

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 434/2016 R.G.E.

Promossa da:

- Condominio via Goito 18 Avv. Alessandro Della Valle

Contro:

- ~~LA SOCIETÀ PER AZIONI~~ esecutata

RELAZIONE DI STIMA DEL BENE SITO IN

GENOVA(GE)

VIA GOITO CIV. 18 Int.1-3, Civ.20 canc PIANO TERRA E PRIMO

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Angela ROSA, veniva nominata C.T.U nel procedimento sopracitato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Franco DAVINI, il giorno 14/09/2016 presso il Tribunale di Genova, riceveva comunicazione dei quesiti per la redazione della perizia e prestava il giuramento di rito.

OPERAZIONI PERITALI

Acquisite le documentazioni necessarie alla redazione della perizia, la sottoscritta ha inviato lettera raccomandata A/R e posta prioritaria inviata in data 28 ottobre 2016 (vedi Allegato n. 1), ma non è stata recapitata causa trasferimento destinatario, tramite l'attuale gestione dell'albergo accedeva ai luoghi in data 10 gennaio 2017 e in data 10 febbraio.

IN RISPOSTA AI QUESITI PERITALI

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

E' verificata la completezza nel fascicolo della documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. E' allegata al fascicolo la documentazione relativa al certificato ipotecario speciale.



1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

I beni di via Goito n. 18 /20 sono così identificati:

- ✓ • **albergo** (tre stelle) iscritto al N.C.E.U del Comune di Genova, Sez. urbana GEA, foglio 102, particella 64, Sub. 32, Zona cens. 1, Categoria D/2 costituito al **piano terra** da hall con servizi comuni, sala colazioni, quattro camere, ognuna dotata di servizio igienico, due ripostigli, montacarichi per disabili ; al **piano primo** sono presenti sei camere ognuna dotata di servizio igienico, un magazzino con servizio igienico, terrazzo di proprietà. In totale sono presenti dieci camere di cui due triple, due quadruple e sei doppie.
- **Distacco di proprietà**, iscritto al N.C.E.U del Comune di Genova, Sez. urbana GEA, foglio 102, particella 45, Sub. 1, Zona cens.1.
- ✓ • **Area parcheggio**, iscritta al N.C.E.U del Comune di Genova, Sez. urbana GEA foglio 102, particella 66, Sub. 1.
- ✓ • **Cantina** iscritta al N.C.E.U del Comune di Genova, Sez. urbana GEA, foglio 102, particella 64, Sub. 30, Zona cens. 1, Categoria C/2, Classe 9, consistenza 8 mq; piano S1;
- ✓ • **Cantina** al N.C.E.U del Comune di Genova, Sez. urbana GEA, foglio 102, particella 64, Sub. 31, Zona cens. 1, Categoria C/2, Classe 9, consistenza 8 mq; piano S1.

Sono presenti una veranda e alcuni locali tecnici al piano terra che non sono in possesso dei requisiti di regolarità edilizia e che non sono sanabili.

La situazione degli intestati è la seguente:

Angela Rosa C., nata a Milano il 04/01/1960
proprietà 1/1, C.F. *ANGELA ROSA*
(vedi Allegati n.2 -Visura catastale immobile e Allegato n. 3 Planimetria Catastale).

Confini

l'albergo

al piano terra confina:

- a nord con t. Sez.A F 47 mapp.141, mapp. 140 civ.22 e area di parcheggio di proprietà F.102 mapp.66 sub.1;
- a est si affaccia su via Goito;
- a sud con scala condominiale civ.18, cavedio,civ.18 int. A;
- a ovest con distacco di proprietà.



al piano primo confina:

- a nord si affaccia area di parcheggio di proprietà ;
- a est si affaccia su via Goito;
- a sud con altra unità immobiliare, scala condominiale civ.18, cavedio,
- a ovest con terrazzo di proprietà ,si affaccia su distacco di proprietà.

Distacco di proprietà, confina:

- a nord con altra proprietà civ.22 c.t. Sez.A F. 47 mapp 140;
- a est con immobile di proprietà foglio 102, particella 64, Sub. 32;
- a sud con civ.18 int. A;
- a ovest con muro di contenimento.

Area parcheggio /giardino confina:

- a nord con altra proprietà Sez.A F. 47 mapp 141;
- a est con altra proprietà Sez.A F. 47 mapp 141;
- a sud con immobile di proprietà foglio 102, particella 64, Sub. 32;
- a ovest su affaccia su via Goito.

Cantina piano S1, iscritta al N.C.E.U del Comune di Genova, Sez. urbana GEA, foglio 102, particella 64, Sub. 30, Zona cens. 1, confina:

- a nord su distacco;
- a est con cantina n.4;
- a sud con atrio cantine;
- a ovest con atrio cantine.

Cantina, piano S1, iscritta al N.C.E.U del Comune di Genova, Sez. urbana GEA, foglio 102, particella 64, Sub. 31, Zona cens. 1, confina:

- a nord su distacco;
- a est con atrio cantine;
- a sud con atrio cantine;
- a ovest con vano scala.

• **Provenienze e formalità**

Alla signora *[nome]*, nata a Milagro in Ecuador il 04/01/1960 proprietà 1/1, C.F. *[cognome]* immobile è pervenuto tramite scrittura privata di compravendita autenticata nella firma del notaio Piermaurizio Priori in data 17/12/ 2007, trascritta il 21/12/2007 al numero *[numero]*, da potere di *[nome]* Genova 22/06/1950, proprietà ½, codice fiscale *[codice]* 50 *[cognome]* D969I e Mariagrazia *[nome]*, Genova 21/06/1952, Proprietà ½, codice fiscale *[codice]* H61 D969Q ;

ai signori *[nome]* l'immobile era pervenuto tramite



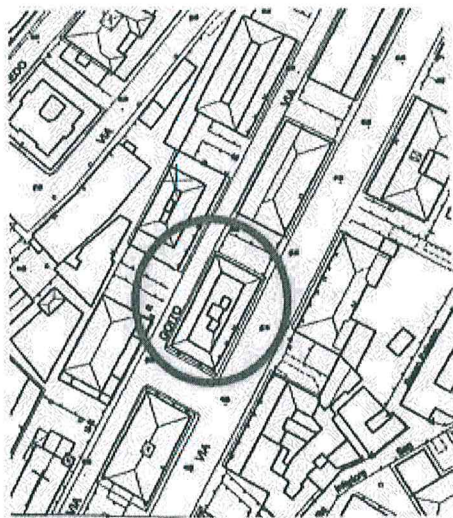
Atto causa morte Sig.ra Maria (genitore) Chiavari C621F
16/12/1929 trascritta il 20/10/2005 numero 24097/14155 (vedi Certificato ipotecario
allegato al fascicolo).

2. DESCRIZIONE DEL BENE

- **Descrizione dell'immobile anche con riferimento al fabbricato in cui è inserito**

Caratteristiche della zona

L'edificio in cui è inserito il bene è localizzato in un'area semi-centrale di Genova nei pressi di Piazza Corvetto. Il fabbricato di via Goito è in un contesto silenzioso, con scarso traffico veicolare, è a pochi passi da mezzi pubblici, nel quartiere vi sono scuole, negozi, supermercati, ristoranti, alberghi e due famosi teatri.



**Planimetria con la localizzazione dell'edificio di
Via Goito n.18/20 a Genova(Ge).**

Descrizione dell'edificio

L'albergo () di via Goito, è inserito in un edificio residenziale dei primi novecento in buono stato di conservazione.

Ha struttura portante in muratura, facciate intonacate ritmate da finestre sovrastate da elementi decorativi nella facciata principale, falso bugnato, persiane in legno; ha funzioni prevalentemente residenziali, al piano terra e al primo piano è presente l'albergo. La forma planimetrica dell'edificio è rettangolare, la copertura è costituita da un tetto in legno a falde rivestito in lastre di ardesia. (vedi Allegato n.4 Documentazione fotografica esterni e aree esterne).

Descrizione della unità immobiliare

L'immobile ha una superficie commerciale lorda di circa mq. 452,18 (vedi Allegato n. 5 Documentazione fotografica interni) ed è così composto:



Piano terra

archivio - reception di 3,77 mq, hall di circa 23,66 mq, sala colazione-salottino di 13,20 mq, ripostiglio nel sottoscala di circa 2 mq, ripostiglio di 3,77 mq presso ingresso civ.18/1, disimpegno di 17,68 mq, corridoio di 4,06 mq ;

camera 1 12,76 mq con disimpegno di 2,06 mq, bagno 4,37 mq;

camera 2 11,95 mq con disimpegno di 2,40 mq, bagno 3,86 mq;

camera 3 16,45 mq con disimpegno di 4,06 mq, bagno 3,32 mq;

camera 4 12,90 mq con di bagno 4,36 mq;

una scala in marmo con balaustra in ferro battuto e corrimano in legno conduce al piano primo.

Area esterna di mq 76,79, distacco di proprietà di 53,50 mq

Piano primo

corridoio di 16 mq ;

camera 5 12,53 mq , bagno 5,35 mq;

camera 6 14,61 mq con disimpegno di 7,48 mq, bagno 5,82 mq;

camera 7 14,90 mq, bagno 5,39 mq;

camera 8 18,47 mq , con con disimpegno di 2,46 mq , bagno 4,21 mq;

camera 9 14,60 mq, bagno 4,61 mq;

camera 10 14,38 mq con disimpegno di 2,87 mq, bagno 4,67 mq;

camera 11 locale magazzino 5,56 mq, bagno 2,15 mq.

Terrazzo di 13,60 mq

Ad esso sono annesse due cantine al piano seminterrato per un totale di 16 mq, un'area

La pianta dell'albergo è leggermente differente rispetto alla planimetria catastale ed al progetto depositato in comune, (vd. Allegato n.6 – Planimetria con rilievo stato attuale e confronto con il catastale ed il progetto depositato in comune in scala 1:100 ed Allegato n.3), tale situazione è sanabile in Comune ed al Catasto.

L'albergo è dotato di impianto idrico ed elettrico, impianto termico autonomo (sono presenti caloriferi).

L'accesso principale è costituito da una porta in legno e vetro; le persiane e le porte interne sono in legno. Le finestre sono in pvc con vetro doppio. I pavimenti sono in ceramica, le pareti dei bagni sono piastrellate, i vani delle camere hanno le pareti tinteggiate, nelle parti comuni le pareti hanno una differenziazione nella parte basamentale sottolineata da piastrelle di ceramica, nella parte superiore sono decorate con riquadri e sottolineature in cartongesso.

Le condizioni di luminosità al piano terra, sul lato che si affaccia verso via Goito, non sono ottimali, migliore è quella delle camere che si affacciano verso il distacco di proprietà. Al piano primo vi è una buona luminosità. Lo stato dell'immobile è buono ed è stato recentemente ristrutturato.

• A.P.E

La sottoscritta ha redatto secondo le richieste del Giudice, l'**Attestato di prestazione energetica n.6362** da cui risulta che l'immobile è in Classe energetica D (mancano le valvole termostatiche), valore attuale 113.60 kwh/mq anno (vedi Allegato n.7A.P.E.).

3.STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile secondo l'ufficio dell'anagrafe è occupato da:



_____, nata a Milagro in Ecuador il 04/01/1960 proprietà 1/1, C.F.

_____, nato a Guayaquil in Ecuador il 15/04/1989 _____ della signora _____

(vedi Allegato n. 8 Certificato di residenza e Situazione di famiglia- Anagrafe del Comune di Genova).

4. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO

L'immobile non è sottoposto a vincoli storico artistici o paesistici, l'area è nell'ambito AC US del P.u.c. Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico.

Per le lievi differenze planimetriche dovrà essere sanato in Comune ed aggiornato al catasto.

La veranda e i volumi tecnici indicati nelle planimetrie di rilievo non sono allo stato attuale sanabili

Vincoli condominiali:

Esiste un debito con il condominio di euro 20.984,82 (vedi Allegato n. 9 Vincoli condominiali).

Convenzioni matrimoniali:

Lo stato civile della sig.ra _____ è di vedova dal 1/07/2012 del sig. _____ nato a Genova il 28/05/1939. (vedi Allegato n. 8 Situazione di famiglia).

I locali sono in affitto alla società _____ n.ro iscrizione Camera di Commercio _____, amministratore unico _____, per euro 21.500 annui: le prime quattro annualità sono state pagate anticipatamente per il periodo 20 maggio 2015-20 maggio 2019 per la somma complessiva di 105.408,00 euro.

La società _____ ha ceduto il ramo d'azienda all'_____, mantenendo la proprietà dei locali in cui essa è esercitata, con scrittura privata nelle firme del notaio Massimo Di Paolo di Genova in data 16 ottobre 2015 numero 75186 di repertorio Raccolta n.33299, registrata presso Agenzia delle Entrate Ufficio Genova 2 al n.ro 11808 nel novembre 2015, per un importo di 59.840,00 euro per arredi, attrezzature ed avviamento.

I locali sono stati dati dalla _____ in subaffitto alla _____ in nome collettivo di _____, con sede in Genova in via Goito n.20 cancello n.iscrizione camera di commercio _____ (Vedi documenti allegato n.10 Cessione ramo d'azienda reperito presso Agenzia delle entrate e visure presso Camera di commercio).

5. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Nel ventennio in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

-Iscrizione numero 41129/17777 del 17/12/2007 atto di concessione a garanzia di mutuo notaio Piermaurizio Priori del 10/11/2006 a favore del Banco di San Giorgio S.P.A. con sede Genova, codice fiscale 02942940103,

-contro / ~~.....~~ C. codice fiscale ~~.....~~, capitale euro 1.000.000,00 durata 20 anni gravante sopra l'immobile;

- Atto tra vivi - Costituzione vincolo di destinazione, trascrizione numero 8133/58267 del 11/03/2009 a favore Regione Liguria codice fiscale 008490501096 ;

-contro / ~~.....~~ & C. codice fiscale ~~.....~~, viene concesso un contributo all'esercizio ricettivo denominato Albergo Actor (già albergo Gina) per la durata di anni 10 decorrenti dalla data di trascrizione con obbligo nei confronti della Regione Liguria a mantenere la destinazione alberghiera dell'immobile.

- Atto giudiziario trascrizione numero 5211/2016 del 21/06/2016 a favore Condominio via Goito codice fiscale 80027960105 ;

-contro / ~~.....~~ & C. codice fiscale ~~.....~~ si trascrive per la somma capitale di euro 8.385,44 oltre interessi legali dalla costituzione in mora nonché spese procedura 540,00 euro per compensi ed euro 145,50 per esborsi oltre spese a forfait, iva e cpa.

6.VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE,DECRETO DI AGIBILITÀ,ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è inserito nel contesto urbano del Comune di Genova.

Presso il Comune è depositata la fine lavori in data 11 maggio 2010 della **pratica madre D.i.a.7641/07** (vedi Allegato n.11) .

Il certificato di destinazione urbanistica n.570/16/B5 del 2016 (vedi Allegato n.12) afferma che l'immobile descritto ricade in **Ambito Ac Us ambito di conservazione dell'impianto urbano storico.**

INDAGINE URBANISTICA

Secondo il Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con DD n° 2015/118.0.0./18 ed entrato in vigore il 3/12/2015, (vedi Allegato n.12 Certificato di destinazione urbanistica) l'immobile è localizzato **Ambito Ac Us ambito di conservazione dell'impianto urbano storico .**

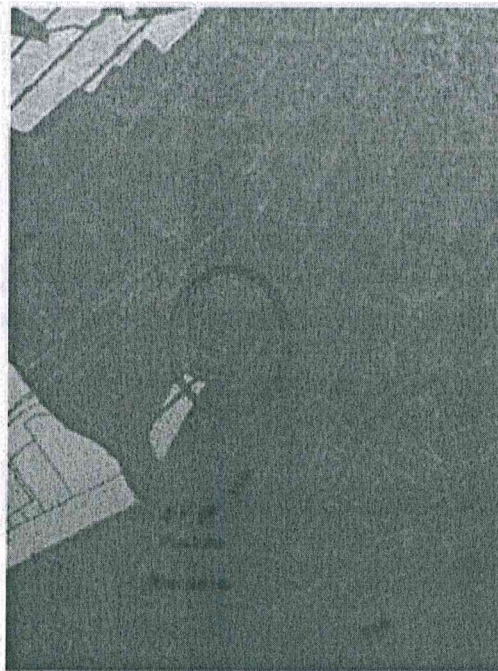
Le destinazioni d'uso ammissibili sono:

- Servizi di uso pubblico
- Residenza
- Strutture ricettive alberghiere
- Servizi privati
- Uffici
- Esercizi di vicinato e medie strutture di vendita
- Connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili
- Parcheggi privati

P.t.c.p. TU 53 E ambito territoriale SU

Piano di Bacino Ambito 14





**Estratto P.u.c.: il cerchio indica dove è localizzato
l'immobile di via Goito n.18/20**

7.VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI DIVISIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile mantenendo l'attuale destinazione d'uso non può essere suddiviso mancando l'accesso ai disabili al primo piano. In futuro con l'adeguamento di tale accessibilità il bene potrà essere diviso in due lotti.

8.VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per la valutazione dell'immobile sono state consultate le seguenti fonti:

- Banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.
- Informazioni presso le Agenzie di mediazione Immobiliare della zona.
- Dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare.
- Il fatturato annuo della Actor s.r.l. che ha acquisito il ramo d'azienda della Arlecchino s.a.s. (vedi allegato 10)
- L'affitto corrisposto dalla Actor s.r.l. alla Arlecchino s.a.s. (vedi allegato 10)

Il fatturato lordo annuo non è stato considerato per la stima in quanto si riferisce esclusivamente al primo anno di attività.

Confrontando la stima comparativa su altri immobili con la stima sulla locazione, considerando un tasso di capitalizzazione dello 0,08% (vista la particolarità dell'immobile), si sono ottenuti dei valori equivalenti (vedi calcoli sottoindicati).



Dati tecnici superficie commerciale lorda:

Albergo: piano terra mq 218,70 e piano primo 233,48

Totale mq 452,18

Terrazzo primo piano: mq 13,60

Distacco di proprietà, mq 53,56

Area esterna giardino/parcheggio, mq 76,80

Cantina, Sez. urbana GEA, piano S1, foglio 102, particella 64, Sub. 30, mq 8;

Cantina, Sez. urbana GEA, piano S1, foglio 102, particella 64, Sub. 31, mq 8;

Calcolo della superficie virtuale:

Albergo.....452,18 mq X 1.00 =.....mq 452,18

Area esterna giardino/parcheggio...25 mq X 0.30 =..... mq 7.5

.....51,80 mq X 0.1 =..... mq 5.18

Totale superficie virtuale area esterna..... mq 12.68

Distacco.....25 mq X 0.30 =..... mq 7.5

.....30,10 mq X 0.1 =..... mq 2.85

Totale superficie virtuale distacco mq 10.60

Terrazzo primo piano.....13,60 mq X 0.30 =..... mq 4.08

Cantine.....16 mq X 0.25 =.... mq 4.00

Superficie Totale virtuale =483.54 mq

Valutazione immobile per comparazione

483.54 mq X 562 €/mq = € 271.749,48

Valutazione immobile sulla locazione

Stima sulla locazione considerando un tasso di capitalizzazione dello 0,08%

21.600 euro di affitto annuo x tasso di capitalizzazione dello 0.8%= € 270.000 ,00

La media fra le due valutazioni è € 270.874 ,74

Da questa cifra deducendo le spese di euro 3.000,00 per la sanatoria in Comune e l'adeguamento catastale si arriva a 267.874,00 euro, inoltre al fine di incentivare la vendita si ritiene congruo l'abbattimento del prezzo di mercato di circa il 15% ottenendo una cifra di € 227.949,20 che si arrotondano a €228.000,00 (euro duecentotottomila,00).

La Stima del valore dell'immobile a base d'asta è di euro 228.00,00.

Genova, 16 febbraio 2017

Il C.t.u.

Arch. Angela ROSA



ALLEGATI

- Allegato n.1Raccomandata A/R
- Allegato n.2Visura catastale immobile
- Allegato n.3 Planimetria Catastale
- Allegato n.4 Documentazione fotografica esterni e aree esterne
- Allegato n.5 Documentazione fotografica interni
- Allegato n.6 Planimetria stato attuale e confronto con catastale e progetto in Comune
- Allegato n.7 A.P.E
- Allegato n.8..... Certificato Anagrafe Comune di Genova e situazione di famiglia
- Allegato n.9..... Vincoli condominiali
- Allegato n.10.... Cessione ramo d'azienda reperito presso Agenzia delle entrate e visure presso Camera di commercio
- Allegato n.11..... Progetto depositato in Comune
- Allegato n.12..... Certificato di destinazione urbanistica

