

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

Liquidazione Giudiziale :

R.F. 11/2023

- [REDACTED] in liquidazione

Giudice Delegato : Dott.ssa Chiara Monteleone

Curatore : Dott. Eugenio Piccardi

C.T.U. : Geom. Luigi Delehaye

RELAZIONE DI STIMA

dell'unità immobiliare posta in Genova Staglieno in

Lungobisagno Istria 21Q/B

◆ ◆ ◆ ◆ ◆

ALLEGATI

Allegato 1 - Documentazione fotografica

Allegato 2 - Visura catastale

Allegato 3 - Planimetria catastale

Allegato 4 - Concessione n°347 del 22.03.1983

Allegato 5 - Comunicazione fine lavori

Allegato 6 - Sanatoria Prot. 2044/2010

Allegato 7 - Valori OMI

Allegato 8 - Valori Confcommercio

◆ ◆ ◆ ◆ ◆

INDICE

1) PREMESSE.....	pag. 1
2) DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO E DELL'UNITA'	pag. 1
3) REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE.....	pag. 4
4) STIMA.....	pag. 4
5) STORIA VENTENNALE.....	pag. 5
6) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	pag. 6

1) PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Luigi Delehaye, nominato in data 23.05.2023 esperto d'Ufficio nella Liquidazione Giudiziale [REDACTED] in liquidazione, veniva incaricato di stimare l'immobile di cui all'intestazione; in data 30.05.2023 effettuava le ricerche dei progetti depositati presso l'archivio del Comune di Genova e presentava le istanze per l'accesso agli atti, in data 14.06.2023 si recava presso gli uffici tecnici del Comune di Genova per prendere visione dei progetti reperiti ed effettuare tutti gli accertamenti necessari alla determinazione della regolarità e conformità urbanistica dell'unità, infine, in data 20.06.2023 ritirava la documentazione richiesta relativa ai progetti e provvedimenti comunali inerenti l'immobile oggetto di stima .

In data 25.05.2023 reperiva la documentazione catastale necessaria ai fini della stima .

Acquisita tutta la documentazione utile, in data 29.06.2023 effettuava il sopralluogo dell'immobile, scattando fotografie ed assumendo tutte le informazioni necessarie all'assolvimento dell'incarico ricevuto .

Esaminata ed integrata la documentazione allegata agli atti ed effettuate tutte le verifiche e ricerche del caso, il sottoscritto è ora in grado di assolvere all'incarico affidatogli .

2) DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO E DELL'UNITA'

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da una porzione di un edificio commerciale-produttivo, ad uso officina dove viene svolta l'attività di carrozzeria.

L'immobile è stato edificato con progetto n°112/1981, Concessione n°347 del 22.03.1983 ed inizio dei lavori in data 15.03.1984 (all. 4); successivamente venivano presentate diverse varianti e veniva dichiarata l'ultimazione dei lavori in data 13.06.1987 con lettera Prot. 1541 del 08.02.1998 (all. 5) .

In data 28.07.2010 veniva rilasciato il Provvedimento n°817 relativo al progetto in sanatoria Pratica n°2044/2010 del 20.04.2010 riguardante la sanatoria per mantenimento di opere interne ed installazione di due canali di trattamento dell'aria (all. 6).

Il fabbricato, identificato dal civico 21Q di Via Lungobisagno Istria, è sito nel quartiere di Staglieno, a breve distanza dal casello autostradale di Genova Est ed è composto da tre piani fuori terra di cui il piano terra occupato da un'unità adibita ad attività commerciale all'ingrosso, il piano primo da n°5 unità adibite ad attività produttive e la copertura, a terrazza, adibita a parcheggi con accesso da via Tortona .

La struttura è in travi e pilastri in cemento armato, con solai e copertura in predalles e tamponamenti perimetrali in blocchetti di cls .

All'immobile si accede direttamente dalla strada pubblica, attraversando un portico di passaggio ed una rampa che conduce ad un piazzale pianeggiante e ad un androne carrabile coperto comune alle altre unità .

L'unità è composta da una prima porzione di area coperta, antistante il portellone carrabile di accesso, da un'ampia zona destinata ad attività di lavoro, avente un'altezza interna di m 5,60 e da una zona rialzata, con altezza di m 3,80, destinata ad uffici, ripostigli, spogliatoi e servizi igienici .

Nella zona di lavoro sono presenti tre cabine di verniciatura complete di impianti di ventilazione ed aspirazione, oltre ad un piccolo carroponete .

I pavimenti della zona operativa sono in cls, armato con rete metallica, finito a spolvero di quarzo ed "elicotterato", mentre quelli della zona uffici e servizi sono in piastrelle di ceramica, i serramenti esterni sono costituiti da portelloni carrabili scorrevoli e da finestroni in alluminio doppio vetro, l'impianto elettrico, a norma, è esterno in canaletta, l'impianto di riscaldamento è costituito da fan-coil a gas, mentre la produzione di acqua calda avviene tramite boiler elettrico .

Nel suo complesso l'unità oggetto di stima si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione (all. 1 - documentazione fotografica) .

La superficie commerciale dell'unità è di circa mq 781,00 .

◆ ◆ ◆

Nelle previsioni del PUC vigente, la costruzione ricade in **zona AR-UR** –
ambito di riqualificazione urbanistica residenziale .

La zona rientra inoltre :

- nell'ambito speciale reti infrastrutturali di progetto Staglieno numero sp 15;
- nel distretto di trasformazione numero di distretto 22, numero di sezione 2;
- nel vincolo cimiteriale Staglieno (rif. Legge art. 338 RD n°1265 del 1934);
- nella zonizzazione geologica classe B;
- nel vincolo geomorfologico del piano di tutela delle acque, piano di bacino aree inondabili .

◆ ◆ ◆

L'immobile è attualmente censito all'Agenzia del Territorio di Genova,

Catasto Fabbricati del Comune di Genova, in capo a

con i

seguenti dati tecnici (all. 2) :

Sezione STA • Foglio 28 • Mappale 240 • sub. 11 • Lungobisagno Istria n.21Q •
interno B • Piano 1 • Categoria D/8 • Rendita Euro 10.605,44 .

L'unità nel suo complesso confina, a nord-ovest con muri perimetrali verso Lungobisagno Istria, proseguendo in senso orario con vano scale condominiale, con muri perimetrali verso distacco, con altro edificio in aderenza, con muri perimetrali verso rampa di accesso carrabile condominiale, con area di accesso comune con civico 21Q/A, con unità civico 21Q/A .

3) REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi e la sanatoria (allegato 4) per mantenimento di opere interne ed installazione di due canali trattamento aria, Pratica n°2044/2010 del 20.04.2010, non sono emerse difformità, pertanto l'immobile dal punto di vista urbanistico ed edilizio risulta conforme .

Dal raffronto tra la planimetria catastale (all. 3) e lo stato attuale dei luoghi, l'immobile risulta difforme in quanto è rappresentato il soppalco che, con la sanatoria edilizia sopra citata, è stato demolito; al fine di aggiornare la planimetria catastale, occorrerà presentare una variazione catastale i cui onorari professionali ammontano complessivamente ad € 2.000,00 oltre oneri di legge ed € 100,00 di diritti catastali .

4) STIMA

La stima dell'immobile verrà effettuata a valore venale, tenendo conto di ubicazione, destinazione, stato di conservazione e manutenzione, razionalità interna ed accessori dell'immobile, oltre alla vetustà ed allo stato di conservazione e manutenzione, alla commerciabilità di immobili dello stesso tipo e dell'interesse commerciale nella zona in cui è ubicato il fabbricato .

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti a metro quadrato, confrontati con i valori indicati dalle banche dati (OMI, Confcommercio, Borsino Imm.), costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'unità immobiliare considerata libera .

Il fabbricato, edificato negli anni '80, è sito nel quartiere di Staglieno in Lungobisagno Itria, a breve distanza dal casello autostradale di Genova Est ed è composto da tre piani fuori terra di cui il piano terra occupato da un'unità adibita ad attività commerciale all'ingrosso, il piano primo occupato da n°5 unità adibite ad attività produttive e la copertura adibita a parcheggi, con accesso da via Tortona tramite un cancello carrabile automatizzato .

All'immobile si accede direttamente dalla strada pubblica, attraversando un portico di passaggio ed una rampa che conduce al piano primo, ad un piazzale pianeggiante comune alle altre unità, cui si accede all'immobile oggetto di stima .

Nel suo complesso l'unità si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione, e sviluppa una superficie commerciale circa mq 781,00 .

Le banche dati, riferite alle zone di Staglieno e Molassana, indicano un valore medio per immobili produttivi e laboratori di circa €/mq 700 ÷ 1.000, mentre la ricerca di mercato, effettuata su immobili offerti in vendita, ha evidenziato un valore medio di richiesta di €/mq 780, valore che però è soggetto ad una riduzione fisiologica del 10%÷15% in fase di trattativa .

Tenuto conto che l'immobile dovrà essere posto all'asta, che sarà privo delle garanzie proprie della vendita tra privati, che il pagamento dovrà avvenire in tempi brevi e che la pubblicità è limitata, si ritiene di attribuire all'immobile in oggetto il valore unitario di €/mq 650,00 .

Per quanto sopra, si ritiene valido assegnare al bene il seguente valore :

€/mq 650,00 x mq 781,00 = € 507.650,00 che si arrotondano in

Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00)

5) STORIA VENTENNALE

L'immobile oggetto della presente è di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] per acquisto

fattone da "[REDACTED]" in forza dell'atto del 28.01.2010 Rep. 128836 a rogito Notaio Aurelio Morello, trascritto il 08.02.2010 R.P. 2682 R.G. 3945 .

La "[REDACTED]" proprietaria da

oltre il ventennio, acquistò l'immobile dalla [REDACTED], con atto a rogito Not. Gianfranco Bisso del 28.10.1999 Rep. 146438 .

6) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene sopra citato gravano le seguenti iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova :

- **Iscrizione R.P. 753 R.G. 3946 del 08.02.2010** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento della durata di 15 anni, atto notarile pubblico del 28.01.2010 Rep. 128837/24857 a rogito Not. Aurelio Morello, a favore di BANCA CARIGE S.p.a. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA e ██████████ SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
- **Iscrizione R.P. 1992 R.G. 11622 del 10.04.2017** ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 07.04.2017 Rep. 4372/4817 da parte di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE Spa con sede in Roma, a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE Spa con sede in Roma e contro ██████████
- **Trascrizione R.P. 1943 R.G. 2451 del 23.01.2024** atto giudiziario del 07.03.2023 Rep. 20 del Tribunale di Genova sentenza di apertura della liquidazione giudiziale a favore della Massa dei Creditori dell'apertura della liquidazione giudiziale di ██████████ in liquidazione e contro ██████████ Srl in liquidazione

Genova, 20 marzo 2024

◆ ◆ ◆ ◆

il C.T.U.



Geom. Luigi Delehaye