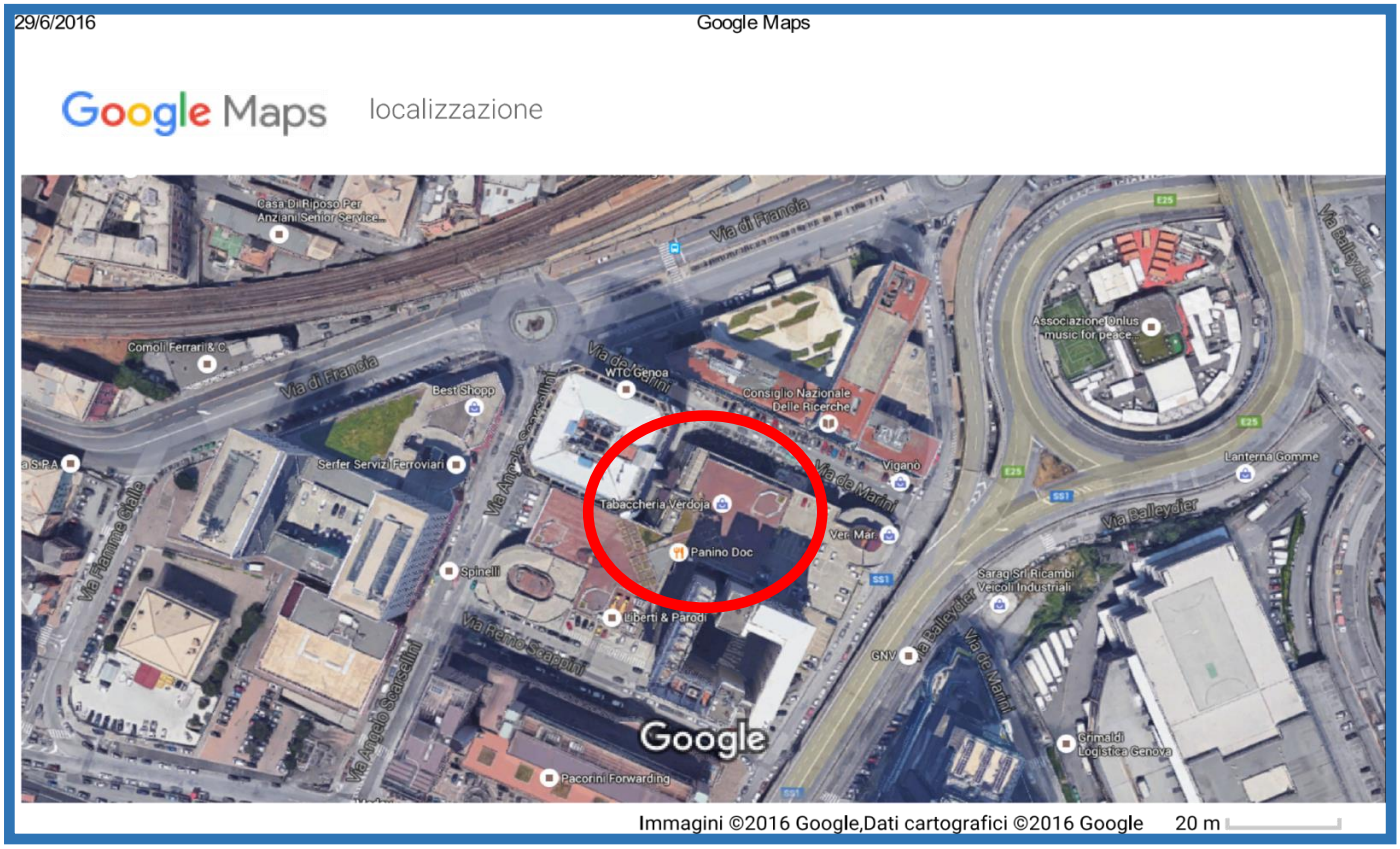

TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA

Fallimento ***"Project Management Service Engineering S.r.l."*** **– Reg. Fall. 278/2015**

Giudice Delegato: **Dott. Stefano Franchioni**

Al Curatore Fallimentare**: Dott. Luciano Aldo Ferrari**

RELAZIONE DI STIMA

INTEGRATIVA E SOSTITUTIVA DI QUELLA DEPOSITATA A LUGLIO 2016

RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI SITI IN GENOVA

- A DESTINAZIONE UFFICIO E CORRIDOIO COMUNE - VIA SCARSELLINI 10
- DUE POSTI AUTO - VIA DE MARINI 19, VIA ANGELO SCARSELLINI 58

Esperto d'Ufficio:
arch. Antonella De Gaetano
C.so A. Saffi, 35/7- Genova –
Tel. 338 9255695

Genova 03 luglio 2017

INDICE

Premessa ed estremi dell'incarico		pag. 3
A)	Identificazione, confini, dati catastali	" 4
B)	Consistenza	" 6
C)	Sommaria descrizione del bene	" 7
D)	Stato di possesso del bene	" 11
E)	Formalità, vincoli ... che resteranno a carico dell'acquirente	" 14
F)	Formalità ..... che verranno cancellate	" 15
G)	Regolarità edilizia, urbanistica, agibilità	" 17
H)	Certificazione Energetica	" 19
I)	Stima	" 19
L)	Determinazione del prezzo base d'asta	" 22

* * *

ELENCO DEGLI ALLEGATI

All.to A - Stralcio P.U.C.

All.to B - Planimetria catastale, ufficio

All.to B1 - Docfa e Planimetria catastale, BCNC sub 371

All.to B2 - Planimetria catastale, posto auto sub 296

All.to B3 - Planimetria catastale, posto auto sub 297

All.to C - Visura catastale, ufficio sub 328

All.to C1 - Visura catastale, corridoio comune BCNC sub 371

All.to C2 - Visura catastale, posto auto sub 296

All.to C3 - Visura catastale, posto auto sub 297

All.to C4 - Visura catastale storica, ufficio sub 328

All.to C5 - Visura catastale storica, corridoio comune BCNC sub 371

All.to C6 - Visura catastale storica, posto auto sub 296

All.to C7 - Visura catastale storica, posto auto sub 297

All.to D - D.I.A. n° 6444-05

All.to D1 - D.I.A. n° 2051-08

All.to D2 - D.I.A. n° 4468-09- Variante finale

All.to E - Quotazioni OMI - uffici

All.to E1 - Quotazioni OMI - posti auto

All.to F - Certificazione impianto idrico-sanitario

All.to F1 - Certificazione impianto elettrico e tecnologico

All.to F2 - Certificazione impianto condizionamento

All.to G - Autorizzazione di agibilità

All.to H - Documentazione fotografica

All.to I - Copia del Certificato Energetico

All.to L - Copia atto - Riscatto di locazione finanziaria

All.to L1 - Copia atto – Mutuo fondiario

All.to L2 – Certificati ipocatastali

All.to L3 – Nota di trascrizione a rettifica Notaio Grilli

All.to L4 - Nota di trascrizione a rettifica Notaio Torroni

* * *

PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO

La sottoscritta Arch. Antonella De Gaetano con studio in Genova, C.so A. Saffi, 35/7, tel. 338 9255695, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al numero 1528, nonché all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata dal Curatore del fallimento "Project Management Service Engineering S.r.l.", dott. Luciano

Aldo Ferrari in data 3 marzo 2016, ritenendo esaurienti le indagini esperite, ne espone in appresso le risultanze a seguito dei sopralluoghi effettuati in data 14 aprile e 2 maggio 2016 alla presenza del Curatore Dott. Luciano Aldo Ferrari e del liquidatore Dott. Dario Granata.

In considerazione della situazione catastale, è stato dato mandato alla sottoscritta di regolarizzare la destinazione d'uso del vano ingresso comune , accatastato precedentemente con categoria C2, nonché di far rettificare le errate quote di proprietà negli ultimi due atti a firma dei notai Grilli di Milano e Torroni di Roma.

Pertanto, la presente relazione integra e sostituisce quella già depositata.

* * *

A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE, CONFINI E DATI CATASTALI

A.1 - Identificazione ed ubicazione

I beni in esame sono costituiti dalla proprietà, dei seguenti immobili:

a) immobile ad uso ufficio, posto al piano secondo, sito nel Comune di Genova via Scarsellini 10 (dieci), avente accesso da corridoio comune con il sub 329 (non oggetto del fallimento) tramite la scala A, suddiviso in numerosi locali tramite pareti mobili e gruppi servizi igienici, oltre ad uscita di sicurezza indipendente; per l'intera proprietà;

b) corridoio comune (BCNC) ai subb 328 e 329, posto al piano secondo, sito nel Comune di Genova via De Marini 10, contraddistinto con il sub 371 (già 330); proprietà per la quota pari al 60% ;

c) posto auto coperto nell'autorimessa al piano 1° interrato sub 296, sito

nel Comune di Genova via De Marini 19, via Scarsellini 58 interno 139; per l'intera proprietà;

d) posto auto coperto nell'autorimessa al piano 1° interrato sub 297, sito nel Comune di Genova via De Marini 19, via Scarsellini 58 interno 140; per l'intera proprietà.

I due posti auto di cui sopra sono adiacenti e situati nell'edificio costruito in aderenza a destinazione autosilos, direttamente collegato tramite ascensore e scala B.

A.2 - Riferimenti catastali *(Cfr. All.ti B-C - Planimetrie e visure catastali)*

Gli immobili in esame risultano iscritti presso l'Agenzia del Territorio-Catasto Urbano del Comune di Genova in capo a:

Project Management Service Engineering S.r.l., con sede in Brescia C.F.: 01439890995, per la quota di proprietà 1/1 con i seguenti riferimenti:

a) **Ufficio:** Comune di Genova, Sez. SAM, foglio 42, particella 103, sub 328, Z.C. 3, cat. A/10, Classe 1°, consistenza vani 37, superficie catastale mq 895, rendita EURO 18.440,09, Via Angelo Scarsellini 10, piano secondo, proprietà 1/1. Alla costituzione: sub 36 di 70 vani, V. De Marini 1.

b) **Corridoio comune:** <u>come da variazione per Costituzione Bene Comune Non Censibile da C/2, in data 03.07.2017, prot. GE 0108630:</u>
Comune di Genova, Sez. SAM, foglio 42, particella 103, sub 371, BCNC , Via Angelo Scarsellini 10, piano secondo, proprietà 60%.

c) **Posto auto:** Comune di Genova, Sez. SAM, foglio 42, particella 103, sub 296, Z.C. 3, cat. C/6, Classe 4°, consistenza mq 12, superficie catastale mq 14, rendita EURO 123,33, Via De Marini 19, via Angelo

Scarsellini 58, piano S1, int. 139, proprietà 1/1. Alla costituzione: sub 12 di 305 mq., cl.3, V. De Marini 1; successivamente sub 152-int.S di 105 mq. cl.3.

d) **Posto auto:** Comune di Genova, Sez. SAM, foglio 42, particella 103, sub 297, Z.C. 3, cat. C/6, Classe 4°, consistenza mq 12, superficie catastale mq 14, rendita EURO 123,33, Via De Marini 19, via Angelo Scarsellini 58, piano S1, int. 140, proprietà 1/1. Alla costituzione: sub 12 di 305 mq., cl.3, V. De Marini 1; successivamente sub 152 - int.S di 105 mq , cl.3.

A.3 – Confini

a) L'ufficio sub 328 confina da nord procedendo in senso orario: distacco su via De Marini, altra unità, vano uscita di sicurezza scala B – collegamento con autorimessa, ufficio sub 329, corridoio comune sub 330, vano scala, distacco verso Torre WTC.

b) Il corridoio comune sub 371 confina da nord procedendo in senso orario: ufficio sub 328, ufficio sub 329, vano scala.

c) Il posto auto sub 296 confina da nord procedendo in senso orario: altro posto auto sub 295, area di manovra, posto auto sub 297, intercapedine.

d) Il posto auto sub 297 confina da nord procedendo in senso orario: posto auto sub 296, area di manovra, posto auto sub 298, intercapedine.

*** * ***

B) CONSISTENZA *(Cfr. All.ti B - C Planimetrie e visure catastali)*

a) Immobile ad uso ufficio:

E' formato da un locale ingresso con piccolo ripostiglio, n. 7 uffici di medie/grandi dimensioni, n. 3 piccole sale riunioni e un bagno

dirigenziale, n. 2 locali ripostigli, n. 1 archivio, corridoio e disimpegni, n. 2 gruppi servizi igienici, maschio/femmina, ciascuno dotato di antibagno con lavabi, locale igienico per disabili e n. 6 locali w.c..

E' dotato di doppio ingresso, sia dalla scala A che dalla scala B.

L'altezza utile interna è di m. 3.00 al controsoffitto.

b) Corridoio comune:

E' costituto da un locale rettangolare collegato al disimpegno della scala A, che dà accesso agli uffici sub 328 e 329, quest'ultimo non oggetto del fallimento.

L'altezza utile interna è di m. 3.70.

c) Il posto auto sub 296 è posto nell'autorimessa al piano primo interrato, contrassegnato con il n. 139, l'altezza utile interna è di m. 2.80.

d) Il posto auto sub 297 è posto nell'autorimessa al piano primo interrato, contrassegnato con il n. 140 l'altezza utile interna è di m. 2.80.

<u>SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE:</u>

a) Ufficio: mq 898,00

b) Corridoio comune: mq 20,00 di proprietà indivisa, da cui deriva la quota pari al 60% di mq.12,00 (di fatto non divisibile)

c) posto auto sub 296: mq 14,00

d) posto auto sub 297: mq 14,00

* * *

C) SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

C.1 – Caratteristiche della zona e dell'edificio

Trattasi di immobili siti nel Centro Direzionale Torre World Trade Center, nella delegazione di Sampierdarena e precisamente facente parte della piastra dell'immobile denominato 3A del P.P. San Benigno, formata da 3 piani fuori terra ed affiancata alla Torre denominata W.T.C.

La zona è stata oggetto, negli ultimi 25 anni, di radicale riqualificazione con nuovi centri direzionali, centri commerciali e ultimamente anche con edifici a destinazione residenziale.

La posizione è semicentrale rispetto al centro cittadino, in un ambito servito da ottime infrastrutture, servizi generali e trasporti pubblici; è in posizione strategica per la vicinanza al porto, al varco doganale, alla strada sopraelevata che permette di raggiungere direttamente il centro città, al nodo autostradale di Genova Ovest collegato all'aeroporto di Genova Sestri Ponente, inoltre a poche decine di metri è sita la linea ferroviaria con fermata nella vicina via Di Francia.

Struttura portante: in c.a. con elementi prefabbricati.

Copertura: piana

Tamponamenti esterni: con pannelli prefabbricati in cls a vista

Scale A e B: in C.A.

Elevatori: gabbie ascensori in C.A.

Le facciate dell'edificio sono in buone condizioni di manutenzione, mentre le parti comuni interne si presentano in scarso stato manutentivo.

L'ufficio ad angolo tra via De Marini e distacco Torre WTC, è caratterizzato da una parete perimetrale inclinata, interamente vetrata a specchiature rettangolari, affacciante su detto distacco, mentre gli altri locali uffici che

affacciano su via De Marini hanno semplici finestre quadrate, una per ogni modulo prefabbricato di tamponamento perimetrale in cls.

Per quanto riguarda i posti auto, sono ubicati al piano interrato e affiancati nell'autorimessa adiacente all'edificio avente struttura in cemento armato, accessibili a mezzo rampa carrabile dal civ. 19 di Via De Marini - e collegati all'immobile ad uso ufficio, tramite il vano scala B con ascensore.

C.2 – **Descrizione dei beni - caratteristiche edilizie ed impianti**

(Cfr. All.to H – Documentazione fotografica)

a) Ufficio:

Partizioni interne: formate da pareti mobili con struttura in alluminio anodizzato, parte cieca in pannello di truciolare melaminico con sopraluce continuo e da pareti mobili interamente e/o parzialmente vetrate; pareti in muratura e intonaco tinteggiato al di sopra della piastrellatura nei gruppi servizi igienici. Buono lo stato di manutenzione.

Pavimenti: del tipo galleggiante negli uffici in normale stato di manutenzione; in piastrelle di ceramica nei servizi.

Rivestimenti: nelle pareti in muratura con tinta lavabile bianca; nei servizi igienici le pareti prive di piastrelle di ceramica sono trattate con tinte tipo "resina". Buono lo stato di manutenzione.

Infissi interni: porte interne analoghe alle pareti mobili; porte dei bagni del tipo tamburato melaminico, porte di U.S. in doppia lamiera coibentata con maniglione. Buono lo stato di manutenzione.

Controsoffitti: pannelli di fibra minerale con plafoniere, velette in cartongesso. Mediocre lo stato di manutenzione.

Caratteristiche Impianti

Video-citofonico: presente con apriporta dal corridoio comune.

Elettrico: sottotraccia in parete mobile o in muratura e sotto pavimento, a norma.

Idrico: per servizi igienici.

Sanitari e rubinetterie: di tipo corrente.

Acqua calda: con boiler elettrico.

Riscaldamento/raffrescamento: condizionamento in acqua riscaldata/refrigerata con allaccio e fornitura condominiale (tratto interno autonomo e certificato).

Telefonico e dati: presente.

Allarme antintrusione: presente.

Si precisa che non è stato possibile verificare il perfetto funzionamento di tutti gli impianti che, comunque, sono dotati di certificato di conformità.

b) Corridoio comune:

Pavimenti: in piastrelle di ceramica.

Rivestimenti: con tinta lavabile bianca.

Controsoffitto: in cartongesso.

c) e **d)** Posti auto: autorimessa con struttura in c.a., pavimentazione in battuto di cemento finito elicotterato con giunti di dilatazione.

* * *

D) STATO DI POSSESSO DEL BENE *(Cfr. All.to C - visure catastali attuali e storiche - All.ti L Atti di provenienza, Note di trascrizione correzione e ipocatastali)*

Gli immobili in oggetto, a tutto il 17.11.2015 – sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Brescia, trascritta il 15.12.2015 Reg. gen. N. 32063 Reg. Part. N. 23638 presso l'Agenzia delle Entrate di Genova – Servizio di Pubblicità Immobiliare -, risultano di proprietà di**:** Project Management Service Engineering S.r.l. con sede in Brescia, CF: 01439890995 per la quota di 1/1. Si fa constare che l'immobile censito al foglio 42, mappale 103 sub 371 in realtà è di proprietà per la quota del 60% .

Gli immobili attualmente sono in stato d'occupazione libero.

Storia ventennale e provenienza del bene secondo le risultanze catastali integrate con gli atti di provenienza:

Gli immobili risultano di proprietà della Soc. Project Management Service Engineering S.r.l. con sede in Brescia C.F.: 01439890995 in forza:

- di atto di riscatto di locazione finanziaria in data 10 settembre 2010, Notaio Francesco Torroni già di Genova, rep. n. 649/527, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Genova 2 – Servizio Pubblicità Immobiliare il 14.09.2010 al N. 4201 serie 1T, trascritto a Genova il 15.09.2010 RGN. 29924, RPN. 20429, dalla "Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia", con sede in Genova.
- Alla Banca Carige S.p.A., gli immobili pervennero in proprietà dalla Soc. Edige Srl con sede in Roma, c.f.: 01262840992, in forza atto

Not. Giulio Grilli già di Genova in data 19.05.2008, rep. N. 24559/12448. Trascritto a Genova il 6/06/208 RGN 21863 e RPN 14049. **Si fa constare che la quota del 60% dell'immobile censito al foglio 42, mappale 103 sub 371 è oggi correttamente trascritta a seguito delle rettifiche effettuate recentemente dai notai Grilli e Torroni, di cui alle note di trascrizione:**

- RGN 12648 , RPN 8643, del 20.04.2017 presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Genova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, a firma Notaio G. Grilli di Milano;
- RGN 19362 , RPN 13262, del 20.06.2017 presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Genova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, a firma Notaio F. Torroni di Roma;

- Alla Edige Srl con sede in Roma, gli immobili, nella maggior consistenza originaria, pervennero in proprietà dalla S.C.I.P. SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI SRL sede Roma, Cod. Fisc: 06825791004, per atto Notaio Capasso Alberto Vladimiro di Roma in data 29.12.2003 REP N. 58562/18965, trascritto a Genova il 07.01.2004 RGN 265 RPN 176.
- Alla S.C.I.P. SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI SRL gli immobili pervennero per Decreto di Trasferimento di Beni Immobili a Società di Cartolarizzazione dall'ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I DIPENDENTI DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA con sede in Roma, ricevuto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con sede in Roma, in

data 25.09.2001, rep. N. 351 trascritto a Genova il 07.01.2004 RGN 264 RPN 175.

- All'ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I DIPENDENTI DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA, già I.N.A.D.E.L. ISTITUTO NAZIONALE DIPENDENTI ENTI LOCALI, gli immobili pervennero in proprietà per atto a rogito Notaio Angelo Falcone di Roma in data 31.07.1991 rep.8699, trascritto a Genova in data 01.08.1991 RGN 19153 RPN 13098, da PROMOZIONI SAN BENIGNO SRL.

  Si precisa che nella compravendita gli immobili sono individuati con le schede catastali nn. 2400/a/90; 2400c/90, 2400f/90,2400g/90, 2400h/90,immobile censito al foglio 42 mappale 103 sub 37 " edificio Torre", 3222/89 "edificio a piastra" ed immobile censito al foglio 42 mapp.103 sub36, il tutto in maggior consistenza.
- Alla PROMOZIONI SAN BENIGNO SRL gli immobili pervennero in maggior consistenza dalla TORRE SUD SRL sede Genova, per atto di fusione di società per incorporazione ricevuto dal notaio Giulio Grilli già di Genova, in data 28.12.1990 rep n. 2334 trascritto a Genova il 16.01.1991 al RGN 2491 RPN 1932.

Gli immobili in oggetto derivano dal frazionamento effettuato dalla Soc. Edige Srl in atti dal 25.02.2008.

Si evidenzia che nel certificato storico catastale dei beni di cui all'oggetto, mancano i passaggi di proprietà dall'Istituto Nazionale di Previdenza per i Dipendenti dell'Amministrazione Pubblica alla S.C.I.P. (decreto di Trasferimento in data 25.09.2001 Rep n. 351); il passaggio di proprietà dalla PROMOZIONI S.BENIGNO SRL

all'ISTITUTO NAZIONALE DIPENDENTI ENTI LOCALI I.N.A.D.E.L.,(per atto Notaio Falcone Angelo in data 31.07.1991, rep. 8699), nonché l'atto di proprietà dalla TORRE SUD SRL alla PROMOZIONI S.BENIGNO SRL (per atto notaio Grilli 28.12.1990, rep 2334).

* * *

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

E.1. - 09.03.1988 REP. N. 30456, Racc. n. 11598 - Atto di Asservimento Notaio Aldo Gazzone di Genova a favore del Comune di Genova con il quale la Soc. Torre Sud S.p.A. con sede in Genova c.f.: 01131220103, riconosce il vincolo permanente a destinazione a parcheggio privato e pubblico in relazione alle porzioni dei piani alle quote 3,70, 7,20 e 21,20, in conformità alle norme di fabbricabilità di cui alla Concessione Edilizia n. 781 del 18 giugno 1985.

E.2. - SPESE CONDOMINIALI

Sulla base delle informazioni fornite dall'Amministratore dell'intero complesso immobiliare i millesimi di proprietà sono pari a:

a) Ufficio: millesimi generali 17,66/1000

b) Corridoio comune BNCN: ripartite tra le quote di comproprietà (60% e 40%), non si conosce la ripartizione in millesimi.

c) e d) per n° 2 Posti auto : millesimi generali 0,53/1000

Le spese annue di amministrazione ordinaria (anno 2015), inerenti gli immobili in oggetto, sono pari a:

- Ufficio: € 26.586,87 di cui la quota riferita al condizionamento e riscaldamento pari ad € 15.377,25 è stata calcolata al 50% poiché l'immobile non è occupato da oltre un anno.
- Posti auto: € 414,92

Sono state deliberate spese riguardanti gli ascensori; le relative rate (n°25) sono iniziate il 1° giugno 2015 ed ultimeranno il 1° settembre 2021, per complessivi € 3.409,61, quale quota riferita all'ufficio, € 119,81, quale quota riferita ai due posti auto.

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

A tutto il 17.11.2015 si rileva quanto segue:

ISCRIZIONI:

F.1. 15.09.2010, RGN 29925, RPN 5961-– Atto di mutuo fondiario in data 10.09.2010 rep. 650/528, Notaio Francesco Torroni di Genova reg. a Genova il 14.09.2010 al n. 4204 serie IT a favore di "Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia" con sede in Genova, contro "Project Management Service Engineering S.p.A." con sede in Brescia, per la somma totale di Euro 3.300.000,00 a garanzia del capitale mutuato di Euro 1.650.000,00 (Cfr. All.to L1).

F.2. 28.02.2014, RGN 4462, RPN 600,- Ipoteca Giudiziale in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Genova in data 16.01.2014

rep 114/14. A favore Priori Pier Maurizio nato a Caglio (CO) il 10.10.1947 contro "Project Management Service Engineering S.p.A." per la somma di Euro 12.500,00 a garanzia della somma di euro 8.846,00.

F.3. 26.03.2014 RGN 6715 RPN 885 – Ipoteca Giudiziale in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Genova in data 18.11.2013 rep 3195. A favore CONDOMINIO TORRE WORLD TRADE CENTER sede in Genova contro "Project Management Service Engineering S.p.A." per un totale di Euro 120.000,00 a fronte di capitale di Euro 51.968,61.

F.4. 27.01.2015 RGN 2072 RPN 248 – Ipoteca Giudiziale in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Parma in data 08.01.2015 rep 22/2015.A favore UNIPOL BANCA SPA sede Bologna contro "Project Management Service Engineering S.p.A" per la somma di Euro 50.000,00 a fronte del capitale di Euro 30.324,79.

F.5. 26.06.2015 RGN 15794 RPN 2317 - Ipoteca Giudiziale in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Genova in data 19.06.2015 rep 2495. A favore BANCA CARIGE SPA sede Genova contro "Project Management Service Engineering S.p.A" per la somma di Euro 400.000,00 a fronte del capitale di Euro 399.661,33.

TRASCRIZIONI:

F.6. 15.12.2015 RGN 32063 RPN 23638 - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO emessa dal Tribunale di Brescia N. RGF 280/2015, in data 17.11.2015,rep n 280/15 a favore di Massa dei Creditori del Fallimento "Project Management Service Engineering S.r.l." con sede in Brescia C.F.: 01439890995

Colpisce: - Ufficio identificato nel Foglio 42, particella 103, sub 328, cat. A/10; - corridoio comune identificato nel Foglio 42, particella 103, sub 330, cat. C/2, **oggi BCNC sub 371**; - posto auto identificato nel Foglio 42, particella 103, sub 296, cat. C/6; - posto auto identificato nel Foglio 42, particella 103, sub 297, cat. C/6.

* * *

G) REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA, DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ.

G.1 - Regolarità edilizia e catastale. (*All.to D Provvedimenti edilizi – All.to B - Planimetrie Catastali)*

Il perito sottoscritto ha svolto le ricerche presso l'Ufficio Visure del Settore Edilizia Privata del Comune di Genova e presso l'Ufficio del Territorio - Catasto dei Fabbricati al fine di verificare, per gli immobili in oggetto, la conformità dello stato attuale del bene, in relazione alle risultanze catastali e progettuali.

Presso gli Uffici dell'Edilizia Privata sono state reperite le relative pratiche edilizie dalle quali si evince che gli immobili in esame hanno regolarità edilizia in forza ai seguenti provvedimenti:

- Concessione edilizia n° 537 in data 2/5/84 di cui al progetto n° 217/83
- Concessione edilizia n° 781 in data 18/6/85 di cui al progetto n° 308/84
- Concessione edilizia n°407 in data 13/12/87 di cui al progetto n°274/87
- Autorizzazione edilizia n° 755 in data 11/3/96
- D.I.A. n° 644/05 del 25/11/05 per demolizione tramezze- openspace
- D.I.A. n° 2051/08 dell'11/04/08 per frazionamento in due unità immobiliari
- Variante D.I.A. n° 4468/09 (art.25 L.R. 16/08) alla D.I.A. n. 2051 per nuova distribuzione interna, tramite inserimento pareti mobili,

corrispondente allo stato attuale.

I due posti auto, per giungere alla consistenza attuale, sono stati oggetto di due frazionamenti.

A seguito delle verifiche dei dati catastali si osserva quanto segue:

- le planimetrie di tutte le unità immobiliari in oggetto corrispondono allo stato attuale;
- per quanto riguarda le visure catastali non si rilevano difformità.

Si evidenzia che per l'unità sub 330, accesso comune, oggi sub 371 BCNC, la situazione catastale, sia per la destinazione d'uso che per le quote di proprietà, è regolarizzata.

Nella visura storica, come meglio indicato nel capitolo sulle provenienze dei beni, mancano diversi passaggi di proprietà.

G.2 - Urbanistica (*All.to A - Stralcio del PUC comunale)*

Gli immobili ricadono, nel PUC vigente del Comune di Genova, in zona AC-IU – Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico, in particolare sottozona DU Ambito Speciale 9 – Centro Direzionale di San Benigno.

Si riporta quanto espresso nella Norma di Piano:

" N. 9 - Centro direzionale di San Benigno. Il Piano recepisce la disciplina urbanistica del PUC 2000 relativa alla sottozona DU di San Benigno, con le relative norme speciali n. 37 e 38, approvate con D.C.C. n. 72 del 07.10.2008. A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Conservazione dell'Impianto urbanistico (AC-IU), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione."

G.3 - **Decreto di agibilità** *(All.to G – Autorizzazione di Agibilità)*

Per l'edificio in oggetto è stata rilasciata dal Comune di Genova la seguente autorizzazione di agibilità:

n° 1490 del 27.12.1988.

* * *

H) CERTIFICAZIONE ENERGETICA *(All.to I – Copia del Certificato Energetico)*

L'unità immobiliare ad uso ufficio è dotato di Certificato Energetico n° 10507, rilasciato il 19/10/2009, con scadenza 19/10/2019.

* * *

I) STIMA *(All.ti E - E1 - Quotazioni Osservatorio Immobiliare)*

Premessa

La presente stima tiene conto dell'attuale contrazione del mercato immobiliare , in particolar modo per gl'immobili nei centri direzionali, infatti la mancanza di liquidità da parte degli operatori, la difficoltà di accesso ai mutui bancari e la presenza sul mercato di numerosi immobili ad uso ufficio dismessi a seguito della chiusura di molte aziende, continuano a penalizzare e condizionare la domanda di unità immobiliari assimilabili nonostante il drastico decremento dei prezzi verificatosi nell'ultimo quinquennio.

Per le operazioni di stima sono state preliminarmente individuate le caratteristiche estrinseche degli immobili e cioè quelle relative alla collocazione territoriale del bene da stimare, alla viabilità, al contesto, alla dotazione di servizi nell'area, ecc..., e quelle intrinseche relative alla qualità edilizia, alle caratteristiche costruttive, al risparmio energetico,

alla razionalità della distribuzione interna, alla dotazione di aree di parcheggio, alla potenzialità di un'eventuale frazionabilità del bene, ecc.

La stima dell'immobile a destinazione ufficio e quella dei posti auto è effettuata applicando il criterio sintetico per valori tipici, acquisendo attraverso approfondite indagini i termini di raffronto medi da porre a base di calcolo della stima e determinando una scala di prezzi noti espressi in termini di parametro unitario, adeguandoli alle caratteristiche peculiari dell'immobile in esame. Per quanto riguarda il corridoio comune, il cui valore non è confrontabile con altri aventi caratteristiche analoghe, poiché normalmente tali spazi rientrano nei beni condominiali, si ritiene di non attribuire nessun valore.

Fonti d'informazione

Il mercato immobiliare offre con precisa cadenza, una pluralità di valutazioni ed in questo contesto, dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro, si evidenzia come la ricerca in esame si sia sviluppata facendo riferimento alla sotto elencata pubblicazione:

O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nel Rapporto 2° semestre 2016, indica i seguenti valori:

Uffici Strutturati - min. €/mq 1.650,00, max €/mq 2.200,00

Posti auto coperti - min. €/mq 1.800,00, max €/mq 2.700,00

Dall'indagine svolta sui principali portali immobiliari è emerso che, attualmente, per la destinazione ad ufficio, il valore medio è di €/mq 1.206,00.

Si riportano di seguito alcuni esempi indicativi di come cambi il valore a mq rispetto alla superficie complessiva:

mq. 78,00, €/mq 2.756,00

mq. 150,00, €/mq 1.933,00

mq. 180,00, €/mq 1.611,00

mq. 600,00, €/mq 1.325,00, compresi n°3 posti auto

I posti auto in zona e di analoga metratura sono proposti in vendita tra € 20.000,00/25.000,00.

Si precisa che i prezzi desunti dai portali immobiliari si riferiscono ad immobili in vendita il cui valore di effettivo realizzo sarà verosimilmente inferiore.

Stima

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato, della zona in cui è ubicato il fabbricato, delle consistenze come rappresentate nelle planimetrie prodotte, in particolare della notevole superficie dell'unità immobiliare a destinazione ufficio, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i Pubblici Uffici e sulla località, dello stato libero d'occupazione, dei valori e indici statistici espressi dal mercato immobiliare debitamente rapportati, delle rilevanti spese annue di amministrazione ordinaria.

Si ritiene, quindi, di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'unità immobiliare ad uso ufficio e dei posti auto coperto, attribuendo i seguenti valori:

- Ufficio: €/mq 820,00;
- posti auto coperto €/mq 1.400,00;

e procedendo secondo i seguenti conteggi:

Immobile ad uso ufficio, sub 328**:**

mq 898,00 x €/mq 820,00 = € 736.360,00

Locale indiviso ad uso corridoio comune:

Trattandosi di bene comune non censibile € 0,00

Posti auto coperti:

- Sub 296: mq 14,00 x €/mq 1.400,00 = € 19.600,00
- Sub 297: mq 14,00 x €/mq 1.400,00 = € 19.600,00

TOTALE STIMA € 775.560,00

* * *

L) DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Si ritiene congruo, per rendere più appetibili i beni in considerazione della procedura, un abbattimento nella misura del 10%, al fine di determinare il prezzo base d'asta.

Pertanto il valore degl'immobili in esame è pari a :

€ 775.560,00x 0,90 = € 698.004,00

Approssimato a € 698.000,00

(Euro seicentonovantottomila/00)

Genova, 03 luglio 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Antonella De Gaetano