R.E. 823/2017

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare promossa da

Rappresentato dall'Avvocato Giuseppe Grillo-Reggio Calabria

contro

G.E.: **Ill.mo Dott. Daniele Bianchi**

RELAZIONE DI STIMA

Udienza : 30/05/2018

Tecnico Incaricato:

Emiliana Sirito Agente immobiliare Ruolo della Provincia di Genova n.889

Via Mario Preve, 12/1 -16136 Genova Cell. 344 1400101 e-mail: siritoemiliana@gmail.com

Firmato Da: SIRITO EMILIANA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 141b44

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

1- Unità immobiliare sita in Genova, Via di Francia civico 33 interno 8, cat A/10 (ufficio).

2- Unità immobiliare sita in Genova, Via di Francia 73A rosso, cat C/6 (posto auto scoperto).

3- Unità immobiliare sita in Genova, Via Trento 75/77/79 rossi cat C/1 (negozio).

4- Unità immobiliare sita in Genova, Via Trento 11A interno 23, cat C/6 (box).

5- Unità immobiliare sita in Genova, Via Trento 11A interno C1, cat C/2 (magazzino).

6- Unità immobiliare sita in Genova, Via XII Ottobre 2 /181, cat A/10 (ufficio).

1.2 – Identificativi catastali

Gli immobili risultano attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a

[illegible]

[illegible], con i seguenti dati:

1- Unità immobiliare sita in Genova, Via di Francia, civico 33 interno 8

Sez. Urbana SAM Foglio 41, Mappale 1823, Sub. 34, Via di Francia 33, piano secondo, Zona Cens. 3, Categoria A/10, Classe 2, consistenza catastale vani 2, superficie catastale mq 56, Rendita Euro 1.162,03.

2- Unità immobiliare sita in Genova, Via di Francia, 73A rosso

Sez. Urbana SAM Foglio 41, Mappale 1823, Sub. 53, Via di Francia 73 A rosso, numero 4, piano strada, Zona Cens. 3, Categoria C/6, Classe 1, superficie catastale mq 10, Rendita Euro 65,07.

3- Unità immobiliare sita in Genova, Via Trento civici 75/77/79 rossi

Sez. Urbana GEB Foglio 66, Mappale 941, Sub. 1, graffata con la particella 941 sub 63, Via Trento, n 75-77-79 rossi, piano terreno, Zona Cens. 1, Categoria C/1, Classe 8, consistenza catastale mq 180, superficie catastale mq 190, Rendita Euro 6.265,65.

4- Unità immobiliare sita in Genova, Via Trento 11A interno 23

Sez. Urbana GEB Foglio 66, Mappale 941, Sub. 56, Via Trento 11 A, piano sottostrada, interno 23, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 7, consistenza catastale mq 40, superficie catastale mq 43, Rendita Euro 336,73.

Firmato Da: SIRITO EMILIANA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 141b44

5- Unità immobiliare sita in Genova, Via Trento 11A interno C/1

Sez. Urbana GEB Foglio 66, Mappale 941, Sub. 31 , Via Trento 11 A, piano sottostrada, interno C1, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 6, consistenza catastale mq 14, superficie catastale mq 15, Rendita Euro 74,47.

6- Unità immobiliare sita in Genova, Via XII Ottobre 2 /181

Sez. Urbana GEA Foglio 96, Mappale 280, Sub. 127 , Via XII Ottobre 2, piano diciottesimo, interno 181, Zona Cens. 1, Categoria A/10, Classe 7, consistenza catastale vani 5, superficie catastale mq 140, Rendita Euro 3.550,64.

1.3 – Confini

1- Unità immobiliare sita in Genova, Via di Francia civico 33 interno 8

Da nord a sud in senso orario: muri perimetrali su distacco ferrovia, piazzale recintato , muri perimetrali su Via di Francia, vano scale.

2- Unità immobiliare sita in Genova, Via di Francia 73A rosso, cat C/6 (posto auto scoperto).

Da nord a sud in senso orario: muro di sostegno viadotto ferroviario, posto auto n. 2, posto auto n. 3, spazio di manovra all'interno dell'area recintata.

3- Unità immobiliare sita in Genova, Via Trento 75/77/79 rossi, cat C/1 (negozio).

Da nord a sud in senso orario: vano scale ed atrio civico 11 a, centrale termica condominiale, distacco su rampa di accesso fondi caseggiato, distacco con il civico 11 Via Trento, distacco su Via Trento.

4- Unità immobiliare sita in Genova, Via Trento 11A interno 23, cat C/6 (box).

Da nord a sud in senso orario: intercapedine civico 11 A, magazzino stessa proprietà, box interno 22, spazio di manovra accesso comune.

5- Unità immobiliare sita in Genova, Via Trento 11A interno C1, cat C/2 (magazzino).

Da nord a sud in senso orario: intercapedine civico 11 A, box 22, box 23.

6- Unità immobiliare sita in Genova, Via XII Ottobre 2 /181, cat A/10 (ufficio).

Da nord a sud in senso orario: distacco su Piazza Piccapietra, vano ascensori comuni e pianerottolo 18° piano, vano scale, interno 182.

Firmato Da: SIRITO EMILIANA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 141b44

1.4 – Superfici e Regolarità catastale e provvedimenti urbanistici

1- Unità immobiliare sita in Genova, Via di Francia civico 33 interno 8, cat A/10 (ufficio).

La superficie è stata verificata a seguito rilevamenti in loco e risulta coerente con quella catastale , pari a **mq 56**. La planimetria risulta **conforme** allo stato dei luoghi. In capo all'immobile esiste concessione edilizia del 14 luglio 1992, numero 606, rilasciata dal Comune di Genova e successive varianti di cui alla Dia(Denuncia di Inizio Attività) del 24 luglio 1995, accolta con provvedimento n. 15770 del 27 Novembre 1996, e la Dia del 30 luglio 1996 con dichiarazione di ultimazione lavori del 27 settembre 1996.

2- Unità immobiliare sita in Genova, Via di Francia 73A rosso, cat C/6 (posto auto scoperto).

Il posto auto ha uno sviluppo pari a mq 2x5, per un totale di **mq 10.** La planimetria risulta **conforme** allo stato dei luoghi. Questo cespite deriva da un frazionamento di più vasta area dell'11 settembre 1996 (prot. I00230.1/1996).

3- Unità immobiliare sita in Genova, Via Trento 75/77/79 rossi cat C/1 (negozio).

L'unità immobiliare misura al suo interno misura circa **mq 180** a cui vanno aggiunti **mq 200** di area esterna adibita a posteggio veicoli/area di manovra. La planimetria catastale riporta una distribuzione degli spazi interni **non rispondente** allo stato dei luoghi: nello specifico, alcune tramezze sono state abbattute ed è stata modificata l'ubicazione dei servizi. Il bene è stato oggetto di autorizzazioni in sanatoria per opere abusive rilasciate dal Comune di Genova con provvedimento n. C4880 del 14 ottobre 1992 e provv.to 17585 del 10 giugno 1994. Altre domande di concessione ed autorizzazione in sanatoria del 10 febbraio 1995 n. S-1027 ed S-1028 . In data 10/11/2016 è stato presentato aggiornamento planimetrico a cura del locatario inerente alcune modifiche/ridistribuzioni degli spazi interni (opere interne soggette a CIL asseverata). Si allega pratica presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia. Non risulta tuttavia l'aggiornamento planimetrico al Catasto Fabbricati.

4- Unità immobiliare sita in Genova, Via Trento 11A interno 23, cat C/6 (box).

La superficie del box è quella indicata nella visura catastale, pari a **mq 40.** La planimetria risulta **conforme** allo stato dei luoghi. L'unità immobiliare deriva da un frazionamento con fusione e diversa distribuzione degli spazi interni di cui alla Denuncia di Variazione del 23 Novembre 1998

Firmato Da: SIRITO EMILIANA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 141b44

(prot. T02836.1/1998).

5- Unità immobiliare sita in Genova, Via Trento 11A interno C1, cat C/2 (magazzino).

Il piccolo magazzino, a cui si accede attraverso il box di cui al punto precedente , è pari **mq 14.** La planimetria risulta **conforme** allo stato dei luoghi. Anche questo cespite deriva dal frazionamento di cui all'unità precedente.

6- Unità immobiliare sita in Genova, Via XII Ottobre 2 /181, cat A/10 (ufficio).

La superficie dell'ufficio è in linea con quella indicata dalle visure catastali, pari a **mq 140**. La distribuzione degli spazi interni risulta **completamente difforme** rispetto a quanto esposto nell'elaborato catastale. Nello specifico, dal sopralluogo effettuato dalla scrivente, si è potuto rilevare quanto segue: è stato eliminato il servizio posto alla sinistra dell'entrata, realizzando al suo posto un ripostiglio/archivio; è stata spostata la porta di accesso all'antibagno del servizio posto alla destra dell'entrata; sono state erette alcune tramezze che hanno suddiviso l'open space di cui alla planimetria del 1994 in una serie di vani adibiti ad uffici e locali di sgombero. Anche questa unità immobiliare è stata oggetto di concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Genova in data 2 marzo 1993, n. 7352 e 18 novembre 1993, n. 14343, interventi di restauro conservativo e risanamento di cui al progetto 28 dicembre 1993, n, D 370, con Dia relativa del 9 maggio 1994, n. 2519, variante in corso d'opera di cui al progetto 28 novembre 1994 n. 61277 con relativa dia del 1° marzo 1995, n. 14222. Anche in questo caso la planimetria, presentata a seguito di frazionamento del 29 novembre 1994 (prot. n. 10358.1/1994), non riporta le divisioni in vani di cui sopra. Non risulta sia stato mai presentato il relativo aggiornamento planimetrico, né le eventuali richieste di autorizzazione per le opere di modifica effettuate nell'unità immobiliare.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

1- Unità immobiliare sita in Genova, Via di Francia civico 33 interno 8, cat A/10 (ufficio).

L'unità immobiliare si trova all'inizio del quartiere semiperiferico di Sampierdarena, nelle vicinanze del centro direzionale del WTC, vicino alla piccola stazione ferroviaria di Genova-San Benigno, ben servito dalla viabilità stradale e dai mezzi. Il caseggiato, dotato di ascensore, si

Firmato Da: SIRITO EMILIANA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 141b44

sviluppa su 4 piani ed è stato ristrutturato da pochi anni così come il locale, posto al primo piano. Si tratta di un unico grande spazio indiviso dotato di ampie finestrature , bagno ed antibagno, impianti a norma, finestre in pvc a doppio vetro, tapparelle in plastica, pavimenti di marmo bianco, termosifoni con valvole termostatiche, porta blindata. La luminosità è notevole. Purtroppo la vicinanza della tratta ferroviaria e della strada di forte scorrimento veicolare, lo rendono piuttosto rumoroso. Il locale può essere agevolmente suddiviso in vani, ma non è frazionabile.

2- Unità immobiliare sita in Genova, Via di Francia 73A rosso, cat C/6 (posto auto scoperto).

Si tratta del posto auto scoperto su asfalto, in fregio all'ufficio di cui al punto 1. E' situato all'interno di un'area adibita a parcheggio delimitata da muri in cemento, posta sul lato est del civico 33, a ridosso del terrapieno ferroviario. Vi si accede dalla Via di Francia per mezzo di un cancello elettrificato. L' u.i. per sua stessa natura non è divisibile.

3- Unità immobiliare sita in Genova, Via Trento 75/77/79 rossi cat C/1 (negozio).

Ci troviamo nella propaggine ovest del quartiere di Albaro, una zona residenziale, ma ben servita da mezzi e servizi. Il negozio occupa una porzione dei fondi del civico 11 A di detta via. Si presenta come un grande open-space di forma rettangolare, dotato di 8 luci. Sul lato verso il distacco su Via Liri, sono presenti dei vani chiusi adibiti a magazzino e servizi. L'accesso non è sulla Via Trento ma avviene tramite il varco n. 79 rosso, all'interno della vasta area parcheggio che circonda il locale su due parti. Tale area viene adibita a parcheggio per i clienti, carico/scarico merci e, sul retro, ad zona di sgombero/deposito. In questo momento il negozio risulta locato a nota ditta di commercio alimentari, quindi i muri di perimetro e gli spazi sono totalmente allestiti con scaffalature, banconi per la rivendita ed espositori refrigerati per le merci deteriorabili. Le condizioni sono buone e gli impianti a norma in quanto i locali devono rispondere alle norme igienico/sanitarie e di sicurezza obbligatorie per la distribuzione alimentare. Il negozio, stante l'ampia metratura e le numerose luci , sarebbe in teoria divisibile in locali di più piccola metratura. L'ubicazione dei servizi posti sul retro, il fatto che l'entrata dei singoli negozi avverrebbe dall'area comune adibita a parcheggio, i pesanti oneri urbanistici per la realizzazione del frazionamento rendono di fatto poco appetibile questa ipotesi, ed il rientro economico di questa operazione non sarebbe così rilevante.

Firmato Da: SIRITO EMILIANA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 141b44

4- Unità immobiliare sita in Genova, Via Trento 11A interno 23, cat C/6 (box).

Si tratta di un box di ampia metratura posto all'interno di una autorimessa comune, sita nei fondi del civico 11 A di Via Trento. Si accede a detta autorimessa dalla Via Trento, per mezzo di una rampa in discesa che gira intorno all'edificio . Una sbarra permette l'accesso ai soli aventi diritto. Le condizioni sono buone, l'apertura avviene per mezzo di una porta basculante (appena sostituita) in alluminio verniciato. Al suo interno, il ricircolo dell'aria è garantito da due ampie aperture dotate di rete di protezione, che danno sull'intercapedine del palazzo. Muri in gasbeton dipinto di bianco, pavimentazione in piastrelle di gres rosso. Nella parte terminale opposta all'entrata, si apre un varco che porta al locale di cui infra.

5- Unità immobiliare sita in Genova, Via Trento 11A interno C1, cat C/2 (magazzino).

Questo locale intercluso, anch'esso dotato di finestra areata, è la naturale prosecuzione del box di cui al punto precedente e ne condivide il muro nord. E' dotato di piccolo lavabo. Le caratteristiche costruttive sono le medesime. I due cespiti non sono divisibili e verranno anzi stimati come un'unica unità immobiliare.

6- Unità immobiliare sita in Genova, Via XII Ottobre 2 /181, cat A/10 (ufficio).

Ci troviamo nel centro direzionale di Piazza Piccapietra, al 18° piano del grattacielo che domina il centro-città con i suoi oltre 70 metri di altezza. La costruzione, risalente agli anni '60, ospita per lo più uffici di rappresentanza e studi professionali, è dotata di portineria e sei ascensori/montacarichi. Il locale, attualmente occupato, si presenta in ottime condizioni di manutenzione: pavimenti in marmo, muri in intonaco, porta blindata, impianti a norma. Data la posizione elevata e l'esposizione, è molto luminoso e gode di una splendida vista su tutta la città. Il riscaldamento, così come la refrigerazione, sono condominiali. Pochi anni or sono l'edificio è stato dotato di tre pompe di calore di grandi dimensioni, montate sul tetto. L'unità immobiliare non è frazionabile.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : Pignoramento immobiliare trascritto il 3 Novembre 2017 ai numeri 34823 RG e 25017 RP, a favore di SPV Project 1516 srl (rappresentata in questa sede da Officinecst spa) che, in forza di contratto di cessione di crediti

Firmato Da: SIRITO EMILIANA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 141b44

pecuniari concluso in data 30 giugno 2017, ha acquistato pro soluto dalla UBI Banca spa (in precedenza Banco di San Giorgio) i crediti dovuti alla stessa dalla esecutata I

3.2 Iscrizioni e Trascrizioni : da Certificazione Ipotecaria sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale fornita dal Notaio Luigi De Santis di Cosenza, si rilevano nel periodo di competenza, dal 1997 al 3 Novembre 2017, le seguenti iscrizioni/ trascrizioni:

-Iscrizione di ipoteca volontaria, Nota del 20 febbraio 2008, RG 5490, RP 1201, a garanzia di mutuo fondiario ventennale con atto a rogito Notaio Chiodi Daelli Enrico del 7 febbraio 2008 in Milano di originari Euro 4.000.000,00.

I beni oggetto del pignoramento, insieme ad altri cespiti siti nel Comune di Milano sono pervenuti alla in forza di atto di compravendita (esercizio di opzione di riscatto di beni immobili condotti in leasing) a rogito Notaio Chiodi Daelli in Milano Rep n. 168.761, Raccolta n. 34135, registrato all' Agenzia delle Entrate di Milano 6 il 18/2/2008, n.4589, trascritto in Milano il 20 febbraio 2008 RG n. 5489, RP n. 3249, dalla i con sede in Firenze.

i beni di cui alla presente stima erano pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Chiodi Daelli in Milano del 2 agosto 2005, Rep. N. 161158, trascritto il 6 agosto 2005 RG 39537, RP 24020 dal , con sede in Milano.

i beni di cui al punto 1 e 2 (Via di Francia ufficio e posto auto) erano pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Massimo di Paolo in Genova del 19 maggio 1997, Rep n. 36240, trascritto il 17 giugno 1997 RG n. 15663, RP 10260 dall a socio unico con sede in Genova.

i beni di cui ai punti 3-4-5 della presente (Via Trento negozio, garage e magazzino) erano pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Massimo di Paolo in Genova, del 30 giugno 1998 Rep n. 40306, trascritto il 21 luglio 1998 RG 18317, RP 12427, dalla con sede in Torino.

A quest'ultima i beni sopra citati erano pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Colombo Alfonso in Milano del 28 dicembre 1989, Rep n. 49141, trascritto il 17 gennaio 1990 RG n. 1410, RP n.1153 dalla a, con sede in Ravenna.

i beni di cui al punto 6 (Ufficio di Via XII Ottobre) era pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Massimo DI Paolo in Genova Rep 58932, del 22 novembre 2004, trascritto il 22 dicembre 2004 RG n. 60480, RP n. 37347 dalla

Firmato Da: SIRITO EMILIANA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 141b44

[illegible] rl con sede in Milano.

A quest'ultima il bene era pervenuto con atto di compravendita a rogito Notaio Massimo Di Paolo del 5 luglio 1995, Rep n. 32482, trascritto il 21 luglio 1995 RG n. 17847, RP n. 12110 dal [illegible] o, con sede in Roma

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Gli immobili di Via di Francia 33-(ufficio e posto auto) - sono attualmente liberi da persone e cose. L'ufficio è sprovvisto di APE. Le spese annue di amministrazione ordinaria sono circa di Euro 1.000,00.

Il negozio di Via Trento 75/77/79 rossi e relativa area scoperta è locato alla Squillari srl con sede in Genova, Via Gualco 52, cf 03779210107, in forza di cessione di ramo di azienda a quest'ultima da parte della Liguria Catering srl con decorrenza 1° novembre 2016. La Liguria Catering srl era la prima locataria, come da contratto di locazione commerciale stipulato tra quest'ultima e l [illegible] rl con decorrenza 1° febbraio 2016. Tale contratto è stato registrato in via telematica all'Ufficio territoriale di Genova-1 in data 29 febbraio 2016, al numero 003184- serie 3T. Ad oggi il canone di locazione è di Euro 2.700,00 mensili. Le spese di amministrazione ordinaria sono circa Euro 2.000,00 annue. Il locale è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica n. 5582 del 27/01/2014, Fascia G, 110,59 KWh/mcubi/anno.

Il box e relativo magazzino siti nei fondi del caseggiato di Via Trento 11A sono attualmente liberi da persone: al loro interno si rinvengono svariati oggetti facilmente rimovibili.

L'ufficio di Via XII Ottobre 2 interno 181 risulta attualmente locato alla Media Power srl con sede in Ovada (AL) Via G. Di Vittorio 13, cf 03632700104, in forza di contratto di locazione commerciale con decorrenza 1° giugno 2011, registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Genova 1 in data 16 giugno 2011 al numero 10325. Il canone di locazione era originariamente fissato in Euro 2.000,00 mensili da aggiornarsi annualmente in base all'indice Istat ma, a seguito di accordo sottoscritto tra le parti con decorrenza 1° settembre 2017 (modifica dei patti contrattuali registrata a Genova, Agenzia delle Entrate in data 25 ottobre 2017 al numero 6507/3) il corrispettivo mensile è stato ridotto ad Euro 1.651,93. Le spese di amministrazione ordinaria sono piuttosto elevate, ammontando ad Euro 800,00 mensili. Incidono in buona parte le spese di gestione degli ascensori e degli impianti di climatizzazione, nonché il servizio di portineria. L'unità

Firmato Da: SIRITO EMILIANA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 141b44

immobiliare è sprovvista di Attestato di Certificazione Energetica.

5. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale , costituirà la base di partenza per la determinazione del valore venale dell'immobile. Poiché, con eccezione di Via Di Francia, i cespiti sono attualmente locati, prenderemo in considerazione anche il valore locatizio effettivo degli stessi, mentre ci avvarremo dei valori messi a disposizione dalle banche dati ufficiali (OMI/ / Borsino Immobiliare) per definire il canone di locazione per i cespiti di Via di Francia. Avremo pertanto due valori per ogni unità, quello ottenuto con il **metodo sintetico comparativo** e quello con il **metodo della capitalizzazione del reddito**. La media tra i due servirà a definire in modo più puntuale il valore a base d'asta dei beni stimati.

5.1 Quotazioni

1)Immobili di Via di Francia 33 (ufficio e posto auto)

OMI(Osservatorio dei Valori Immobiliari): valori relativi al 2° semestre 2017.

Zona Semicentrale/SAN BENIGNO (Via Cantore/Via Milano/Ponte Rubattino).

- *Uffici* - stato normale - da Euro 1.440 ad Euro 2050 al mq. Valori locazione (Euro/mq x mese) da Euro 6,2 ad Euro 9,1.
- *Posti auto scoperti* - stato normale - da Euro 1.500 ad Euro 2.200 al mq. Valori locazione (Euro/mq x mese) da Euro 7,4 ad Euro 10,6.

Borsino Immobiliare: valori aggiornati ad aprile 2018, stessa zona.

- *Uffici* - in buono stato - da Euro 1.039 ad Euro 1.407 al mq. Valori locazione (Euro/mq x mese) da Euro 4,0 ad Euro 5,4. Tasso di capitalizzazione: 4,6%.
- *Posti auto scoperti* - in buono stato - da Euro 1.173 ad Euro 1.642 al mq. Valori locazione (Euro/mq x mese) da Euro 5,4 ad Euro 7,4. Tasso di capitalizzazione: 5,4%.

Portali immobiliari (Casa.it/Immobiliare.it): gli uffici proposti in zona sono per lo più facenti parte del Centro Direzionale di San Benigno con notevoli metrature. Le superfici più modeste si trovano in zone non lontane (Torre Cantore/Fiumara /Via Eridania) ed i relativi valori vanno da Euro 1.000 ad Euro 1.948 a metro quadrato. Per quanto riguarda i posti auto, i valori per

Firmato Da: SIRITO EMILIANA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 141b44

unità oscillano tra Euro 16.500 ed Euro 20.000.

2) **Negozio di Via Trento 75/77/79 rossi e relativa area scoperta –box e magazzino**

- Per questi cespiti si è ritenuto opportuno considerare due zone/fasce contigue, quella di Albaro e quella della Foce.

OMI(Osservatorio dei Valori Immobiliari): valori relativi al 2° semestre 2017.

Zona Semicentrale/ALBARO-BOCCADASSE(C.so Italia/P.zza Leonardo da Vinci/Via Cavallotti/Via Pisa/Via Nizza/ Via Albaro)

- *Negozi* - stato ottimo - da Euro 3.500 ad Euro 5.600 al mq. Valori locazione (Euro/mq x mese) da Euro 18,5 ad Euro 27,5.
- *Box* - stato normale - da Euro 2.250 ad Euro 3.300 al mq. Valori locazione (Euro/mq x mese) da Euro 8,1 ad Euro 12.

Zona Semicentrale/FOCE-MONTEVIDEO(C.so Torino/Piazza Tommaseo/C.so Buenos Ayres/Via Casaregis/P.zza Palermo)

- *Negozi* -stato ottimo - da Euro 3.000 ad Euro 4.500 al mq. Valori locazione (Euro/mq x mese) da Euro 14,5 ad Euro 21,6.
- *Box* - stato normale- da Euro 2.500 ad Euro 3.700 al mq. Valori locazione (Euro/mq x mese) da Euro 10,5 ad Euro 15,52.

Borsino Immobiliare: valori aggiornati ad aprile 2018, stesse zone.

Zona ALBARO:

- *Negozi* – in buono stato - da Euro 871 ad Euro 1,769 al mq. Valori locazione (Euro/mq x mese) da Euro 5,4 ad Euro 8. Tasso di capitalizzazione: 5,6%.
- *Box* - in buono stato - da Euro 1.508 ad Euro 2.212 al mq. Valori locazione (Euro/mq x mese) da Euro 6,7 ad Euro 9,4. Tasso di capitalizzazione: 5,2%

Zona FOCE:

- *Negozi* - in buono stato - da Euro 1.206 ad Euro 2.413 al mq. Valori locazione (Euro/mq x mese) da Euro 6 ad Euro 12,7. Tasso di capitalizzazione: 6,2%.
- *Box* - in buono stato - da Euro 1.910 ad Euro 2.815 al mq. Valori locazione (Euro/mq x mese) da Euro 8,7 ad Euro 12,7. Tasso di capitalizzazione: 5,4%.

Firmato Da: SIRITO EMILIANA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 141b44

Portali immobiliari (Casa.it/Immobiliare.it): l'offerta di locali commerciali nelle due zone prese in considerazione (Albaro e Foce) è scarsa, in quanto le trattative di vendita sono spesso condotte al di fuori dei canali dell'intermediazione immobiliare. In zona Foce i valori si attestano su Euro 3.000/3.200 al metro quadrato. Per quanto riguarda i box, invece, la richiesta in zona è molto alta ed i valori di offerta vanno da Euro 2.000 sino ad Euro 3.500 al metro quadrato, nelle vie di maggior pregio.

3) <u>Ufficio di Via XII Ottobre 2 /181</u>

OMI(Osservatorio dei Valori Immobiliari): valori relativi al 2° semestre 2017.

Zona Centrale/CENTRO/PORTORIA(Via XX Settembre/P.zza De Ferrari/Via San Vincenzo/Via XII Ottobre/Via Cesarea/Via Malta)

- *Uffici strutturati* - stato ottimo - da Euro 3.300 ad Euro 6.300 al mq. Valori locazione (Euro/mq x mese) da Euro 16,2 ad Euro 30,2.

Borsino Immobiliare: valori aggiornati ad aprile 2018, stessa zona.

- *Uffici strutturati* - in buono stato - da Euro 1.508 ad Euro 2.212 al mq. Valori locazione (Euro/mq x mese) da Euro 6,7 ad Euro 10,1. Tasso di capitalizzazione: 5,4%.

Portali immobiliari (Casa.it/Immobiliare.it): le proposte sono svariate ed alcune sono riferite all'edificio in cui è situato l'immobile. I valori di offerta vanno da Euro 2.750 ad Euro 3.625 al metro quadrato, per uffici di metrature varie posti a piani superiori al settimo, quindi con caratteristiche simili all'ufficio da stimare.

<u>5.2 Stima del valore a base d' asta</u>

A) Metodo di stima sintetico-comparativo

E' il procedimento che determina il valore del bene mediante paragone con altri beni aventi medesime caratteristiche , ubicati nella medesima zona od in zone limitrofe, di cui siano noti i valori od i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato . A questo procedimento si abbina una valutazione personale del consulente che tiene conto degli aspetti specifici del bene e che porta ad una correzione in aumento o diminuzione del prezzo.

1-Unità immobiliare sita in Genova, Via di Francia civico 33 interno 8, cat A/10 (ufficio)

Firmato Da: SIRITO EMILIANA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 141b44

Operando una media tra i valori proposti dalle banche dati e quelli rilevati sul mercato immobiliare, attribuiamo un prezzo pari ad Euro 1.400,00/mq. Otterremo pertanto il seguente valore di mercato:

Mq 56 ad Euro 1.400,00 = Euro 78.400,00.

2- Unità immobiliare sita in Genova, Via di Francia 73A rosso, cat C/6 (posto auto scoperto).

Il posto auto, che in questa sede consideriamo come pertinenziale, verrà stimato con medesimo valore/mq dell'ufficio, cioè Euro 1.400,00/mq (in caso di vendita separata sarebbe pari ad Euro 1600, comunque di poco superiore) . Otterremo pertanto il seguente valore di mercato:

Mq 10 ad Euro 1.400,00 = Euro 14.000,00 . Il valore congiunto dei due cespiti sarà pari ad **Euro 92.400,00**

3- Unità immobiliare sita in Genova, Via Trento 75/77/79 rossi cat C/1 (negozio).

A questa unità attribuiamo un valore di Euro 2.200,00/mq, inferiore a quanto rilevato dalle banche dati di riferimento e dalle offerte dei portali, in quanto la notevole metratura restringe le possibilità di utilizzo e/o i soggetti commercialmente interessati all'acquisto. Bisogna anche tenere a mente che ci troviamo in una zona squisitamente residenziale ed i negozi del centro città sono raggiungibili a piedi . L'area pertinenziale scoperta, destinata a parcheggio/ area di manovra, verrà computata al 30% della sua effettiva metratura, cioè per mq 60. Otterremo pertanto il seguente valore di mercato:

Mq 240(180+60) ad Euro 2.200,00 = **Euro 528.000,00**.

4- Unità immobiliare sita in Genova, Via Trento 11A interno 23, cat C/6 (box).

Al box e relativo magazzino annesso si attribuisce un valore di Euro 2.250,00/mq. Otterremo pertanto il seguente valore di mercato:

Mq 40 ad Euro 2.250,00 = **Euro 90.000,00**.

5- Unità immobiliare sita in Genova, Via Trento 11A interno C1, cat C/2 (magazzino).

Stessa valutazione di cui al punto precedente. Otterremo pertanto il seguente valore di mercato:

Mq 14 ad Euro 2.250,00 = **Euro 31.500,00**. Come già anticipato in precedenza, i due cespiti non possono essere venduti disgiunti, pertanto il valore dei due beni è complessivamente di **Euro 121.500,00**

6-Unità immobiliare sita in Genova, Via XII Ottobre 2 /181, cat A/10 (ufficio).

Firmato Da: SIRITO EMILIANA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 141b44

A questa unità immobiliare si è scelto di attribuire un valore pari ad Euro 2.800,00/mq. Otterremo pertanto il seguente valore di mercato:

Mq 140 ad Euro 2.800,00 = **Euro 392.000,00**.

B) Metodo per capitalizzazione del reddito

Con questo procedimento si può valutare il valore di un cespite quando questo sia in grado di produrre un reddito, corrispondente, nel caso specifico, al suo valore locatizio annuo.

1- **Unità immobiliare sita in Genova, Via di Francia civico 33 interno 8, cat A/10 (ufficio)+ Unità immobiliare sita in Genova, Via di Francia 73A rosso, cat C/6 (posto auto scoperto).**

I cespiti di cui al punto 1 e 2 sono attualmente sfitti, quindi utilizzeremo un valore probabile di locazione per calcolare il reddito lordo su cui operare. In base alle offerte del mercato ed ai parametri OMI e Borsino Immobiliare si può ipotizzare un canone mensile di Euro 650,00. Avremo pertanto un reddito lordo annuo di Euro 7.800,00 da cui detrarre una percentuale del 35%(Euro 2.730,00) per oneri vari -spese straordinarie/ici/tassazione ordinaria-. Il reddito netto annuo sarà pari ad Euro 5.070,00.

Applichiamo un saggio di capitalizzazione del 5% ed otterremo il seguente valore di mercato:

Euro 5.070,00 . 5x100= **Euro 101.400,00**

2- **Unità immobiliare sita in Genova, Via Trento 75/77/79 rossi cat C/1 (negozio).**

Per la valutazione di questo cespite usufruiamo del dato certo derivante dal canone di locazione attualmente percepito, Euro 2.700,00 al mese, Euro 32.400,00 annui.

Detraiamo un pro quota oneri del 35% (Euro 11.340,00,00) ed otterremo il reddito netto, ovvero Euro 21.060,00 su cui applicare il tasso di capitalizzazione del 5,4%.

Euro 21.060,00 : 5,4 x 100 = **Euro 390.000,00.**

3- **Unità immobiliare sita in Genova, Via Trento 11A interno 23, cat C/6 (box)+ Unità immobiliare sita in Genova, Via Trento 11A interno C1, cat C/2 (magazzino)**

Questi locali sono attualmente sfitti e quindi calcoleremo un canone ipotetico pari ad Euro 280,00 mensili, reddito annuo lordo Euro 3.360,00. Detraiamo la quota degli oneri, pari al 30%(minore

Firmato Da: SIRITTO EMILIANA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 141b44

incidenza delle spese di amministrazione), ovvero Euro 1.008,00 ed avremo un reddito netto di Euro 2.352,00 a cui applicare un tasso di capitalizzazione del 5,0%.

Euro 2.352,00 : 5,2 x 100 = **Euro 47.040,00**

4- Unità immobiliare sita in Genova, Via XII Ottobre 2 /181, cat A/10 (ufficio).

Abbiamo un dato di partenza che è il canone di locazione, nell'importo stabilito dalla scrittura privata tra la proprietà ed il locatario in data 25 ottobre 2017, pari ad Euro 1.651,93 per un reddito lordo annuo di Euro 19.923,16. Le detrazioni per oneri relative a questo cespite sono elevate (spese straordinarie/tassazione) e saranno calcolate al 40%, ovvero Euro 7.929,26. Otterremo un reddito netto di Euro 11.953,96 a cui applicheremo un saggio di capitalizzazione del 5.4%.

Euro 11.953.96 :5,4 x 100 = **Euro 221.396,00**

5.3 Valore a base d'asta

Procediamo, con l'aiuto di una tabella riassuntiva, al computo della media tra i valori ottenuti con i due metodi di valutazione:

IMMOBILE	VALORE CON METODO A	VALORE CON METODO B	MEDIA DEI VALORI
VIA DI FRANCIA 33+ P.A.	*Euro 92.400,00*	*Euro 101.400,00*	**Euro 96.900,00**
VIA TRENTO 75/77/79 R	*Euro 528.000,00*	*Euro 390.000,00*	**Euro 459.000,00**
VIA TRENTO BOX+MAG.NO	*Euro 121.500,00*	*Euro 47.040,00*	**Euro 84.270,00**
VIA XII OTTOBRE 2/181	*Euro 392.000,00*	*Euro 221.396,00*	**Euro 306.698,00**
Totale dei valori di stima	*Euro 1.133.900,00*	*Euro 759.836,00*	**Euro 946.868,00**

Il valore complessivo dei cespiti oggetto della presente relazione di stima sarà pertanto di :

Euro 946.868,00(Euronovecentoquarantaseimilaottocentosessantotto/00)

Così suddivisi:

VIA DI FRANCIA 33+ P.A.	Euro 96.900,00
VIA TRENTO 75/77/79 R	Euro 459.000,00
VIA TRENTO BOX+MAG.NO	Euro 84.270,00

Firmato Da: SIRITO EMILIANA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 141b44

VIA XII OTTOBRE 2/181	Euro 306.698,00

In fede,

Dottoressa Emiliana Sirito

Allegati:

1- Planimetrie a Visure catastali Via di Francia 33 int 8/Via di Francia 73 a rosso pa 4,Via Trento 75/77/9 rossi, Via Trento1 A ss int 23 e Via Trento 11 A ss int C1, Via XII Ottobre 2 int 181.

2- Esercizio di opzione di riscatto anticipato di beni immobili condotti in leasing immobiliare del 7 febbraio 2008 Notaio Chiodi Anelli Enrico.

3- Contratto di locazione del 1 febbraio 2016 Via Trento 75/77/79 rossi e cessione di ramo di azienda.

4- Contratto di locazione del 16 maggio 2011 Via XII Ottobre 2/181e scrittura privata di riduzione canone del1/9/2017.

5- APE Via Trento 75/77/79 rossi n. 5582 del 27/01/2014.

6- CIL Asseverata negozio Via Trento presentata da Squillari srl.

7- Valutazioni OMI e valutazioni Borsino Immobiliare per Genova- Zone: Sampierdarena/Albaro/Foce/Centro.

8- Documentazione fotografica.

Firmato Da: SIRITO EMILIANA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 141b44

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

La sottoscritta Dott.ssa Emiliana Sirito, in qualità di esperta nominata nella procedura promossa da Officinecst spa , attesta di avere depositato telematicamente la presente con i relativi allegati, di averne inviato con posta ordinaria copia all'esecutata, di averne inviato copia via e-mail all'Avv. Grillo Giuseppe in Reggio Calabria per il procedente e di aver depositato copia di cortesia per l'Ill.mo G.E presso la cancelleria della VII sez. del Tribunale di Genova.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 2 Maggio 2018

dott.ssa Emiliana Sirito

Firmato Da: SIRITO EMILIANA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 141b44

R.E. 823/2017

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare promossa da

Rappresentato dall'Avvocato Giuseppe Grillo-Reggio Calabria

contro

G.E.: **Ill.mo Dott. Daniele Bianchi**

INTEGRAZIONI ALLA RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato:

Emiliana Sirito Agente immobiliare Ruolo della Provincia di Genova n.889

Via Mario Preve, 12/1 -16136 Genova Cell. 344 1400101 e-mail: siritoemiliana@gmail.com

Firmato Da: SIRITO EMILIANA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 141b44

Come da richiesta dell'Avvocato Agostino Canestro, con Studio in Genova , Via Porta degli Archi 10/23, delegato alle operazioni di vendita nell'ambito della procedura di cui sopra, si procede a fornire le seguenti integrazioni alla CTU del 2 Maggio 2018.

APE

La CTU ha reperito copie conformi all'originale delle Attestazioni di Prestazione Energetica (che si allegano alla presente) presso l'Ufficio IRE -Infrastrutture Recupero Energia- Agenzia Regionale Ligure spa, in quanto l'esecutato inizialmente non riusciva a reperirle. Successivamente, ci è stato comunicato che tutti gli originali sono a sue mani. Si riportano anche gli estremi di una seconda APE relativa a Via Trento 75/77/79 rossi, reperita nell'archivio IRE.

1) Via di Francia 33/8

APE n. 5471 rilasciato in data 25/01/2014, scadenza 25/01/2024, prestazione energetica globale: 40.02 kWh/metro³anno. Certificatore: Parlato Massimiliano, num. Cert. 5327.

2) Via Trento 75/77/79r

APE n. 5477 rilasciato in data 25/01/2014, scadenza 25/01/2024, prestazione energetica globale: 85.33 kWh/metro³anno. Certificatore: Parlato Massimiliano, num. Cert. 5327.

Tale APE riporta un valore di prestazione energetica globale difforme rispetto alla n.5582 citata in perizia (110.59 kWh/metro³anno) ed è stata depositata successivamente (il 27/1/2014) dallo stesso Certificatore. Non risultano richieste di cancellazione dell'APE n. 5477.

3)Via XXII Ottobre 2 interno 181

APE n. 25472 rilasciato in data 21/11/2011, scadenza 21/11/2021, prestazione energetica globale: 64.3 kWh/metro³anno. Certificatore: Fantacci Marilise, num. Cert. 1404.

DIFFORMITA' EDILIZIE

1)Via Trento 75/77/79r

Gli oneri relativi alla regolarizzazione catastale del cespite comportano la presentazione di un aggiornamento planimetrico da parte di un professionista: le spese sono di Euro 50,00 per la pratica presso l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati) + Euro 500,00 (oltre ad Iva e Ritenuta di

Firmato Da: SIRITO EMILIANA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 141b44

acconto) per la parcella professionale.

2) Via XII Ottobre 2/181

Per la regolarizzazione è necessario presentare una CILA in Sanatoria (o Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva) al Comune di Genova, Ufficio Edilizia Privata, che comporta il pagamento di una multa per comunicazione postuma pari ad Euro 1000,00, più le spese del professionista (circa Euro 1.200,00 oltre ad Iva e Ritenuta di acconto). Una volta effettuata la regolarizzazione edilizia, si provvederà a quella catastale con una spesa, come per il cespite precedente, di Euro 50,00+Euro 500,00(oltre ad Iva e Ritenuta di acconto).

LOTTI

Per chiarezza di esposizione, si procede ad indicare con le lettere dell'alfabeto i quattro lotti oggetto della vendita, derivanti dall'accorpamento di alcuni dei sei cespiti stimati (come riportati alle pagine 15/16/17/18 della CTU).

Avremo pertanto:

Lotto A, formato dai cespiti 1 e 2

Via di Francia 33/8 (ufficio) + Via di Francia 73A r (posto auto), valore: Euro 96.600,00.

Lotto B, formato dal cespite 3

Via Trento 75/77/79 rossi (negozio), valore: Euro 459.000,00.

Lotto C, formato dai cespiti 4 e 5

Via Trento 11A interno 23 (box) + Via Trento 11A s.n. (magazzino), valore : Euro 84.270,00.

Lotto D, formato dal cespite 6

Via XII Ottobre 2 interno 181 (ufficio), valore : Euro 306.698,00.

SPESE DI AMMINISTRAZIONE

Lotto A

-Via di Francia 33 interno 8 (ufficio) : il rendiconto consuntivo delle spese ordinarie 2017 ammonta ad Euro 868,29.

M/M di Proprietà: 34, M/M scale 56, M/M ascensore 43, M/M acqua 20 .

-Via di Francia 73A rosso (posto auto) : il rendiconto a regime riporta una spesa annua di circa Euro

Firmato Da: SIRITO EMILIANA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 141b44

100,00 (comprensivo pro quota oneri COSAP- passi carrabili) .

M/M di Proprietà: 69, M/M spese civico 73 A rosso: 230.

Si è riscontrata una spesa di amministrazione straordinaria (giugno 2018) per lavori di rifacimento tubazione acqua pari ad Euro 9.107,64, con una quota di spettanza di Euro 310,00.

Lotto B

Via Trento 75/77/79 rossi (negozio): il rendiconto consuntivo 2017/2018 prevede una spesa di amministrazione ordinaria pari ad Euro 3.692,38, di cui Euro 1.346,76 si riferiscono ad una quota di ammortamento di spese straordinarie per lavori di rifacimento centrale termica ed Euro 402,00 a lavoro sistemazione giardini retrostanti il negozio. La quota ammortamento centrale termica è prevista anche nel preventivo 2018/2019. Le spese ordinarie a regime si possono quantificare in circa Euro 2.000,00/anno.

M/M di Proprietà: 89,59, M/M di Riscaldamento: 110,3.

Lotto C

Via Trento 11A, box n. 23 + magazzino : il preventivo spese ordinarie per l'anno solare 2017 è di Euro 385,00.

M/M di Proprietà: 7,07 per Tabella spese Cond.nio Via Trento 11a, 58,39 per Tabella spese ripartite tra box e posti auto, 60,64 per Tabella spese solo box.

Lotto D

Via XII Ottobre 2/181 (ufficio): le spese ordinarie relative all'esercizio 2016/2017 sono state pari ad Euro 10.124,97.

M/M di Proprietà: 5,480, M/M scale: 11,620, M/M sorveglianza: 9,040, M/M luce corridoio: 12,120, M/M aria cond fredda: 9,90, M/M riscaldamento: 7,520, M/M riscaldamento a consumo: 7,520, M/M ventilazione: 12,810, M/M ascensore: 14,500, M/M acqua: 40,000, M/M vetri esterni: 21,000.

Tra il 2017 ed il 2018 sono stati effettuati importanti lavori di riqualificazione degli impianti di condizionamento e riscaldamento del Condominio per un importo a carico dell'immobile pari ad Euro18.622,82, rateizzati sino all' ottobre 2018.

Firmato Da: SIRITO EMILIANA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 141b44

Ritenendo di aver fornito le informazioni richieste, la scrivente resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

In fede,

Dott.ssa Emiliana Sirito

Genova, 24 Agosto 2018

Allegati: 4 copie conformi APE

La presente integrazione sarà inviata telematicamente agli Uffici Competenti del Tribunale di Genova, e la relativa copia cartacea di cortesia sarà depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Firmato Da: SIRITO EMILIANA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 141b44