



TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA



NUOVO RITO FALLIMENTARE 98/2015



DEBITORE:

DATO OSCURATO



GIUDICE:

Dottor Rosario AMMENDOLIA



CURATORE:

Dottorssa Emanuela RIZZOTTI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 18/06/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Architetto 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



tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO





Premessa:

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 ***DATO OSCURATO*** in liquidazione con sede legale in indicate nell'elenco di seguito allegato, con eccezione dell'Immobile ubicato in Isola del Cantone.

La presente stima immobiliare riguarda un immobile sito nel Comune di Genova ,nel Quartiere di Molassana, Censito al Catasto fabbricati del Comune di Genova , Sezione MOL , foglio 5 mappale 1622 sub.24.



TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 98/2015

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

A **Lastrico Solare** a GENOVA Via Geirato 110R (ex90), quartiere Molassana, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà *****DATO OSCURATO*****

La proprietà immobiliare oggetto della presente perizia riguarda una porzione del Lastrico Solare di copertura del complesso immobiliare ad uso industriale sito nel Comune di Genova, quartiere di Molassana Via Geirato civ.110 R.

L'immobile risulta individuato con indirizzo Catastale in Via Geirato civico 90, ma la sua collocazione attuale presso la Toponomastica del Comune di Genova è civico 110R di Via Geirato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo (copertura). Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1622 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana MOL, categoria F/5, consistenza 30 mq, indirizzo catastale: Via Geirato n.90, piano: Terzo, intestato a *****DATO OSCURATO***** derivante da VARIAZIONE del 05/08/2002 n. 9109.1/2002 in atti dal 05/08/2002 (protocollo n. 264421) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Coerenze: A Nord e a Ovest dal sub.23, a Est dal sub.9, a Sud con corte del mappale 1622
Attualmente l'immobile risulta censito nella toponomastica del Comune di Genova come porzione di copertura del civico 110R di Via Geirato (ex 90).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	30,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.000,00
Data della valutazione:	18/06/2018

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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 09/07/2015 a firma di Tribunale di Genova ai nn. 99/2015 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 ***DATO OSCURATO*** 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: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Millesimi condominiali: 0

Ulteriori avvertenze:

Ulteriori avvertenze:

L'Immobile si trova posizionato all'interno del Centro abitato ai sensi dell art. 4 del Codice della Strada nonché centro edificato ai sensi dell art 18 della L. n. 865/1971 - DGC n 36/1994 e ss.mm.ii.

Il fabbricato industriale in parte ricade in zona soggetta a Vincolo Geomorfologico e idraulico.

ASPETTI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto di perizia risulta adibito a Lastrico Solare e si trova posizionato in una porzione angolare del lato SUD della copertura del Condominio a destinazione d'uso industriale composto da quattro piani fuori terra (Terra-Primo-Secondo-Terzo), sito nel Comune di Genova nel quartiere di Molassana, contraddistinto dal civico 110 L fino al civico 112 S di Via Geirato.

Da quanto riportato nelle Tabelle millesimali del Condominio, l'immobile in oggetto risulta privo di millesimi di proprietà.

Il Condominio attualmente è amministrato dallo Studio Amministrazioni Condominiali Porrovecchio , con studio in Genova in Corso De Stefanis Alessandro civ.25, mail: info@studioporrovecchio.com.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di Atto di fusione di società per incorporazione (dal 25/11/2002), con atto stipulato il 25/11/2002 a firma di Notaio Andrea Castello ai nn. 82670 di repertorio, trascritto il 05/12/2002 a Genova ai nn. Registro Particolare 29834 Registro Generale 42576, in forza di Atto di fusione di società per incorporazione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 29/01/1990 fino al 21/01/2000), con atto stipulato il 29/01/1990 a firma di Notaio Gessaga R. ai nn. 8114 di repertorio, registrato il 06/02/1990 a Genova ai nn. 1385, in forza di Atto di compravendita

DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 21/01/2000 fino al 25/11/2002), con atto stipulato il 21/01/2000 a firma di Notaio Rodolfo Givri ai nn. 46524 di repertorio, in forza di Atto di compravendita.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/01/2000 Voltura in atti dal 11/02/2000 Repertorio n.: 46524 Rogante: GIVRI RODOLFO Sede: LAVAGNA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5898.1/2000).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Certificato di agibilità è stato rilasciato con Provvedimento n.86 del 21.07.2006 dal Dirigente Dott.ssa Ornella Risso.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **184/90** e successive varianti, intestata a ***DATO OSCURATO***, per lavori di Realizzazione edificio industriale, rilasciata il 05/02/1999 con il n. 10 di protocollo. Pratica correlata Riferimento ricavato dal repertorio cartografico del Comune di Genova n. 565/87

VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PROGETTO 184/90 - CONC. N.10 DEL 5.2.1999 N. **6324 / 2000** e successive varianti, intestata a ***DATO OSCURATO*** per lavori di modifiche alla concessione N.10 DEL 5.2.1999 per la Realizzazione edificio industriale, presentata il 07/11/2000 con il n. 6324/2000 di protocollo

VARIANTE IN D.I.A. SU CONCESSIONE N. **3877 / 2002** e successive varianti, intestata a ***DATO OSCURATO*** per lavori di V.C.O. CONCESSIONE PROT. N. 184/90 per la Realizzazione edificio industriale, presentata il 19/06/2002, agibilità del 21/07/2006 con il n. 86 di protocollo

D.I.A. N. **1663 / 2007**, intestata a ***DATO OSCURATO*** per lavori di REALIZZAZIONE DI PASSERELLA PEDONALE (RIF.184/90E D.I.A 3877/02), presentata il 19/03/2007

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. vigente, in forza di delibera Determina Dirigenziale n.2015-118.0.0.-18 entrata in vigore il 03.12.2015, l'immobile ricade in zona AR-PU Ambito di riqualificazione urbanistica Produttivo-Urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi allegato 2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversità riscontrate nell'individuazione della toponomastica dell'immobile

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di variazione dei dati toponomastici

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN GENOVA VIA GEIRATO 110R (EX90), QUARTIERE MOLASSANA

LASTRICO SOLARE

DI CUI AL PUNTO A



Lastrico Solare a GENOVA Via Geirato 110R (ex90), quartiere Molassana, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)

La proprietà immobiliare oggetto della presente perizia riguarda una porzione del Lastrico Solare di copertura del complesso immobiliare ad uso industriale sito nel Comune di Genova, quartiere di Molassana Via Geirato civ.110 R.

L'immobile risulta individuato con indirizzo Catastale in Via Geirato civico 90, ma la sua collocazione attuale presso la Toponomastica del Comune di Genova è civico 110R di Via Geirato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo (copertura). Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1622 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana MOL, categoria F/5, consistenza 30 mq, indirizzo catastale: Via Geirato n.90, piano: Terzo, intestato a ****DATO OSCURATO**** derivante da VARIAZIONE del 05/08/2002 n. 9109.1/2002 in atti dal 05/08/2002 (protocollo n. 264421) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
- Coerenze: A Nord e a Ovest dal sub.23, a Est dal sub.9, a Sud con corte del mappale 1622
- Attualmente l'immobile risulta censito nella toponomastica del Comune di Genova come porzione di copertura del civico 110R di Via Geirato (ex 90).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2002.



Vista del fabbricato dove è ubicato il lastrico solare



Vista del prospetto Est del fabbricato industriale



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si





trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Genova). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista dall'alto dell'immobile



SERVIZI

- centro commerciale
- spazi verde
- supermercato



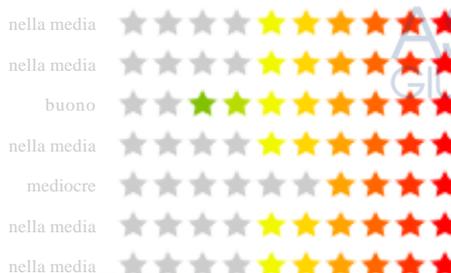
COLLEGAMENTI

- aeroporto distante circa 20 km
- autobus distante circa 100 metri
- autostrada distante circa 6 Km
- ferrovia distante circa 9 Km
- porto distante circa 18 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della perizia è costituito da un a porzione di circa mq 30 del Lastrico Solare di copertura del fabbricato composto da quattro piani (Terra-Primo-Secondo-Terzo) contraddistinto





nella Toponomastica del Comune di Genova al civico 110R di via Geirato (quartiere di Molassana) . Il fabbricato costituisce porzione di un condominio, contraddistinto dai civici dal 110 L al 112 S di Via Geirato.

Attualmente l'area è utilizzata a lastrico solare e risulta posizionata al piano Terzo fianco Sud/Ovest del fabbricato e sommariamente individuata con segnaletica orizzontale.

All'immobile si accede attraverso una rampa carrabile posta sul fronte est del fabbricato su Via Geirato ,da una passerella pedonale di collegamento tra il Piano Terzo del Fabbricato e la strada vicinale Passo Cadisciaretta posta sul fronte Ovest e da scale antincendio poste sul perimetro dell'edificio.

L'immobile è privo di attrezzature ed impianti ed il suo attuale uso a lastrico solare potrà essere cambiato ,compatibilmente con la Normativa Urbanistica vigente, solo dopo aver ottenuto preventivo nulla osta da parte del Condominio.

Da quanto riportato nelle Tabelle millesimali del Condominio, all'immobile in oggetto risulta privo di millesimi di proprietà.

L'immobile sarà ad uso esclusivo dell'acquirente che si aggiudicherà il lotto e dovrà rispettare il regolamento di condominio.

Tutti sono ammessi alla partecipazione all'asta ad eccezione del debitore sia quale offerente in proprio sia agente per interposta persona, tant'è che il patto tra il debitore e il terzo che si è obbligato a trasferire al primo il bene aggiudicato all'asta è nullo. La ragione di tale divieto deve essere individuata nel pericolo di turbativa della vendita, che verrebbe pregiudicata dalla presenza del debitore, che potrebbe disincentivare la partecipazione di terzi.

INDICE DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti Allegati:

Allegato 1 : Cartografia-Ortofoto-Vax;

Allegato 2 : Estratto P.U.C.- Norme Tecniche di attuazione;

Allegato 3 : Visura Catastale;

Allegato 4 : Elaborato planimetrico;

Allegato 5 : Regolamento condominio , rendiconto preventivo e riparto anni 2015-2016-2017;

Allegato 6 : Documentazione Fotografica;

Allegato 7 : Atti vari;



Vista del fabbricato sulla tavola del P.U.C. vigente



Particolare dell'elaborato planimetrico piano terzo con evidenziato il sub.24



CONSISTENZA:

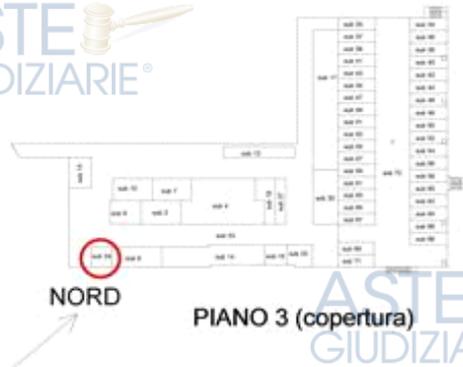
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*





descrizione	consistenza		indice		commerciale
Lastrico solare	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	30,00				30,00



Elaborato planimetrico piano terzo con evidenziato il sub.24

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile viene compiuta a misura.

Come risulta dalla Banca dati delle quotazioni O.M.I. e dal Borsinoimmobiliare.it il valore degli immobili in categoria F/5 ad uso Lastrico solare non è catalogato quindi per determinare un valore medio del bene si è verificato che categorie catastali sono attualmente censite al Piano Terzo del Fabbricato ed è stato trovato nella categoria C/6 questo valore è stato poi ridotto del 70%.

Considerata la posizione dell'area all'interno del fabbricato industriale con possibilità di dotazione di urbanizzazioni primarie e secondarie nonché di dotazioni condominiali, il valore dell'lastrico solare risulta determinato pari a euro 1107,00 a mq e pertanto il valore dell'area risulta determinato come segue:

mq 30 x 1107,00 euro/mq = euro 33.202,50

Riduzione del 70% = euro 33.202,50 x 70% = euro 23.241,75

Prezzo stimato = euro 33.202,50 - euro 23.241,75 = euro 9.960,75

Il valore di stima in libero mercato risulta pari ad euro 9.960,75 arrotondato ad euro 10.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.000,00**

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	Lastrico Solare	30,00	0,00	10.000,00	10.000,00




10.000,00 €

10.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 10.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: € 1.500,00

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Riduzione per arrotondamento: € 500,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 8.000,00

data 18/06/2018



il tecnico incaricato
Architetto SAVERIO GIARDINO









