

Luigi Possenti
Agente Immobiliare
Perito Esperto Consulente del Tribunale di Genova
Via Cesarea, 2 – 30 16121 Genova
Tel. 010581976 - 3356500052 Fax 010586165
pec: luigipossenti@pec.possenti.it

TRIBUNALE DI GENOVA

R.E. 286/2015

SEZIONE VII^a

FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

XXXXXXXXXXXX

Studio legale Avv. Pizzorni

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

debitore esecutato

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Zampieri

**LOTTO UNICO: RELAZIONE DI STIMA DELLA PIENA
PROPRIETA' DEGLI UFFICI SITI IN GENOVA CORNIGLIANO
(ZONA IKEA) VIA PASSO BUOLE CIVICO 5 INTERNO A, OLTRE
A CORTILE ADIBITO A POSTI AUTO AVENTE ACCESSO DA VIA
TEA BENEDETTI (GIA' VIA GRETO DI CORNIGLIANO).**

Indice generale:

- 1) Incarico e premesse
- 2) Criterio di stima
- 3) Identificazione e descrizione del bene
- 4) Proprietà, Provenienze, Catasto e Confini
- 5) Indagine urbanistica
- 6) Conformità edilizia e catastale
- 7) Formalità nel ventennio con menzione di quelle che saranno cancellate a cura e spese della procedura:
- 8) Stato di occupazione
- 9) Esistenza vincoli Legge 1089/1939
- 10) Decreti di abitabilità/agibilità



- 11) Spese condominiali
- 12) Certificato Prestazione energetica
- 13) Divisione in lotti
- 14) Stima con comparazione valori OMI, adeguamenti e correzioni
- 15) Conclusioni

1. INCARICO E PREMESSE

Tecnico incaricato Luigi Possenti, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Genova, iscritto al Ruolo dei Periti e degli Esperti della C.C.I.A.A. di Genova al n° 1864, già iscritto al Ruolo degli Agenti Immobiliari della C.C.I.A.A. di Genova al n° 316 ed inserito nell'elenco dei membri della Camera Arbitrale Immobiliare di Genova, con studio in Via Cesarea, 2/30 – 16121 Genova, Tel. 010581976 Fax 010586165.

2. CRITERIO DI STIMA

Al fine di ottenere un valore di stima il più possibile vicino alla realtà di mercato, lo scrivente effettuerà una stima a valore venale; tale metodo si basa sul rapporto in essere tra il bene da stimare ed altri, similari ed omogenei, aventi noto valore commerciale.

Il valore del bene risulta dal prodotto dei prezzi medi unitari a mq. rilevati nella zona, per la consistenza in mq., al lordo dei muri, del bene stesso, fatte le debite proporzioni, aggiunte e detrazioni scaturite dalle indagini svolte sul bene in oggetto ed in relazione alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Nella determinazione della superficie commerciale, relativamente alle eventuali pertinenze, spazi esterni, ecc., verranno utilizzati adeguati coefficienti di superficie.



Qualora il bene oggetto di stima fosse composto da più elementi di varia natura, la stima potrà anche essere effettuata per ogni singola categoria omogenea ed il valore risulterà dalla somma delle singole valorizzazioni.

Nel caso non fossero reperibili in zona dati in quantità sufficiente per ottenere valori medi attendibili, la stima verrà effettuata in base all'esperienza professionale dello scrivente che si riserva, in casi particolari, di stimare anche a corpo, e non a misura, i beni in questione.

3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Gli immobili pignorati sono ubicati nel ponente cittadino, quartiere di Cornigliano, (nei pressi del deposito IKEA) in via Passo Buole civico 5 accessibile percorrendo Via Rolla.

Il fabbricato di cui fa parte l'alloggio comprende quattro numeri civici (1,3,5,7) ed è stata edificato nel 1932; ha struttura in cemento armato, di 6 piani fuori terra, con prospetti intonacati e tinteggiati a civile e copertura a lastrico solare piano.

I prospetti versano in buono stato di conservazione e manutenzione.

Il bene è posto al primo piano del civico 5 ed è contraddistinto dalla lettera interna "A". Il vano scale ed i pianerottoli versano in normale stato di conservazione. Il fabbricato è dotato di impianto citofonico, antenna centralizzata ed ascensore di recente installazione (anno 2002).

Il portoncino caposcala è blindato.

L'immobile è composto prevalentemente da due zone open space in grado di ospitare numerose postazioni di lavoro, una sala riunioni, una sala prove, due zone archivio/deposito prive di finestre, una zona ufficio "privata" oltre alla zona servizi dedicati alla persona. Detta zona è composta da cucina



completamente attrezzata, denominata “sala ristoro” nell'elaborato grafico che si allega alla presente, e la zona servizi costituita da un antibagno con numero due lavabi e due servizi igienici di cui uno attrezzato per i diversamente abili, con areazione forzata. Nei bagni rivestimento ceramico verticale fino ad h. cm. 200 circa, sanitari in vetrochina bianca di buona qualità, pavimentazione con invito dalla zona uffici. Nella cucina rivestimento ceramico verticale presente solo nella zona acquaio/cottura.

La pavimentazione dei locali adibiti prettamente al lavoro di ufficio è galleggiante pertanto ispezionabile con comodità per consentire il comodo accesso agli impianti che servono a numerose torrette di servizio. Controsoffittatura che accoglie elementi illuminanti, circa 40 plafoniere, pareti tinteggiate. Si fa presente che gli impianti esistenti sono conformi alle normative vigenti come da dichiarazione di conformità dell'impianto che si allega alla presente sotto la lettera “F”.

Infissi esterni: persiane alla genovese in alluminio, finestre in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato ad eccezione di due porte in cristallo di collegamento alla sala riunioni ed a quella in alluminio e vetri presente nell'ufficio “privato” delimitato comunque da una struttura in alluminio che arriva al soffitto e considerata quindi catastalmente come vano. La zona archivio è priva di porta.

L'unità oggetto di stima versa in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono autonomi.

Il bene, pur essendo ad un basso livello di piano, è sufficientemente luminoso, non risente di particolare inquinamento acustico ed affaccia su



altri fabbricati.

L'altezza interna dei locali, al livello del controsoffitto, è di m. 2,70.

La superficie utile del bene, ad esclusione della corte ad uso posti auto, è di mq. 332,00 circa, quella commerciale, al lordo dei muri perimetrali conteggiati fino a cm. 40 e di quelli di confine conteggiati per metà, è di ca. mq. 355,00.

Il cortile, facente parte della proprietà, è facilmente accessibile dalla strada di pubblico passaggio ed è interdetto da una sbarra motorizzata. L'area, stante la servitù di passaggio ai confinanti, può ospitare numero 4/5 autoveicoli ed ha una superficie di circa mq. 115,00.

(Documentazione fotografica allegata sotto la lettera "B").

4. PROPRIETA', PROVENIENZE, CATASTO E CONFINI

I beni in oggetto sono iscritti alla Agenzie delle Entrate, Ufficio Provinciale di Genova, Servizio Catastale presso il **Catasto Fabbricati**, Comune censuario di Genova (codice D969S), Sezione di Pegli Voltri.

Come verificabile nei certificati catastali allegati alla presente sotto la lettera "A", risultano **essere identificati** con i seguenti elementi: :

Sez. COR, Foglio 78, particella 1114, sub 83, Z.C. 1A, Cat. A10, Classe 2, Consistenza 15,5 vani, Superficie catastale totale: 376 mq., Rendita Euro 3.562,26 , Via Passo Buole n. 5 piano T -1 interno A.

(Si fa presente che l'attuale subalterno 83 è frutto della fusione dei subalterni 4 del mappale 498 con graffato il mappale 1114 (già 220) subalterno 62 e del subalterno 7 del mappale 497 con graffato il mappale 1114 (già 220) subalterno 70.)

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano essere di piena proprietà di:



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXX con sede in Genova per aver acquistato:

- il subalterno 4 con graffato il mappale 220 subalterno 62 dalla “Ge.ma.co. S.r.l.” con sede in Genova con atto a rogito Notaio Paolo Givri di Genova in data 30/05/2005 N. 3112 di Repertorio, registrato e trascritto a Genova Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 08 Giugno 2005, R. P. N. 16223.
- Il subalterno 7 con graffato il mappale 220 subalterno 70 dalla “Ge.ma.co. S.r.l.” con sede in Genova con atto a rogito Notaio Paolo Givri di Genova in data 13/09/2007 N. 6609 di Repertorio, registrato e trascritto a Genova Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 14 settembre 2007, R. P. N. 22329.
- Alla sopraccitata “Ge.ma.co. S.r.l.” detti immobili erano pervenuti per acquisto fattone dalla Società cooperativa a responsabilità limitata “Piano di Sant’Andrea” con sede a Genova con atto a rogito Notaio Massimo Di Paolo di Genova in data 22/12/2000 n. 48.565 di Repertorio, registrato a Genova il 10 Gennaio 2001 al n. 264 e trascritto a Genova Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 12 Gennaio 2001, R. P. N. 735.
- Alla sopraccitata “Piano di Sant’Andrea”, Società cooperativa a responsabilità limitata, detti immobili erano pervenuti per acquisto fattone dalla “Società Finanziaria di Partecipazioni Sofinpar S.p.A. “ con sede in Roma con atto a rogito Notaio Luigi Castello di Genova in data 09 Novembre 1995 n. 27.118 di Repertorio, registrato a Genova il 24 novembre 1995 al n. 10962 e trascritto a Genova



Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 17 Novembre 1995
R. P. N. 18192.

- Alla sopraccitata “Società Finanziaria di Partecipazioni Sofinpar S.p.A.” detti immobili erano pervenuti in forza di atto di fusione per incorporazione della “I.G.P. iniziative Gestioni Patrimoniali S.p.A.” con atto a rogito Notaio Umberto Morello di Genova in data 11 maggio 1995 N. 43.450 di Repertorio, registrato a Genova il 24 Maggio 1995 al n. 6277 e trascritto a Genova Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 19 ottobre 1995 R. P. N. 16631.
- Alla sopraccitata “I.G.P. Iniziative Gestioni Patrimoniali S.p.A.” detti immobili erano pervenuti in forza di atto di fusione per incorporazione della “Servis Servizi Industriali Siderurgici S.p.A.” con atto a rogito Notaio Umberto Morello di Genova in data 16 Settembre 1994 N. 42963 di Repertorio, registrato a Genova il 06 Ottobre 1994 e trascritto a Genova Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 13 Ottobre 1995 R. P. N. 16234.
- Alla sopraccitata “Servis Servizi Industriali Siderurgici S.p.A.” detti immobili erano pervenuti per acquisto fattone con atto a rogito Notaio Umberto Morello di Genova in data 29 dicembre 1992 N. 41181 di Repertorio, registrato a Genova il 18 Gennaio 1993 al n. 713 e trascritto a Genova Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 22 Marzo 1995 R. P. N. 4955.

L’immobile confina con muri di perimetro su Via Passo Buole, con vano scala del civico 5, con altra porzione immobiliare di proprietà della stessa società avente accesso dal civico 3 e contraddistinta dal subalterno 84 stesso



mappale.

L'area cortile confina con area proprietà ENEL o aventi causa, con via Tea Benedetti (già Via Greto di Cornigliano), con porzione immobiliare sita al piano terra di proprietà "Leaseimpresa" o aventi causa.

Si allega sotto la lettera "C" relazione notarile

5. INDAGINE URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'alloggio oggetto della presente relazione figura nella tavola 37 del P.U.C. vigente in ambito speciale di riqualificazione urbana e ambientale e distretti di trasformazione, più precisamente distretto 24B, distretto aggregato Campi, Area produttiva di Campi. Nel P.U.C. adottato, i beni ricadono nel Municipio VI, Sottozona AR-PU, ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-urbano.

6. CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati è stato edificato nel 1932. Presso **L'Ufficio Progetti del Comune di Genova, Settore Edilizia Privata**, vista la vetustà dell'edificio, non è stato possibile reperire licenze edilizie originarie.

E' invece stato reperito, e si allega in copia sotto la lettera "D" , il permesso in sanatoria emesso con Provvedimento n. 496 del 31 agosto 2007 per il mantenimento delle opere e diversa distribuzione interna delle tramezze e modifica delle bucatore esterne nonché il permesso di costruire le opere relative al frazionamento e accorpamento locali ad uso ufficio in Via Passo Buole, civici 3 A e 5 A.

La planimetria depositata al Catasto Fabbricati di Genova **non è conforme** allo stato di fatto in quanto attualmente i locali adibiti ad ufficio sono



comunicanti, allo stesso livello di piano, con altra unità immobiliare sempre di proprietà del debitore. Sarà onere dell'acquirente la ricostruzione della tramezza per la chiusura del varco e le necessarie pratiche edilizie e catastali che si quantificano forfettariamente in Euro 3.000,00.

Presso l'**Ufficio Condono Edilizio di Genova** non risultano presentate, in quanto non necessario, istanze di sanatoria ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94, 326/03 e Legge Regionale 5/04.

7. FORMALITA' NEL VENTENNIO

Oltre alle formalità relative alle provenienze già elencate al paragrafo 4 della presente relazione si elencano le seguenti ulteriori formalità:

1. Servitù perpetua di passo pedonale e carraio a favore della "GE.MA.CO S.r.l." trascritta in data 08 giugno 2005 Registro Particolare n. 16224 nascente dal sopracitato atto a rogito Notaio Paolo Givri di Torriglia in data 30 Maggio 2005 n. 3113 di Repertorio gravante solo sul subalterno 4 del mappale 498 con graffato il mappale 220 subalterno 62. (Si veda certificato storico catastale).
2. Vincolo pertinenziale di destinazione d'uso a parcheggio gravante sull'area scoperta del subalterno 4 del mappale 498 con graffato il mappale 220 subalterno 62, trascritto in data 29 Dicembre 2005 Registro Particolare n. 48326 nascente da atto a rogito Notaro Massimo Di Paolo di Genova in data 30 Novembre 2005 n. 61426 di Repertorio. (Si veda certificato storico catastale).
3. Servitù perpetua di passo pedonale e carraio a favore della "GE.MA.CO S.r.l." trascritta in data 14 settembre 2007 Registro



Particolare n. 22330 nascente dal sopracitato atto a rogito Notaio Paolo Givri di Torriglia in data 13 settembre 2007 n. 6609 di Repertorio gravante solo sul subalterno 7 del mappale 497 con graffato il mappale 220 subalterno 70. (Si veda certificato storico catastale).

4. Servitù perpetua di passo pedonale e carraio a favore della "ILVA S.p.A" trascritta in data 15 Marzo 2010 Registro Particolare n. 5801 nascente dal sopracitato atto a rogito Notaio Paolo Givri di Lavagna in data 11 Marzo 2010 n. 8503 di Repertorio gravante solo sul subalterno 4 del mappale 498 con graffato il mappale 220 subalterno 620. (Si veda certificato storico catastale).

Le seguenti formalità saranno cancellate a cura e spese della procedura:

- Iscrizione Registro Particolare n. 5880 del 08 Giugno 2005 di ipoteca volontaria a favore di Banca Intesa Mediocredito S.p.A. con sede in Milano nascente da atto a rogito Notaio Paolo Givri di Torriglia in data 30 Maggio 2005, Repertorio n. 3113, gravante solo sul subalterno 4 del mappale 498 con graffato il mappale 220 subalterno 62. Iscrizione di Euro 673.750,00 (seicentotrentatremila settecentocinquanta). (Si veda certificato storico catastale).
- Iscrizione Registro Particolare n. 11701 del 14 Settembre 2007 di ipoteca volontaria a favore di Unicredit Banca S.p.A. con sede in Bologna nascente da atto a rogito Notaio Paolo Givri in data 13 Settembre 2007, Repertorio n. 6610, gravante solo sul subalterno 7 del mappale 497 con graffato il mappale 220 subalterno 70. Iscrizione di Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00). (Si veda



certificato storico catastale).

- Iscrizione Registro Particolare n. 1949 del 19 Giugno 2014 di ipoteca volontaria a favore di XXXX nata a XXXXX il

- Trascrizione di verbale di pignoramento immobili Registro Generale n. 9117, Registro Particolare n. 6936 del 21/04/2015 nascente da provvedimento dell'Ufficiale Giudiziario di Genova in data 09 Aprile 2015 Rep. N. 3489 contro Penta Engineering S.r.l con sede in Genova, C.F.: 01204550998 ed **a favore** di XXXXXXXXXXXX nata a XXX .
L'importo del pignoramento è di Euro 56.445,10 oltre alle spese di notificazione e tutte le spese successive occorrente.
- Iscrizione di ipoteca giudiziale Registro Particolare n. 1720 del 18/05/2015 per Euro 50.000 (cinquantamila/00) a favore di Unicredit S.p.A. nascente da provvedimento del Tribunale di Treviso in data 18 Aprile 2015 Rep. n. 1635. (sic)
- Iscrizione di ipoteca giudiziale Registro Particolare n. 1721 del 18/05/2015 per Euro 100.000 (centomila/00) a favore di Unicredit S.p.A. nascente da provvedimento del Tribunale di Treviso in data 18 Aprile 2015 Rep. n. 1635. (sic)

8. STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

Il bene é nella disponibilità dei Soci della Penta Engineering S.r.l., verrà quindi considerato libero ai fini della stima.

9. ESISTENZA VINCOLI



Il bene oggetto di esecuzione **non risulta sottoposto** alle disposizioni di tutela del D. Lgs. 42/2004.

10. PROVVEDIMENTO DI AGIBILITA'

Presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Genova è stato reperito il Provvedimento n. 91 emesso in data 04 Aprile 2014 dal quale si evince che a far data dal 28/02/2014 l'unità immobiliare ad uso ufficio, unitamente ad altri richiedenti, ha conseguito l'agibilità ai sensi del comma 7 dell'art. 37 della Legge Regionale 16/08.

Si allega sotto la lettera "E" il provvedimento citato.

11. SPESE CONDOMINIALI

Come da documentazione fornita dalla Società debitrice la quota millesimale di proprietà del bene nella quota "Generali" è di mm. 64,93 su 1.000. Le spese annue del consuntivo relativo alla gestione 01 Gennaio 2014/31 Dicembre 2014 ammontavano ad Euro 1.992,76. Non è ancora stato possibile, nonostante la richiesta, ottenere dall'Amministratore dello stabile informazioni su eventuali posizioni debitorie che lo scrivente si riserva eventualmente di produrre in seguito.

12. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Attestato di Prestazione Energetica n. 46548 redatto da Arch. Stefania Mastrangelo, iscritta all'Albo dei Certificatori Regione Liguria al n. 3661, rilasciato il 08/11/2013.

Classe attribuita: **G**; prestazione energetica globale valore attuale 30.49 kWh/metro cubo anno.

(Attestato di certificazione allegato alla presente sotto la lettera "G").

13. DIVISIONE IN LOTTI



Il bene oggetto di stima potrebbe, con la creazione di un ingresso-disimpegno, essere frazionato in più unità; lo scrivente ritiene comunque che possieda caratteristiche e dimensioni appetibili e quindi, almeno per il momento, non convenientemente frazionabile.

14. STIMA E PREZZO BASE D'INCANTO CON COMPARAZIONE VALORI OMI

Lo scrivente, adottando il criterio di stima di cui al punto 2 della presente relazione e tenuto soprattutto conto che il valori determinati saranno posti a base dell'incanto, ha individuato il più probabile valore unitario a mq. commerciale da attribuire al bene in oggetto; di conseguenza espone quanto segue.

I valori OMI aggiornati al primo semestre 2015 (si veda l'allegato "H"), relativamente ad immobili destinati ad ufficio siti nella zona interessata, Fascia Periferica, Campi (Corso Perrone), Codice zona D48, Microzona 20, tipologia prevalente centri commerciali, destinazione commerciale, in stato conservativo normale, considerando la loro superficie lorda, variano da un minimo di Euro 1.350,00 mq. ad un massimo di Euro 1.850,00/mq. Lo scrivente, in considerazione dell'ottimo stato di manutenzione del bene e della sua ubicazione strategica, della presenza di una area di parcheggio privata (che non viene stimata singolarmente ma della quale si terrà conto nella attribuzione del valore a mq. del bene in oggetto), indica in Euro 1.500,00 il valore di stima unitario a metro quadrato, per cui:

Superficie commerciale	Mq.	335
Valore a mq.	Mq.	1.500,00
Valore di stima	Euro	502.500,00



Luigi Possenti

A detto valore di stima, vista l'assenza di garanzia per vizi del bene in vendita, lo scrivente ritiene opportuno praticare una riduzione forfettaria di Euro 10.000,00, oltre alle spese forfettariamente indicate in Euro 3.000,00 per la pratica urbanistica catastale di chiusura del varco. In seguito alle decurtazioni eseguite il valore di stima risulta quindi essere di Euro 489.500,00 che si ritiene opportuno arrotondare ad **Euro 490.000,00 (quattrocentonovantamila/00)**, somma che, se non ulteriormente ridotta d'Ufficio, sarà indicata come base dell'incanto.

15. CONCLUSIONI

Lo scrivente, a conclusione di quanto precedentemente esposto, provvede a depositare sia telematicamente che con copia cartacea presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova la presente relazione unitamente ai relativi allegati.

Il sottoscritto ritiene pertanto di aver esaurito l'incarico conferitogli e, restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento o necessità, con osservanza, si rassegna.

Genova, 17 Novembre 2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Luigi Possenti

Allegati:

- A- Planimetrie e certificati catastali
- B- Documentazione fotografica
- C- Relazione Notarile



Luigi Possenti

- D- Provvedimento in sanatoria
- E- Provvedimento agibilità
- F- Dichiarazione di conformità impianto elettrico
- G- Certificazione Energetica
- H- Valori OMI
- I- CD-Rom

Attestazione degli adempimenti di cui all'art.173-Bis Legge 80/2005

Il sottoscritto Luigi Possenti, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, nominato nella procedura esecutiva n. 286/15 promossa da Orengo Giorgia contro Penta Engineering S.r.l. attesta di aver inviato copia della presente relazione al creditore procedente ed al debitore nel rispetto della normativa vigente.

In Fede

Genova 17 Novembre 2015

Luigi Possenti

