

Tecnico Incaricato: Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390  
cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it  
Iscritta all'Albo Architetti PPC della PV Genova al n 918,  
C.F.: ZRULCN50A60E483C – P.I.: 01032090100

R.G.E. n 800/2016

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII°

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

~~..... Via C. .... 16122 Genova - Tel. ....  
.....@archiworldpec.it~~

Contro

G.E.: Dott. Roberto Bonino

**RELAZIONE DI STIMA**

Il CTU

arch. Luciana Zuaro

Arch. Luciana Zuaro  
+39 010 8376390  
+39 348 2259247

*L. Zuaro*



- LOTTO 1 : appartamento posto in comune di Genova segnato con il n.6 int. 1 di Via Maragliano  
scala destra, piano Terra

A Catasto Fabbricati Sez. Urb. GEA Foglio 107 Particella 24 Subalterno 15..... PAG. 2

- ALLEGATI LOTTO 1 .....PAG. 19

- LOTTO 2 : negozio posto in comune di Genova segnato con il n.23 R di Via di Porta Soprana  
piano Terreno

A Catasto Fabbricati Sez. Urb. GEA Foglio 96 Particella 219 Subalterno 1.....PAG. 21

- ALLEGATI LOTTO 2 .....PAG.33



Tecnico Incaricato: Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390  
cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it  
Iscritta all'Albo Architetti PPC della PV Genova al n 918,  
C.F.: ZRULCN50A60E463C – P.I.: 01032090100

**LOTTO 1: appartamento nell'edificio sito in Comune di Genova, Via Maragliano n.6  
int. 1, scala destra, piano Terra.**

**Premessa**

La sottoscritta arch. Luciana Zuaro, con studio in Genova in Via Assarotti 39/6, 16122 Genova, iscritta all'albo degli Architetti della Provincia di Genova al n. 918 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Genova è stata nominata in data 26/01/2017 CTU dal Tribunale di Genova, Sezione VII - Fallimenti ed esecuzioni immobiliari R.G.E. n. 800/2016, Giudice dell'esecuzione Dott. Roberto Bonino per effettuare una stima del bene esecutato sito in Genova, in Via Maragliano n.6 int. 1, piano Terra e nel negozio sito in Genova, Via di Porta Soprana n.23R, piano Terreno.

**1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA PERIZIA.**

L'immobile è così identificato: appartamento ubicato nel Comune di Genova, in Via Maragliano n.6 int. 1, piano Terra, Circoscrizione comunale Municipio Centro Est (Prè-Molo-Maddalena, Oregina-Lagaccio, Castelletto, Portoria) quartiere di Portoria nel centro di Genova.

**1.1) IDENTIFICATIVI CATASTALI DEL BENE OGGETTO DI STIMA.**

L'immobile è censito catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo alla società FLM S.r.l., CF 02661331203 con sede a Bologna con i seguenti dati : Sez. Urb. GEA, foglio 107, particella 24, sub 15, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 11, Superficie catastale Totale 195 mq oltre cantina. Totale escluse aree scoperte 195 mq, rendita catastale Euro 2.386,03. **(Al 1 e Al 2 )**

**1.2) UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO DI RIFERIMENTO E DELLE ZONE LIMITROFE.**

Caratteristiche delle zone limitrofe.

L'edificio di riferimento è collocato in zona quadrilatero a Genova e più precisamente in Via Maragliano, compresa tra la centrale Via XX Settembre la principale arteria commerciale della città e il quartiere di Portoria , che confina con Via San Vincenzo a Nord, a est con Piazza della Vittoria, e a sud-ovest con la Collina di Carignano.

La zona è inserita nella più vasta area che si estende tra Brignole, piazza della Vittoria, mura di S.Chiera e il Ponte Monumentale, che fu interessata dai grandi interventi urbanistici otto e novecenteschi, assumendo un disegno edilizio moderno con edifici di pregio e grandi dimensioni e linee viarie tracciate secondo reticoli ortogonali e nella trasformazione andarono perse antiche vie di cui rimane oggi soltanto la memoria.



### Caratteristiche e localizzazione dell'edificio di riferimento.

L'immobile oggetto della presente perizia è sito in Via Maragliano n.6, in un edificio di pregio contiguo ad altri immobili di analoghe caratteristiche, in una zona classificata urbanisticamente come Zona AC-IU - Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico, ovvero

Tessuto Urbano caratterizzato da *presenza di edifici di valore architettonico e da impianto urbano progettato unitariamente*, aree nel loro complesso sature destinate a essere conservate sotto il profilo dell'assetto urbanistico ed insediativo. Gli spazi liberi originariamente strutturati nell'impianto urbanistico e insediativo costituiscono elementi di valore da preservare.



Fig 1 vista su google maps dell'immobile su Via Maragliano

L'edificio è costituito da due civici: il n.4 di due piani con copertura piana a terrazzo e il n.6 di complessivi sei piani oltre a un piano terrazzato con due appartamenti, per complessivi n.12 appartamenti per scala, che si affacciano su Via Maragliano e Via Malta e su un distacco condominiale con accesso da Via Malta stessa, dove sono collocati a piano terra alcuni magazzini/attività commerciali.

Il fabbricato è un palazzo d'epoca realizzato nel 1901 che presenta una struttura costituita da muri in pietra, spessore di circa 74 cm, copertura piana in parte terrazzata e solai in legno ad altezza interna pari a h 3,25 mt. Il prospetto principale è orientato ad ovest e presenta elementi di decoro situati in facciata e sul portone di ingresso, con cornicioni e alcuni balconi aggettanti con balaustre, paramento a bugnato nei primi tre piani, una cornice marcapiano con decori a medaglione e capitelli all'ultimo piano, ed elementi a timpano situati sopra le finestre del 4° piano.



Tecnico Incaricato: Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390  
cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it  
Iscritta all'Albo Architetti PPC della PV Genova al n 918,  
C.F.: ZRULCN50A60E463C – P.I.: 01032090100

E' distribuito all'interno da due vani scala con al centro gli ascensori, costituiti da struttura in ferro e cabina in legno, che affacciano sui due cortili presenti sul distacco a est del caseggiato.

Il portone di ingresso è in legno e vetro di pregio, nell'atrio sono presenti decori e stucchi posti a cornice sul soffitto e sulle pareti, i pavimenti sono in marmo bicolore con decoro a rombi nell'atrio, le scale sono rivestite in marmo con corrimano in legno e ringhiera in metallo tinteggiato in nero, mentre le pareti interne sono tinteggiate in colore bianco e verde nella parte sottostante.

Le cassette della posta sono in legno originali dell'epoca e sono situate accanto alle scale, l'impianto di illuminazione è costituito da plafoniere a parete e da un lampadario in ferro e vetro posto nell'atrio.

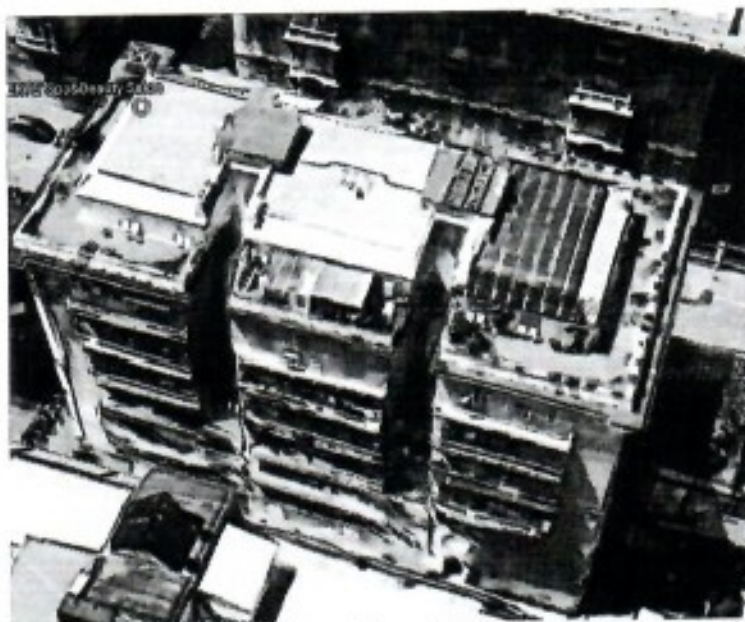


Fig 2 vista su google maps dell' immobile sul distacco con accesso da Via Malta

L'edificio appare, nel suo complesso, in normale stato di conservazione, e recentemente sono stati realizzati lavori di manutenzione straordinaria nel cavedio, completati, e nella rete fognaria condominiali, non ancora risolti, ed è dotato di un impianto di riscaldamento centralizzato integrato con la dotazione di valvole e contabilizzatori di calore nei singoli appartamenti.

#### Accessibilità veicolare ,Sistemi di collegamento pubblici e privati - servizi commerciali e sistema economico della zona

L'immobile è situato in pieno centro cittadino ed è posizionato in una via veicolare in parte a doppio senso di circolazione ma limitata da alcuni sensi unici. Non presenta disponibilità di posti auto condominiali riservati, in quanto la zona è sottoposta alla disciplina della sosta a pagamento su suolo pubblico per le zone Blu Area, per la quale i residenti e assimilati possono usufruire di un



Tecnico Incaricato: Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390  
cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it  
Iscritta all'Albo Architetti PPC della PV Genova al n 918,  
C.F.: ZRULCN50A60E463C – P.I.: 01032090100

contrassegno a scadenza annuale per la zona di riferimento, sono inoltre presenti in zona diversi parcheggi e autorimesse a pagamento.

Per quanto riguarda le infrastrutture di collegamento presenti nell'intorno, dalla stazione di Genova Brignole e da piazza della Vittoria, da cui si dipartono numerose linee di autobus urbani e extra urbani, sono facilmente raggiungibili anche pedonalmente e consentono un agevole collegamento con il ponente e il levante genovese e le soprastanti zone collinari, mentre nella vicina Piazza De Ferrari si trova la fermata della metropolitana di Genova.

Inoltre è in posizione pressochè baricentrica rispetto ai caselli autostradali di Genova-Est e di Genova Ovest per l'accesso alle principali direttrici autostradali A10 Genova-Ventimiglia, A12 Genova - Livorno, A26 Genova Gravelona e A7 Genova Milano.

Per quanto riguarda le attività commerciali, oltre a Via XX Settembre, Via Maragliano è ben collegata alle numerose vie e piazze del centro di Genova, di cui alcune pedonalizzate, dove si trovano i principali servizi cittadini, oltre a numerosi negozi e supermercati, inoltre è situato in adiacenza il Mercato Orientale, uno dei principali mercati cittadini dove si vendono generi di consumo alimentare e ortofrutta.

Dal punto di vista del mercato immobiliare in essere la zona, a prevalente vocazione commerciale e di servizio, presenta attualmente una considerevole offerta per la vendita o l'affitto di appartamenti a destinazione residenziale o uffici, con immobili di qualità medio-alta.

#### **1.4) CONFINI DELL' APPARTAMENTO**

L'appartamento di Via Maragliano n.6 int. 1, Scala Destra, piano Terra confina:

A Ovest con Via Maragliano;

A Sud con Via Malta;

A Nord est con il cortile condominiale;

A Sud est con il distacco;

A Nord con le scale e l'ascensore;

Sopra con l'immobile civ.2.

Sotto con alcune attività commerciali poste nel distacco.

#### **1.5) CARATTERISTICHE E FINITURE DELL'APPARTAMENTO OGGETTO DI STIMA.**

L'appartamento sito in Via Maragliano n.6 int. 1, Scala Destra piano Terra, è composto catastalmente da undici vani. L'immobile è discretamente luminoso e si affaccia su Via Maragliano, su via Malta e sul distacco del palazzo.

Attualmente è distribuito in due unità immobiliari distinte, denominate dal proprietario come interno 1A e interno 1B. L'interno 1A ha l'accesso dal corridoio di distribuzione interno del palazzo, ed è costituito da due stanze contigue adibite ad ufficio con affaccio su Via Maragliano e un servizio



Tecnico Incaricato: Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390  
cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it  
Iscritta all'Albo Architetti PPC della PV Genova al n 918,  
C.F.: ZRULCN50A60E463C – P.I.: 01032090100

igienico dotato di sanitari in ceramica bianca completo di doccia e con un wc dotato di un apparecchio elettromeccanico tipo Sanitrit. I muri perimetrali in pietra hanno uno spessore di circa 73 cm, muri di spina interni situato tra l'immobile e le scale condominiali di circa 32 cm e divisori interni che variano da 12 a 20 cm.

L'altezza delle due camere con soffitti con decori a stucco con cornici è di h 3,25 mt, mentre il bagno è controsoffittato a h.3.00 mt. Le pareti sono tinteggiate in colore celeste e finitura a buccia di arancia, pavimenti in graniglia alla genovese con disegni geometrici e floreali, mentre il bagno è piastrellato con mattonelle chiare fino all'altezza di mt 1,80, le finestre sono in pvc bianco con vetrocamera ad anta unica e a ribalta con persiane in legno chiaro in tutte le stanze, le porte interne sono in pannelli di legno e maniglie in ottone.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con tubazioni esterne e termosifoni in ghisa e in alluminio in bagno, dotati di ripartitore e valvole termostatiche, l'ACS è fornita da Boiler elettrico marca Ariston da 80 l, è presente anche uno split marca Olimpia Splendid modello Unico, gli altri impianti presenti sono idrico, elettrico a norma, realizzato in parte in canaline esterne e in parte incassato, impianto citofonico.

L'interno 1B è distribuito da un vano di disimpegno da cui si accede a entrambe le unità immobiliari, dotato di armadiatura con quadro elettrico e telecamere di videosorveglianza a parete. E' composto da sei vani adibiti ad ufficio con affacciò su tutti i lati, un locale tecnico e tre servizi igienici con sanitari in ceramica bianca, di cui due completi di doccia e wc e uno dotato di impianto di scarico tipo Sanitrit. I muri perimetrali in pietra hanno uno spessore analogo all'interno 1A di circa 73 cm, muri di spina interni di circa 32 cm, e divisori interni che variano da 12 a 20 cm.

L'altezza dei vani con soffitti con decori a stucco e cornici è di h 3,25 mt, mentre alcuni vani e due bagni sono controsoffittati a h.2.90 – 3.00 mt., e le pareti sono tinteggiate in colore bianco.

Tutti i pavimenti sono coperti da parquet laminato di colore chiaro, mentre nei servizi e nella sala tecnica sono piastrellati e rivestiti ad h 1,80 in colore chiaro.

Le porte sono costituite da: porta blindata in legno nell'ingresso e porte interne in pannelli di legno e maniglie in ottone, in un ripostiglio vi è una porta a soffietto.

Le finestre sono in pvc bianco con vetrocamera ad anta unica e a ribalta, con persiane in legno chiaro in tutte le stanze tranne nel secondo e nel terzo bagno e nella sala tecnica dove le finestre sono in legno e vetro semplice.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con tubazioni esterne e termosifoni in ghisa e in alluminio in bagno, dotati di ripartitore e valvole termostatiche, l'ACS è fornita da Boiler elettrico marca Ariston da 80 l e nel terzo bagno vi è un boiler marca Idropi da 15 litri.

E' presente un circuito di videosorveglianza con telecamere in tutte le stanze marca Urmet con server nella sala tecnica, gli altri impianti presenti sono idrico, elettrico a norma con salva vita, realizzato in parte in canaline esterne e in parte incassato, impianto citofonico.



Tecnico Incaricato: Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390  
 cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it  
 Iscritta all'Albo Architetti PPC della PV Genova al n 918,  
 C.F.: ZRULCN50A60E463C – P.I.: 01032090100

L'appartamento appare complessivamente in buono stato, ma necessita di interventi manutentivi relativamente ai serramenti interni in legno e alla colonna di scarico, causa di cattivo odore in uno dei bagni di servizio.

E' inoltre indicata a catasto l'esistenza di una cantina di 7,2 mq e altezza mt 2.90.

L'Attestato di Prestazione Energetica, APE n. 23558 del 2017 realizzata in questa sede, attesta una prestazione energetica globale con Valore Attuale pari a 180.41 kWh/mq anno, classe F. (All 13 APE n. 23558 del 09-06-2017).

Tale valore potrebbe migliorare significativamente con un Valore Raggiungibile pari a 142,45 kWh/mq anno classe E, con interventi quali la realizzazione di un cappotto termico posto all'interno delle pareti perimetrali dell'appartamento, realizzato con isolante minerale di origine naturale, quindi rinnovabile e riciclabile e facilmente applicabile.

Caratteristiche dell'edificio di appartenenza:	
Numero dei piani	Sei
Data di edificazione	1901
Strutture verticali:	Muri in pietra
Solai:	Tipologia: Legno
Copertura:	Tipologia: terrazzata - Condizioni: Normali
Facciate:	Decorate con cornicioni, timpani, paramento a bugnato, cornice marcapiano e decori - Condizioni: Normali
Scale:	Tipologia: scala in marmo - Ubicazione: interna Gradini, pianerottoli e pavimento atrio in lastre in marmo bianco striato - Condizioni: Normali
Balconi:	Aggettanti con balaustra e soletta in pietra - Condizioni: Normali
Pavim/ne esterna:	Strada antistante il portone lastricata in pietra - Condizioni: Normali
Portone Clv. 6	Tipologia: Portone di pregio a tre ante - Materiale: Legno e vetro Condizioni: Normali
Pareti interne:	Pareti scale e atrio in tinta lavabile - Condizioni: Normali



Tecnico Incaricato: Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390  
 cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it  
 Iscritta all'Albo Architetti PPC della PV Genova al n 918,  
 C.F.: ZRULCN50A60E463C – P.I.: 01032090100

Impianti comuni:	
Citofonico:	Presente
Ascensore:	A fune in sede propria - Materiale: legno
Gas:	Allimentazione gas di città
Elettrico:	Sottotraccia
Fognatura:	Allacciata alla rete comunale
Idrico:	Allacciata alla rete comunale
Termico:	Centralizzato a gas metano con ripartitore e valvole termostatiche in tutti gli appartamenti
Illuminazione	Piafoniere a parete

Caratteristiche dell'appartamento adibito ad uffici	
Porta caposcala:	Anta doppia in legno - Condizioni: Normale
Porte interne	Impellicciate in legno - Condizioni: Normale
Infissi esterni:	Persiane in legno di colore chiaro - Condizioni: Mediocri
Infissi interni:	Finestre in pvc bianco con vetrocamera con anta unica e ribalta Condizioni: Buone Nei servizi alcune finestre sono in legno e vetro semplice - Condizioni: Mediocri
Cucina:	Non presente
Bagni:	Pavimento e pareti rivestite con piastrelle in ceramica di colore chiaro : Normale Solai controsoffittati - Condizioni: Buone
Pavimenti:	Int. 1A: Graniglia alla genovese con disegni - Condizioni: Buone Int. 1B: Parquet industriale sopra graniglia in tutte le stanze - Condizioni: Normali
Pareti:	Int. 1A: Intonaco e tinteggiatura azzurra - Condizioni: Buone Int. 1B: Intonaco e tinteggiatura in colore bianco - Condizioni: Buone





Tecnico Incaricato: Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390  
 cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it  
 Iscritta all'Albo Architetti PPC della PV Genova al n 918,  
 C.F.: ZRULCN50A60E463C – P.I.: 01032090100

Impianti dell'appartamento:	
Citofonico:	Presente
Elettrico:	Semi incassato con canaline esterne , con salvavita
Fognatura:	Allacciata alla rete comunale, problemi all'impianto interno scarico fognario - condizioni: scadente
Idrico:	Sottotraccia ed allacciata alla rete comunale
Telefonico:	Sottotraccia
Termico:	Centralizzato a metano con ripartitore e valvole termostatiche in tutti termosifoni in ghisa, tubazioni esterne
Classe di prestaz. energetica globale	E - Prestazione energetica globale 180.41 Kwh/mq anno

La documentazione fotografica, alla quale si rimanda, rende sufficientemente conto delle condizioni dell'immobile rilevate sul posto.

**(All 6 Fotografie immobile)**

#### 1.6) SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'APPARTAMENTO OGGETTO DI STIMA.

L'appartamento è composto dalle seguenti superfici calpestabili:

##### Int. 1A

Camera	mq 14,5
Seconda Camera	mq 14,4
Bagno con doccia	mq 5,2
<u>Superficie calpestabile</u>	<u>mq 34,1</u>
<u>Superficie lorda commerciale</u>	<u>mq 39,4</u>

##### Int. 1B

Ingresso	mq 5,1
Reception	mq 15,9
Bagno con doccia	mq 5,8
Disimpegno	mq 2,3
Camera	mq 17,2
Seconda Camera	mq 9,7
Ripostiglio	mq 1,8
Sala tecnica	mq 4,9
Secondo Bagno	mq 2,2
Ripostiglio	mq 1,0



Tecnico Incaricato: Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390  
cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it  
Iscritta all'Albo Architetti PPC della PV Genova al n 918,  
C.F.: ZRULCN50A60E463C – P.I.: 01032090100

Terza Camera	mq 17,4
Disimpegno	mq 3,2
Quarta Camera	mq 15,3
Terzo Bagno	
mq 2,9	
Quinta Camera	mq 10,6
<u>Superficie calpestabile</u>	<u>mq 115,30</u>
<u>Superficie lorda commerciale</u>	<u>mq 135,6</u>

*Totale superficie calpestabile app. int. 1A+1B è di mq 149,40*

*Consistenza cantina mq 7,2 x 25% = mq 1,8*

*L'appartamento ha una superficie lorda commerciale int. 1A+1B =mq 175,00*  
*Superficie comm. cantina = mq 1,8 circa.*

Superficie lorda commerciale (area che comprende il 100% delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne e il 50% delle pareti portanti interne e perimetrali).

La planimetria realizzata alla quale si rimanda , rappresenta la attuale disposizione dei vani.

**Appartamento + cantina : superficie commerciale complessiva di mq 176,80**

**(All 10 Rilievo appartamento)**

### **1.7) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIO**

Sul bene gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 31-05-2006 al n. 26621 del registro generale e al n. 6597 del registro particolare, di Euro 1.138.000,00, Notaio Ferrandino Raffaele del 22-05-2006 rep. 34/15, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. sede Roma CF 00651990582 a fronte di un capitale di Euro 569.000,00, durata 20 anni, a carico di

Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione.

Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., elegge domicilio ipotecario in Bologna, Via Rizzoli n.26.

- Atto giudiziario in data 07/11/2016 derivante da atto esecutivo o cautelare Numero di repertorio 10560, Registro particolare n. 27148, Registro Generale n. 38327 richiedente Sebi S.r.l. Via Poggio Ameno n.106 Roma C.F. 10720831006 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. contro FLM S.r.l. con sede a Bologna CF 02661331203 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. La Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. ha notificato in data 27-07-2016 atto di precetto con l'intimazione di pagamento della somma di Euro 457.269,20 oltre alle spese di notifica dell'atto di



Tecnico Incaricato: Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390  
cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it  
Iscritta all'Albo Architetti PPC della PV Genova al n 918,  
C.F.: ZRULCN50A60E463C – P.I.: 01032090100

precetto, agli interessi successivi e alle spese successive occorrente, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento.

La situazione debitoria della Società'

attualmente la seguente:

**Mutuo Rep. 34/15**

- Rate insolute		Euro 82.498,14
- Residuo mora al 30/06/2016		Euro 8.475,21
- Spese (salvo conguaglio)		Euro 1.119,09
- Residuo cap.le		Euro 364.388,84
- <b>totale (a)</b>		<b>Euro 456.481,28</b>
- Compensi di precetto ex D.M. 55/14		Euro 540,00
- Spese generali	15% su Euro 540,00	Euro 81,00
- C.p.a.	4% su Euro 621,00	Euro 24,84
- I.v.a.	22% su Euro 645,84	Euro 142,08
- <b>totale (b)</b>		<b>Euro 787,92</b>

**Totale Generale (a+b)**

**Euro 457.269,20**

oltre successive spettanze professionali per come risultano dovute ex D.M. 55/14, spese di notifica a margine segnate, agli interessi e alle successive spese occorrente.

**1.8) ONERI E PESI DI NATURA CONDOMINIALE**

La situazione debitoria della società

nei confronti del condominio per spese ordinarie e straordinarie è attualmente la seguente:

- importo dovuto per l'appartamento sito in Via Maragliano n.6 int.1 Scala Destra piano Terreno Genova per spese condominiali e riscaldamento: importo dovuto sulla base del bilancio esercizio annuale 2017/18 approvato dal Condominio: per spese totali per gestione ordinaria € 3.406,21, importi scaduti al luglio 2017 = € 1.638,21;

- importo dovuto per spese gestione straordinaria ristrutturazione cavedio: adeguamento preventivo aggiornato con delibera assemblea del 12-07-2017 per realizzazione ponteggi inizialmente non previsti : importo totale € 3.147,74 di cui importi scaduti al 01-07-2017 € 513,47.



Tecnico Incaricato: Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/B, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390  
cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it  
Iscritta all'Albo Architetti PPC della PV Genova al n 918,  
C.F.: ZRULCN50A60E463C – P.I.: 01032090100

**Da:** Studio Botto [mailto:amministrazionibotto@gmail.com]

**Inviato:** mercoledì 7 giugno 2017 17:42

**A:** Luciana Zuaro

**Oggetto:** 6: situazione contabile per int. 1 e cantina

Buonasera,

come da accordi Le trascrivo quanto Le occorre:

TOT.GEST.ORD. ANNUALE 2017/18 € 3.406,21:

cong. 01/05/2017 € 1.193,14  
1° Rata 01/05/2017 € 445,07  
2° Rata 01/08/2017 € 442,00  
3° Rata 01/11/2017 € 442,00  
4° Rata 01/01/2018 € 442,00  
5° Rata 01/03/2018 € 442,00

TOT. GEST. STRAORD. RISTRUTTURAZ. CAVEDIO: € 1.218,00 \*

1° Rata 20/05/2017 € 246,00  
2° Rata 20/06/2017 € 243,00  
3° Rata 20/07/2017 € 243,00  
4° Rata 20/08/2017 € 243,00  
5° Rata 20/09/2017 € 243,00

\* Importo successivamente aggiornato per maggiori oneri subentrati e pari a € 3.147,74  
(All 9, All 9.1)

## 2.0) STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Dal certificato della CdC della

con termine [redacted] 12134 [redacted] ni  
evince la seguente composizione societaria : n 4 soci di cui con proprietà 2,98% per un valore pari  
a € 2.980,00 e nuda proprietà 47,02% per un valore pari a € 47.020,00 pari al 50% rispettivamente  
ai signori [redacted] ; usufrutto per un valore pari a €  
84.170,00 al signor [redacted] legale rappresentante della società; usufrutto per un valore  
pari a € 9.870,00 [redacted] in regime di comunione di beni.

Il Signor [redacted] titolare della piena proprietà bene personale, ha conferito alla suddetta  
società in natura, il diritto di piena ed esclusiva proprietà dei beni immobili in oggetto;  
contestualmente il debito di cui al contratto di mutuo Repertorio n. 34 e Raccolta n 15 veniva  
accollato alla società [redacted] l'importo di € 569.000,00.

L'immobile risulta essere di piena proprietà della

s.r.l. in persona del suo Legale

Rappresentante [redacted]

[redacted] All 11 CdC)



Tecnico Incaricato: Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390  
cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it  
Iscritta all'Albo Architetti PPC della PV Genova al n 918,  
C.F.: ZRULCN50A60E463C – P.I.: 01032090100

## 2.1) PROVENIENZA, OCCUPAZIONE E VINCOLI

### 2.1.1) PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto all'attuale società proprietaria [redacted] [redacted]  
[redacted] 3, per la piena proprietà, da  
titolare della piena proprietà bene personale, per atto di conferimento in società, Notaio Raffaele  
Ferrandino, del 29-05-2006 rep. 39 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Genova il 19-06-  
2006 al n. 31153 del registro generale e al n.18905 del registro particolare.  
L'immobile innanzi descritto censito al foglio 107 particella 24 sub 15 era pervenuto a  
[redacted] 13- [redacted], per quota di ¼ di piena proprietà nonche' per la  
quota di ¼ di nuda proprietà, [redacted] per la quota di ¼ di  
usufrutto, per successione in morte di [redacted], titolare e  
deceduta il [redacted], registrata presso l'Ufficio del Registro di Bologna il 30-04-1991 den. N.29  
vol. 4760 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Genova il 21-02-1992 al n. 6951 del Registro  
Generale e al n. 5521 del Registro Particolare.  
Eredita' devoluta per testamento olografo pubblicato dal Notaio Cristiano Masi in data 18 febbraio  
1991 rep. 40431.  
Si segnala ricongiungimento di usufrutto in morte [redacted]

### 2.1.2) OCCUPAZIONE

Attualmente l'appartamento risulta affittato a due distinti locatari delle due zone identificate dal  
proprietario come interno 1A e 1B.

L'interno 1A risulta affittato come ufficio alla Società [redacted] re  
[redacted] a [redacted] con contratto registrato in data  
anteriore al pignoramento e stipulato in data 20-07-2015, durata dal 01-09-2015 al 31-08-2021  
e registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate in data 05-08-2015, con un canone pattuito  
pari a Euro 7.080,00 annuali, incluse spese.

L'interno 1B risulta affittato come ufficio alla [redacted] S.p.A.  
( [redacted] persona del suo Legale Rappresentante [redacted] D.F. [redacted]  
[redacted] in contratto registrato in data anteriore al pignoramento e stipulato in data  
15-01-2015 e durata dal 15-01-2015 al 14-01-2021 e registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle  
Entrate in data 20-02-2015, il canone pattuito risulta pari a in Euro 16.440,00 annui, incluse spese.

(All 7, All 7.1)



Tecnico Incaricato: Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390  
cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it  
Iscritta all'Albo Architetti PPC della PV Genova al n 918,  
C.F.: ZRULCN50A60E463C – P.I.: 01032090100

### **2.1.3) VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuno.
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- Altre limitazioni d'uso: vedi paragrafo 2.1.2.

## **3.0) CONFORMITA' URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE DEL BENE**

### **3.1) STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE**

Nel PUC definitivo l'immobile sito in Via Maragliano n. 6 Genova risulta sito in Zona AC-IU - Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico: "Tessuto urbano caratterizzato da presenza di edifici di valore architettonico e da impianto urbano progettato unitariamente, aree nel loro complesso sature, destinate a essere conservate sotto il profilo dell'assetto urbanistico ed insediativo. Gli spazi liberi originariamente strutturati nell'impianto urbanistico e insediativo costituiscono elementi di valore da preservare."

**PTCP** Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico: SU Struttura Urbana Qualificata

**Zonizzazione Acustica:** Classe 4 - aree di intensa attività umana

**Classe Sismica** è 3 (DGR 216 del 17.03.2017)

**Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela:** vincoli nessuno

**(All 3 Documentazione localizzazione appartamento e situazione urbanistica)**

### **3.2) TITOLO EDILIZIO**

E' stato reperito il progetto del fabbricato rubricato col n 14/1901 presso l'Ufficio Archivio Storico del Comune di Genova allegato alla relazione tecnico illustrativa ed approvato dal Sindaco di Genova in data 02-01-1901.

**(All 8 Progetto n. 14-1901)**

### **3.3) CONFORMITA' EDILIZIA**

Rispetto al progetto edilizio originale si è rilevata la seguente difformità sostanziale: l'appartamento originariamente costituito in una unica unità immobiliare, come risulta anche dai mm complessivi attribuiti attualmente all'appartamento dal rendiconto dell'amministratore del condominio, è stato successivamente suddiviso in due unità immobiliari distinte, senza però modifiche strutturali e nelle bucatore di facciata.

### **3.4) CONFORMITA' CATASTALI**

Per quanto riguarda l'immobile sito in Via Maragliano n.6 int. 1, scala destra, piano Terra a Genova dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale acquisita dalla scrivente si sono riscontrate difformità consistenti nella realizzazione/demolizione di divisorie interne atte alla divisione dell'immobile in due unità immobiliari distinte, rappresentate indicativamente in un elaborato con indicate le modifiche avvenute rispetto alla planimetria catastale attuale.

**(All 12 Variazioni planimetriche).**

### **3.5) ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE**

Per la regolarizzazione catastale e la procedura di sanatoria per il frazionamento dell'immobile, ai sensi del Testo Unico D.P.R. n.380/2001 e s.m. e' necessario presentare una CILA ad opere eseguite, con una sanzione prevista pari a € 1.000,00 + € 32,00 di diritti più spese tecniche, e l'adeguamento catastale con spese di bolli pari a circa € 100, più spese tecniche e oneri fiscali. Pertanto gli oneri complessivi per la regolarizzazione del bene sono stimati nell'ordine di circa € 2.380,00, comprensivi di diritti e oneri professionali + oneri fiscali.

### **3.6) VINCOLI E SERVITU' CHE INSISTONO SULL'IMMOBILE**

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (Codice dei beni culturali e del paesaggio), né per la parte II° (tutela del patrimonio storico architettonico, ex L. 1089/1939), né per la parte III° ex L.1497/1939, pertanto si può affermare che sull'immobile non insistono vincoli che possano in qualche modo influire sulla valutazione del bene.

### **3.7) DECRETO DI ABITABILITA'**

Per l'immobile sito in Via Maragliano n.6 int.1, Scala Destra, piano Terra Ge non è stato reperito il decreto di abitabilità.

### **3.8) DIVISIONE DEI BENI**

Il bene in oggetto (appartamento), risulta essere già stato diviso in due unità immobiliari distinte.

### **4.0) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

#### **4.1) Criteri di stima**

L'immobile viene stimato utilizzando il metodo dei coefficienti di differenziazione in riferimento al prezzo medio desunto da alcuni borsini immobiliari ed applicando a tale valore medio i coefficienti utili e necessari ad allinearli al valore attribuibile all'immobile oggetto di stima.

I listini presi in considerazione sono:



Tecnico Incaricato: Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390  
cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it  
Iscritta all'Albo Architetti PPC della PV Genova al n 918,  
C.F.: ZRULCN50A60E463C – P.I.: 01032090100

- OMI Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Secondo semestre 2016
  - FIAIP Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali – Guida valore casa – anno 2016 da cui emergono i seguenti valori:
    - quotazione minima OMI €/mq 2.250,00, quotazione max OMI €/mq 3.200,00 = quotazione media OMI €/mq 2.725,00;
    - quotazione minima FIAIP €/mq 2.280,00, quotazione max OMI €/mq 2.660,00 = quotazione media FIAIP €/mq 2.470,00;
- da cui la Media Valori Minimi è €/mq 2.265,00, la Media Valori Massimi è €/mq 2.930,00, la Media Valori Medi €/mq **2.597,50**.

#### 4.2) Determinazione del Valore Medio di Mercato

Al valore Medio delle fonti indirette osservate pari a €/mq 2.597,50 si è ritenuto che risultassero incidenti nel discostarsi dal valore medio le seguenti caratteristiche dell'immobile con i relativi coefficienti:

##### CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DELLA ZONA

(Zona soggetta a vincolo Paesistico Ambientale – 2%, Zona di inquinamento Acustico 0%, Inquinamento Atmosferico 2%, Accessibilità intesa come raggiungimento dell'edificio per le barriere architettoniche -2%, Carrabilità al portone di ingresso e difficoltà di sosta per scarico e carico 0%, Assenza posti auto condominiali -2%) partecipano, ciascuna con il proprio coefficiente di differenziazione, a determinare un'incidenza percentuale negativa pari a -4% dell'oscillazione della media delle fonti (-€ 26.60);

##### CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

(Coefficiente di piano con ascensore -3.75%, Luminosità 0%, Orientamento prevalente (esposizione) – Quadrante NO-NE -2%, Prospicenza (panoramicità) verso strada a medio traffico -6%, incidenza percentuale negativa pari a -11.75% dell'oscillazione della media fonti (-€ 78.14);

##### CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL FABBRICATO

(Stato conservativo delle finiture esterne: prospetti – copertura, stato conservativo delle finiture di scale e atrio, tutte in condizioni medie) NON differenziano il valore medio di mercato (+ - € 0.00);

##### CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Alto stato conservativo 5% – Incidenza percentuale positiva pari a 5% dell'oscillazione della media delle fonti (+€ 33.25).

Considerata l'incidenza delle singole caratteristiche estrinseche ed intrinseche relative all'immobile oggetto di stima il valore da assumere come prezzo unitario medio in condizioni di libero mercato è pari a €/mq **2.526,00** che applicato alla Superficie Lorda Commerciale come sopra individuata nella misura di mq **176,80** determina un **VALORE MEDIO DI MERCATO** con coefficienti di differenziazione pari a € 446.596,80 arrotondato a € **446.597,00**.





#### 4.3) Determinazione del Valore Complessivo dell'immobile.

Per la determinazione del VALORE COMPLESSIVO dell'immobile sono inoltre stati considerati gli incrementi (positivi e negativi) corrispondenti a:

- interventi di manutenzione su: serramenti servizi igienici, persiane in legno e scarichi condominiali e rete interna fognaria, oggetto anche di contestazioni da parte degli attuali conduttori applicato nella misura del 1 % sul valore medio di mercato (- € 4.469,97);
- taglio dimensionale non incidente in quanto l'immobile è già stato diviso;
- regolarità edilizia: per quanto esposto nel prec. paragrafo 3.5 la riconduzione ad uno stato regolare dell'immobile incide negativamente per l'importo di (- € 2.380,00);
- oneri condominiali pregressi: per quanto esposto nel precedente paragrafo 1.8 le spese incidono negativamente per l'importo di (- € 2.151,68).

Da cui risulta un valore pari a : € 446.597,00 - € 4.469,97 - € 2.380,00 - € 2.151,68 =  
**€ 437.595,35**

Considerato infine, che l'immobile in Via Maragliano n.6 int.1, Scala Destra, piano Terra è attualmente occupato da due distinti inquilini con contratto di locazione rispettivamente con scadenza per l'int. 1A al 31 agosto 2021 e per l'int. 1B al 14 gennaio 2021, salvo rinnovo naturale del contratto di ulteriori 6 anni o sfratto per morosità in quanto, come dichiarato da i \_\_\_\_\_, gli affitti arretrati da corrispondere dagli inquilini al luglio 2017 ammontano a un importo complessivo di € 15.879,12, è stato stimato un abbattimento del 10% annuo del valore di mercato dell'immobile per due anni di contratto, con una detrazione sul valore dell'immobile pari a (- € 87.519,07).

Per contro, la rendita presunta percepibile su due annualità residue dei contratti di affitto in essere, comprensiva delle spese, è pari a (+ € 70.560,00) complessivi, esclusi gli arretrati in quanto non esigibili, e comporta una valorizzazione dell'immobile per l'importo relativo, percepibile come canone di affitto, da cui risulta € 437.595,35 - € 87.519,07 + € 70.560,00 = € 420.636,28.

**Il valore complessivo dell'appartamento è pertanto definito in un importo pari a € 420.636,28.**  
arrotondato a **€ 420.600,00.**

#### 4.4) Valore stimato a base d'asta.

Sull'importo indicato si è applicato un ulteriore coefficiente riduttivo pari al 12%, in considerazione dei tempi tecnici necessari all'immissione in possesso del bene attualmente locato e degli eventuali oneri a carico dell'acquirente per provvedere alla liberazione dei locali o alla riscossione degli affitti, sia pur in forza di un titolo esecutivo esistente, da cui:

- **Prezzo a base d'asta appartamento + cantina siti in Via Maragliano n 6 int 1PT Genova:**  
**€ 420.600,00 x - 12 % = € 370.128,00 arrotondato a € 370.000,00.**



Tecnico Incaricato: Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390  
cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it  
Iscritta all'Albo Architetti PPC della PV Genova al n 918,  
C.F.: ZRULCN50A60E463C – P.I.: 01032090100

## **5) NOMINA E OPERAZIONI PERITALI SVOLTE DAL C.T.U.**

- nomina con ordinanza in data 18/01/2017 come esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Roberto Bonino.
- giuramento in sede dell'udienza in data 26/01/2017;
- invio di AR all'esecutato e al creditore procedente in data 06/03/2017 **(All 4)**;
- verbali di sopralluogo presso l'immobile effettuati in data 16/03/2017 e in data 08/04/2017 **(All 5 e 5.1)**;
- redazione perizia;
- redazione e deposito APE n. 23558 del 2017 **(All 13)**;
- redazione scheda riassuntiva **(All 14)**

### **5.1) ACCERTAMENTI PRESSO ENTI ED UFFICI PUBBLICI**

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione di visure e planimetrie catastali;
- verifica archivio certificazione di agibilità presso ufficio settore approvazioni e controllo attività edilizia del comune di Genova,
- accesso presso l'ufficio visura progetti del comune di Genova per l'acquisizione elaborati grafici dei progetti approvati,
- accesso presso l'ufficio progetti del comune di Genova presso archivio storico a Palazzo Ducale per l'acquisizione elaborati grafici dei progetti approvati,
- richiesta consultazione e visura Cdc società FLM srl.

Sono state inoltre eseguite tutte le procedure previste dalla normativa vigente circa la pubblicità dell'attività della scrivente; copia della Consulenza Tecnica d'Ufficio è stata spedita per posta elettronica alla parte procedente e alla parte debitrice.

Quanto sopra reso per la verità ad espletamento dell'incarico ricevuto.



Tecnico Incaricato: Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390  
cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it  
Iscritta all'Albo Architetti PPC della PV Genova al n 918,  
C.F.: ZRULCN50A60E463C – P.I.: 01032090100

### Documenti Allegati:

- All 1 Planimetria catastale appartamento
- All 2 Visura Agenzia del Territorio
- All 3 Documentazione localizzazione appartamento e situazione urbanistica
- All 4 Comunicazione A/R
- All 5 Verbale sopralluogo int. 1A
- All 5.1 Verbale sopralluogo int 1B
- All 6 Fotografie immobile Via Maragliano (int 1A e 1B)
- All 7 Contratto locazione immobile int 1A
- All 7.1 Contratto locazione immobile int 1B
- All 8 Progetto n. 14-1901
- All 9 Spese Condominiali ordinarie
- All 9.1 Spese Condominiali straordinarie
- All 10 Rilievo appartamento
- All 11 Cdc FLM srl
- All 12 Variazione planimetriche appartamento
- All 13 Certificazione Ape n. 23558 del 09/06/2017
- All 14 Scheda riassuntiva appartamento

A disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento  
Genova, 23 Agosto 2017

Il CTU  
Dott. arch. Luciana Zuaro

Arch. Luciana Zuaro  
+39 010 8376360  
+39 348 2259247

*L. Zuaro*



Tecnico Incaricato: Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390  
cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it  
Iscritta all'Albo Architetti PPC della PV Genova al n 918,  
C.F.: ZRULCN50A60E463C – P.I.: 01032090100

**Lotto 2**

**R.G.E. 800/2016**

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII°

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Contro

G.E.: Dott. Roberto Bonino

**RELAZIONE DI STIMA**

II CTU

arch. Luciana Zuaro

**Arch. Luciana Zuaro**  
**+39 010 8376390**  
**+39 348 2259247**

*L. Zuaro*



## **LOTTO 2: negozio sito in Comune di Genova, Via di Porta Soprana n. 23R, piano**

### **Terreno.**

#### **Premessa**

La sottoscritta arch. Luciana Zuaro, con studio in Genova in Via Assarotti 39/6, 16122 Genova, iscritta all'albo degli Architetti della Provincia di Genova al n. 918 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Genova è stata nominata in data 26/01/2017 CTU dal Tribunale di Genova, Sezione VII - Fallimenti ed esecuzioni immobiliari R.G.E. n. 800/2016, Giudice dell'esecuzione Dott. Roberto Bonino per effettuare una stima del bene esecutato sito in Genova, del negozio sito in Genova, Via di Porta Soprana n.23R, piano Terreno.

#### **1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA PERIZIA.**

L'immobile è così identificato: negozio sito in Comune di Genova, Via di Porta Soprana n. 23R, Circonscrizione comunale Municipio I Centro Est (Prè-Molo-Maddalena, Oregina-Lagaccio, Castelletto, Portoria) nel quartiere del Molo nel centro di Genova.

##### **1.1) IDENTIFICATIVI CATASTALI DEL BENE OGGETTO DI STIMA.**

Il negozio è censito catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo alla società FLM S.r.l., CF 02661331203 con sede a Bologna con i seguenti dati : Sez. Urb. GEA, foglio 96, particella 219, sub 1, zona censuaria 1A, categoria C/1, classe 12, consistenza mq 26, Superficie catastale Totale 37 mq, Euro 617,68.

**(All 1 e All 2 )**

##### **1.3) UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO DI RIFERIMENTO E DELLE ZONE LIMITROFE.**

###### Caratteristiche delle zone limitrofe.

L'attività commerciale è sita nel centro storico di Genova, compreso nella ex-circonscrizione Prè-Molo-Maddalena, che riuniva in un'unica entità amministrativa i tre quartieri più antichi del centro storico, e oggi unità urbanistica del Municipio I Centro-Est. E' sito in Via di Porta Soprana, adiacente alla Porta Soprana o Porta S. Andrea del XII secolo, un tempo la principale porta d'accesso alla città di Genova e una delle principali architetture medievali in pietra del capoluogo ligure ed un esempio di porta urbana ancora ben conservata. Si affaccia su Piazza Matteotti e confina a Nord con Piazza De Ferrari e a Ovest con Via San Lorenzo, via pedonalizzata che congiunge Piazza Matteotti con la zona del Porto Antico.



Tecnico Incaricato: Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390  
cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it  
Iscritta all'Albo Architetti PPC della PV Genova al n 918,  
C.F.: ZRULCN50A60E463C – P.I.: 01032090100

#### Caratteristiche e localizzazione dell'edificio di riferimento.

L'edificio è contiguo ad altri immobili di caratteristiche tipologiche simili, in una zona classificata urbanisticamente come Ambito di conservazione del Centro Storico Urbano AC-CS, costituito da tessuto urbano di impianto medievale e da parte dell'urbanizzazione ottocentesca, individuato con apposito perimetro nella cartografia in scala 1:5.000 dell'assetto urbanistico del Livello 3 del Piano e nella cartografia in scala 1:2.000 relativa all'Ambito stesso, classificato anche come zona di recupero ai fini della legge regionale n. 25/1993.



Fig.1 Vista su google maps dell'edificio in oggetto, caratterizzato dalla facciata color rosa fragola.

Il negozio si trova al piano strada di un edificio di n. 6 piani oltre al PT, contiguo al civ n 9 costituito da n. 12 interni, distribuiti da una scala condominiale, con muri in pietra e un portone in legno che presenta un portale in marmo con sopra un rosone che riporta la data con epigrafe in latino della sua realizzazione.

Il fabbricato ha una struttura in muri in pietra con setti continui, solai legno e copertura monofalda in abbadini in ardesia, il prospetto principale è orientato a nord-est contiguo ad altri edifici dello stesso periodo storico e integgiato in colore rosa fragola.

L'immobile che risale al 1871, appare nel suo complesso in stato di conservazione mediocre, con fessurazioni nei muri perimetrali del vano scala, ma è collocato in una posizione molto centrale rispetto al cuore della città, in quanto si affaccia su Piazza Matteotti dove ha sede Palazzo Ducale, contenitore culturale e sede per importanti mostre d'arte, dibattiti e convegni con negozi e punti di ristoro, ed è adiacente a Piazza De Ferrari, la principale piazza cittadina, accessibile veicolarmente con mezzi pubblici e taxi.



Tecnico Incaricato: Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390  
cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it  
Iscritta all'Albo Architetti PPC della PV Genova al n 918,  
C.F.: ZRULCN50A60E463C – P.I.: 01032090100

#### Accessibilità veicolare. Sistemi di collegamento pubblici e privati - servizi commerciali e sistema economico della zona

Il negozio è situato in pieno centro cittadino ed è posizionato in una zona prevalentemente pedonale e limitata da sensi unici, con accesso per i merci a orari stabiliti e parcheggi limitati ad handicappati, car sharing e motoveicoli, sono però presenti nelle adiacenze diversi parcheggi e autorimesse a pagamento.

Per quanto riguarda le infrastrutture di collegamento presenti nell'intorno, la stazione di Genova Brignole si trova a circa 1,5 km da Via di Porta Soprana ed è raggiungibile facilmente anche a piedi in circa 15 minuti, mentre a nord-est in Piazza De Ferrari a circa 150 mt si trova la fermata della metropolitana di Genova.

Numerose sono le linee di autobus urbani dell'AMT che fanno capo a piazza De Ferrari o a Piazza Dante e consentono un agevole collegamento con il ponente e il levante genovese e le soprastanti zone collinari. E' in posizione pressochè baricentrica rispetto ai caselli autostradali di Genova-Est e di Genova Ovest per l'accesso alle principali direttrici autostradali A10 Genova-Ventimiglia, A12 Genova - Livorno, A26 Genova Gravellona e A7 Genova Milano.

Per quanto riguarda le attività commerciali presenti nella zona, la adiacente Via XX Settembre è collegata alle principali vie e piazze del centro di Genova dove si trovano i principali servizi cittadini, negozi e supermercati; verso Via di Canneto il Lungo o Salita Pollaiuoli si trovano, inoltre molte botteghe artigiane anche di generi alimentari.

Sono presenti in zona anche strutture universitarie (facoltà di Architettura) e culturali (Teatro della Tosse, Teatro La Claque), che hanno contribuito alla rivitalizzazione del centro storico adiacente.

#### **1.4) CONFINI DEL NEGOZIO**

Il negozio Via di Porta Soprana n. 23R, piano Terreno confina:

A Ovest con il negozio civ. 25R;

A Sud con altro edificio;

A Nord con Via di Porta Soprana;

A Est con le scale del civ. 9;

Sopra con l'immobile n.1 del civ.9.

#### **1.5) CARATTERISTICHE E FINITURE DEL NEGOZIO OGGETTO DI STIMA.**

Il negozio è sito in Via di Porta Soprana n. 23R, piano Terreno, ed ha una consistenza di 36 mq e 38 mq commerciali.

L'affaccio del negozio, con relativa vetrina, è su Via di Porta Soprana e all'ingresso presenta una cornice in marmo e una insegna realizzata con mattonelle in ceramica con il logo del negozio "Cuoi e Pellami".



Il locale e' costituito da un unico vano stretto e lungo con una struttura portante a colonna posta nel centro del locale, soffitti voltati a croce con altezza max al colmo di 3,55 mt con catene trasversali e una zona di retro con un antibagno e un wc situato in fondo al vano a cui si accede scendendo due scalini.

I muri perimetrali in pietra presentano un spessore di 55 - 60 cm e i divisori interni di 30 cm circa, le pareti di tutte le stanze sono intonacate e tinteggiate con pittura bianca mentre il bagno e l'antibagno sono rivestiti con piastrelle di colore bianco e di colore celeste; i serramenti sono costituiti dalla vetrina principale in alluminio nero e vetro e nel wc vi è una piccola finestrella con grata posta sotto una nicchia; le porte interne sono in pannelli di legno colorato bianco con maniglie in alluminio e i pavimenti sono in piastrelle rettangolari di colore chiaro e linoleum in bolli di colore nero nella zona bancone. Nel servizio igienico è presente un lavabo in ceramica bianca nell'antibagno e un lavandino e un wc in ceramica bianca nel wc.

L'impianto elettrico è parte esterno e parte in canalina, con un quadro generale a muro e un impianto di allarme marca Sicep, l'illuminazione artificiale è realizzata da plafoniere a soffitto e a parete nei servizi. Gli altri impianti presenti sono quello fognario e idrico.

Il negozio appare nel suo complesso in scadente stato di manutenzione, soprattutto nella zona dei servizi e il riscaldamento è assente salvo per uno split, utilizzato per riscaldare e raffrescare, posto in alto all'altezza del retro banco.

L'Attestato di Prestazione Energetica, APE n. 25322 del 2017 realizzata in questa sede, attesta una prestazione energetica globale con Valore Attuale pari a 366.19 kWh/mq anno, classe C. **(All n. 14 APE n. 25322 del 26-06-2017)**

Tale valore potrebbe migliorare significativamente con un Valore Raggiungibile pari a 325,83 kWh/mq anno classe B con interventi quali la sostituzione della vetrina d'ingresso con serramenti più performanti che potrebbero conferire una più elevata efficienza termica ed acustica al negozio.

Caratteristiche dell'edificio di appartenenza:	
Numero dei piani:	Sei
Data di edificazione:	1871
Strutture verticali:	Muri in pietra -
Solai:	In legno -
Copertura:	Tipologia: Tetto a falda e manto in ardesia
Facciate:	Tinteggiate in colore rosa fragola - Condizioni: Mediocre
Pavim/ne esterna:	Strada antistante il portone lastricata in pietra - Condizioni: Sufficiente
Portone Civ. 9	Tipologia: Portone a doppia anta - Materiale: Legno Condizioni: Sufficiente





Tecnico Incaricato: Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390  
 cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it  
 Iscritta all'Albo Architetti PPC della PV Genova al n 918,  
 C.F.: ZRULCN50A60E463C – P.I.: 01032090100

<b>Caratteristiche del negozio:</b>	
Ingresso:	Porta con vetrina su strada - Materiale: Profilo in alluminio scuro e vetro Condizioni: Sufficiente
Solai:	A volta - Condizioni: Sufficiente
Infissi interni:	Serramento su cavedio con profilo in ferro e retina metallica, condizioni :scadente
Pavimenti:	Piastrelle nel negozio e linoleum nella pedana - Condizioni: Sufficiente
Pareti:	Intonaco a calce, finitura in colore bianco - Condizioni: Sufficiente
Servizio igienico:	Wc e lavandino senza ACS, pavimento e pareti rivestite con piastrelle 20x20 cm in ceramica di colore chiaro - Condizioni: Scadente

<b>Impianti del negozio:</b>	
Elettrico:	Canaline - Condizione: Scadente
Fognatura:	Allacciata alla rete comunale
Adduzione Idrica:	Allacciata alla rete comunale
Telefonico:	Presente
Termico:	Non presente
Illuminazione	Plafoniere al neon

La documentazione fotografica, alla quale si rimanda, rende sufficientemente conto delle condizioni dell'immobile rilevate sul posto.

**(All n. 6 Fotografie negozio)**

#### **1.6) SUPERFICIE COMMERCIALE DEL NEGOZIO OGGETTO DI STIMA.**

Il negozio è costituito dalle seguenti superfici calpestabili:

Zona Vendita e retro	mq 32,0
Antibagno	mq 2,0
Bagno	mq 2,0

Il Negozio costituito da zona vendita e retro, antibagno e bagno è di consistenza mq 36,0 circa.

**Il Negozio ha una superficie commerciale complessiva di mq 38,0**

**(All 13 Rilievo negozio)**



Tecnico Incaricato: Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390  
cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it  
Iscritta all'Albo Architetti PPC della PV Genova al n 918,  
C.F.: ZRULCN50A60E463C – P.I.: 01032090100

## 1.7) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIO

Sul bene gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 31-05-2006 al n. 26621 del registro generale e al n. 6597 del registro particolare, di Euro 1.138.000,00, Notaio Ferrandino Raffaele del 22-05-2006 rep. 34/15, a favore di

Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione.

Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., elegge domicilio ipotecario in Bologna, Via Rizzoli n.26.

- Atto giudiziario in data 07/11/2016 derivante da atto esecutivo o cautelare Numero di repertorio 10560, Registro particolare n. 27148, Registro Generale n. 38327 richiedente Sebi S.r.l. Via Poggio Ameno n.106 Roma C.F. 10720831006 a favore di

Sebi S.r.l., per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

La Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. ha notificato in data 27-07-2016 atto di precetto con l'intimazione di pagamento della somma di Euro 457.269,20 oltre alle spese di notifica dell'atto di precetto, agli interessi successivi e alle spese successive occorrenti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento.

La situazione debitoria della Società

attualmente la seguente:

### Mutuo Rep. 34/15

- Rate insolute		Euro	82.498,14
- Residuo mora al 30/06/2016		Euro	8.475,21
- Spese (salvo conguaglio)		Euro	1.119,09
- Residuo cap.le		Euro	364.388,84
- <b>totale (a)</b>		Euro	456.481,28
- Compensi di precetto ex D.M. 55/14		Euro	540,00
- Spese generali	15% su Euro 540,00	Euro	81,00
- C.p.a.	4% su Euro 621,00	Euro	24,84
- I.v.a.	22% su Euro 645,84	Euro	142,08
- <b>totale (b)</b>		Euro	787,92

### Totale Generale (a+b)

**Euro 457.269,20**

oltre successive spettanze professionali per come risultano dovute ex D.M. 55/14, oltre alle spese di notifica a margine segnate, agli interessi e alle successive occorrenti.



## 1.8) ONERI E PESI DI NATURA CONDOMINIALE

La situazione debitoria della società

Il mutuo in corso a fronte del cond. n. 10 per gestione ordinaria esercizio dal 01.01.2017 al 31.12.2017 è attualmente la seguente: importo complessivo pari a € 1.502,19, residuo dovuto al luglio 2017 pari a € 642,19. **(All 9 Spese condominiali)**

## 2.0) STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Dal certificato della CdC della

evince la seguente composizione societaria: n 4 soci di cui con proprietà 2,98% per un valore pari a € 2.980,00 e nuda proprietà 47,02% per un valore pari a € 47.020,00 pari al 50% rispettivamente ai signori \_\_\_\_\_; usufrutto per un valore pari a € 84.170,00 al signor \_\_\_\_\_ il legale rappresentante della società; usufrutto per un valore pari a € 9.870,00 a \_\_\_\_\_ a, coniuge di \_\_\_\_\_ in regime di comunione di beni.

Il Signor \_\_\_\_\_ titolare della piena proprietà bene personale, ha conferito alla suddetta società in natura, il diritto di piena ed esclusiva proprietà dei beni immobili in oggetto; contestualmente il debito di cui al contratto di mutuo Repertorio n. 34 e Raccolta n 15 veniva trasferito alla società \_\_\_\_\_ i € 569.000,00.

L'immobile risulta essere di piena proprietà della Società \_\_\_\_\_ i. In persona del suo Legale Rappresentante \_\_\_\_\_ i. In persona del suo Legale Rappresentante \_\_\_\_\_ i.

**(All 12 CdC)**

## 2.1) PROVENIENZA, OCCUPAZIONE E VINCOLI.

### 2.1.1) PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietaria \_\_\_\_\_ la piena proprietà, da \_\_\_\_\_ titolare della piena proprietà bene personale, per atto di conferimento in società, Notaio Raffaele Ferrandino, del 29-05-2006 rep. 39 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Genova il 19-06-2006 al n. 31153 del registro generale e al n.18905 del registro particolare. L'immobile innanzi descritto censito al foglio 96 particella 219 sub 1 era pervenuto a \_\_\_\_\_ per la piena proprietà, per successione in morte di F \_\_\_\_\_, registrata presso l'Ufficio del Registro di Bologna il 23-07-1994 al n.26 vol. 5143 e non ancora trascritta a Genova.



Tecnico Incaricato: Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108378390  
cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it  
Iscritta all'Albo Architetti PPC della PV Genova al n 918,  
C.F.: ZRULCN50A60E463C – P.I.: 01032090100

### 2.1.2) OCCUPAZIONE

Stato di occupazione: il negozio sito in Via di Porta Soprana n. 23R, piano Terra Genova risulta locato ad uso commerciale dalla società **FIRMA** ditta **Qui e Pel** commerciale stipulato in data 01-11-2006 con durata di anni sei, rinnovato tacitamente per altri sei anni, con scadenza 01/11/2018 al prezzo di locazione di € 11.400,00 annui incluse spese di amministrazione salvo conguaglio, registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate con atto n. 15122 del Novembre 2006. **(All 7 Contratto di locazione)**

### 2.1.3) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuno.
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- Altre limitazioni d'uso: vedi paragrafo 2.1.2.

## 3.0) CONFORMITA' URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE DEL BENE

### 3.1) STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Nel PUC definitivo il negozio sito in Via di Porta Soprana n. 23R, piano Terra è in una zona classificata urbanisticamente Zona AC-CS - Ambito di conservazione del Centro Storico Urbano, costituito dal tessuto urbano di impianto medievale e da parte dell'urbanizzazione ottocentesca, individuato con apposito perimetro nella cartografia in scala 1:5.000 dell'assetto urbanistico del Livello 3 del PUC del Comune di Genova e nella cartografia in scala 1:2.000 relativa all'Ambito stesso, classificato anche come zona di recupero ai fini della legge regionale n. 25/1993.

**PTCP** Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico: SU Struttura Urbana Qualificata

**Zonizzazione Acustica:** Classe 4 - aree di intensa attività umana

**Classe Sismica** 3 (DGR 216 del 17.03.2017)

**Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela:** vincoli nessuno

**(All 3 Documentazione localizzazione negozio e situazione urbanistica)**

### 3.2) TITOLO EDILIZIO

E' stato reperito il progetto originale del fabbricato rubricato come prog. n 07/1871, allegato alla relazione tecnico illustrativa nell'Ufficio Archivio Storico del Comune di Genova esaminato dalla Commissione Edilizia e approvato dal Sindaco di Genova in data 17-11-1871.

**(All 8 Progetto n. 07-1871)**



Tecnico Incaricato: Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390  
cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it  
Iscritta all'Albo Architetti PPC della PV Genova al n 918,  
C.F.: ZRULCN50A60E463C – P.I.: 01032090100

### **3.3) CONFORMITA' EDILIZIA**

E' stata reperito presso l'Ufficio Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova il progetto di ampliamento del varco interno tra il locale di vendita ed il laboratorio, depositato in data 04/08/1987 come pratica di trasformazione di opere interne ex ARTICOLO 26 n 1919 / 1987. Successivamente, in data 09/06/2008 è stata presentata una D.I.A con prot. n. 3265 / 2008 per variazione opere interne. **(All 10 Opere edilizie negozio)**

### **3.4) CONFORMITA' CATASTALI**

A seguito della realizzazione degli interventi autorizzati per diversa distribuzione degli spazi interni, in data 21-06-2011 è stata presentata variazione catastale per l'immobile in oggetto, si precisa però che nella planimetria catastale acquisita dalla scrivente in data 27/02/2017 presso gli uffici del catasto, non sono ancora state recepite le variazioni in oggetto. **(All 11 Variazione catastale negozio)**

### **3.5) ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE**

Non presenti.

### **3.6) VINCOLI E SERVITU' CHE INSISTONO SULL'IMMOBILE**

Il fabbricato dove è localizzato il negozio in oggetto non risulta vincolato ai sensi dal D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (Codice dei beni culturali e del paesaggio) né per la parte II° tutela del patrimonio storico architettonico ex L. 1089/1939, né per la parte III° ex L.1497/1939, pertanto si può affermare che sull'immobile non insistono vincoli che possano in qualche modo influire sulla valutazione del bene.

### **3.7) DECRETO DI ABITABILITA'**

Per il negozio sito in Via di Porta Soprana n. 23R, piano Terra Ge non è stato reperito il decreto di abitabilità.

### **3.8) DIVISIONE DEI BENI**

Il bene in oggetto, per sua stessa natura e dimensioni non è ritenuto divisibile.

## **4.0) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

### **4.1) Criteri di stima**

L'immobile viene stimato utilizzando il metodo dei coefficienti di differenziazione in riferimento al prezzo medio desunto da alcuni borsini immobiliari ed applicando a tale valore medio alcuni coefficienti utili e necessari ad allinearli al valore attribuibile all'immobile oggetto di stima.



Tecnico Incaricato: Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390  
cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it  
Iscritta all'Albo Architetti PPC della PV Genova al n 918,  
C.F.: ZRULCN50A60E463C – P.I.: 01032090100

I listini presi in considerazione sono:

- OMI Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Secondo semestre 2016
  - Borsino immobiliare
  - quotazione minima OMI €/mq 2.000,00, quotazione max OMI €/mq 3.800,00 = quotazione media OMI €/mq 2.900,00;
  - quotazione minima Borsino immobiliare €/mq 856,00, quotazione max Borsino immobiliare €/mq 1.712,00 = quotazione media Borsino immobiliare €/mq 1.284,00;
- da cui la Media Valori Minimi è €/mq 1.428,00, la Media Valori Massimi è €/mq 2.756,00, la Media Valori Medi **€/mq 2.092,00.**

#### **4.2) Determinazione del Valore Medio di Mercato**

Al valore Medio delle fonti indirette osservate (€/mq 2.092,00) si è ritenuto che risultassero incidenti nel discostarsi dal valore medio le seguenti caratteristiche dell'immobile con i relativi coefficienti:

##### **LE CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DELLA ZONA**

(Zona soggetta a vincolo Paesistico Ambientale – 2%, Zona di inquinamento Acustico 0%, Inquinamento Atmosferico 2%, Accessibilità intesa come raggiungimento dell'edificio per le barriere architettoniche -2%, Carrabilità al portone di ingresso e difficoltà di sosta per scarico e carico 0%, Assenza posti auto condominiali -2%) partecipano, ciascuna con il proprio coefficiente di differenziazione, a determinare un'incidenza percentuale negativa pari a -4% dell'oscillazione della media delle fonti (-€ 53.12);

##### **LE CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

(Coefficiente di piano con ascensore 5%, Luminosità 0%, Orientamento prevalente (esposizione) – Quadrante NO-NE -2%, Prospicienza (panoramicità) verso spazio aperto con vista libera su opere di valore artistico-storico, paesaggistico o naturali (mare - parchi ecc.) 8%, incidenza percentuale positiva pari a 11% dell'oscillazione della media fonti (+ € 146.08);

##### **LE CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL FABBRICATO**

(Stato conservativo delle finiture esterne: prospetti – copertura, stato conservativo delle finiture di scale e atrio, prospetti mediocri -5%, copertura e finiture scale atrio stato conservativo medio (+ - € 0.00), incidenza percentuale negativa pari a -5% dell'oscillazione della media fonti (- € 66.40);

##### **LE CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

Basso stato conservativo -5% – Incidenza percentuale negativa pari a -5% dell'oscillazione della media delle fonti (- € 66.40).

Considerata l'incidenza delle singole caratteristiche estrinseche ed intrinseche relative all'immobile oggetto di stima, il valore da assumere come prezzo unitario medio in condizioni di libero mercato è pari a **€/mq 2.052,16** che applicato alla Superficie Lorda Commerciale come sopra individuata



Tecnico Incaricato: Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390  
cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it  
Iscritta all'Albo Architetti PPC della PV Genova al n 918,  
C.F.: ZRULCN50A60E463C – P.I.: 01032090100

nella misura di mq 38,00 determina un **Valore medio di mercato** con coefficienti di differenziazione pari a **€ 77.982,08 arrotondato a € 78.000,00.**

#### **4.3) Determinazione del Valore Complessivo dell'immobile**

Per la determinazione del VALORE COMPLESSIVO dell'immobile sono stati inoltre considerati gli incrementi (positivi e negativi) corrispondenti a:

- Intervento necessario di manutenzione su: impianto elettrico, servizi sanitari, rifacimento pavimenti, oneri di progettazione – tale da incidere negativamente nella misura del 20% pari a - **€ 15.596,416**

- taglio dimensionale non incidente;

- Oneri condominiali pregressi: per quanto esposto nel precedente paragrafo 1.8 le spese incidono negativamente per l'importo di - **€ 642,19.**

**Valore complessivo dell'immobile pari a: € 78.000,00 - 15.596,416 - 642,19 = € 61.761,394 arrotondato a € 61.700,00**

#### **4.4) STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA**

Sull' importo indicato si è applicato un ulteriore coefficiente riduttivo pari al 6%, in considerazione dei tempi tecnici necessari all'immissione in possesso del bene attualmente locato e degli eventuali oneri a carico dell'acquirente per provvedere alla liberazione del locale, sia pur in forza di un titolo esecutivo esistente, da cui:

- **Prezzo a base d'asta Negozio sito in Via di Porta Soprana n. 23R, piano Terra Genova:**

**€ 61.700,00 x - 6 % = € 57.998,00 arrotondato a € 58.000,00.**

#### **5) NOMINA E OPERAZIONI PERITALI SVOLTE DAL C.T.U.**

- nomina con ordinanza in data 18/01/2017 come esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Roberto Bonino;

- giuramento in sede dell'udienza in data 26/01/2017;

- invio di AR all'esecutato e al creditore procedente in data 06/03/2017 **(All 4)**;

- verbale di sopralluogo presso l'immobile in data 08/04/2017 **(All 5)**;

- redazione perizia;

- redazione e deposito APE n. 25322 del 26/06/2017 **(All 14)**;

- redazione scheda riassuntiva **(All 15)**.



Tecnico Incaricato: Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390  
cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it  
Iscritta all'Albo Architetti PPC della PV Genova al n 918,  
C.F.: ZRULCN50A60E463C – P.I.: 01032090100

#### **5.1) ACCERTAMENTI PRESSO ENTI ED UFFICI PUBBLICI**

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione di visure e planimetrie catastali;
- verifica archivio certificazione di agibilità presso ufficio settore approvazioni e controllo attività edilizia del comune di Genova
- accesso presso l'ufficio visura progetti del comune di Genova per l'acquisizione elaborati grafici dei progetti approvati,
- accesso presso l'ufficio visura progetti del comune di Genova presso Archivio Storico a Palazzo Ducale per l'acquisizione elaborati grafici dei progetti approvati,
- richiesta consultazione e visura CdC società FLM srl.

Sono state inoltre eseguite tutte le procedure previste dalla normativa vigente circa la pubblicità dell'attività della scrivente; copia della Consulenza Tecnica d'Ufficio è stata spedita per posta elettronica alla parte procedente e alla parte debitrice.

Quanto sopra reso per la verità ad espletamento dell'incarico ricevuto.





Tecnico Incaricato: Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390  
cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it  
Iscritta all'Albo Architetti PPC della PV Genova al n 918,  
C.F.: ZRULCN50A60E463C – P.I.: 01032090100

**Documenti Allegati:**

- All 1 Planimetria catastale negozio
- All 2 Visura Agenzia del Territorio
- All 3 Documentazione localizzazione negozio e situazione urbanistica
- All 4 Comunicazione A/R
- All 5 Verbale sopralluogo negozio
- All 6 fotografie negozio Via di Porta Soprana
- All 7 Contratto locazione negozio
- All 8 Progetto n. 07-1871
- All 9 Spese Condominiali negozio
- All 10 Opere edilizie negozio
- All 11 Variazione catastale negozio
- All 12 CdC FLM srl
- All 13 Rilievo negozio
- All 14 Certificazione Ape n. 25322 del 26.06.2017
- All 15 Scheda riassuntiva negozio

A disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento  
Genova, 23 Agosto 2017

Il CTU

Dott. arch. Luciana Zuaro

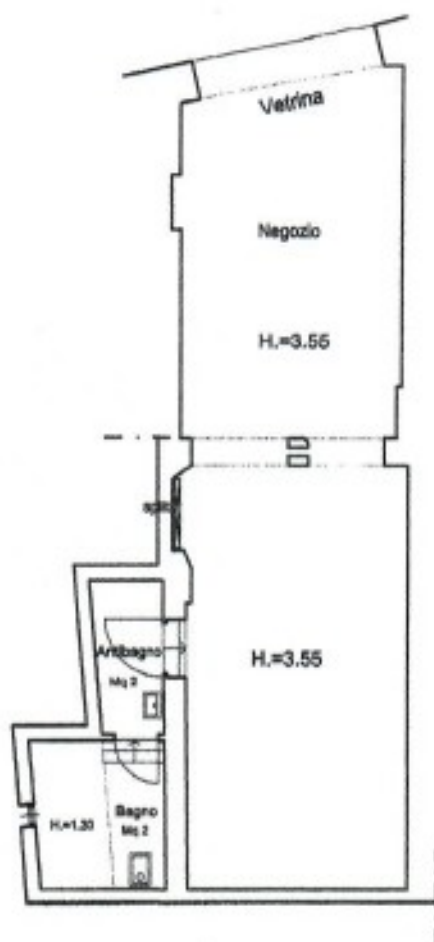
Arch. Luciana Zuaro  
+39 010 8376390  
+39 348 2259247

*L. Zuaro*



## Piano Terreno

### Via di Porta Soprana



**TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE NEGOZIO = MQ 36.0**

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE NEGOZIO = MQ 38.0**

CTU: Dott. Arch. LUCIANA ZUARO - Via Assarotti 39/6 16122 Genova - Tel / fax +39 010 8376390-348 2259247  
C.F.ZRULCN50A60E463C - P.I. 01032090100 - iscritta all'Albo architetti di Genova n.918  
Iscritta all'Albo Consulenti Tribunale di Genova

Elaborato: operazioni peritali svolte in data 08 Aprile 2017 c/o l'immobile sito in Via di Porta Soprana n. Ge

Note:

scala  
1:100

