero civico 6 - piano primo, a destinazione magazzino della superficie catastale di mq. 98,00

c) € 56.000,00 (eurocinquantaseimila/00)

che rappresenta il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima dedotto delle somme stabilite nel precedente art. 3.1.H e 3.1.I

d) immobile sito in Comune di Arenzano, in Piazza Camillo Golgi, civico 25-26 piano primo sottostrada, int. 1 a destinazione negozio della superficie catastale di mq. 129,0

€ 125.000,00 (euro centoventicinquemila/00)

e) immobile sito in Comune di Arenzano, in Via del Mare, senza numero civico con accesso da "corsia box quota 13,00" piano sottostrada, a destinazione magazzino - consistenza di mq. 156,00

€ 151.000,00 (euro centoventicinquemila/00)

Per complessivi € 332.000,00 (lordi)

Eurotrecentotrentaduemila/00

Albo professionale n.° 2279

Documentazione fotografica

Via Giacomo Giovannetti civ. 6 int. 5 e 6



l'accesso dal vano scale

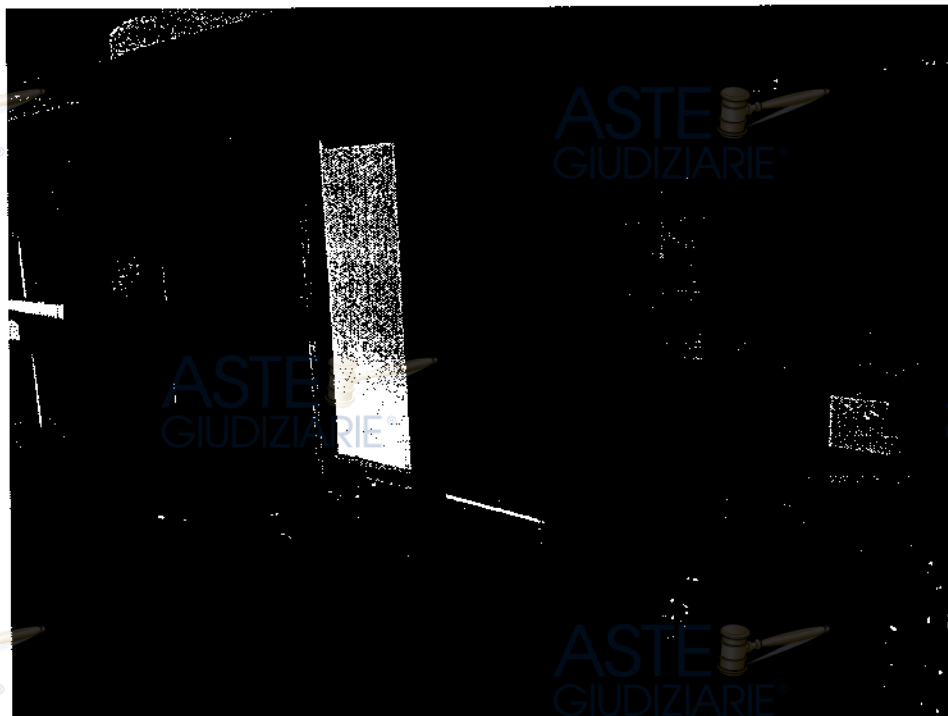


l'accesso dal corridoio comune da ripristinare

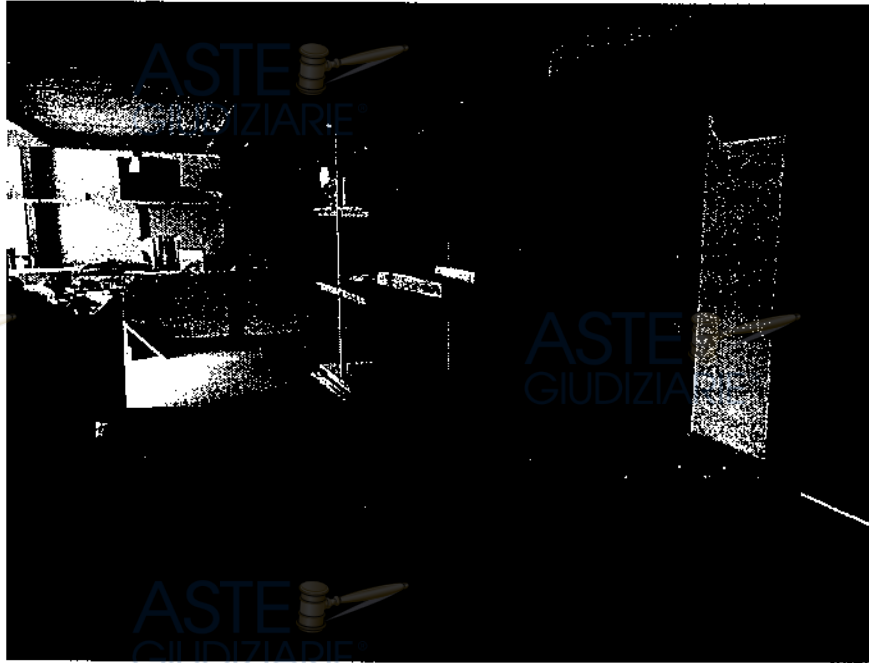


il collegamento tra i locali oggetto di esecuzione e il sottostante negozio civ. 62-64-66 rr.

Gli interni del locale



Albo professionale n.° 2279

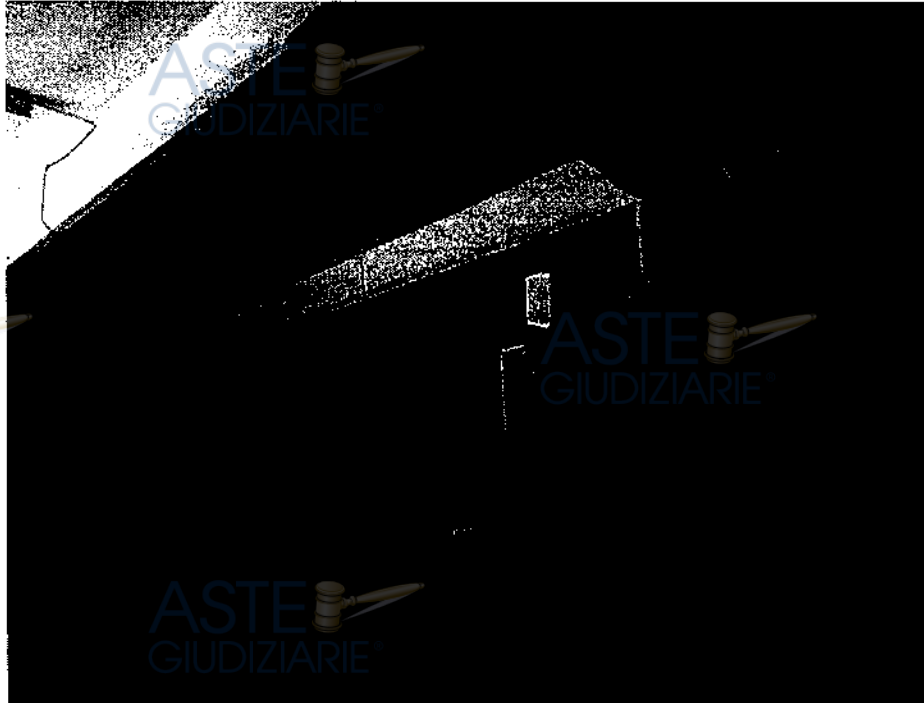


Viale Goffredo Franchini 22/8 sc.B -16167 Genova - tel/fax 0105531355

51

e-mail baldonimarco.geo@fastwebnet.it
cod. fisc. BLDMRC63A19D969C - P.IVA 03136000100

Albo professionale n.° 2279



zona soppalcata (provvisoria)



Viale Goffredo Franchini 22/8 sc.B -16167 Genova - tel/fax 0105531355

52

e-mail baldonimarco.geo@fastwebnet.it
cod. fisc. BLDMRC63A19D969C - P.IVA 03136000100

Albo professionale n.° 2279

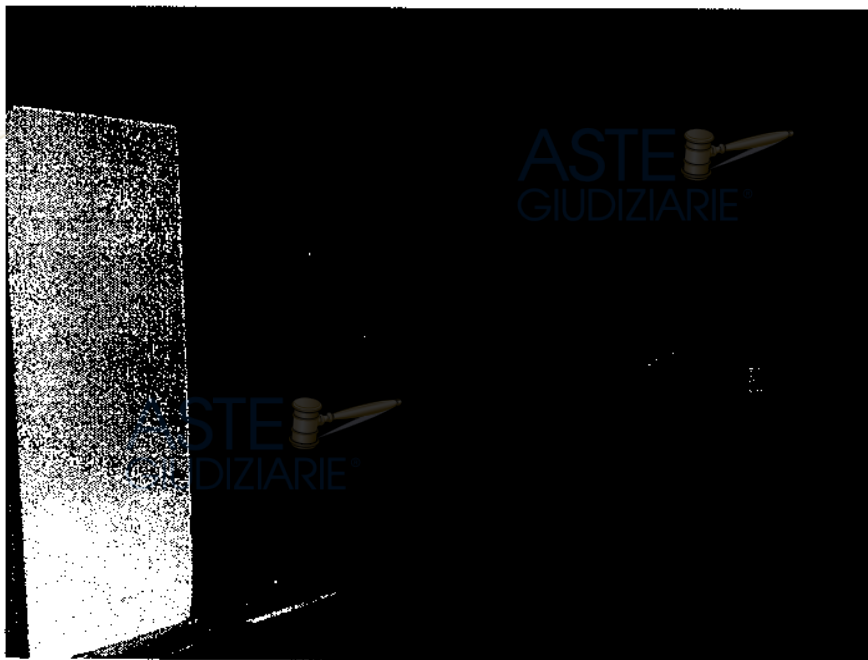
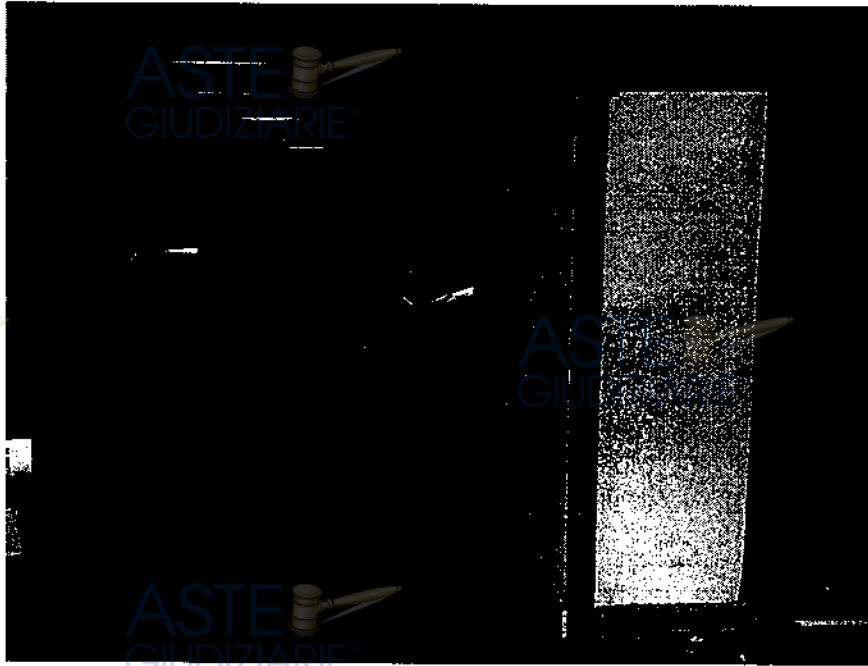


Viale Goffredo Franchini 22/8 sc.B -16167 Genova - tel/fax 0105531355

53

e-mail baldonimarco.geo@fastwebnet.it
cod. fisc. BLDMRC63A19D969C - P.IVA 03136000100

Albo professionale n.° 2279



Albo professionale n.° 2279

Piazza Golgi int. 26 - negozio

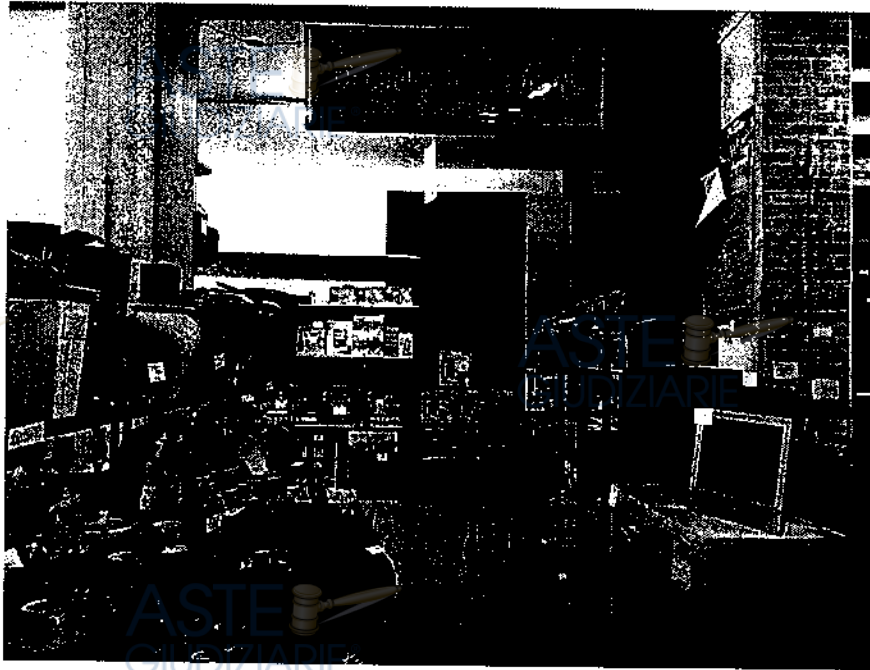


Viale Goffredo Franchini 22/8 sc.B -16167 Genova - tel/fax 0105531355

55

e-mail baldonimarco.geo@fastwebnet.it
cod. fisc. BLDMRC63A19D969C - P.IVA 03136000100

Albo professionale n.° 2279



Viale Goffredo Franchini 22/8 sc.B -16167 Genova - tel/fax 0105531355

56

e-mail baldonimarco.geo@fastwebnet.it
cod. fisc. BLDMRC63A19D969C - P.IVA 03136000100

Albo professionale n.° 2279



Viale Goffredo Franchini 22/8 sc.B -16167 Genova - tel/fax 0105531355

57

e-mail baldonimarco.geo@fastwebnet.it
cod. fisc. BLDMRC63A19D969C - P.IVA 03136000100

Albo professionale n.° 2279



Via del Mare quota +13,00 (magazzino-box)



Viale Goffredo Franchini 22/8 sc.B -16167 Genova - tel/fax 0105531355

58

e-mail baldonimarco.geo@fastwebnet.it
cod. fisc. BLDMRC63A19D969C - P.IVA 03136000100

Albo professionale n.° 2279



Albo professionale n.° 2279

Documenti allegati:

- 1) Situazione debitoria soc. [REDACTED] e condominio via G.Giovannetti 4-6-8
- 2) Situazione debitoria soc. [REDACTED] e condominio Apartment House -
Pineta di Arenzano - Arenzano
- 3) Situazione debitoria soc. [REDACTED] e condominio P.zza Golgi 11-28 -
Arenzano
- 4) Progetti ed Aut. Edilizie immobile via G.Giovannetti 4-6-8
- 5) Progetti ed Aut. Edilizie immobile P.zza Golgi 11-28 - Arenzano
- 6) Progetti ed Aut. Edilizie immobile magazzino - Apartment House -
Arenzano
- 7) Attestazione di Prestazione Energetica immobile P.zza Golgi 11-28 -
Arenzano
- 8) Planimetrie catastali agli atti del Catasto Fabbricati per gli immobili suddetti

Genova, 13 aprile 2017

ASTE GIUDIZIARIE
Il perito
Geom. Marco Baldoni