

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**N. 139/15 R. F.**

G.D. Dott. Andrea Balba

Curatore fallimentare Dott. Paolo Macchi

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

Tecnico incaricato:

Matteo Baffico Slucca architetto

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al N° 3077

studio in Genova – Via Almeria, 22/6

cell: 339.1508324

e-mail: baffico.slucca@gmail.com

Il giorno 25 marzo 2018, io sottoscritto Arch. Matteo Baffico Slucca, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al N°3077, nominato quale perito estimatore dall'Ill.mo sig. Giudice nel procedimento indicato in epigrafe, ad evasione del mandato affidato ho redatto la presente

## **RELAZIONE DI STIMA**

### **Unità immobiliare**

#### **Corso Sardegna, 88/1 scala A – Genova (Ge)**

##### **1. Identificazione dei beni immobili**

Appartamento in Genova (Ge) facente parte del fabbricato indicato con il civ. 88 di Corso Sardegna, e più precisamente distinto con l'interno 1 della scala A, posto al piano primo identificato al NCEU di Genova (Ge) alla sezione urbana GED, foglio 37, mappale 288, sub 11, cat A/3 classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita catastale di €1.275,65, di piena proprietà del [REDACTED] ([REDACTED]), con superficie lorda dell'appartamento di circa 105,00 mq e di circa 14,00 mq di terrazzo. L'appartamento confina a sud con un distacco, a ovest con Corso Sardegna, a nord con appartamento int. 5 della scala B, e a est con vano scala e con appartamento int. 2 della stessa scala A.

##### **2. Attuali e precedenti proprietari**

La proprietà attuale dell'immobile in oggetto è intestata al [REDACTED] ([REDACTED]) per la quota di 100/100, la quale lo ha ricevuto con atto di successione n. 11143.2/1991 registrato a Genova Volume: 5539 n. 40 del 19/04/1991 e voltura in atti dal 14/01/1997.

##### **3. Regolarità catastale ed urbanistica**

Da una verifica in Comune presso l'Ufficio Visure progetti risulta che l'edificio è stato realizzato con autorizzazione n. 16602/A del 14 febbraio 1955 e ha ottenuto il permesso di abitabilità n. 196 in data 28 gennaio 1957.

In data 01/06/1979 è stata presentata "Domandina" protocollata al n. 589/1979 riguardanti modifiche interne all'appartamento da parte del [REDACTED] con contestuale cambio di destinazione d'uso da residenza ad attività commerciale.

Tuttavia lo stato dei luoghi è difforme con quanto rappresentato nella planimetria del progetto autorizzato in quanto è stata demolita la scala di collegamento con il negozio sottostante, civ.310r di Corso Sardegna.

La planimetria catastale dell'appartamento depositata in atti il 06/08/1958 è difforme dallo stato dei luoghi e la categoria catastale è con destinazione d'uso abitazione (A/3) difforme da quella prevista con la pratica edilizia 589/1979, ovvero attività commerciale (C/1).

Dovendo l'immobile essere ceduto sulla base di quanto risulta essere a catasto, è necessario sanare le difformità (regolarizzabili tramite opportuna pratica edilizia) e, tramite la corresponsione di oneri di urbanizzazione al Comune di Genova, riportare la destinazione d'uso a residenziale.

#### **4. Stato di possesso**

L'appartamento, al momento del sopralluogo, risulta libero e non abitato.

Si riportano le ipoteche e gli atti pregiudizievoli iscritti sull'immobile:

- Iscrizione registro generale n. 46953, registro particolare n. 12729 del 31/10/2007 Atto amministrativo di Equitalia Nomos S.p.A. con sede in Torino per ipoteca esattoriale per la somma di capitale di € 32.193,91 oltre oneri, interessi e accessori e spese;
- Iscrizione registro generale n. 7695, registro particolare n. 1451 del 08/03/2010 Atto pubblico amministrativo di Equitalia Trentino Alto Adige – Suedtirolo S.p.A. con sede in Bolzano per ipoteca legale per la somma di capitale di € 50.507,46 oltre oneri, interessi e accessori e spese;
- Iscrizione registro generale n. 12932, registro particolare n. 1553 del 03/05/2012 Atto pubblico amministrativo di Equitalia Nord S.p.A. con sede in Milano per ipoteca legale per la somma di capitale di € 66.263,45 oltre oneri, interessi e accessori e spese;
- Iscrizione registro generale n. 19391, registro particolare n. 14787 del 29/07/2015 Atto giudiziario del Tribunale di Genova per Ordinanza di sequestro conservativo in favore del fallimento De.Go s.a.s. di tutti i beni del [REDACTED] fino alla concorrenza di due milioni di euro, con esclusione solo di alcuni immobili già pignorati da altri creditori.

Le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni sono a carico della procedura.

#### **5. Indagine urbanistica e vincoli**

L'area su cui insiste l'unità immobiliare è così classificata:

- P.R.G.: zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico
- P.T.C.P. assetto insediativo: Ambito 53F, Zonizzazione TU disciplinata dall'art. 38 delle N.T.A.
- P.T.C.P. assetto geomorfologico: Ambito 35F, Zonizzazione MO-B
- P.T.C.P. assetto vegetazionale: Ambito 35F, Zonizzazione COL-ISS-MA
- Piano di Bacino Torrente Bisagno: Fascia A di inondabilità; m. 0,00 – 0,30 tiranti idrici massimi per 50anni (tr50); velocità massima per tr50 1,00 – 3,00 m/s

Né l'immobile né l'area risultano vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 parte II (ex L 1089/1939) quale vincolo monumentale e ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 parte III (ex. L 1497/1939) quale protezione delle bellezze naturali.

## **6. Caratteristiche descrittive**

L'appartamento in oggetto è ubicato nel quartiere Marassi al piano primo di Corso Sardegna, civ.88 scala A in zona semicentrale e ben servita non lontana dalla stazione Brignole (circa 1,6km) e centro (circa 2,0km).

La scala A è posta passato l'atrio ingresso del palazzo sulla sinistra. Il palazzo è decoroso ed è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di conservazione, con serramenti e tapparelle in legno da ripristinare. Il contatore della luce nell'ingresso e del gas posto sotto la terza finestra verso corso Sardegna sono stati rimossi. Sono stati inoltre rimossi i termosifoni.

L'alloggio risulta essere così composto: ingresso (9mq), corridoio (20mq), unico locale con 4 finestre (45mq), bagno (5mq), ripostiglio (5mq), disimpegno (3mq) e un balcone terrazzo nel cavedio (8 mq) e ha un'altezza interna di circa 3,00mt.

Tutte le stanze hanno pavimentazione in laminato che ricopre la graniglia. Graniglia e piastrelle originali ricoprono rispettivamente corridoio e bagno.

Le finestre sono in legno a vetro singolo così come le persiane e necessitano di restauro o di essere sostituite con nuove. Il portoncino caposcala è una semplice porta in legno con due grosse serrature.

Il bagno è completo di vasca, wc, bidet e lavandino ed è finestrato verso il cavedio.

L'acqua calda sanitaria e il riscaldamento sono centralizzati.

E' presente un piccolo terrazzino al piano posto nel cavedio al quale si accede dal corridoio e sul quale si affaccia la finestra del bagno.

### 7. Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Il sottoscritto ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in data 25/03/2018 n. PG/2018/0091492 registrato presso la Regione Liguria e di cui si allega la certificazione.

### 8. Stima e valutazione economica

Al fine di giungere ad una stima equilibrata del bene in oggetto, sono stati presi in considerazione i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate periodicamente dall'Agenzia del Territorio (OMI) e i valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (F.I.A.I.P.). Detti valori sono da intendersi di massima e suscettibili di variazione in base alla posizione e allo stato di conservazione dell'immobile da stimare.

L'immobile è ubicato nel comune di Genova nella zona identificata dall'Osservatorio nella microzona catastale n. 74, codice zona C03, zona Semicentrale/Marassi Tu.M (C.So Sardegna-V.Robino-C.So De Stefani S-C.So Galliera-V.Le Bracelli).

Il valore di mercato di tale zona è così identificato (Anno 2017 - Semestre 1):

abitazioni civili in stato conservativo normale: 1.500 – 2.200 €/mq

Vista la particolare situazione del mercato immobiliare con la previsione di ulteriori decrementi del valore di mercato, viene attribuito il valore inferiore, ovvero 1500 €/mq. La superficie dell'appartamento viene calcolata in misura pari al 8% in considerazione dello stato di conservazione e quella del balcone rapportata ad 1/5 del valore dell'appartamento.

Destinazione	Sup. lorda m <sup>2</sup>	%	Sup. comm. m <sup>2</sup>
Superficie abitabile	105	80,0	84
Terrazzino	14	20,0	3
Totale Appartamento			87

Sulla base dei dati sopra determinati il valore commerciale dell'unità immobiliare risulta:

$$87,00 \text{ m}^2 \times 1.500 \text{ €/m}^2 = 130.500 \text{ €}$$

Pertanto il valore commerciale dell'appartamento è di **130.000 €**

### 9. Calcolo del valore catastale dell'immobile

La rendita catastale è utilizzata per la determinazione del valore catastale degli immobili come base imponibile per il pagamento delle imposte. Infatti, a seconda della destinazione d'uso degli immobili, il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale per un coefficiente prestabilito che varia in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile e alla categoria catastale di appartenenza.

In riferimento all'unità immobiliare in oggetto si considerano i seguenti coefficienti:

Rivalutazione rendita catastale: 5%

Moltiplicatore catastale (categoria A) prima casa: 110

Sulla base dei dati sopra determinati il valore catastale dell'unità immobiliare risulta:

$1.275,65 \text{ €} \times 1,05 = 1.339,43 \text{ €}$

$1.339,43 \text{ €} \times 110 = 147.337,30 \text{ €}$

Pertanto il valore catastale dell'appartamento è di € 147.337,30, valore al di sopra del valore di mercato dell'unità immobiliare.

In considerazione dello stato di conservazione dell'unità immobiliare e della particolare situazione del mercato immobiliare ad oggi il valore commerciale è inferiore al valore catastale.

### 10. Riepilogo ulteriori spese

Pratica di sanatoria edilizia e di cambio d'uso da effettuarsi presso il Comune di Genova	€ 2.500,00
Oneri di sanatoria per opere abusive (alla data della presente)	€ 1.000,00
Oneri di urbanizzazione per il cambio d'uso da attività commerciale a residenziale (circa 80€/mq)	€ 8.500,00
Installazione ripartitori di calore per contabilizzazione riscaldamento condominiale	€ 500,00

Al valore commerciale dell'unità immobiliare di 130.000 € vanno sottratte le ulteriori spese come sopra riepilogato.

**Pertanto il valore commerciale dell'appartamento è di 118.000 €.**

Il tutto salvo eventuali maggiori oneri e tasse non previsti al momento della presente.

Si segnala che indicativamente, le spese condominiali sono le seguenti:

Spese condominiali a preventivo 2017 (alla data della presente)	€ 1.223,00
Spese condominiali di lavori straordinari, poggiosi, CT e acque nere (alla data della presente)	€ 985,55

#### 11. Attività svolte

- Sopralluogo
- Accesso presso l'Agenzia del Territorio per l'acquisizione della planimetria catastale e delle visure storiche
- Verifiche e copia presso l'Ufficio Tecnico Erariale per l'aggiornamento delle visure ipotecarie
- Ricerca e copia presso la Conservatoria di Genova dell'atto notarile di acquisto
- Ricerca e copia presso l'ufficio tecnico del Comune di Genova dei progetti edilizi

#### 12. Conclusioni

A conclusione delle operazioni di cui sopra, lo scrivente perito rassegna il presente documento demandando al Magistrato ogni migliore deduzione e soluzione. Null'altro dovendo aggiungere a compimento dell'incarico affidato, resto comunque a disposizione per eventuali chiarimenti che fossero ritenuti necessari.

Genova, li 25/03/2018



Arch. Matteo Baffico Slucca

#### ALLEGATI

- 1) Decreto di nomina quale perito estimatore immobiliare dall'Ill.mo Giudice dott. F. Davini in data 06/06/2016
- 2) Planimetria catastale
- 3) Concessione prot. 589/1979 con estratto planimetria progettuale
- 4) Estratto piani urbanistici
- 5) Fotografie
- 6) Visura catastale
- 7) Visure ipotecarie
- 8) Attestato di prestazione energetica (APE)





PAOLO MACCHI  
DOTTORE COMMERCIALISTA  
REVISORE CONTABILE

VIA XX SETTEMBRE 42/5 - P. 16121 GENOVA  
TEL. (010) 53 73 51 - FAX (010) 53 73 55 00  
Paolo.macchi@salt.ge.it  
Paolo.macchi@legalmail.it

- Previdenziale e IVA, per un totale di Euro \_\_\_\_\_ oltre spese vive anche per trasferte fuori Genova (All. 2):
- Che lo scrivente aveva fornito ulteriori chiarimenti in merito al calcolo degli onorari dell'arch. Baffico Slucca per valutare l'opportunità di richiedere ulteriori preventivi;
  - Che in esito a tali chiarimenti la S.V. Ill.ma ha indicato di contattare l'Arch. Scilla Zaltron di Vicenza per richiedere un preventivo in merito alla stima degli immobili siti in Madonna di Campiglio e Venezia;
  - Che l'arch. Zaltron ha proposto gli onorari di cui all'allegato 1 dal quale risultano onorari complessivi per la stima degli immobili di cui sopra per € \_\_\_\_\_ oltre CP ed IVA e così per complessivi Euro \_\_\_\_\_
  - Che quanto all'immobile di Genova appare invece opportuno procedere ad affidare l'incarico per la stima all'arch. Slucca di cui alle precedenti istanze che aveva proposto un compenso di € \_\_\_\_\_ oltre CP, IVA e spese vive documentate a piè di lista;

Tutto quanto sopra premesso lo scrivente

CHIEDE

Anche ai fini delle necessarie autorizzazioni, alla S.V. Ill.ma, in mancanza del comitato dei creditori, il conferimento dell'incarico per lo svolgimento delle attività di cui a premessa all'Architetto Scilla Zaltron di Vicenza ed all'Arch. Matteo Baffico Slucca alle condizioni sopra indicate.

Con osservanza.



PAOLO MACCHI  
DOTTORE COMMERCIALISTA  
REVISORE CONTABILE

VIA XX SETTEMBRE 42/5 - P. 16121 GENOVA  
TEL. (010) 53.73.51 - FAX (010) 53.73.55.00  
Paolo.macchi@salt.ge.it  
Paolo.macchi@legalmail.it

Genova, li 21 Settembre 2016

IL CURATORE

*(Dott. Paolo Macchi)*

Firmato digitalmente

