



TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA



NUOVO RITO FALLIMENTARE 98/2015



DEBITORE:



GIUDICE:

Dottor Rosario AMMENDOLIA



CURATORE:

Dottorssa Emanuela RIZZOTTI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 31/10/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

SAVERIO GIARDINO

CF:GRDSVR56E08E488P

con studio in CHIAVARI (GE) Corso Genova 24/5

telefono: 0185308592

fax: 0185321691

email: avegard@tin.it

PEC: archsaveriogiardino@pec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 98/2015

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **negozio** a GENOVA Piazzetta Ninfeo 35 e 36 ex 16H/R 16 I/R di Piazza Sarzano, quartiere Centro Storico , della superficie commerciale di **31,43** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Il sottoscritto Saverio Giardino , Architetto libero professionista, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al numero 1209 , con studio tecnico sito a Chiavari Corso Genova 24/5, essendo stato nominato quale "professionista di specifica esperienza professionale a cui affidare la stima e la ricognizione dello stato delle proprietà" , dall'Illustrissimo Giudice delegato , Dott. Rosario Ammendolia , nella seduta del 01/09/2015 , ha assunto l'incarico di redigere la stima e la ricognizione delle proprietà della

La proprietà immobiliare oggetto della presente perizia riguarda : Negozio posto in un complesso immobiliare (Lotto 1)

Il negozio oggetto della perizia si trova in un complesso immobiliare ricadente nell'area recuperata tra Piazza Sarzano, Via Ravecca, Salita Fava Greca, ricompresa nella Conferenza di servizi Ex art.14 della Legge 241/1990 e s.m. per l'approvazione dei progetti del comparto D lotto UMI 1,2 e 7 nell'ambito del Programma di riqualificazione urbana della zona di Porta Soprana - San Donato e Sarzano.

L'immobile è catastalmente individuato in Piazza di Sarzano ma la sua collocazione è in Piazzetta Ninfeo. Ci sono due accessi pedonali per accedere all'immobile, uno da Nord in Piazza di Sarzano (piano strada/terra) per via di una scalinata che porta a Piazzetta Ninfeo (piano secondo), l'altro accesso da Sud tramite il Passo delle Murette.

Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 1662 sub. 113 (catasto fabbricati), sezione urbana GEA, zona censuaria 1A, categoria C/1, classe 14, consistenza 26 mq, rendita 837,90 Euro, indirizzo catastale: Piazza di Sarzano n. 16H/R n. 16I/R, piano: Secondo, intestato a , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: A Nord con ascensore condominiale e civico 6c int 3 di Piazza di Sarzano , a Est con vano condominiale civico 37 di Piazzetta Ninfeo, a Sud con porticato B.C.N.C. sub 4; a Ovest con negozio civico 34 di Piazzetta Ninfeo sub 114 e appartamento civico 6F di Piazza di Sarzano interno 4
Attualmente il negozio e' censito alla toponomastica di Genova come civico 35 e 36 di Piazzetta Ninfeo

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

31,43 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 68.046,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 66.000,00
Data della valutazione:	31/10/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto notarile, stipulata il 03/12/1998 a firma di Notaio Rodolfo Givri ai nn. repertorio n.45961 di repertorio, registrata il 17/12/1998 a Chiavari ai nn. 2441, trascritta il 29/12/1998 a Genova ai nn. Reg.Part.n.21642, a favore di Comune di Genova, contro , derivante da Convenzione con il Comune di Genova

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/11/2005 a firma di Notaio Andrea Castello ai nn. Rep.n.86713 Rac.n.30510 di repertorio, registrata il 21/11/2005 a Genova ai nn. 8673, iscritta il 22/11/2005 a Genova ai nn. Registro Particolare 41809 Registro Generale 65248, a favore di Banca Carige S.P.A. - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, contro derivante da Atto di Contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 6.600.000,00.

Importo capitale: 9.000.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 8549 del 18/10/2006 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 2684 del 06/04/2007 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 4473 del 08/06/2007 (RINEGOZIAZIONE DI MUTUO) 4. Annotazione n. 4474 del 08/06/2007 (RINEGOZIAZIONE DI MUTUO) 5. Annotazione n. 4475 del 08/06/2007 (RINEGOZIAZIONE DI MUTUO) 6. Annotazione n. 4854 del 22/06/2007 (RINEGOZIAZIONE DI MUTUO) 7. Annotazione n. 5825 del 17/08/2007 (EROGAZIONE A SALDO) 8. Annotazione n. 5826 del 17/08/2007 (RESTRIZIONE DI BENI) 9. Annotazione n. 5827 del 17/08/2007 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 10. Annotazione n. 4197 del 09/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) 11. Annotazione n. 1007 del 08/03/2010 (SURROGA AI SENSI EX ART 8 LEGGE 2/04/08 N. 40) 12. Comunicazione n. 4443 del 03/08/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/07/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 16/08/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 13. Comunicazione n. 1609 del 13/03/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/12/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 13/03/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 14. Comunicazione n. 1736 del 21/03/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data



27/12/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 21/03/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 08/07/2015 a firma di Tribunale di Genova ai nn. 98/2015 di repertorio, registrata il 30/07/2015 a Genova ai nn. 8884, trascritta il 12/04/2017 a Genova ai nn. Reg Part . n 8111 Reg Gen . n. 11833, a favore di ai creditori ed ai terzi che vantano diritti reali o personali su cose in possesso della fallita, contro , derivante da Sentenza di fallimento del Tribunale di Genova

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 129,93
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 362,79
Millesimi condominiali:	12,18
Ulteriori avvertenze:	

Livello Paes.Puntuale - Elementi Areali , Categoria: Progetto paesaggio, tipo: struttura urbana qualificata e categoria: valore del paesaggio di tipo centro storico.

Assetto Urbanistico Centro storico, categoria: Ambito di conservazione, tipo: Ambito del territorio urbano , sigla : AC-CS , descrizione : ambito di conservazione del centro storico urbano

Centro abitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada nonche centro edificato ai sensi dell art 18 della L. n. 865/1971 - DGC n 36/1994 e ss.mm.ii



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/11/2002), con atto stipulato il 28/11/2002 a firma di Notaio Rodolfo Givri ai nn. repertorio n.49102 raccolta n.12350 di repertorio, registrato il 13/12/2002 a Chiavari ai nn. 2624, trascritto il 17/12/2002 a Genova ai nn. R.P.N. 30736, in forza di atto di compravendita.

E con questi altri atti: in data 17aprile 2003 repertorio n 49478 raccolta 12466 , registrato a Chiavari il 28 aprile 2003 al n. 806 serie 1V, trascritto a Genova il 2 maggio 2003 al R.P.N.9804; in data 30 luglio 2003 repertorio n.49776 raccolta n.12564 registrato a Chiavari il 7 agosto 2003 al n. 999 serie 1T, trascritto a Genova il 13 agosto 2003 al R.P.N. 18153; in data 29 luglio 2004 repertorio n. 50704 raccolta n.12783, registrato a Chiavari il 6 agosto 2004 al n. 100036 serie 1V, trascritto a Genova il 12 agosto 2004 al R.P.N. 25426; in data 19 ottobre 2005 repertorio n.51718, registrato a Chiavari il 31 ottobre 2005 al n. 3046 serie 1T, trascritto a Genova il 31 ottobre 2005 al R.P.N. 41059; atto a rogito Notaio Andrea Castello di Genova in data 21 novembre 2005 repertorio n.86712, registrato a Genova il 21 novembre 2005 al numero 8672 serie 1T, trascritto a Genova il 22 novembre 2005 al Reg.Part.n.41809;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1 (dal





17/11/1999 fino al 28/12/2000).

COSTITUZIONE del 17/11/1999 in atti dal 17/11/1999 Registrazione: (n. I00269.1/1999)

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/2000 fino al 31/10/2001), con atto stipulato il 28/12/2000 a firma di Notaio Bima Caterina ai nn. protocollo n. 76860 di repertorio, trascritto il 18/07/2001 ai nn. 67343, in forza di atto di compravendita.

Voltura in atti dal 11/03/2002 Repertorio n.: 67343 Rogante: BIMA Sede: TORINO Registrazione: PU Sede: TORINO n: 696 del 17/01/2001 COMPRAVENDITA (n. 36040.1/2002)

per la quota di 1/1, in forza di Atto di permuta (dal 31/10/2001 fino al 28/11/2002), con atto stipulato il 31/10/2001 a firma di Notaio Ilario Marsano ai nn. protocollo n. 367193 di repertorio, trascritto il 26/11/2001 a Genova ai nn. 38329, in forza di Atto di permuta

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Genova in conferenza dei servizi **N. 1848 e 1849** e successive varianti, intestata a per lavori di realizzazione di tre costruzioni distinte, due di civile abitazione ed una interrata su tre piani., agibilità del 31/03/2009 con il n. 106 di protocollo.

La società . ha presentato per il lotto UMI1 il progetto edilizio n.7391/2000; per il lotto UMI2 il progetto edilizio 7393/2000; per il lotto UMI7 il progetto edilizio n.2240/1999, progetti aventi per oggetto la realizzazione di tre costruzioni distinte, due di civile abitazione distinte con i civici numeri 6,6 A , 6 B, 6 C, 6 F, di piazza Sarzano ed una interrata su tre piani. Avente accesso da Via Ravasco civico numero 22 A rosso, adibita a parcheggio e presentati per l'approvazione al Comune di Genova nella Conferenza di Servizi del 9 aprile 1999 e del 15 dicembre 2000. Per l'UMI 1 e UMI2 sono state rilasciate concessioni edilizie in data 24 aprile 2002 rispettivamente prot.n.1849 e 1848 . Per l'UMI7 è stata rilasciata concessione edilizia in data 8 gennaio 2002 protocollo n. 84 del 7 gennaio 2002 e in data 18 maggio 2005 la . ha presentato una variante al progetto citato, variante che ha ottenuto l'approvazione dei Vigili del fuoco in data 10 febbraio 2006 e in data 29 dicembre 2006 con provvedimento n. 2008/11818/000062 è stata approvata dal Comune di Genova. In data 21.02.2007 protocollo 1055/2007 è stata presentata una D.I.A. in variante al Permesso di Costruire per opere interne relativo al programma di riqualificazione urbana di Porta Soprana Comparto D di Piazza Sarzano- Settori UMI 1 e UMI 2. In data 12.04.2007 protocollo 2273/2007 è stata presentata una D.I.A. in variante al Permesso di Costruire relativo a Conferenza di Servizi seduta deliberante del 04.01.2001 per il programma di riqualificazione urbana di Porta Soprana Comparto D di Piazza Sarzano- Settori UMI 1 e UMI 2.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera Determina Dirigenziale n.2015-118.0.0.-18, l'immobile ricade in zona AC-CS Ambito di conservazione del centro storico urbano

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile risulta essere conforme all'ultimo titolo edilizio.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa indicazione dell'altezza interna dei locali
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:



• C.I.L.A. : €600,00



Dovranno essere calcolati a parte ed aggiunti eventuali oneri derivanti da diritti di segreteria ed eventuali sanzioni.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diverso riferimento toponomastico L'immobile e'attualmente censito alla Toponomastica di Genova in Piazzetta Ninfedo civici 35/36 mentre catastalmente è identificato in Piazza Sarzano civici 16H/R-16I/R. L'altezza interna dell'immobile risulta essere di ml 2,91 mentre catastalmente l'altezza dichiarata e' ml. 3,00

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione della toponomastica e dei dati geometrici

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- presentazione denuncia di variazione: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni



planimetria catastale attuale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GENOVA PIAZZETTA NINFEDO 35 E 36 EX 16H/R 16 I/R DI PIAZZA SARZANO,
QUARTIERE CENTRO STORICO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a GENOVA Piazzetta Ninfeo 35 e 36 ex 16H/R 16 I/R di Piazza Sarzano, quartiere Centro Storico , della superficie commerciale di **31,43** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Il sottoscritto Saverio Giardino , Architetto libero professionista, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al numero 1209 , con studio tecnico sito a Chiavari Corso Genova 24/5, essendo stato nominato quale "professionista di specifica esperienza professionale a cui affidare la stima e la ricognizione dello stato delle proprietà" , dall'Illustrissimo Giudice delegato , Dott. Rosario Ammendolia , nella seduta del 01/09/2015 , ha assunto l'incarico di redigere la stima e la ricognizione delle proprietà della Società'

La proprietà immobiliare oggetto della presente perizia riguarda : Negozio posto in un complesso immobiliare (Lotto 1)

Il negozio oggetto della perizia si trova in un complesso immobiliare ricadente nell'area recuperata tra Piazza Sarzano, Via Ravecca, Salita Fava Greca, ricompresa nella Conferenza di servizi Ex art.14 della Legge 241/1990 e s.m. per l'approvazione dei progetti del comparto D lotto UMI 1,2 e 7 nell'ambito del Programma di riqualificazione urbana della zona di Porta Soprana - San Donato e Sarzano.

L'immobile è catastalmente individuato in Piazza di Sarzano ma la sua collocazione è in Piazzetta Ninfeo. Ci sono due accessi pedonali per accedere all'immobile, uno da Nord in Piazza di Sarzano (piano strada/terra) per via di una scalinata che porta a Piazzetta Ninfeo (piano secondo), l'altro accesso da Sud tramite il Passo delle Murette.

Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 1662 sub. 113 (catasto fabbricati), sezione urbana GEA, zona censuaria 1A, categoria C/1, classe 14, consistenza 26 mq, rendita 837,90 Euro, indirizzo catastale: Piazza di Sarzano n. 16H/R n. 16I/R, piano: Secondo, intestato a - derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Coerenze: A Nord con ascensore condominiale e civico 6c int 3 di Piazza di Sarzano , a Est con vano condominiale civico 37 di Piazzetta Ninfeo, a Sud con porticato B.C.N.C. sub 4; a Ovest con negozio civico 34 di Piazzetta Ninfeo sub 114 e appartamento civico 6F di Piazza di Sarzano interno 4
- Attualmente il negozio e' censito alla toponomastica di Genova come civico 35 e 36 di Piazzetta Ninfeo



Scala di collegamento tra Piazza Sarzano e Piazzetta Ninfeo



Vista ingresso negozio





Vista esterna su Piazzetta Ninfeo



Vista Negozio da Piazzetta Ninfeo



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Genova). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Piazza di Sarzano, Museo di S. Agostino.



Localizzazione aerea immobile oggetto di perizia



Vista panoramica



Piazzetta Ninfeo



Il museo di S. Agostino in Piazza di Sarzano



ASTE GIUDIZIARIE®



Piazza di Sarzano

ASTE GIUDIZIARIE®



Ingresso da piazza di Sarzano

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da calcio
- cinema
- farmacie
- musei
- negozi al dettaglio
- palestra
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- spazi verde
- supermercato
- teatro
- università

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- ottimo ★★★★★★★★
- buono ★★★★★★★★
- buono ★★★★★★★★
- buono ★★★★★★★★
- ottimo ★★★★★★★★
- eccellente ★★★★★★★★
- buono ★★★★★★★★
- buono ★★★★★★★★
- al di sopra della media ★★★★★★★★
- buono ★★★★★★★★
- al di sopra della media ★★★★★★★★
- al di sopra della media ★★★★★★★★
- al di sopra della media ★★★★★★★★
- ottimo ★★★★★★★★
- eccellente ★★★★★★★★

ASTE GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 8,1 Km
- autobus distante 350 metri
- autostrada distante 7 Km
- ferrovia distante 1,5 Km
- metropolitana distante 30 metri
- porto distante 1 Km

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- al di sopra della media ★★★★★★★★
- eccellente ★★★★★★★★
- al di sopra della media ★★★★★★★★
- buono ★★★★★★★★
- eccellente ★★★★★★★★
- buono ★★★★★★★★
- al di sotto della media ★★★★★★★★
- al di sotto della media ★★★★★★★★

ASTE GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:

- al di sotto della media ★★★★★★★★
- al di sotto della media ★★★★★★★★

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



al di sopra della media ★★★★★★★★★★
 al di sotto della media ★★★★★★★★★★
 ottimo ★★★★★★★★★★
 ottimo ★★★★★★★★★★
 buono ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un'ampia zona da adibire a negozio di superficie netta mq 23,05, un antibagno munito di lavandino di superficie netta mq 1,43 e un bagno con water di superficie netta mq 1,99.

La superficie lorda dell'immobile risulta pari a mq 31,43.

Il negozio dispone di due ampie vetrine.

Il negozio è di recente costruzione.

Non esiste documentazione attestante la certificazione energetica dell'immobile.

INDICE DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti Allegati:

- Allegato 1 : Cartografia-Ortofoto-Estratto Catastale (vax);
- Allegato 2 : Estratto P.U.C.- Norme Tecniche di attuazione;
- Allegato 3 : Visure Catastali;
- Allegato 4 : Planimetrie Catastali;
- Allegato 5 : Pianta Stato Attuale;
- Allegato 6 : Documentazione Fotografica;
- Allegato 7 : Atti vari;

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in mattoni, il rivestimento è realizzato in intonaco al di sopra della media ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica ottimo ★★★★★★★★★★

protezioni infissi esterni: saracinesca realizzate in ferro. Serranda motorizzata buono ★★★★★★★★★★

rivestimento interno: realizzato in intonaco di cemento buono ★★★★★★★★★★

infissi esterni: a vetrina realizzati in alluminio buono ★★★★★★★★★★

infissi interni: ad anta realizzati in legno tamburato buono ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: buono ★★★★★★★★★★

idrico: buono ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

solai: soletta in cemento armato in opera buono ★★★★★★★★★★

strutture verticali: costruite in cemento armato buono ★★★★★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista interna Negozio

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista antibagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista interna

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio	31,43	x	100 %	=	31,43
Totale:	31,43				31,43

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Elaborato planimetrico catastale



Rilievo stato attuale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore commerciale del bene e' stato determinato utilizzando il criterio di stima detto "Sintetico-comparativo" basato nel calcolare la media dei più probabili prezzi di mercato per immobili venduti nel Comune di Genova nell'ultimo trimestre con similari caratteristiche costruttive, tipologiche di uso e destinazione, inseriti in analoghi contesti di ubicazione, di grado di manutenzione e vetustà.

Valutazione sintetica dell'immobile (OMI provincia di Genova Comune di Genova- Agenzie Immobiliari- Costruttori) .

La scelta finale sul valore unitario tiene conto delle indagini di mercato svolte; nell'ultima rilevazione effettuata dall'OMI (2 semestre 2016) , si attribuisce per la Zona sita in Comune di Genova per immobili del tipo " negozi" in normale stato conservativo un prezzo variabile tra euro/mq 1.500,00 ed euro/mq 2.700,00.

Le ricerche effettuate presso agenzie immobiliari ed Imprese Edili presenti nel territorio per la zona in esame, su immobili con similari caratteristiche tipologiche, stato di manutenzione, rivelano valori di mercato superiori e compresi tra euro/mq 785,00 ed euro/mq 1.570,00.

Per il bene in esame , valutate le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche si propone un prezzo medio di mercato pari ad euro/mq 2.200,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

69.146,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

tecnico incaricato: SAVERIO GIARDINO

Pagina 12 di 26



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 69.146,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 69.146,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La base della valutazione è rappresentata dal valore di mercato del bene.

Per valore di mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni (RICS, VS 3.2).

Il procedimento di stima adottato è il procedimento comparativo, ovvero l'approccio del mercato (Market Approach, IVS 230) fornisce una indicazione del valore raffrontando il cespite in oggetto con cespiti identici o simili, laddove siano disponibili le informazioni sui prezzi.

La comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di superficie commerciale e delle caratteristiche tecnico – economiche.

Nell'ipotesi in cui il bene oggetto di stima presenti significative differenze rispetto ai beni a cui le fonti si riferiscono è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i beni.

La stima di tali coefficienti è effettuata con riferimento alle indicazioni della letteratura specializzata di settore ed il loro valore può essere:

- minore di 1 nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori a quelle del bene di riferimento;
- superiore a 1 nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori a quelle del bene di riferimento;

In ragione dello scopo della stima il procedimento sintetico comparativo viene effettuato con riferimento ai prezzi e stima fornite dalle fonti indirette e quelle dirette. Le fonti indirette sono rappresentate da soggetti che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale.

Le fonti dirette sono rappresentate dagli operatori del settore immobiliare locale che forniscono informazioni qualitative e quantitative sul mercato locale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Genova, ufficio del registro di Genova, conservatoria dei registri immobiliari di Genova, ufficio tecnico di Genova, agenzie: Genova, osservatori del mercato immobiliare immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Borsonoimmobiliare.it, ed inoltre: Imprese Edili Costruttrici - Figure Professionali Ingegnere Architetto

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	31,43	0,00	69.146,00	69.146,00
				69.146,00 €	69.146,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 1.100,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€ 68.046,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **2%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:**€ 1.360,92**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 600,00

Riduzione per arrotondamento:

€ 85,08**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€ 66.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 98/2015

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B **negozio** a GENOVA Piazzetta Ninfeo 34 ex 16G/R di piazza sarzano, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **20,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Il sottoscritto Saverio Giardino , Architetto libero professionista, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al numero 1209 , con studio tecnico sito a Chiavari Corso Genova 24/5, essendo stato nominato quale "professionista di specifica esperienza professionale a cui affidare la stima e la ricognizione dello stato delle proprietà" , dall'Illustrissimo Giudice delegato , Dott. Rosario Ammendolia , nella seduta del 01/09/2015 , ha assunto l'incarico di redigere la stima e la ricognizione delle proprietà della Società'

La proprietà immobiliare oggetto della presente perizia riguarda : Negozio posto in un complesso immobiliare (Lotto 2)

Il negozio oggetto della perizia si trova in un complesso immobiliare ricadente nell'area recuperata tra Piazza Sarzano, Via Ravecca, Salita Fava Greca, ricompresa nella Conferenza di servizi Ex art.14 della Legge 241/1990 e s.m. per l'approvazione dei progetti del comparto D lotto UMI 1,2 e 7 nell'ambito del Programma di riqualificazione urbana della zona di Porta Soprana - San Donato e Sarzano.

L'immobile è catastalmente individuato in Piazza di Sarzano ma la sua collocazione è in Piazzetta Ninfeo. Ci sono due accessi pedonali per accedere all'immobile, uno da Nord in Piazza di Sarzano (piano strada/terra) per via di una scalinata che porta a Piazzetta Ninfeo (piano secondo), l'altro accesso da Sud tramite il Passo delle Murette.

Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 1662 sub. 114 (catasto fabbricati), sezione urbana GEA, zona censuaria 1A, categoria C/1, classe 14, consistenza 20 mq, rendita 644,54 Euro, indirizzo catastale: Piazza di Sarzano n.16G/R, piano: Secondo, intestato a derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: A Nord appartamento civico 6F di Piazza di Sarzano interno 4 , a Est con Negozio civico 35 e 36 di Piazzetta Ninfeo sub 113, a Sud con il porticato comune B.C.N.C sub 4 e atrio condominiale del civico 33, a Ovest con vano scala condominiale del civico 33 di Piazza Ninfeo sub.2.

Attualmente il negozio e' censito alla toponomastica di Genova come civico 34 di Piazzetta Ninfeo

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 44.990,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 43.400,00

Data della valutazione:

31/10/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto notarile, stipulata il 03/12/1998 a firma di Notaio Rodolfo Givri ai nn. repertorio n.45961 di repertorio, registrata il 17/12/1998 a Chiavari ai nn. 2441, trascritta il 29/12/1998 a Genova ai nn. Reg.Part.n.21642, a favore di Comune di Genova, contro Società derivante da Convenzione con il Comune di Genova

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/11/2005 a firma di Notaio Andrea Castello ai nn. Rep.n.86713 Rac.n.30510 di repertorio, registrata il 21/11/2005 a Genova ai nn. 8673, a favore di Banca Carige S.P.A. - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, contro , derivante da Atto di Contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 6.600.000,00.

Importo capitale: 9.000.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 8549 del 18/10/2006 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 2684 del 06/04/2007 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 4473 del 08/06/2007 (RINEGOZIAZIONE DI MUTUO) 4. Annotazione n. 4474 del 08/06/2007 (RINEGOZIAZIONE DI MUTUO) 5. Annotazione n. 4475 del 08/06/2007 (RINEGOZIAZIONE DI MUTUO) 6. Annotazione n. 4854 del 22/06/2007 (RINEGOZIAZIONE DI MUTUO) 7. Annotazione n. 5825 del 17/08/2007 (EROGAZIONE A SALDO) 8. Annotazione n. 5826 del 17/08/2007 (RESTRIZIONE DI BENI) 9. Annotazione n. 5827 del 17/08/2007 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 10. Annotazione n. 4197 del 09/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) 11. Annotazione n. 1007 del 08/03/2010 (SURROGA AI SENSI EX ART 8 LEGGE 2/04/08 N. 40) 12. Comunicazione n. 4443 del 03/08/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/07/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 16/08/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 13. Comunicazione n. 1609 del 13/03/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/12/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 13/03/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 14. Comunicazione n. 1736 del 21/03/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/12/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 21/03/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



sentenza di fallimento, stipulata il 08/07/2015 a firma di Tribunale di Genova ai nn. 98/2015 di repertorio, registrata il 30/07/2015 a Genova ai nn. 8884, trascritta il 12/04/2017 a Genova ai nn. Reg Part . n 8111 Reg Gen . n. 11833, a favore di ai creditori ed ai terzi che vantano diritti reali o personali su cose in possesso della fallita, contro derivante da Sentenza di fallimento del Tribunale di Genova

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 136,51
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 369,37
Millesimi condominiali:	9,90

Ulteriori avvertenze:

Livello Paes.Puntuale - Elementi Areali , Categoria: Progetto paesaggio, tipo: struttura urbana qualificata e categoria: valore del paesaggio di tipo centro storico.

Assetto Urbanistico Centro storico, categoria: Ambito di conservazione, tipo: Ambito del territorio urbano , sigla : AC-CS , descrizione : ambito di conservazione del centro storico urbano

Centro abitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada nonche centro edificato ai sensi dell art 18 della L. n. 865/1971 - DGC n 36/1994 e ss.mm.ii

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/11/2002), con atto stipulato il 28/11/2002 a firma di Notaio Rodolfo Givri ai nn. repertorio n.49102 raccolta n.12350 di repertorio, registrato il 13/12/2002 a Chiavari ai nn. 2624, trascritto il 17/12/2002 a Genova ai nn. R.P.N. 30736, in forza di atto di compravendita.

E con questi altri atti: in data 17aprile 2003 repertorio n 49478 raccolta 12466 , registrato a Chiavari il 28 aprile 2003 al n. 806 serie 1V, trascritto a Genova il 2 maggio 2003 al R.P.N.9804; in data 30 luglio 2003 repertorio n.49776 raccolta n.12564 registrato a Chiavari il 7 agosto 2003 al n. 999 serie 1T, trascritto a Genova il 13 agosto 2003 al R.P.N. 18153; in data 29 luglio 2004 repertorio n. 50704 raccolta n.12783, registrato a Chiavari il 6 agosto 2004 al n. 100036 serie 1V, trascritto a Genova il 12 agosto 2004 al R.P.N. 25426; in data 19 ottobre 2005 repertorio n.51718, registrato a Chiavari il 31 ottobre 2005 al n. 3046 serie 1T, trascritto a Genova il 31 ottobre 2005 al R.P.N. 41059; atto a rogito Notaio Andrea Castello di Genova in data 21 novembre 2005 repertorio n.86712, registrato a Genova il 21 novembre 2005 al numero 8672 serie 1T, trascritto a Genova il 22 novembre 2005 al Reg.Part.n.41809;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1 (dal 17/11/1999 fino al 28/12/2000).

COSTITUZIONE del 17/11/1999 in atti dal 17/11/1999 Registrazione: (n. 100269.1/1999)

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/2000 fino al



31/10/2001), con atto stipulato il 28/12/2000 a firma di Notaio Bima Caterina ai nn. protocollo n. 76860 di repertorio, trascritto il 18/07/2001 ai nn. 67343, in forza di atto di compravendita. Voltura in atti dal 11/03/2002 Repertorio n.: 67343 Rogante: BIMA Sede: TORINO Registrazione: PU Sede: TORINO n: 696 del 17/01/2001 COMPRAVENDITA (n. 36040.1/2002)

per la quota di 1/1, in forza di Atto di permuta (dal 31/10/2001 fino al 28/11/2002), con atto stipulato il 31/10/2001 a firma di Notaio Ilario Marsano ai nn. protocollo n. 367193 di repertorio, trascritto il 26/11/2001 a Genova ai nn. 38329, in forza di Atto di permuta



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Genova in conferenza dei servizi **N. 1848 e 1849** e successive varianti, intestata a per lavori di realizzazione di tre costruzioni distinte, due di civile abitazione ed una interrata su tre piani., agibilità del 31/03/2009 con il n. 106 di protocollo.

La società ha presentato per il lotto UMI1 il progetto edilizio n.7391/2000; per il lotto UMI2 il progetto edilizio 7393/2000; per il lotto UMI7 il progetto edilizio n.2240/1999, progetti aventi per oggetto la realizzazione di tre costruzioni distinte, due di civile abitazione distinte con i civici numeri 6,6 A , 6 B, 6 C, 6 F, di piazza Sarzano ed una interrata su tre piani. Avente accesso da Via Ravasco civico numero 22 A rosso, adibita a parcheggio e presentati per l'approvazione al Comune di Genova nella Conferenza di Servizi del 9 aprile 1999 e del 15 dicembre 2000. Per l'UMI 1 e UMI2 sono state rilasciate concessioni edilizie in data 24 aprile 2002 rispettivamente prot.n.1849 e 1848. Per l'UMI7 è stata rilasciata concessione edilizia in data 8 gennaio 2002 protocollo n. 84 del 7 gennaio 2002 e in data 18 maggio 2005 la . ha presentato una variante al progetto citato, variante che ha ottenuto l'approvazione dei Vigili del fuoco in data 10 febbraio 2006 e in data 29 dicembre 2006 con provvedimento n. 2008/11818/000062 è stata approvata dal Comune di Genova. In data 21.02.2007 protocollo 1055/2007 è stata presentata una D.I.A. in variante al Permesso di Costruire per opere interne relativo al programma di riqualificazione urbana di Porta Soprana Comparto D di Piazza Sarzano- Settori UMI 1 e UMI 2. In data 12.04.2007 protocollo 2273/2007 è stata presentata una D.I.A. in variante al Permesso di Costruire relativo a Conferenza di Servizi seduta deliberante del 04.01.2001 per il programma di riqualificazione urbana di Porta Soprana Comparto D di Piazza Sarzano- Settori UMI 1 e UMI 2.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera Determina Dirigenziale n.2015-118.0.0.-18, l'immobile ricade in zona AC-CS Ambito di conservazione del centro storico urbano

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile risulta essere conforme all'ultimo titolo edilizio.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa indicazione dell'altezza interna dei locali

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- C.I.L.A. : €600,00

Dovranno essere calcolati a parte ed aggiunti eventuali oneri di segreteria e sanzioni.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diverso riferimento toponomastico L'immobile e'attualmente censito alla Toponomastica di Genova in Piazzetta Ninfeo civico 34 mentre catastalmente è identificato in Piazza Sarzano civico 16G/R L'altezza interna dell'immobile risulta essere di ml 2,92 mentre catastalmente l'altezza dichiarata e' ml. 3,20

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione della toponomastica e dei dati geometrici

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione denuncia di variazione: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni



planimetria catastale stato attuale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GENOVA PIAZZETTA NINFEO 34 EX 16G/R DI PIAZZA SARZANO, QUARTIERE CENTRO STORICO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO B



negozio a GENOVA Piazzetta Ninfeo 34 ex 16G/R di piazza sarzano, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **20,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Il sottoscritto Saverio Giardino , Architetto libero professionista, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al numero 1209 , con studio tecnico sito a Chiavari Corso Genova 24/5, essendo stato nominato quale "professionista di specifica esperienza professionale a cui affidare la stima e la ricognizione dello stato delle proprietà", dall'Illustrissimo Giudice delegato , Dott. Rosario Ammendolia , nella seduta del 01/09/2015 , ha assunto l'incarico di redigere la stima e la ricognizione delle proprietà della Società'

La proprietà immobiliare oggetto della presente perizia riguarda : Negozio posto in un complesso immobiliare (Lotto 2)

Il negozio oggetto della perizia si trova in un complesso immobiliare ricadente nell'area recuperata tra Piazza Sarzano, Via Ravecca, Salita Fava Greca, ricompresa nella Conferenza di servizi Ex art.14 della Legge 241/1990 e s.m. per l'approvazione dei progetti del comparto D lotto UMI 1,2 e 7 nell'ambito del Programma di riqualificazione urbana della zona di Porta Soprana - San Donato e Sarzano.

L'immobile è catastalmente individuato in Piazza di Sarzano ma la sua collocazione è in Piazzetta Ninfeo. Ci sono due accessi pedonali per accedere all'immobile, uno da Nord in Piazza di Sarzano (piano strada/terra) per via di una scalinata che porta a Piazzetta Ninfeo (piano secondo), l'altro accesso da Sud tramite il Passo delle Murette.

Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 1662 sub. 114 (catasto fabbricati), sezione urbana GEA, zona censuaria 1A, categoria C/1, classe 14, consistenza 20 mq, rendita 644,54 Euro, indirizzo catastale: Piazza di Sarzano n.16G/R, piano: Secondo, intestato a derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: A Nord appartamento civico 6F di Piazza di Sarzano interno 4 , a Est con Negozio civico 35 e 36 di Piazzetta Ninfeo sub 113, a Sud con il porticato comune B.C.N.C sub 4 e atrio condominiale del civico 33, a Ovest con vano scala condominiale del civico 33 di Piazza Ninfeo sub.2.

Attualmente il negozio e' censito alla toponomastica di Genova come civico 34 di Piazzetta Ninfeo



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Genova). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Piazza di Sarzano, Museo di S.Agostino.



Geolocalizzazione immobile oggetto di perizia



Vista Piazzetta Ninfeo



ASTE GIUDIZIARIE®



Vista Panoramica



Museo di S. Agostino in Piazza di Sarzano

ASTE GIUDIZIARIE®



Ingresso da Piazza di Sarzano

ASTE GIUDIZIARIE®



Piazza di Sarzano

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da calcio
- cinema
- farmacie
- musei
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- spazi verde
- supermercato
- teatro
- università



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 8,1 Km
- autobus distante 350 metri
- autostrada distante 7 Km



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





ferrovia distante 1,5 Km
 metropolitana distante 30 metri
 porto distante 1 Km



buono ★★★★★★★★★★
 eccellente ★★★★★★★★★★
 buono ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



al di sotto della media ★★★★★★★★★★
 al di sotto della media ★★★★★★★★★★
 al di sopra della media ★★★★★★★★★★
 al di sotto della media ★★★★★★★★★★
 ottimo ★★★★★★★★★★
 ottimo ★★★★★★★★★★
 buono ★★★★★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un'ampia zona da adibire a negozio di superficie netta mq 17,47, un antibagno munito di lavandino di superficie netta mq 1,38 e un bagno con water di superficie netta mq 1,96.

La superficie lorda dell'immobile è pari a mq 20,95.

Il negozio dispone di un'ampia vetrina.

Il negozio è di recente costruzione.

Non esiste documentazione attestante la certificazione energetica dell'immobile.

INDICE DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti Allegati:

- Allegato 1 : Cartografia-Ortofoto-Estratto Catastale (vax);
- Allegato 2 : Estratto P.U.C.- Norme Tecniche di attuazione;
- Allegato 3 : Visure Catastali;
- Allegato 4 : Planimetrie Catastali;
- Allegato 5 : Pianta Stato Attuale;
- Allegato 6 : Documentazione Fotografica;
- Allegato 7 : Atti vari;

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in mattoni, il rivestimento è realizzato in intonaco

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

protezioni infissi esterni: saracinesca realizzate in ferro. Serranda motorizzata

rivestimento interno: realizzato in intonaco di cemento

infissi esterni: a vetrina realizzati in alluminio

infissi interni: ad anta realizzati in legno tamburato

Degli Impianti:

elettrico:

idrico:

Delle Strutture:



al di sopra della media ★★★★★★★★★★
 ottimo ★★★★★★★★★★
 buono ★★★★★★★★★★





solai: soletta in cemento armato in opera
strutture verticali: costruite in cemento armato



buono ★★☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆



Vista ingresso Negozio



Vista Piazzetta Ninfeo



Vista porticato



Vista ingresso Negozio da Piazzetta Ninfeo



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio	20,95	x	100 %	=	20,95
Totale:	20,95				20,95



ASTE
GIUDIZIARIE®

Elaborato planimetrico catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pianta stato attuale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore commerciale del bene è stato determinato utilizzando il criterio di stima detto "Sintetico-comparativo" basato nel calcolare la media dei più probabili prezzi di mercato per immobili venduti nel Comune di Genova nell'ultimo trimestre con similari caratteristiche costruttive, tipologiche di uso e destinazione, inseriti in analoghi contesti di ubicazione, di grado di manutenzione e vetustà.

Valutazione sintetica dell'immobile (OMI provincia di Genova Comune di Genova- Agenzie Immobiliari- Costruttori) .

La scelta finale sul valore unitario tiene conto delle indagini di mercato svolte; nell'ultima rilevazione effettuata dall'OMI (2 semestre 2016) , si attribuisce per la Zona sita in Comune di Genova per immobili del tipo " negozi" in normale stato conservativo un prezzo variabile tra euro/mq 1.500,00 ed euro/mq 2.700,00.

Le ricerche effettuate presso agenzie immobiliari ed Imprese Edili presenti nel territorio per la zona in esame, su immobili con similari caratteristiche tipologiche, stato di manutenzione, rivelano valori di mercato superiori e compresi tra euro/mq 785,00 ed euro/mq 1.570.

Per il bene in esame , valutate le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche si propone un prezzo medio di mercato pari ad euro/mq 2.200,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

46.090,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

tecnico incaricato: SAVERIO GIARDINO

Pagina 24 di 26



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 46.090,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 46.090,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La base della valutazione è rappresentata dal valore di mercato del bene.

Per valore di mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni (RICS, VS 3.2).

Il procedimento di stima adottato è il procedimento comparativo, ovvero l'approccio del mercato (Market Approach, IVS 230) fornisce una indicazione del valore raffrontando il cespite in oggetto con cespiti identici o simili, laddove siano disponibili le informazioni sui prezzi.

La comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di superficie commerciale e delle caratteristiche tecnico – economiche.

Nell'ipotesi in cui il bene oggetto di stima presenti significative differenze rispetto ai beni a cui le fonti si riferiscono è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i beni.

La stima di tali coefficienti è effettuata con riferimento alle indicazioni della letteratura specializzata di settore ed il loro valore può essere:

- minore di 1 nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori a quelle del bene di riferimento;
- superiore a 1 nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori a quelle del bene di riferimento;

In ragione dello scopo della stima il procedimento sintetico comparativo viene effettuato con riferimento ai prezzi e stima fornite dalle fonti indirette e quelle dirette. Le fonti indirette sono rappresentate da soggetti che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale.

Le fonti dirette sono rappresentate dagli operatori del settore immobiliare locale che forniscono informazioni qualitative e quantitative sul mercato locale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Genova, ufficio del registro di Genova, conservatoria dei registri immobiliari di Genova, ufficio tecnico di Genova, agenzie: Genova, osservatori del mercato immobiliare immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Borsonoimmobiliare.it, ed inoltre: Imprese Edili Costruttrici - Figure Professionali Ingegnere Architetto

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	negozio	20,95	0,00	46.090,00	46.090,00
				46.090,00 €	46.090,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 44.990,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 899,80**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 600,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 90,20**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 43.400,00**

data 31/10/2017

il tecnico incaricato
SAVERIO GIARDINO

