R.E.

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare

CURATORE:
Dott. Michele Moggia

DEBITORE ESECUTATO:

G.E.:
Dott.ssa Daniela Canepa

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico incaricato: Geom. Francesco Ponte

Iscritto all'Albo provinciale dei Geometri al n° 3135

Con studio in Genova, Via Domenico Fiasella 1/1A

LOTTO UNICO: Intera proprietà di unità immobiliare ad uso ufficio composta da 1,5 vani catastali situata al piano primo della casa segnata con l'interno L del civico 2 di Via al Ponte Reale nel Comune di Genova;

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Intera proprietà di unità immobiliare ad uso ufficio identificata dall'interno L ubicata al piano primo dello stabile segnato con il civico 2 di Via Ponte Reale in Genova, composta da un unico locale ad uso ufficio.

1.1 Dati tecnici

Superficie lorda commerciale di circa mq. 36 (vedi planimetria all. "1")

1.2 Identificativi catastali

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a con i seguenti dati:
Sezione GEA, foglio 83, mappale 102 sub. 118, Zona Censuaria 1A – piano 1 – categoria A/10 – classe 1 – vani 1,5 – R.C. Euro 294.38 (vedi visura all. "2);

1.3 Regolarità catastale

La planimetria catastale (all. "3") è conforme allo stato dei luoghi rilevati

1.4 Confini

L'immobile confina:

- a nord: con unità immobiliare int. E, int. I e corridoio comune
- ad est: con atrio condominiale
- a sud: con locali civv. 2 e 4 rosso di Via al Ponte Reale
- ad ovest: con distacco su Piazza Caricamento
- sotto: con locale commerciale
- sopra: con unità immobiliare a destinazione ufficio

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: Il fabbricato in cui ricade l'immobile si trova nel centro storico di Genova tra Piazza Banchi e Piazza Caricamento cuore economico e turistico della città. Le destinazioni prevalenti sono la residenza, le attività commerciali e quelle professionali ed anche quelle artigianali.
La zona, tuttora in costante fase di recupero e valorizzazione, è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Sono anche presenti posti auto pubblici, sebbene in misura sensibilmente inferiore rispetto al necessario. L'accesso alla zona in cui si trova l'immobile stimato è limitato agli aventi diritto in orari prestabiliti in quanto la zona è principalmente pedonale e molto frequentata in tutte le ore del giorno. A poca distanza esiste inoltre un parcheggio pubblico a pagamento.

Caratteristiche zone limitrofe: Le zone limitrofe sono essenzialmente residenziali ma anche caratterizzate dalla presenza di impianti industriali e portuali anche di notevole impatto ambientale.

Collegamenti pubblici: Vi sono fermate degli autobus raggiungibili a piedi. A poca distanza, sempre raggiungibile pedonalmente si trova anche la stazione della metropolitana che conta di raggiungere più svariati punti della città. Il casello autostradale di Genova-Ovest dista circa 3 km.

3) STATO DI POSSESSO

L'immobile è di proprietà della Società debitrice con atto Rep.182962 del 27/11/2002, trascrizione del 09/12/2002 Registro Particolare 30053 Registro Generale 42935.

In merito all'attuale stato di occupazione si segnala che il bene non è attualmente utilizzato e le chiavi sono in affido al curatore dell'esproprio Dott. Michele Moggia, quindi libero.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Elenco delle formalità (vedi all "4")

4.1.1. ISCRIZIONE del 13/04/2000 - Registro Particolare 2662 Registro Generale 10742 Pubblico ufficiale FALZONE ERNESTO Repertorio 41207 del 04/04/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4.1.2. TRASCRIZIONE del 27/03/2002 - Registro Particolare 8145 Registro Generale 11205 Pubblico ufficiale FALZONE ERNESTO Repertorio 46727 del 20/03/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4.1.3. TRASCRIZIONE del 09/12/2002 - Registro Particolare 30053 Registro Generale 42935 Pubblico ufficiale FERRANDINO SILVESTRO Repertorio 182962 del 27/11/2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

4.1.4. ISCRIZIONE del 23/03/2005 - Registro Particolare 3109 Registro Generale 13676 Pubblico ufficiale CASTELLO ANDREA Repertorio 85770/29787 del 21/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4.1.5. ISCRIZIONE del 17/11/2009 - Registro Particolare 7667 Registro Generale 36896 Pubblico ufficiale Equitalia Sestri Spa Repertorio 116945/48 del 09/11/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE.

4.1.6. TRASCRIZIONE del 03/08/2015 - Registro Particolare 15244 Registro Generale 20036 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 1511/14 del 16/06/2015 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 200,00 ca

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: ad oggi non vi sono spese straordinarie deliberate che competano all'immobile oggetto di perizia.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 550,80 in linea capitale.

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

Come già accennato in precedenza, il bene oggetto di perizia è attualmente in capo al che ne ha ottenuto la piena proprietà a seguito della compravendita del 27/11/2002 perfezionata con atto a firma Not. Ferrandino Silvestro Rep. 182962 per acquisto fattone dalla Sig.ra

6.2 Precedenti proprietari

Alla Sig.ra l'immobile in esame è pervenuto a seguito della compravendita del 20/03/2002 perfezionata con atto a firma Not. Falzone Ernesto Rep. 46727.

7) REGOLARITA' EDILIZIA

La data di realizzazione del fabbricato in cui si trova l'immobile è antecedente al 01/09/1967 (entrata in vigore della c.d. Legge "ponte" che disciplina la commerciabilità degli immobili) , ed al 17/08/1942 (data di entrata in vigore della prima Legge Urbanistica).

Sono state operate ricerche presso i competenti Uffici Comunali (Ufficio Visura Progetti e Ufficio Condono), con esito negativo in quanto non è stato possibile reperire alcun provvedimento relativo all'immobile in oggetto.

Non risultano presentate domande di Condono Edilizio e inoltre il fabbricato è privo del Certificato di Abitabilità.

8) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente PUC – Piano Urbanistico Comunale – variato a seguito della D.C.C. 73/2010, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella zona A, sottozona AS definita come "struttura urbana storica, comprendente centri e nuclei storici minori, tessuti edilizi e percorsi di valore storico, ville ed edifici antichi di valore architettonico".

Si allegano le relative norme urbanistiche (vedi doc."6")

9) VINCOLI

Il fabbricato in oggetto risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico con vincolo puntuale del 1951 inerente il palazzo con edicola votiva come da decreto unito alla presente (all. 7).

10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:	
Strutture verticali:	Muratura tradizionale in pietra.
Solai:	Con travetti in legno.
Copertura:	Non verificata.
Scale:	In muratura con gradini in pietra naturale.
Balconi/terrazzi:	Non presenti
Componenti edilizie e costruttive:	
Pavim/ne esterna:	L'immobile non è dotato di spazi esterni di proprietà.
Pareti esterne:	Intonaco tinteggiato con presenza di decori in discreto stato manutentivo.
Portone atrio:	Considerata la presenza di vincolo puntuale l'atrio risulta in ottimo stato conservativo
Scale:	Scale in muratura con gradini e pianerottoli in pietra naturale in discrete condizioni.
Porta caposcala:	In legno in scarsa condizione di conservazione.

Infissi esterni:	In metallo con vetro singolo in pessime condizioni.
Infissi interni:	Non presenti.
Cucina:	Non presente.
Bagno:	Non presente.
Pavimenti:	L'appartamento è caratterizzato da pavimentazione di diversa tipologia, il tutto in pessimo stato di conservazione.
Pareti:	Rifinite al civile tinteggiate con colore bianco. La condizione di manutenzione si colloca fra sufficiente e scadente.
Impianti:	
Citofonico:	No.
Ascensore:	Presente, ma non utile al raggiungimento dell'immobile in parola .
Gas:	No.
Elettrico:	Sì, su canalina esterna, in scarso stato di conservazione.
Fognatura:	No.
Idrico:	No.
Telefonico:	No.
Termico:	No.

Relazione fotografica (All. 9)

11) ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La classe energetica dell'immobile è la G con IPE 77,65 kWh/m2, attestato di certificazione energetica n°. 55241 trasmesso il 27-11-2015 (cfr. con All. 5).

12) VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

12.1 Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene congrua l'applicazione del metodo di stima sintetico – comparativo effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione oltre alla data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. In particolare il valore a metro quadrato utilizzato per la presente stima, tiene anche conto delle spese che il nuovo proprietario dovrebbe sostenere per rendere definitivamente indipendente l'immobile (nel caso della chiusura del vano scala si tratta anche di opere strutturali che comportano l'intervento di un professionista abilitato che adegui gli interventi alle normative vigenti) e di quelle necessarie per ricondurlo all'ordinarietà.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

12.2 Fonti di informazioni

Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territori: per il primo semestre 2015, il valore rilevato è compreso tra 1.400,00 Euro/mq e 2.000,00 Euro/mq (vedi all."8") per immobili aventi stato conservativo normale.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1400	2000	L	6,4	8,9	L

12.3 Stima del valore a base d' asta

Lotto Unico: Intera proprietà di unità immobiliare ad uso ufficio identificata dall'interno L ubicata al piano primo dello stabile segnato con il civico 2 di Via al Ponte Reale in Genova, composta da un locale uso ufficio.

Considerato il cattivo stato di conservazione e la conformazione disagevole dell'immobile, si ritiene congruo un abbattimento del valore pari al 40% di quello minimo per immobili aventi stato conservativo normale da cui:

1.400,00 Euro/mq. detratto il 40% = Euro 840,00 Euro/mq.

Pertanto:

36,00 mq. X 840,00 Euro/mq. = Euro 30.240,00 arrotondati ad Euro 30.000,00

Valore a base d'asta: Euro 30.000,00 (diconsi trentamila/00 euro)

13) DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell' immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti.

14)DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

Operazioni peritali

- Nomina ad esperto nella procedura in epigrafe dal Dott. Michele Moggia;
- Accesso presso l'immobile nel luglio 2015;

Accertamenti presso Enti, Uffici Pubblici, e verifica della documentazione catastale in atti.

- Estrazione dagli archivi telematici dell'Agenzia del Territorio della planimetria catastale, della visura storicha e degli estratti delle formalità.
- Accessi presso l'archivio dell'Ufficio visura progetti del Comune di Genova per la verifica della presenza di eventuali provvedimenti urbanistici;
- Verifica presso il relativo ufficio dell'esistenza del decreto di abitabilità/agibilità.
- Verifiche eseguite presso gli uffici preposti al rilascio dei condoni edilizi per la verifica della presenza di eventuali pratiche di sanatoria;
- Verifica della documentazione catastale in atti che risulta completa.

Genova lì, 14 dicembre 2015

L' Esperto

(Geom. Francesco Ponte)

- - - - - 0 0 0 - - - - -

ELENCO ALLEGATI

1. Planimetria
2. Visura storica
3. Planimetria catastale
4. Elenco formalità
5. Certificazione energetica
6. Norme urbanistiche
7. Vincoli
8. Stampa O.M.I. prezzo euro/mq
9. Allegati fotografici