TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

Sezione Fallimentare

Fallimento : **R.F. 7/2010**

•

Giudice Delegato :	Dott.	R. Delucchi
Curatore :	Dott.ssa	C. Cirillo
C.T.U. :	Geom.	A. Centenari

RELAZIONE DI STIMA

dell' IMMOBILE ad uso commerciale sito in Busalla

Via Ratto civ. 38R - piano terreno

◆ ◆ ❖ ◆ ◆

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

Sezione Fallimentare

Fallimento : **R.F. 7/2010**

•

Giudice Delegato :	Dott.	R. Delucchi
Curatore :	Dott. ssa	C. Cirillo
C.T.U. :	Geom.	A. Centenari

RELAZIONE DI STIMA

dell' IMMOBILE ad uso commerciale sito in Busalla

Via Ratto civ. 38R - piano terreno

◆ ❖ ◆

1) PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Alberto Centenari è stato nominato, dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, esperto d'ufficio per il procedimento esecutivo di cui all'intestazione .

Lo scrivente in data 19.04.2010 dava inizio alle operazioni presso il proprio studio, procedendo all'esame della documentazione allegata agli atti e predisponendo gli accessi presso i pubblici uffici al fine di reperire la documentazione necessaria per l'individuazione dell'unità e per verificare la regolarità urbanistica dell'immobile.

Pertanto successivamente lo scrivente effettuava accessi presso l'Agenzia del Territorio di Genova per reperire la documentazione catastale, richiedeva visura del progetto presso l'archivio del Comune di Busalla ed integrava le ricerche ipocatastali presso la CC.RR.II. di Genova .

Il sopralluogo veniva effettuato in data 12.05.2010 .

Geometra Centenari Alberto
Cod.Ffisc. CNTLRT65D07D969J
P. I.V.A. 03787920101

Via Galata 35/9 –16121 GE
Tel. 3387525950- 0105957355
e-mail : alberto.centenari@virgilio.it

Svolte le operazioni sopra descritte, esaminata ed integrata la documentazione allegata agli atti, effettuata l'ispezione dell'immobile, il sottoscritto è ora in grado di assolvere all'incarico affidatogli .

2) CONSIDERAZIONI SUI CRITERI DI STIMA

Il bene oggetto di stima è costituito da un immobile ad uso abitazione sito nel Comune di Busalla in via Ratto civ. 38R posto al primo terreno di una palazzina plurifamiliare nella zona limitrofa all'ingresso dell'Austostrada A7.

Lo scrivente eseguirà la valutazione a valore venale, stima che sarà effettuata tenendo conto dell'ubicazione, della destinazione, dello stato di conservazione e manutenzione, della razionalità interna e degli accessori, oltre alla vetustà e allo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato

L'analisi dei valori di mercato nella zona, riferiti al metro quadrato, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale del bene considerato libero; qualora l'immobile si ritenesse occupato, il valore sopra determinato andrà moltiplicato per un coefficiente riduttivo che tenga conto della minor appetibilità e commerciabilità del bene stesso, mentre il valore base di vendita verrà infine determinato moltiplicando i valori calcolati precedentemente per un coefficiente riduttivo che tenga conto delle difficoltà di vendita all'asta e del tipo di pagamento a breve termine.

3) NOTE INFORMATIVE SULL'IMMOBILE

Il bene risulta di proprietà dei seguenti intestatari:

- in forza dell'Atto di Compravendita trascritto al n. 28530.1/2002 del 14.11.2002

in atti dal 21.11.2002 Rep. n. 37395 a rogito del Notaio Bonini Francesco con sede a RONCO SCRIVIA.

• • •

L'unità immobiliare è così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Busalla - foglio 20 - mappale 161 - sub. 12 (graffato al sub 13) - via Petro Ratto n. 38 - piano TERRENO - categoria C/1 - classe 2 — mq. 102 - R.C. , 2.412,68

4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile di cui alla presente stima fa parte di un edificio di civile abitazione edificato presumibilmente negli anni '20-30 nella prima periferia di Busalla, l'edificio si articola su 3 piani fuori terra, adibiti ad abitazione ad esclusione del piano terra che risulta adibito a Negozio / Locale commerciale.

L'accesso all'unità commerciale è posto al piano terreno, attraverso l'attuale porta di accesso direttamente affacciata sulla strada principale.

La struttura è in muratura portante, i tamponamenti sono in muratura di mattoni con camera d'aria, la copertura è a quattro falde; i prospetti sono in muratura intonacata e tinteggiata in color mattone, le paraste, le cornici delle finestre ed i marcapiani sono in tinta crema . Il locale commerciale, ubicato al piano terreno, con accesso diretto dalla viabilità pubblica e dai distacchi privati, ha altezza interna di mt. 3,00 ed è composto da: un ampio salone con alcune tramezze divisorie per suddivisione degli spazi interni, un piccolo locale igienico con accesso attraverso un disimpegno con piccola scala dal quale si può accedere al piccolo cavedio interno al fabbricato individuato catastalmente come "cortile mapp. 162' .

I serramenti esterni sono costituiti vetrine in apposito vetro antisfondamento

temprato con profili laterali in alluminio e finestre anch-asse in alluminio con vetrocamera ed apertura ad ante ed a vasistas, la porta interna del bagno è alluminio.

L-interno dell-immobile è allo stato grezzo (paragonabile ad un cantiere "sospeso') la finitura del pavimento non è stata posata e risulta quindi ancora il solaio in cls non livellato, i controsoffitti non sono stati interamente posati e risulta completo circa il 50% degli stessi, gli impianti di termico, elettrico e TV sono autonomi e progettati in conformità alla normativa vigente ma risultano anch-essi completati al 70%, le coloriture sono state eseguite al 50% ma considerato le lavorazioni ancora da eseguire dovranno essere completamente rifatte.

Il portoncino d-ingresso è blindato, nuovo e perfettamente funzionante, la calderina per la produzione di acqua calda e riscaldamento è nuova, collegata all-impianto ma deve essere rilasciato regolare certificato di regolarità di tutto l-impianto idrico e di riscaldamento come pure per l-impianto elettrico.

Il bagno è stato completato e gli impianti risultano funzionanti; i sanitari di tipo standard sono costituiti da lavabo e wc. ; l-impianto di riscaldamento, autonomo, ha tubazioni sottotraccia ma non sono stati posizionati i termosifoni; l'impianto elettrico è sottotraccia sfilabile con sezionatori magnetotermici, quello idrico è a contatore.

Dal cavedio condominale si ha una servitù passiva per l-accesso alla calderina dell-impianto termico per riscaldamento e produzione di acqua calda dell-immobile posto al piano primo.

Tale situazione non può restare in essere e pertanto dovranno essere eseguiti dei lavori di ristrutturazione per creare apposita nicchia con accesso dall-ingresso/corridoio

Geometra Centenari Alberto
Cod.Ffisc. CNTLRT65D07D969J
P. I.V.A. 03787920101

Via Galata 35/9 –16121 GE
Tel. 3387525950- 0105957355
e-mail : alberto.centenari@virgilio.it

dell'appartamento posto al piano superiore, con leggere modifiche all'impianto.

Nell'immobile sono presenti materiali da costruzione quali piastrelle, marmi e piane per pavimenti che potrebbero essere ancora utilizzati ed altri materiali oramai non più fruibili quali sacchi di cemento, malte, livellanti e pitture che dovranno essere smaltiti.

L'immobile, che nel complesso si trova in pessimo stato di manutenzione ed è necessario il completamento delle opere interne di finitura per poterne usufruire , ha superfici nette calpestabili così suddivise:

superficie calpestabile interna	mq. 113,00
superficie commerciale	mq 134,00

(comprensiva dei muri interni e perimetrali fino allo spessore di cm. 40)

L'immobile confina :

- a Nord con muri perimetrali di edificio di altra proprietà e con il piccolo cavedio;
- ad Est su distacco di passaggio comune ad altri fabbricati;
- a Sud su via P. Ratto;
- ad Ovest su distacco di passaggio comune ad altri fabbricati .

5) STIMA DELL'IMMOBILE

Nel determinare il valore dell'immobile, per quanto indicato ai precedenti punti 2 e 4, il sottoscritto ha tenuto conto che lo stesso è ubicato nella cittadina di Busalla, in zona periferica e bassa densità abitativa, servita da mezzi pubblici ed esercizi commerciali, che non presenta problemi di viabilità e neanche di posteggio pubblico e privato.

Il locale, che fa parte di un immobile indipendente a tre piani, ha una discreta esposizione ed una discreta illuminazione naturale. Lo stato di manutenzione e

conservazione risulta non definibile in quanto devono essere completati i lavori di ristrutturazione interna. La distribuzione interna degli spazi ha buona razionalità senza dispersione di superficie utile.

Per quanto detto, si ritiene corretto assegnare all'unità uso commerciale considerato libero, il valore di , **/mq 1.500,00** che è pari ad un valore medio di un immobile nelle condizioni descritte considerato completato in tutte le sue parti ed immediatamente utilizzabile.

Si ottiene pertanto :

- , /mq 1.500,00 x mq 134,00 = , 201.000,00

  diconsi Euro duecentounomila/00

5.1) Valore del bene allo stato attuale

L'immobile è attualmente utilizzato come deposito per la documentazione ed i materiali della fallita Trattandosi di un immobile considerabile libero, lo scrivente ritiene di applicare al valore sopra determinato un coefficiente riduttivo pari a 0,90 che consideri la minor commerciabilità del bene sia per quanto sopra detto sia per il tipo di vendita all'asta.

Si otterrà :

- , 201.000,00 x 0,90 = , 180.900,00 ed in cifra tonda 180.000,00

  diconsi : Euro centottantamila/00

6) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla quota in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel periodo intercorso tra il 05.12.1980 ed il 05.12.2010 :

- Trascrizione del 19.11.2002 R.G. 40543 R.P. 28530 dell'Atto Pubblico Notarile Rep. 37395

di COMPRAVENDITA con Acquirente _ con sede in Busalla

cod. fisc. contro:

REPETTO FEDERICO, nato a Busalla –GE- il 07.02.1944 , Cod. Fisc. RPT FRC 44B07 B282X

PERDICHIZZI ANNA MARIA, nato a Santa Domenica Vittoria -ME- il 02.07.1944 , Cod. Fisc. PRD NMR 44L42 I184W

- Trascrizione del 19.11.2002 R.G. 40544 R.P. 8917 dell÷Atto Pubblico Notarile Rep. 37396 per iscrizione IPOTECA VOLONTARIA a favore di Banco di Chiavari e della Riviera Ligure S.p.A. contro:

- Trascrizione del 04.06.2009 R.G. 17519 R.P. 12422 dell÷Atto Pubblico Notarile Rep. 595/487 di PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA con Acquirente Casali Giorgio nato a San Marino il 05.04.1945 cod. fisc. CSL GRG 45D05 Z130G contro:

- Trascrizione del 02.11.2009 R.G. 35081 R.P. 7187 dell÷Atto Giudiziario Rep. 53/2009 per IPOTECA GIUDIZIALE a seguito di DECRETO INGIUNTIVO a favore di MARE S.R.L. con sede in Varazze Cod. Fisc. 01200690095 contro:

- Trascrizione del 02.11.2009 R.G. 35082 R.P. 7188 dell÷Atto Giudiziario Rep. 54/2009 per IPOTECA GIUDIZIALE a seguito di DECRETO INGIUNTIVO a favore di MARE S.R.L. con sede in Varazze Cod. Fisc. 01200690095 contro:

- Trascrizione del 26.02.2010 R.G. 6929 R.P. 4771 dell÷Atto Giudiziario Rep. 827/2010 per

ATTO ESECUTIVO —PIGNORAMENTO IMMOBILI favore di MARE S.R.L. con sede in Varazze Cod. Fisc. 01200690095 contro:

.

- Trascrizione del 19.03.2010 R.G. 89711 R.P. 6094 dell÷Atto Giudiziario Rep. 7 per SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO ! . contro:

.

7) REGOLARITA÷ EDILIZIA

Alla data della presente, agli atti del Comune di Busalla risulta irreperibile il progetto con cui è stato edificato Il fabbricato, cui fa parte l÷immobile oggetto di stima, Si presume, pertanto, che la costruzione risalga agli anni antecedenti il 1939 per i quali non vi era l'obbligo della licenza edilizia o non era stato ancora generalizzato a tutto il territorio comunale; dalle ricerche presso l÷Agenzia del Territorio è stato possibile recuperare alcun documento dimostrante la data certa di esistenza dell÷immobile, risulta agli atti la planimetria presentata dal Ing. Malerba Paolo il 16/05/1996 predisposta per la fusione delle precedenti due unità immobiliari prima della vendita alla fallita da parte dei proprietari REPETTO FEDERICO, e PERDICHIZZI ANNA MARIA.

Lo stato dei luoghi, corrisponde alla planimetria catastale depositata agli atti dell÷Agenzia del Territorio della Provincia di Genova.

8) ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Costi per adeguamento impianti termico ed elettrico, completamento di pavimentazioni, tinteggiatura e delle finiture in tutte le parti e pronto per l÷uso :

Spese lavori edili	,. 33.000,00 (trentatremila/00)
Spese Lavori Idraulica	,. 8.000,00 (ottomila/00)
Spese Lavori Ellettrici	,. 8.000,00 (ottomila/00)
Spese tecniche	,. 2.500,00 (duemilacinquecento/00)
Bolli e spese accessorie	,. 500,00 (cinquecento/00)

9) RIEPILOGO

Ai fini della redazione del bando d'asta e della vendita giudiziale si riportano qui di seguito le descrizioni e i dati necessari.

✧ **Piena proprietà** di locale ad uso commerciale sito nel Comune di Busalla in Via Pietro Ratto n. 38, attualmente libero, sito al piano terreno e composto da: un ampio salone con alcune tramezze divisorie per suddivisione degli spazi interni, un piccolo locale igienico con accesso attraverso un disimpegno con piccola scala dal quale si può accedere al piccolo cavedio interno al fabbricato individuato catastalmente come "cortile mapp. 162' per una superficie commerciale complessiva di circa mq 134,00 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Busalla con le seguenti annotazioni tecniche : foglio 20 - mappale 161 - sub. 12 (graffato al sub 13) - via Petro Ratto n. 38 - piano TERRENO - categoria C/1 - classe 2 —mq. 102 - R.C. , 2.412,68

✧ **Valore base d'asta: Euro 128.000,00 (centoventottomila/00)**

◆ ◆ ❖ ◆ ◆

Genova, 30 novembre 2010

Il C.T.U.
Geom. Alberto Centenari

Geometra Centenari Alberto
Cod.Ffisc. CNTLRT65D07D969J
P. I.V.A. 03787920101

Via Galata 35/9 –16121 GE
Tel. 3387525950- 0105957355
e-mail : alberto.centenari@virgilio.it

ALLEGATI

Allegato	1	-	Documentazione fotografica
Allegato	2	-	Visura N.C.E.U.
Allegato	3	-	Planimetria catastale N.C.E.U. —scala 1:200
Allegato	4	-	Visure Trascrizioni Ipotecarie
Allegato	5	-	Estratto visura osservatorio immobiliare

◆ ◆ ❖ ◆ ◆

INDICE

1)	Premesse	pag. 2
2)	Considerazioni sui criteri di stima	pag. 3
3)	Note informative sull'immobile	pag. 3
4)	Descrizione dell'immobile	pag. 4
5)	Stima dell'immobile	pag. 6
6)	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	pag. 7
7)	Regolarita'edilizia	pag. 9
8)	Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 9
9)	Riepilogo	pag. 10

Geometra Centenari Alberto
Cod.Ffisc. CNTLRT65D07D969J
P. I.V.A. 03787920101

Via Galata 35/9 –16121 GE
Tel. 3387525950- 0105957355
e-mail : alberto.centenari@virgilio.it