

R.E. 417/2017

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

ITALFONDIARIO SPA

Avv. Federico Mallucci

contro

* * * * *

G.E. Dott. Roberto Bonino

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico incaricato: Arch. Gaetano Bellotta

iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti di Genova al n. 1471, con studio in

Genova, Via Palestro, 29/6 Genova 16122 (tel. 010871982 - 3494493067)



LOTTO PRIMO: Negozio identificato a Catasto al foglio 24, particella 948, subalterno 30 del Comune di Busalla, Provincia di Genova, Via Milite Ignoto, civ. 7 (la targhetta con numero civico a fianco allo stipite della porta di ingresso indica 16);

LOTTO SECONDO: Box-magazzino identificato a Catasto al foglio 24, particella 948, subalterno 31 del Comune di Busalla, Provincia di Genova, Via Milite Ignoto, civ. 7 (la targhetta con numero civico a fianco allo stipite della porta di ingresso indica 2);

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

I lotto

1.a) Il locale commerciale posto al piano terreno, identificato a Catasto nella categoria C/1 (negozio – v. doc. 1) sito in Via Milite Ignoto del Comune di Busalla, Provincia di Genova, civ. 7 (sulla porta di ingresso è segnato il civ. 16), con altezza di cm 315 fino al controsoffitto, è composto da: un locale principale di ampie dimensioni attualmente adibito a bar, con pochi tavoli e panche, bancone in muratura, giochi a moneta come un biliardino elettrico e un calciobalilla (v. foto 1a – 2a) e spazio arredato con pedana e boiserie verticale fino a soffitto e illuminato da faretti su trave di traliccio in ferro (foto 3a); locale secondario (descritto come magazzino nella planimetria catastale) di minori dimensioni suddiviso con paratie aperte, in materiale leggero e fissate a terra con tasselli, che delimitano spazi utilizzati per il gioco del biliardo (foto 4a); è ivi presente anche un vanetto a muro (cm 48 x 165) utilizzato come ricovero delle attrezzature per la pulizia, per le *slot-machines* (foto 5a) e passaggio per accesso ai servizi igienici riservati all'utenza (foto 6a); servizio igienico ad aspirazione forzata con antistante ampio corridoio (foto 7a e 8a); altri vani di servizio adibiti a: cottura vivande



semplici (foto 9a), piccolo disimpegno di transito (foto 10a), n. 2 ripostigli (foto 11a e 12a) e w.c. con antibagno (foto 13a e 14a).

Il lotto

Il box-magazzino, identificato nel certificato Catastale come immobile nel suo insieme nella categoria C/6 (autorimessa – nella planimetria catastale di cui al doc. 2, vengono indicati nei due spazi principali di cui è composto sia autorimessa che magazzino) sito in Via Milite Ignoto del Comune di Busalla, Provincia di Genova, civ. 7 (al fianco della porta di accesso - foto 1b - è segnato il civ. 2 nero), è ubicato al piano terreno ed è attualmente costituito da due grossi vani comunicanti fra loro (foto 2b) oltre accessori: il primo, in prossimità della porta, è utilizzato come autorimessa (foto 3b) e il secondo, senza aperture esterne tipo finestre e porte, è un magazzino (così identificato nel progetto e nella relativa planimetria catastale). All'interno del magazzino è possibile accedere al ripostiglio (di fatto un servizio igienico – foto 4b, 5b e 6b), mentre dal primo vano (autorimessa) una rampa di scala in ferro (foto 7b) conduce a un soppalco soprastante lo spazio “magazzino” (v. foto 8b, 9b e 10b). Le altezze interne sono le seguenti: h autorimessa e magazzino = cm 327 fino al controsoffitto; h servizio igienico (censito a catasto come ripostiglio) = cm 220; il soppalco (locale questo che non viene indicato né nel progetto depositato in Comune né nella relativa planimetria catastale) presenta altezze interne variabili da cm 190 a cm 60.

Tale soppalco, illuminato da due aperture basculanti a tetto, non è contemplato nella documentazione edilizia e catastale; qui viene visivamente meglio descritto come “volume” nelle fotografie che seguono, riprese dall'esterno (v. foto 11b e 12b).

1.2) Dati tecnici



1.2.a) Negozio:

- superficie lorda sala principale = mq 118,50 circa;
- superficie lorda commerciale sala biliardo e *slot-machines* (identificata come magazzino nella planimetria catastale) = mq 36 circa;
- accessori (cucinino, ripostigli, servizio igienico al pubblico e privato) = mq 46,50 circa;

Nella fattispecie si ritiene di dover considerare la superficie catastale del I lotto pari a **mq 161** che già contiene coefficiente riduttivi applicati ai locali accessori e magazzino.

1.2.b) Box-magazzino (II lotto):

- superficie lorda commerciale del primo spazio utilizzato come autorimessa = mq 38 circa;
- superficie lorda commerciale del secondo spazio utilizzato come magazzino e dell'attuale servizio igienico (censito a catasto come ripostiglio) = mq 32 circa.

Non viene considerata la superficie del locale sottotetto a causa della sua non accertata regolarità edilizia.

Anche in questo caso si utilizza la superficie catastale del II lotto di **mq 53** ai fini che qui riguardano.

1.3) Identificativi catastali

1.3.a) Negozio (I lotto)

Il negozio (attualmente a uso bar) risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Busalla, Provincia di Genova, in capo a

.....
 (cod. fisc. vanuato in
 per la proprietà di 1/1, con i seguenti dati



(v. doc. 3): foglio 24, particella 948, subalterno 30, categoria C/1, classe 5, consistenza 151 m², superficie catastale totale 161 m², rendita € 5.848,87.

Indirizzo: Via Milite Ignoto n. 7, piano: T.

1.3.b) Box-magazzino (II lotto)

L'autorimessa (quindi anche il magazzino e il ripostiglio, oggi servizio igienico) è censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Busalla, Provincia di Genova, in capo a _____

_____ con sede in Busalla (cod. fisc. validato in Anagrafe _____ per la proprietà di 1/1, con i seguenti dati (v. doc.

4): foglio 24, particella 948, subalterno 31, categoria C/6, classe 2, consistenza 60 m², superficie catastale totale 53 m², rendita € 517,49.

Indirizzo: Via Milite Ignoto n. 7, piano: T.

Detti immobili di cui ai Lotti I e II, identificati alla particella 948 subalterni 30 e 31, originano dalla soppressione della particella 948 subalterno 18 per divisione del 17.10.2008 prot. n. GE0368321 (N. 49644.1/2008).

Dall'unità immobiliare di cui al foglio 24, particella 948 subalterno 18 (oggi soppressa per divisione, come detto, del 17.10.2008 prot. n. GE0368321) sono derivati i seguenti immobili:

- foglio 24 particella 948 subalterno 29 (non oggetto della presente relazione di stima in quanto già alienato dalla _____ a _____

_____ e _____ - _____ atto di compravendita a rogito _____ p. _____ 61723/11209);

- foglio 24 particella 948 subalterno 30 (Lotto I);

- foglio 24 particella 948 subalterno 31 (Lotto II).



La particella 948 subalterno 18 origina (per variazione della destinazione del 28.10.2005 prot. n. GE0263695 Laboratorio commerciale n. 51850.1/2005) dalla particella 948 subalterno 12 che a sua volta, per variazione del 31.05.2005 prot. n. GE0129188 per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione – frazionamento e fusione (n. 26901.1/2005) origina dalla particella 161, la quale per frazionamento del 23.05.1987 prot. n. 146274 in atti dall'11.11.2000 (n. 16498.1/1987) origina dalle particelle 136, 155 e 161.

1.4) Regolarità catastale

1.4.a) Negozio e accessori (Lotto I)

La planimetria catastale riferita al negozio (ove sono raffigurati anche il magazzino, un deposito, un ufficio, uno spogliatoio, un disimpegno e un w.c. – v. doc. 1) non corrisponde allo stato attuale dei luoghi e in particolare:

- il locale denominato “deposito” in planimetria, nella realtà è il passaggio per il servizio igienico destinato al pubblico;
- anche lo spazio riservato alle *slot-machines* è stato in parte ricavato dallo stesso locale “deposito”;
- il vano “ufficio” oggi è riservato alla cottura vivande (foto 9a) con accessi diversi rispetto a quanto rappresentato in planimetria;
- il locale “spogliatoi” è utilizzato come ripostiglio-magazzino;
- il “disimpegno” è un antibagno con lavabo.

Le aperture verso l'esterno (finestre e porte) rappresentate in planimetria sono invece rimaste inalterate (solo la finestra dietro il bancone del bar è foderata con carta decorata, ma solo verso l'interno).

1.4.b) Box-magazzino a uso autorimessa e accessori (Lotto II)



Anche la planimetria catastale riferita all'autorimessa (box-magazzino) non corrisponde allo stato dei luoghi, così come rilevato dal sottoscritto (v. doc. 2); infatti:

- il ripostiglio indicato in planimetria catastale è di fatto un servizio igienico;
 - nella medesima planimetria (doc. 2) non è rappresentata la rampa di scala in ferro che conduce al soppalco soprastante lo spazio-magazzino;
-
- la planimetria non rappresenta il locale soppalco con i due lucernari, pure esistente nella realtà;
 - la planimetria indica una prosecuzione della muratura dietro il "magazzino" verso nord-est, ma tali segni sono da considerarsi meri errori grafici essendovi, in quella zona, uno spazio scoperto e libero.

1.5) Confini

1.5.a) Negozi e accessori (Lotto I)

Il negozio confina:

- a nord-est con distacco;
- a sud-est con locale contrassegnato con il civ. 17;
- a sud-ovest con muri perimetrali su cortile non di proprietà e con locale civ. 15;
- a nord-ovest con il locale autorimessa (oggetto di perizia) contrassegnato con il foglio 24, mappale 948, subalterno 31;
- sopra con civv. 45 e 46;
- sotto con terreno.

1.5.b) Box-magazzino (Lotto II)



Il box-magazzino, posto al piano terreno e contrassegnato con il numero 2, così confina:

- a nord-est con distacco;
- a sud-est con il negozio in perizia (locale contraddistinto a Catasto al foglio 24, mappale 948, subalterno 30);
- a sud-ovest con cortile di altra proprietà (foglio 24, mappale 948, subalterno 24);
- a nord-ovest con la Via Guido Rossa;
- sopra con il cielo;
- sotto con terreno.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Lotto I e Lotto II

Caratteristiche zona: Busalla, a confine anche con la Provincia di Alessandria, è un Comune di circa 5.500 abitanti (comprese le cinque frazioni) distribuiti su 17,06 km² di territorio posto a 358 m slm. La periferica Via Milite Ignoto, presso la quale sono situati gli immobili in perizia, è situata nella zona industriale della Località Sarissola e quindi a bassa densità abitativa (v. doc. 5). L'edificio di cui gli immobili in esame fanno parte, è sostanzialmente un condominio con svariati numeri civici e si sviluppa su soli due piani (il piano primo presenta distribuzione a ballatoio – v. foto 15) e la conformazione (edificio a “U” con corte centrale occupata da posti auto scoperti – v. foto 16),



consistenza e scelte tecnologiche dei materiali derivano da criteri solitamente adottati nella progettazione architettonica per centri di servizi tipo uffici privati, negozi, garage, ecc. (di fatto, all'interno di detto condominio, non è presente alcun immobile a uso residenziale).

La Via Milite Ignoto, a doppio senso di marcia veicolare risulta mediamente trafficata durante tutte le ore del giorno e nei diversi periodi dell'anno e, a una prima vista, appaiono sufficienti le aree destinate a parcheggio. Sotto il profilo acustico, la zona può ritenersi tranquilla.

Caratteristiche zone limitrofe: Per raggiungere il centro di Busalla e quindi servirsi dei numerosi negozi, delle scuole dell'obbligo, uffici pubblici, banche, ecc., occorre percorrere circa un chilometro dagli immobili *de quibus*, mentre questi distano dal Torrente Scrivia circa un centinaio di metri. All'interno della zona in esame invece è presente un supermercato.

Collegamenti pubblici: I trasporti pubblici perlopiù collegano la cittadina di Busalla con i paesi circostanti tramite strade provinciali e in particolare la Strada Provinciale 226, che la unisce a Casella passando per i comuni di Savignone e Stabbio. L'imbocco autostradale (autostrada A7 dei Giovi) dista meno di 1 km dagli immobili in perizia, ma per gli spostamenti è



possibile utilizzare anche la linea ferroviaria Torino-
Genova a circa 1 Km.

3) STATO DI POSSESSO

Presso l'Agenzia delle Entrate di Genova (Fiumara) è riscontrabile un contratto di locazione in capo a parte eseguita per quanto riguarda il bene in perizia di cui al Lotto I (negoziobar – v. doc. 7).

Tale contratto è stato regolarmente registrato in data 6 settembre 2016 e quindi in epoca antecedente all'atto di pignoramento immobiliare del creditore procedente Italfondario Spa, il cui deposito in Cancelleria è avvenuto in data 8 maggio 2017.

Infatti, come potuto constatare dal sottoscritto, tale immobile (negoziobar) viene gestito dal Sig. [redacted] presente al sopralluogo del 29 settembre e come da questi dichiarato (v. verbale di cui al doc. 6) in qualità di socio del [redacted] a sede presso il Samt [redacted].

Per quanto riguarda il Lotto II (box-magazzino), non risulta alcun contratto di locazione registrato, ma, al momento del sopralluogo peritale, tale immobile era comunque occupato dal Sig. [redacted] che dichiarava di aver stipulato un contratto preliminare di vendita con la Sig.ra [redacted].

[redacted] il giorno 15 gennaio 2007 per l'importo complessivo di € 72.000,00. C'è da rilevare che detto preliminare di compravendita (che comunque qui si ritiene di allegare *sub* doc. 8 e che perveniva allo scrivente tramite mail del 29.9.2017 inviata dal F [redacted]).

[redacted] in qualità di [redacted] della Sig.ra [redacted] con riferimento agli stessi immobili oggetto di perizia e presente al sopralluogo effettuato dal sottoscritto - v. doc. 6) non è datato.



Al doc. 9 si allega il certificato di visura ordinaria della Camera di Commercio di Genova relativa a

Il Sig. _____ faceva presente al momento del sopralluogo (v. doc. 6) di essere disponibile all'acquisto di tale immobile subalterno 31 (autorimessa) oggetto di preliminare di cui detiene le chiavi e dove sono custoditi materiali tutti di sua proprietà (macchina, moto, attrezzi, ecc.) come peraltro raffigurato nelle fotografie qui allegate.

Ai fini della presente perizia, in considerazione della mancanza di contratti di locazione regolarmente registrati per quanto riguarda il Lotto II (box-magazzino) la valutazione del bene verrà riferita a immobile libero da persone e cose, mentre per il locale negozio-bar (Lotto I) si terrà conto dello stato locativo.

4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1) Vincoli e oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

4.1.1) Convenzioni matrimoniali ed eventuali provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuna (i coniugi _____ e _____ titolari della _____, con atto in data _____ a rogito Notaio _____, sceglievano il regime di separazione dei beni – v. estratto dell'atto di matrimonio reperito dal sottoscritto presso gli Uffici Comunali di cui al doc. 10).

4.1.2) Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

Esistono vincoli di pertinenzialità relativamente a posti auto del complesso immobiliare (condominio) che però non riguardano la fattispecie essendo tali posti auto esclusi dalla proprietà di cui ai Lotti I e II in perizia, come si rileva dal testo dell'atto di compravendita rep. 47.295 del 19 maggio 2006 a rogito Notaio Francesco Bonini, qui allegato *sub* doc. 12, laddove viene precisato



in particolare alla pag. 4 che *“Sono espressamente esclusi dalla presente vendita sia la titolarità che l’uso delle aree urbane antistanti le vetrate del locale sopradescritto, – ndr: al momento del rogito, gli immobili dei due lotti in esame, subalterni 30 e 31 più un altro immobile sub. 29 non oggetto di perizia, facevano tutti parte di un solo subalterno, quello identificato con il n. 18, come già rilevato – poste a sud ovest, censite con il sub. 4, nonché sono espressamente esclusi dalla presente vendita sia la titolarità che l’uso di qualsiasi posto auto sito nel complesso immobiliare, sempre nel rispetto dei limiti previsti dalla legge che le parti dichiarano di accettare sin d’ora”*.

Anche alla pag. 5 del medesimo atto di compravendita testualmente si legge: *“Le parti precisano che sono espressamente esclusi i posti auto pertinenziali che, fermo il vincolo di destinazione, resteranno di proprietà della parte venditrice”*.

4.2) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Nella documentazione depositata via PCT è stata prodotta la relazione notarile e pertanto gli adempimenti da parte del creditore precedente risultano completi.

Dalla lettura di detta relazione notarile del 15.06.2017 (Notaio Enrico Siracusano in Villafranca Tirrena – Me), con riferimento agli immobili di cui trattasi, in particolare si riscontrano, nel ventennio che precede, le seguenti formalità di natura pregiudizievole:

- Nota di iscrizione di ipoteca volontaria n. 24810/6147 in data 22.05.2006, derivante da concessione a garanzia di mutuo per euro 312.000,00 durata 15 anni, ipoteca di Euro 624.000,00 a seguito di atto in data 19.05.2006 n. 47296/8532 di repertorio Notaio Francesco Bonini di



Ronco Scrivia a favore di Sanpaolo Imi Spa con sede in Torino c.f. 06210280019 e contro E

N

- Annotazione per restrizione di beni n. 28266/3082 del 21.08.2009 Notaio Giovanni Sacco del 15.07.2009 rep. 61724/11210 con cui è stata esclusa dall'ipoteca l'unità immobiliare sita nel Comune di Busalla (Ge) Via Milite Ignoto n. 7 distinta in catasto al foglio 24 particella 948 subalterno 29 categoria C/1, mq 65, piano T, interno 17;

- Nota di iscrizione n. 5896/770 in data 17.03.2014 nascente da ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo 1122/2013 emesso dal Tribunale di Cuneo il 28.10.2013 a favore di Paven Srl con sede in Cuneo c.f. 02414610044 (domicilio ipotecario eletto Avv. Gabriella Meinero Via Asilo 5, Cuneo 12100) contro (domicilio ipotecario eletto Avv. Gabriella Meinero Via Asilo 5, Cuneo 12100); sorte capitale € 5.951,42 ipoteca di € 15.449,42 gravante su parte dell'immobile (foglio 24, particella 948, subalterni 30 e 31) oggetto della procedura esecutiva;

- Nota di iscrizione di ipoteca legale n. 35929/6034 del 01.12.2016 ruolo esattoriale n. 3545/4816 del 29.11.2016 a favore di Equitalia Servizi di Riscossione Spa con sede in Roma c.f. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto via delle Casaccie 1 – Genova) contro E (domicilio ipotecario eletto via delle Casaccie 1 – Genova) (c.f. 02414610044) sorte capitale € 32.201,93 ipoteca di € 64.403,86 gravante su parte dell'immobile (foglio 24, particella 948, subalterni 30 e 31) oggetto della procedura esecutiva;

- Nota di trascrizione n. 16772/11538 del 26.05.2017 nascente da verbale di pignoramento immobiliare n. 4053 del 09.05.2017 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Genova a favore di Intesa



Sanpaolo Spa con sede in Torino c.f. 00799960158 e contro

4.3) Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale

4.3.1) Di conformità urbanistico/edilizia (Lotto I e Lotto II): come già descritto ai precedenti paragrafi 14.a) e 14.b), lo stato dei luoghi riscontrato dal sottoscritto per entrambi gli immobili di cui ai Lotti I e II non corrisponde alle rispettive planimetrie progettuali depositate presso gli uffici comunali e in particolare con riferimento all'ultima pratica edilizia (DIA n. 37/2007 – v. doc. 11). Occorre prevedere una nuova pratica progettuale di sanatoria.

Per quanto riguarda il Lotto I (negoziario bar), nulla osta dal punto di vista edilizio/urbanistico trattandosi di opere interne di lieve entità (basterebbe incaricare un tecnico per il disbrigo di pratica comunale in sanatoria), mentre per il Lotto II (box-magazzino) occorre verificare, presso gli Uffici dell'Edilizia Privata e sempre dal punto di vista edilizio/urbanistico, la possibilità di mantenere o meno in particolare il volume sottotetto creato sopra il vano principale del garage.

Onere disbrigo pratica edilizia Lotto I (negoziario-bar): si prevedono € 1.500,00 circa;

Onere disbrigo pratica edilizia Lotto II (garage): si prevedono € 3.000,00 circa, senza contare interventi di opere murarie per l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi.

4.3.2) Di conformità catastale: anche per quanto riguarda l'aspetto catastale, occorre aggiornare entrambe le planimetrie con specifico incarico da affidare a un tecnico professionista. L'aggiornamento grafico planimetrico,



successivo alle rispettive pratiche edilizie, viene valutato in € 700,00 per ciascun lotto.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Lotto I e Lotto II

5.1.1) Spese ordinarie annue di gestione relative al:

- negozio (Lotto I): circa € 1.550,00;
- box-magazzino (Lotto II): € 320,00.

5.1.2) Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non risultano, come dichiarato telefonicamente al sottoscritto dall'amministratore del condominio Sig. Giovanni Bruna con recapito in Busalla. Esiste solo una proposta da parte di alcuni condomini, ma ancora da sottoporre all'assemblea di condominio, di modificare la modalità di erogazione dell'acqua dall'acquedotto con prese dirette per ogni immobile (attualmente sono soltanto installati i contatori singoli per ogni unità immobiliare).

5.1.3) Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia: dall'atto di intervento ex art. 564 cpc del 31.10.2017 depositato dal Condominio di Via Milite Ignoto 7 Busalla per la presente procedura, risulta a oggi un importo complessivo a debito di € 4.275,35 in capo a parte eseguita.

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Lotto I e Lotto II

6.1) Attuali proprietari

Come rilevabile dalla dichiarazione notarile rinvenibile in atti, risulta quanto segue:

- alla data di trascrizione del pignoramento (26.05.2017),

C. (parte eseguita) risultava proprietaria degli



immobili di cui ai Lotti I e II (oggi identificati a catasto alla particella 948 del foglio 24, subalterni rispettivamente 30 e 31) in forza di atto di vendita del 19.5.2006 a rogito Notaio Francesco Bonini rep. 47295/8531, trascritto il 22.05.2006 al n. 24809/14560 (v. doc. 12) avendoli acquistati dalla Sig.ra

6.1) Precedenti proprietari

Alla Sig. _____ gli immobili oggetto della procedura esecutiva erano pervenuti in virtù della successione testamentaria dal fratello

(_____, che era n. _____ c.f. _____ deceduto il 1.11.1997 (denuncia di successione n. 14 vol. 6705 del 30.04.1998 Ufficio del Registro di Genova trascritto il 04.08.2006 al n. 40588/24568).

NB - Non risulta trascritta l'accettazione di eredità.

Al Sig. _____ gli immobili oggetto della procedura esecutiva erano pervenuti giusta atto di vendita del 08.06.1987 a rogito Notaio Edmondo Ansaldo di Genova rep. 1438, registrato a Genova il 29.06.1987 al numero 2258 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova il 29.06.1987 RPN 1291 dalla _____ a sede in Genova c.f.

7) REGOLARITA' EDILIZIA

Lotto I e Lotto II

Presso l'Archivio dell'Edilizia Privata del Comune di Busalla sono riscontrabili i seguenti provvedimenti amministrativi:

- nulla osta rilasciato dal Sindaco del Comune di Busalla in data 6.02.1968 prot. n. 265 con provvedimento di agibilità rilasciato in data 20.11.1969, per intervento di ristrutturazione;



- concessione in sanatoria rilasciata dal Sindaco del Comune di Busalla in data 24.11.1987 per la costruzione di capannone industriale in Località Sarissola Via Milite Ignoto 7;
- concessione in sanatoria rilasciata dal Sindaco del Comune di Busalla in data 20.03.1997 prot. n. 2181 per la costruzione di nuovo volume e per la costruzione di un ulteriore volume in aderenza in Via Milite Ignoto 7;
- concessione edilizia rilasciata dal Comune di Busalla in data 14.12.2002 n. 12/02 prot. n. 1566 per l'ampliamento e la ristrutturazione del complesso immobiliare sopradescritto;
- denuncia di inizio attività presentata al Comune di Busalla in data 27.05.2005 al n. 5684 per la risistemazione dell'area circostante il complesso immobiliare di cui sopra e per il compimento di alcune modifiche interne dell'edificio di nuova costruzione autorizzato con la concessione edilizia del dicembre 2002, con allegata relazione tecnica asseverata a firma di tecnico geometra;
- denuncia di inizio attività presentata al Comune di Busalla in data 21.10.2005 al n. 11205 per l'esecuzione di modifiche interne e per il cambio di destinazione d'uso con allegata relazione tecnica asseverata da tecnico geometra;
- denuncia di inizio attività n. 37 del 4 maggio 2007 per frazionamento e parziale cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare censita a catasto del Comune di Busalla al foglio 24, mappale 948, subalterno 18 (la DIA cioè che ha dato origine alle tre unità immobiliari identificati con gli attuali subalterni 29 (non oggetto della presente vertenza), 30 (Lotto I) e 31 (Lotto II). Di quest'ultima



documentazione progettuale si allega copia *sub* doc. 13. Non si riscontra invece richiesta di agibilità.

La regolarità edilizio-urbanistica dei Lotti I e II, come già accennato, non risulta verificata, così come anche le planimetrie catastali risultano difformi dallo stato reale a causa della diversa distribuzione degli spazi.

8) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente PUC, il fabbricato di cui ai Lotti I e II in oggetto è ricompreso nella zona FP5 per “Servizi di interesse comunale e sovracomunale”. In tutte le zone “F” sono consentiti interventi pubblici e privati con convenzioni coerenti con le destinazioni di zona; in particolare la zona FP5 ha destinazione a “Parcheggio pubblico” (v. estratto PUC *sub* doc. 14).

9) VINCOLI

Il fabbricato condominiale, di cui gli immobili in perizia fanno parte, non ricade in zona vincolata con riferimento alla Parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 sulla tutela dei beni paesaggistici né ai sensi della Parte II dello stesso Decreto sulla tutela del patrimonio storico-architettonico.

10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

10.1) Lotti I e II - Caratteristiche strutturali

Strutture verticali:	il fabbricato condominiale è di tipo “isolato” ed ha struttura in calcestruzzo armato con travi e pilastri (v. foto 16); condizioni buone.
Solai:	in c.a.; condizioni buone.
Copertura:	tipologia a falde con travetti a tralicci prefabbricati e laterizi con tegole rosse tipo marsigliesi; condizioni buone.
Scale condominiali:	tipologia: esterne per consentire l’accessibilità al ballatoio al primo piano (v. foto 16); struttura



mista in c.a. con utilizzo di profilati in ferro;
 impianto ascensore: esistente; condizioni buone.

10.2.a) Componenti edilizie e costruttive dei Lotti I e II

- Pavimentazione esterna:** all'interno dell'edificio (la "corte" del condominio) è presente un'area riservata ai posteggi pubblici e privati; tale area, posta sulla Via Milite Ignoto (v. foto 16), è rivestita con autobloccanti in cemento ove sono presenti griglie; verso l'esterno gli spazi carrabili presentano selciato con asfalto (foto 17); non sono presenti aiuole.
- Pareti esterne:** facciate lisce e ultimate con intonaco verso la "corte" ove anche la tinteggiatura fa risaltare il marcapiano; verso l'esterno, sul lato nord-est, invece, le facciate non sono intonacate, ma finite con blocchetti di cemento a vista (foto 17). Si segnala che l'intonaco delle facciate intorno al box-magazzino presenta alcuni rigonfiamenti, piccoli distacchi della tinteggiatura e alcune fessure dovuti a fenomeni di umidità (v. foto 11b – 21 – 22).
- Portone/atrio:** non presente, essendo ogni unità immobiliare del condominio (uffici, negozi e garage) fornita di propria apertura verso l'esterno.
- Scale:** la scala condominiale di accesso al ballatoio del primo piano presenta i gradini rivestiti con lastre in pietra sia nelle pedate che nelle alzate (v. foto allegate); corrimano e montanti in ferro zincato mentre il parapetto della ringhiera è in materiale trasparente; condizioni buone.
- Porte dei due immobili:** raffigurate nelle foto 1b (quella del box-magazzino) e 18a (quella del negozio-bar), tali porte presentano struttura metallica rifinita con tinta a ferro micaceo e sono entrambe a tre ante con vetri di tamponatura; non sono presenti saracinesche.
- Infissi esterni:** il negozio (Lotto I) presenta finestre in alluminio con semplici vetri (v. foto 17) verso il lato retrostante di distacco, mentre il soppalco del box-magazzino ha due aperture basculanti a tetto; senza avvolgibili esterni e/o persiane; condizioni sufficienti.



- Infissi interni:** le porte interne della zona cucina/bagni sono a battente in tamburato di legno (c'è anche una scorrevole dello stesso materiale che separa il servizio igienico aperto al pubblico (foto 6a e 14a); condizioni correnti; l'unica porta vetrata in alluminio del box-magazzino è quella di accesso al locale igienico (si intravede nella foto 2b).
- Cucina negozio:** più che di cucina, ci si può riferire a semplice "angolo cottura di recupero" come visibile nella foto 9a; il pavimento è in ceramica e il rivestimento è presente in misura essenziale attorno al lavello; il soffitto non è intonacato; condizioni mediocri.
- Servizi igienici negozio:** il locale igienico del negozio aperto al pubblico (v. foto 8a), con aspirazione forzata, è accessoriato con lavabo e w.c. e presenta regolari rivestimenti sulle pareti e sul pavimento; anche il corridoio che lo precede (con dimensioni abbondanti sia come larghezza che come lunghezza) è rivestito con piastrelle di ceramica alle pareti (foto 7a); il servizio igienico privato del negozio con propria finestra (foto 13a), è fornito di w.c. e spazio limitrofo attualmente occupato da una lavatrice e da lavabo installato nell'antibagno di cui alla foto 14a; in questo secondo servizio igienico è installato anche un boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda; le superfici di pavimento e gran parte di quelle delle pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica bianca. Condizioni: sufficienti.
- Servizio igienico del box-magazzino:** nel locale igienico del box-magazzino (in planimetria catastale detto locale è rappresentato come ripostiglio) sono installati tre sanitari: piatto doccia con cabina, lavabo e water; è presente anche un calorifero. Piastrelle in ceramica di colore chiaro rivestono le superfici delle pareti (di altezza pari a cm 220 dal calpestio fino a soffitto) e il pavimento. Condizioni: sufficienti.
- Pavimenti negozio:** tutti i vani del negozio presentano il pavimento rivestito con grès porcellanato di colore beige chiaro; il lungo bancone di servizio (foto 1a), in muratura di mattoni pieni a vista e legante, è rifinito con lastra di ardesia (alla sommità) e



zocchetto battiscopa. Condizioni generali: sufficienti.

Pavimento box-magazzino: anche il pavimento del box-magazzino (compreso il soppalco) è rivestito con piastrelle in grès porcellanato chiaro (v. foto allegate). Condizioni: mediocri (in due zone in prossimità dell'accesso al locale, alcune piastrelle presentano rotture – foto 19b e 20b)

Pareti e soffitti negozio: superfici verticali ultimate al civile e tinteggiate di bianco; i soffitti sono controsoffittati con materiale fonoassorbente idoneo anche al passaggio delle tubazioni radianti per il riscaldamento (v. foto allegate e in particolare la foto 23a). Condizioni: buone (v. foto allegate).

Pareti e soffitti box: superfici verticali ultimate al civile e tinteggiate di giallo; in alcune zone delle pareti appaiono segni di umidità che provocano distacchi della tinteggiatura e anche dell'intonaco e presenza di muffe (v. foto 24b, 25b, 26b e 27b); i soffitti del locale principale sono controsoffittati con materiale fonoassorbente idoneo anche al passaggio delle tubazioni radianti e dei corpi illuminanti (foto 2b), mentre il soffitto del soppalco è rivestito con perlinato in legno (foto 9b e 10b).

10.2.b) Impianti dei Lotti I e II

Citofonico negozio e box-magazzino: non esistente.

Elettrico negozio e box-magazzino: conduttori passanti sottotraccia; protezioni con interruttori magnetotermici presenti.

Fognatura negozio e box-magazzino: allaccio alla rete comunale.

Idrico negozio e box-magazzino: sono presenti gli allacci idrici di adduzione e di scarico.

Termico negozio e box-magazzino: come riferito, sono presenti pannelli radianti (fasci di tubazioni) a soffitto per il riscaldamento nel locale negozio, mentre nel box è presente in aggiunta una caldaia pensile e le rispettive superfici radianti in alluminio.

11) VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA



L'assegnazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima tiene in debito conto dei particolari tutti sopra esposti, della destinazione d'uso, della vetustà, delle caratteristiche costruttive, dello stato locativo (occupato da inquilini per quanto riguarda il negozio e libero per il Lotto II box-magazzino), dell'attuale condizione di conservazione e delle odierne quotazioni di mercato di immobili simili in zone viciniori o comunque assimilabili.

Le fonti di informazione si sono concretizzate soprattutto nell'utilizzo della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (v. doc. 15), tenendo presente che trattasi nella fattispecie di negozio per il Lotto I e di box e magazzino per il Lotto II.

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni *de quibus* si adotteranno due criteri valutativi e, precisamente, uno analitico (in funzione del reddito presunto) e uno sintetico (in funzione della superficie).

Comparando infine i due valori così ottenuti e operando la media aritmetica si addiverrà alla determinazione del più probabile valore di mercato.

11.1) Stima analitica (in funzione del reddito presunto)

Ai fini del presente calcolo si ritiene opportuno considerare il medesimo canone mensile netto pari a € 600,00 di cui al contratto di locazione allegato al doc. 7 per il Lotto I in esame (avendo compreso in particolare il regolare stato locativo in corso) ed € 150,00 per il box-magazzino (Lotto II). Ne deriverebbe un reddito annuo netto (Rn) di:

- € 7.200,00 per il Lotto I;

- € 1.800,00 per il Lotto II.

Si assume un saggio di capitalizzazione (i) pari al 4,5% per quanto riguarda tutti e due i lotti in considerazione delle caratteristiche analizzate degli



immobili. Pertanto: $V_1 = R_n/i =$

- € 7.200,00/0,045 = € 160.000,00 per il Lotto I;

- € 1.800,00/0,045 \cong € 40.000,00 per il Lotto II.

11.2) Stima sintetica (in funzione della superficie)

La superficie lorda commerciale di ogni lotto oggetto di stima (facendo riferimento sia alle misurazioni effettuate dal CTU che a quanto rappresentato nelle relative planimetrie catastali di cui ai docc. 4, 5 e 6) viene considerata pari a mq 161 per il Lotto I e mq 53 per il Lotto II, (v. par. 1.2 della presente relazione).

Il valore al mq si stima in:

- € 520,00 per il negozio e accessori considerando il regolare stato locativo in corso e la loro superficie ponderata e “corretta” secondo i criteri espressi al par. 1.2 per il Lotto I;

- € 680,00 per il box-magazzino (Lotto II).

Si ottiene pertanto: $V_2 =$

- Lotto I: € /mq 520,00 x mq 161 \cong € 84.000,00;

- Lotto II: € /mq 680,00 x mq 53 \cong € 36.000,00.

11.3) Il più probabile valore di mercato e valore a base d’asta

Preso atto dei valori V_1 e V_2 determinati nei paragrafi precedenti, tenuto conto delle considerazioni fin qui espresse, il più probabile valore di mercato degli immobili *de quibus* risulta:

$V_m = (V_1 + V_2)/2;$

- Lotto I: € (160.000,00 + 84.000,00)/2 = € 122.000,00;

- Lotto II: € (40.000,00 + 36.000,00)/2 \cong € 38.000,00.

In definitiva i prezzi a base d’asta, con debito arrotondamento, possono considerarsi pari a:



- Lotto I (negozi attualmente a uso bar e accessori) = € 122.000,00;
- Lotto II (box-magazzino) = € 38.000,00.

12) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

12.1) Operazioni peritali

- Nomina con ordinanza in data 04.07.2017, quale esperto nella procedura sopra epigrafata, dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Roberto Bonino;
- giuramento in Cancelleria nanti il Funzionario Giudiziario in data 13.07.2017;
- fissazione della data di sopralluogo mediante invio di raccomandata del 15.09.2017 a entrambe le parti in causa nonché al Curatore Fallimentare;
- sopralluogo presso i due immobili della presente procedura in data 29.09.2017 a partire dalle ore 9,30.

12.2) Accertamento presso Enti e Uffici Pubblici

- Accessi in data 01.08.2017 e 03.01.2018 presso l'Agenzia delle Entrate di Genova 1 (Ufficio di Carignano) per la visura e in data 08.01.2018 si è reso possibile acquisire copia del contratto di locazione riguardante il Lotto I presso l'Ufficio di Genova-Fiumara;
- accesso presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali in data 01.08.2017 per acquisizione dei certificati e delle planimetrie catastali;
- accesso presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Busalla per verifica edilizia e acquisizione di documentazione progettuale e amministrativa in data 25.08.2017;



- predisposizione di istanza all'Ill.mo G.E. in data 23.10.2017 per delucidazioni in merito alla accertata esistenza di fallimento della Società eseguita *medio tempore* pronunciata e contestuale richiesta di proroga.

Genova, 08 gennaio 2018

Esperto Estimatore

ALLEGATI:

- 1) Planimetria catastale dell'immobile di cui al Lotto I (negozi e locali accessori);
- 2) Planimetria catastale dell'immobile di cui al Lotto II (autorimessa e locali accessori);
- 3) Certificato catastale immobile Lotto I (negozi e accessori);
- 4) Certificato catastale immobile Lotto II (autorimessa, magazzino);
- 5) Vista aerea della zona di Via Milite Ignoto a Busalla;
- 6) Verbale di sopralluogo del 29 settembre 2017;
- 7) Contratto di locazione registrato di cui al Lotto I;
- 8) Preliminare di compravendita del Lotto II non registrato presso gli uffici pubblici;
- 9) Certificato di visura camerale della Società eseguita;
- 10) Estratto dell'atto di matrimonio dei Sigg.ri
- 11) Fotocopie di documentazione progettuale dei Lotti I e II;
- 12) Atto di compravendita rep. 47.295 del 19 maggio 2006 a rogito Notaio Francesco Bonini;
- 13) Copia progetto DIA n. 37//2007;
- 14) Cartografia PUC relativa ai Lotti I e II;
- 15) Copia interrogazione Banca Dati delle quotazioni immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate per le zone interessate dall'oggetto della perizia riferita al primo semestre dell'anno 2017 (ultima pubblicazione);
- 16) N° 40 fotografie.

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. n. 80/2005

Il sottoscritto Arch. Gaetano Bellotta, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da Italfondario Spa contro Eurozoo Liguria Sas di Franzoia Patrizia & C. attesta di aver inviato copia della presente relazione al creditore procedente per il tramite del proprio legale, a parte eseguita e al Rag. Riccardo Del Terra quale Curatore Fallimentare della società Esecutata prima dell'udienza, a mezzo posta ordinaria e/o via mail.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 08 gennaio 2018

L'Esperto

