

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

R.G.E. n 904/2017

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Contro

G.E.: Dott. Daniele Bianchi

RELAZIONE DI STIMA

Il CTU

arch. Luciana Zuaro

Arch. Luciana Zuaro
+39 010 8376390
+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 1: negozio sito in Comune di Genova, Via Bombrini n. 25-27R, 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 12/04/2018 CTU dal Tribunale di Genova, Sezione VII - Fallimenti ed esecuzioni immobiliari R.G.E. n. 904/2017, Giudice dell'esecuzione Dott. Daniele Bianchi per effettuare una stima del bene esecutato sito in Genova, del negozio sito in Genova, Via Bombrini n. 25-27R, piano Terreno.

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA PERIZIA.

L'immobile è così identificato: locale commerciale sito in Comune di Genova, Via Bombrini n. 25-27R, Circoscrizione comunale Municipi st (Sampierdarena, S. Teodoro) nel quartiere di Sampierdarena nel ponente di Genova.

1.1) IDENTIFICATIVI CATASTALI DEL BENE OGGETTO DI STIMA.

Il negozio è censito catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Genova con i seguenti dati: Sez. Urb. SAM, foglio 45, particella 127, sub 17, zona censuaria 3, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 93, Superficie catastale Totale 106 mq, Euro 1.517,76.

(All 1 e All 2)

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

Caratteristiche delle zone limitrofe.

L'immobile dove è collocato l'esercizio commerciale ha sede nel quartiere di Sampierdarena, che confina a levante con San Teodoro, a nord con Rivarolo, a ponente con Cornigliano e a sud con l'area portuale.

Via Bombrini nasce come un centro di origine antica, in quanto originariamente borgo di pescatori e agricoltori, ma successivamente nel periodo che va dal 1850 al 1900 l'area dell'intorno si è connotata come parte del polo industriale Ansaldo e solo nel 2000 la zona è stata oggetto di un piano di risanamento urbanistico ed edilizio, con la realizzazione di un nuovo centro per servizi, attività commerciali e residenza denominato Fiumara.



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

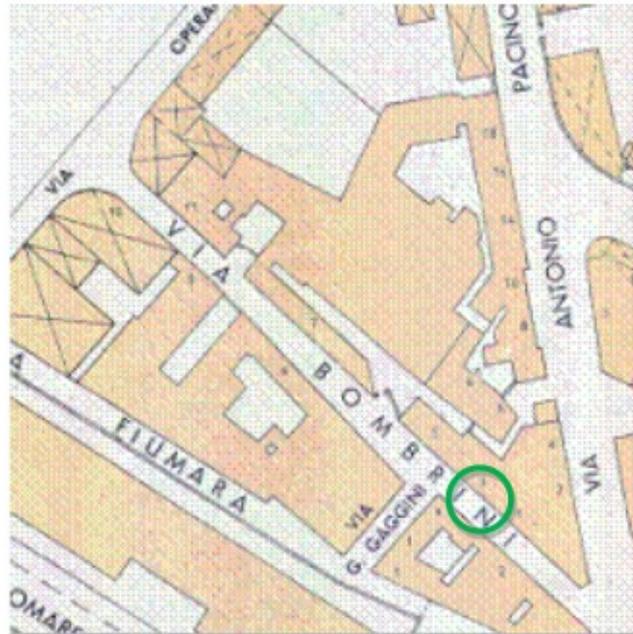


Fig.1 Vista dell'area con l'antico schema tipologico industriale.

Caratteristiche e localizzazione dell'edificio di riferimento.

L'edificio di Via Bombrini è contiguo nell'immediato ad altri immobili con caratteristiche tipologiche simili siti in adiacenza alla zona portuale e urbanisticamente la zona è definita dal PUC vigente "Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale AR-UR con parti del territorio urbanizzato caratterizzate dall'inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nelle quali l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica; in questi Ambiti possono essere effettuati interventi anche d'importante modificazione dell'edificato, a condizione che sia contestualmente rinnovato e migliorato l'impianto urbanistico, le dotazioni di pubblici servizi, segnatamente per il verde e gli spazi pedonali attrezzati ed in generale la qualità architettonica, di inserimento paesaggistico e di efficienza energetica delle nuove costruzioni ivi ammesse."



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

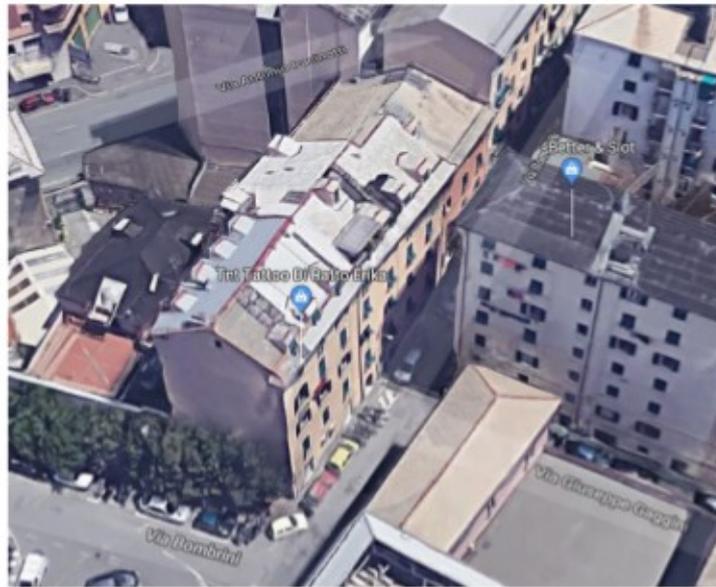


Fig.2 Vista su google maps dell'edificio in oggetto, caratterizzato dalla facciata color giallo ocre di tonalita' chiara.

Il locale commerciale oggetto della presente perizia si trova al piano strada di un edificio di n. 4 piani oltre al PT distinto con il n civ n. 5 con n. 10 appartamenti complessivi, il cui portone è contiguo all'accesso al negozio stesso, che presenta su Via Bombrini un ingresso con porta vetrata distinto con il civ 27 r, una finestra e un'altra porta finestra vetrata a tutta altezza distinta con il Civ 25 r .

L'immobile risale al 1920 e ha una struttura in muri in pietra con setti continui, cornici in pietra sul portone di ingresso, solai in legno e copertura a falde inclinate con rivestimento in abbadini in ardesia, il prospetto principale è orientato a sud-ovest ed è contiguo ad altri edifici dello stesso periodo storico, è tinteggiato in colore giallo ocre di tonalita' chiara con basamento realizzato in cemento grigio e appare nel suo complesso in stato di conservazione normale,

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

I principali sistemi infrastrutturali di collegamento situati nella zona sono costituiti dall'ingresso della autostrada presso il casello di Sampierdarena di Genova Ovest, che dà accesso alla rete autostradale italiana, e dalla strada sopraelevata che collega il quartiere con il centro della città e con il quartiere della Foce.

Recentemente è stata realizzata una nuova strada urbana di scorrimento da lungomare Canepa a piazza Savio a Ge-Cornigliano di circa 1.5 km, che collega la zona con il ponente della città.

Il quartiere è servito da diverse linee di bus e filobus dell'AMT (Azienda Mobilità e Trasporti) che collegano il centro con il ponente e la val Polcevera, ma non è interessato dal percorso della



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

Metropolitana. Gli autobus transitano prevalentemente in Via Buranello, Via Cantore, Via Avio e Via Pacinotti dove vi sono fermate della linea AMT per spostarsi sia verso il Ponente che verso il Levante della città.

In ambito ferroviario, in Piazza Montano si trova la stazione ferroviaria che collega il territorio al resto della città: dalla stazione passeggeri principale di Genova-Sampierdarena si diramano le linee ferroviarie Genova - Ventimiglia, la Asti – Acqui Terme – Genova e la doppia linea dei Giovi Genova - Torino, e una fermata secondaria, Genova Via di Francia, che serve la zona di San Benigno in cui, nelle ore di punta dei giorni feriali, si fermano pochissimi treni metropolitani del nodo genovese. Inoltre esiste in zona, lo scalo merci più importante di Genova, chiamato Genova Sampierdarena Smistamento, lo scalo merci portuale Genova Marittima Bacino e lo scalo mai utilizzato a pieno, chiamato Genova Campasso.

I servizi presenti nella zona sono caratterizzati prevalentemente dalla vicinanza con il centro per servizi e attività commerciali della Fiumara ed è presente anche la grande distribuzione alimentare con diversi esercizi commerciali.

Sono presenti anche parcheggi in struttura per i servizi pubblici che operano nell'intorno nelle ore diurne, ma alla chiusura degli uffici la zona si spopola e diventa priva di qualsiasi attrattiva, divenendo anche a rischio sicurezza dopo le otto di sera. Infatti, pur essendo l'esercizio collocato in adiacenza alle sedi di alcuni importanti servizi cittadini quali il Palazzo della Salute (Asl), la sede dell'Arpal e dell'Agenzia delle Entrate, l'intorno presenta alcune problematiche nelle ore serali, in quanto il centro servizi della Fiumara non si è integrato appieno al quartiere, lasciando irrisolti i problemi sociali e ambientali del contesto, e andando anche a incrementare il traffico già congestionato di quest'area di forte transito veicolare.

1.3) CONFINI DEL NEGOZIO

Il negozio di Via Bombrini n. 25-27R, piano Terreno confina:

A Sud-ovest con Via Bombrini;

A Ovest con Via Bombrini;

A Nord-est con il civ. 29R;

A Sud-est con il civ. 5;

Sopra con l'immobile civ. 5.



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

1.4) CARATTERISTICHE E FINITURE DEL NEGOZIO OGGETTO DI STIMA.

Il negozio è sito in Via Bombrini n civ. 25-27r, piano Terreno, ed è adibito a servizi alla persona per attività di tatuaggio.

Nel prospetto principale si affacciano la porta di ingresso distinta dal n civ. 27r, costituita da una porta vetrata con profili in metallo e vetro camera, dove è posizionata anche una cassetta esterna per la posta, una finestra e un'altra finestra vetrata ma a tutta altezza in pvc distinta con il Civ 25 r, tutti schermati con vetro opalino bianco. Sopra l'ingresso è posizionata l'insegna della attività costituita da un pannello in alluminio di colore scuro con il logo del negozio sopra la finestra si trovano due macchine esterne per il condizionamento interno di marca Midea, per l'alimentazione degli split installati in numero di cinque nei vani principali per il condizionamento dei locali.

L'esercizio è distribuito da un ingresso con spazio per l'attesa, che disimpegna la reception (disimpegno) attrezzata con un bancone in muratura, da cui si accede alle due sale di lavoro per i tatuaggi e alla zona dei servizi, costituita da un antibagno che dà accesso a due locali wc di piccole dimensioni e a una saletta utilizzata come sala di sterilizzazione.

I muri perimetrali in pietra hanno mediamente un spessore di 65 cm e all'interno vi sono anche due muri di spina di 55 cm circa che presentano anche varie nicchie di altezza variabile che caratterizzano lo spazio interno.

Le due sale per tatuaggi sono diversamente ampie: la più grande si affaccia su Via Bombrini ed è piuttosto luminosa mentre la seconda è più piccola e con una forma ad elle ed immette in un locale magazzino e in un piccolo cortile esterno, da cui deriva l'illuminazione naturale piuttosto scarsa di questo locale. L'ingresso presenta una grande nicchia ed è controsoffittato con faretti incassati in parte ad un'altezza di 2.47 mt ed il resto ad una h di 3,15.

L'immobile ha un'altezza corrente pari a mt 3,60, ed è stato poi controsoffittato a 3.0 mt, mentre il bagno ha un h di 2.10 mt, la sala di sterilizzazione un h di 2.40 mt e il magazzino di 2.05 mt, mentre il cortile è a cielo aperto.

Il negozio appare nel suo complesso in *buono stato di manutenzione*, in quanto è stato recentemente ristrutturato con lavori di manutenzione straordinaria (leggera) previa presentazione di una CILA in data marzo 2018 per i lavori eseguiti che hanno comportato la realizzazione di opere di redistribuzione interna, di risanamento igienico sanitario e di rifacimento degli impianti.

In particolare sono state realizzate pareti in cartongesso con isolante interposto nei vani principali, poi ritinteggiati con colori chiari abbinati a tonalità grigie di diverse gradazioni, il rifacimento dei pavimenti con la sovrapposizione sul pavimento esistente di un linoleum prefinito simile legno e di pavimenti e rivestimenti con piastrelle di colore beige di forma quadrata nei locali di servizio.

I serramenti sono prevalentemente in pvc bianchi con vetrocamera, come gli infissi interni sopra porta situati nella seconda sala tatuaggi e nel vano disimpegno ; le porte interne sono ad anta



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

singola in pannelli di legno laminato chiaro con venature orizzontali e maniglie in alluminio, la porta di ingresso all'antibagno e' in pvc bianco e vetro.

Nella seconda sala tatuaggi si trova un lavabo con bolier per l'acqua calda sanitaria di marca Simat mentre un secondo lavabo si trova nel magazzino, e nella sala di sterilizzazione si trova un secondo boiler di marca Simat di 80 lt. Nei servizi igienici, privi di ventilazione naturale sono presenti impianti di ventilazione forzata, e i sanitari sono costituiti da un mobile con due piccoli lavabi in ceramica bianca nell'antibagno e un wc in ceramica bianca in ciascuno dei due bagni.

L'impianto elettrico è sottotraccia e appare a norma con salvavita, con un quadro generale a muro posto nel disimpegno e il contatore generale accanto all'ingresso, ed è presente anche un impianto di allarme, mentre l'illuminazione artificiale è realizzata con faretti a led incassati a soffitto e plafoniere a muro nei servizi igienici. Gli altri impianti presenti sono quello fognario e idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica, APE n. 25322 del 2017 realizzata dall'Ing. Scabbia Giovanni, attesta una prestazione energetica globale con Valore Attuale pari a 322.59 kWh/mq anno, classe D. **(AlI 12 APE n. 36641 del 23-09-2017).**

Tale valore potrebbe migliorare significativamente con un Valore Raggiungibile pari a 164,49 kWh/mq anno classe B con interventi quali la sostituzione degli infissi con altri piu' performanti come quelli sostituiti dall'attuale ristrutturazione che conferiscono a questo locale commerciale una più elevata efficienza termica ed acustica.

Caratteristiche dell'edificio di appartenenza:	
Numero dei piani:	Cinque
Data di edificazione:	1920
Strutture verticali:	Muri in pietra - Condizioni: Normali
Solai:	Tipologia: legno - Condizioni: Normali
Copertura:	Tipologia: Tetto a falda inclinata e manto in ardesia Condizioni: Normale
Facciate:	Tinteggiate in colore giallo ocra - Condizioni: Normale
Pavim/ne esterna:	Strada antistante il portone asfaltata - Condizioni: Normale
Portone Civ. 5	Tipologia: Porta a doppia anta con maniglia - Materiale: Alluminio e vetro Condizioni: Normali

Caratteristiche del negozio:	
Ingresso e infissi esterni:	Ingresso con affaccio su strada in alluminio, infissi in PVC e vetro camera Condizioni: Buone Serrande in alluminio
Porte interne:	Anta singola a pannelli di legno laminato chiaro con venature orizzontali e maniglie in alluminio - Condizioni: Buone
Solai:	Controsoffitto - Condizioni: Buone
Infissi interni:	Pvc e vetrocamera - condizioni: Buone
Pavimenti:	Linoleum sopra piastrelle in cemento - Condizioni: Buone Piastrelle di colore chiaro in magazzino e in sala sterilizzazione



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

	Condizioni: Buone
Pareti:	Intonacate e tinteggiate , muri rivestiti in cartongesso + isolante Condizioni: Buone
Servizi igienici:	Sanitari e lavandini in bagno oltre a lavabo in magazzino e in sala tatuaggi Rivestimento pareti in piastrelle 20x20 in ceramica di colore chiaro .

Impianti del negozio:	
Elettrico:	Sottotraccia , con un quadro elettrico principale con salvavita per attivita'
Fognatura:	Allacciata alla rete comunale
Adduzione Idrica:	Allacciata alla rete comunale
Telefonico:	Presente
Termico:	Split per condizionamento in tutte le stanze - Macchine esterne
Illuminazione	Plafoniere a parete e illuminazione a led incassato nel controsoffitto
ACS	N. 2 Boiler elettrici in sala piccola tatuaggi e in sala sterilizzazione
Allarme	Presente
Classe di prestaz. energetica globale	D - Prestazione energetica globale 322.59 Kwh/mq anno

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

(All n. 6 Fotografie negozio)

1.5) SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOCALE COMMERCIALE OGGETTO DI STIMA.

Il locale commerciale è costituito dalle seguenti superfici calpestabili:

Ingresso	mq 15,7
Disimpegno	mq 24,6
Sala 1	mq 42,0
Sala 2	mq 23,5
Antibagno	mq 2,2
Wc 1	mq 1,1
Wc 2	mq 1,2
Sala per sterilizzazione	mq 3,76
Magazzino	mq 9,2

Totale superficie calpestabile locale commerciale mq 123,26

Consistenza cortile esterno mq 3,4

Superficie lorda commerciale mq 141,00

L'esercizio ha una superficie commerciale complessiva di mq 141,0

(All 11 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

1.6) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIO

Sul bene gravano le seguenti formalità:

- iscrizione n. 17577/4570 del 19-05-2003 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario in Notar Poli Margherita del 08-05-2003 Numero di repertorio 12935.

A favore di

↓ a
gravante

sull'immobile oggetto della procedura esecutiva.

- ipoteca legale iscritta a Genova il 24-07-2007 ai nn 32506 R.G. e 9601 R.P., per Euro 89.414,16 a favore di

a carico dell'Esecutata a garanzia dell'originario debito di Euro 44.707,08 ruolo esattoriale n. 149755/48 del 19/07/2007;

- ipoteca legale iscritta a Genova il 21/02/2011 ai nn. 5741 R.G. e 1004 R.P., per euro 103.852,24 a favore di

a carico dell'Esecutata a garanzia dell'originario debito di Euro 51.926,12 ruolo esattoriale n.237/4811 del giorno 07/02/2011.

- Atto giudiziario in data 13/11/2017 derivante da atto esecutivo o cautelare Numero di repertorio 10679/2017, Registro particolare n. 272

ale n. 37634 richiedente

a favore

con sede a

il diritto di proprieta' per la quota di 1/1 contro

ta il

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Il pignoramento si intende eseguito per l'importo di Euro 109.708,18 oltre interessi e spese maturati e maturandi.

La situazione debitoria

nei

confronti di

nell'interesse di

attualmente la

seguito:

Capitale e interessi al

31 agosto 2017

Spese di notifica del presente atto (salvo conguaglio)

Compensi per la redazione dell'atto di precetto

Rimborso forfettario spese generali 15%

Contributo integrativo 4%

IVA 22%



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 così per un totale di _____ salvo errori e/o omissioni, oltre spese successive
 occorrente, accessori ed interessi convenzionali di mora maturandi fino al saldo, nonché ogni
 altro credito per gli effetti della Legge sul Credito Fondiario.

1.7) ONERI E PESI DI NATURA CONDOMINIALE

La situazione debitoria _____ identificato dai
 civici nn. 25-27R di Via Bombrini in Genova nei confronti del condominio per gestione ordinaria:
 esercizio al 21 maggio 2018: importo complessivo pari a € 6.147,76.

(All 9 e 9.1 Spese condominiali)

2.0) STATO DI POSSESSO DEL BENE.

L'appartamento risulta essere attualmente di piena proprietà di _____,

(All 10 Certificato Stato di famiglia, Residenza,

2.1) PROVENIENZA, OCCUPAZIONE E VINCOLI.

2.1.1) PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto _____ giusto atto di compravendita in Notar Poli
 Margherita del 08-05-2003 Rep. n. 12934 trascritto il 19-05-2003 ai nn. 17576/10805 da potere di

A _____ l'immobile era pervenuto in parte in virtù della successione della

giusta denuncia n. 58 vol. 3876 ufficio del registro di Genova trascritta il 24-06-1980 ai nn.
 16006/12125 e successiva divisione in Notaio Poli Achille del 31-03-1979 trascritta il 26-04-1979 al
 nn. 9286/7284 da potere di

2.1.2) OCCUPAZIONE

Stato di occupazione: il negozio sito in Via Bombrini nn. 25-27R, piano Terreno Genova con
 denominazione _____ risulta locato ad uso commerciale da



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

contratto di affitto commerciale stipulato in data 23-09-2017 e durata di anni sei dalla data del 01-10-2017 al 30-09-2023 rinnovabili al prezzo di locazione di € 3.600,00 annui, oltre a spese di ordinaria amministrazione quantificate provvisoriamente in € 90,00 mensili, salvo conguaglio a fine esercizio,

2017. I lavori di ristrutturazione dell'immobile recentemente realizzati, sono stati finanziati dagli attuali affittuari, ed è stato sottoscritto e convenuto con il locatore qualita' di proprietaria dei locali , *"che a causa dell'intervento di ripristino dell'impermeabilizzante del locale bagno e magazzino e per la posa di n. 2 serramenti (finestre) viene sospeso il pagamento dell'affitto per mesi n. 16 con decorrenza dal febbraio 2018 e i pagamenti del riprenderanno a partire dal giugno 2019, si conviene inoltre che la parte di canone relativa all'amministrazione condominiale verrà versata direttamente dall'amministrazione condominiale a mezzo di bonifico bancario"*.

(All 7 Contratto di locazione; All 7.1 Scrittura privata tra le parti per la sospensione del canone di affitto)

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 Bombrini nn. 25-27R, piano Terreno Genova è in una zona classificata urbanisticamente Zona AR-UR - Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale, Parti del territorio urbanizzato caratterizzate dall'inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nelle quali l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica; in questi Ambiti possono essere effettuati interventi anche d'importante modificazione dell'edificato, a condizione che sia contestualmente rinnovato e migliorato l'impianto urbanistico, le dotazioni di pubblici servizi, segnatamente per il



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

verde e gli spazi pedonali attrezzati ed in generale la qualità architettonica, di inserimento paesaggistico e di efficienza energetica delle nuove costruzioni ivi ammesse.

PTCP Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico: TU Tessuti Urbani.

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

Non è stato reperito il progetto originale del fabbricato , ma è stata reperita la CILA per Manutenzione Straordinaria (leggera) eseguita e presentata presso Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Genova in data 26-03-2018.

3.3) CONFORMITA' EDILIZIA

Il progetto di CILA per Manutenzione Straordinaria (leggera) n.2630/2018 è stato presentato presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Genova in data 26-03-2018 e realizzato con il coordinamento dall'Arch. Pizzocro Maurizio iscritto all'ordine professionale degli Architetti della Provincia di Genova n. 4131, per la creazione di un esercizio destinato ai servizi alla persona di tatuaggi, con la realizzazione di due sale di lavoro, la controsoffittatura di tutti i locali con faretti incassati, l'adeguamento igienico sanitario dei locali e la sistemazione degli impianti tecnologici , confermando l'accesso principale al civ. 27r.

(All 8 Cila n. 2630-2018; All 8.1 Consultazione Cartellini)

3.4) CONFORMITA' CATASTALI

A seguito della realizzazione degli interventi autorizzati con C.I.L.A. Manutenzione Straordinaria (leggera) n.2630/2018 in data 26-03-2018, dovrà essere presentata variazione catastale per l'immobile in oggetto.

3.5) ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE

Per il completamento della procedura avviata con la presentazione della CILA , ai sensi del Testo Unico D.P.R. n.380/2001 e s.m. e' necessario presentare l'avvenuta denuncia di Variazione Catastale e relativo Docfa con la diversa distribuzione realizzata degli spazi interni, da allegare poi alla Comunicazione di Fine Lavori da trasmettere in Comune.

Gli oneri aggiuntivi per l'espletamento di queste attività comportano il pagamento delle spese tecniche più bolli e oneri fiscali stimati complessivamente in circa € 600,00.



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

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 l'edificio sito in Via Bombrini n civ 5 a Genova 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.

I listini presi in considerazione sono:

- OMI Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Secondo semestre 2017
 - Borsino immobiliare
 - quotazione minima OMI €/mq 860,00, quotazione max OMI €/mq 1700,00 = quotazione media OMI €/mq 1.280,00;
 - quotazione minima Borsino immobiliare €/mq 1.039,00 quotazione max Borsino immobiliare €/mq 2.078,00 = quotazione media Borsino immobiliare €/mq 1.558,00;
- da cui la Media Valori Minimi è €/mq 949,50, la Media Valori Massimi è €/mq 1.889,00, la Media Valori Medi €/mq 1.419,25.

Fonte: OMI

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2017

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/BURANELLO-SAMPIERDARENA TS.M (LUNGOMARE CANEPA-V.RELA-V.GIOVANNETTI-P.ZZA MODENA

Codice di zona: C23



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

Microzona catastale n.: 38

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	495	730	L	1,7	2,6	L
Negozi	NORMALE	860	1700	L	5,5	10,5	L

Negozi NORMALE 860 1700 L 5,5 10,5 L

Fonte: BORSINO IMMOBILIARE

Quotazioni & Rendimenti (maggio 2018)

NEGOZI			Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
1.039 €/mq	1.558 €/mq	2.078 €/mq	Valutometro

Locali & Negozi	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento Tasso capitalizzaz.
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	
Capannoni tipici (In buono stato)	375	469	563	2,0	2,3	2,7	6,0%
Centri commerciali (In buono stato)	1.039	1.324	1.608	5,4	6,4	7,4	5,8%
Laboratori (In buono stato)	496	583	670	1,3	2,0	2,7	4,1%
Magazzini (In buono stato)	342	429	516	0,7	1,0	1,3	2,8%
Negozi (In buono stato)	1.039	1.558	2.078	4,7	7,0	9,4	5,4%

4.2) Determinazione del Valore Medio di Mercato

Al valore Medio delle fonti indirette osservate (€/mq 939,50) 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 0%, Carrabilità al portone di ingresso e difficoltà di sosta per scarico e carico 0%, Assenza posti auto condominiali -4%) partecipano, ciascuna con il proprio coefficiente di differenziazione, a determinare un'incidenza percentuale negativa pari a -8% dell'oscillazione della media delle fonti (-€ 75.16);



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

LE CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

(Coefficiente di piano senza ascensore 5%, Luminosità -2%, Orientamento prevalente (esposizione) – Quadrante SE-SO 2%, Prospicenza (panoramicità) verso strada medio traffico in zona poco favorevole al commercio -28%, incidenza percentuale negativa pari a -23% dell'oscillazione della media fonti (-€ 216.09);

LE CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL FABBRICATO

(Stato conservativo delle finiture esterne: prospetti – copertura, stato conservativo medio delle finiture di scale e atrio, prospetti +-0%, copertura e finiture scale atrio stato conservativo medio (+ - € 0.00), incidenza percentuale negativa pari a -0% dell'oscillazione della media fonti (- € 0);

LE CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Medio stato conservativo 0% – Incidenza percentuale pari a 0% dell'oscillazione della media delle fonti (€ 0).

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 € 1.128,01 che applicato alla Superficie Lorda Commerciale come sopra individuata nella misura di mq 141,00 determina un *Valore medio di mercato* con coefficienti di differenziazione pari a € 159.048,71.

4.3) Determinazione del Valore Finale di Mercato dell'immobile

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

- taglio dimensionale non incidente;
- oneri condominiali pregressi: per quanto esposto nel precedente paragrafo 1.8 le spese incidono negativamente per l'importo di (-€ 6.147,76);
- oneri di regolarizzazione edilizia e catastale: per quanto esposto nel precedente paragrafo 3.5 le spese incidono negativamente per l'importo di (-€ 600,00);

Da cui risulta un valore pari a : € 159.048,71- € 6.147,76 - € 600,00= € 152.300,95.

Considerato infine, che l'immobile in Via Bombrini nn. 25-27R, piano Terreno Genova è attualmente occupato dagli attuali affittuari con contratto di locazione con scadenza al 30-09-2023, che in base all'accordo sottoscritto dalle parti l'affitto sarà percepibile solo a decorrere dal giugno 2019, è stato stimato un abbattimento del 30 % sul valore di mercato dell'immobile, pari a € 106.610,66 arrotondato a € 107.000,00.



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

4.4) STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA

Sugli importi indicati si è applicato un ulteriore coefficiente riduttivo pari al 15 %, in considerazione dell'andamento attuale del mercato locale tutt'ora in contrazione e delle particolari modalità di vendita previste, per cui trattandosi di cessione con asta, la gara stessa realizza le soluzioni ottimali per la individuazione del valore finale del bene, da cui:

Prezzo locale commerciale sito in *Via Bombrini nn. 25-27R, piano Terreno a Genova*

€ 107.000,00 x -0.15%= € 90.950,00 arrotondato a € 91.000,00

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

- nomina con ordinanza in data 12/04/2018 come esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Daniele Bianchi;
- giuramento in sede dell'udienza in data 24/04/2018;
- invio di AR all'esecutato e al creditore procedente in data 28/04/2018 **(All 4)**;
- verbale di sopralluogo presso l'immobile in data 10/12/2018 **(All 5)**;
- redazione perizia;
- redazione scheda riassuntiva **(All 13)**

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,
- richiesta consultazione certificazione anagrafica di

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 locale commerciale

All 6 Fotografie locale commerciale

^

disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento

e di affitto

Genova, 19 Giugno 2018

All 9 Spese condominiali

All 9.1 Spese condominiali

i

All 10 Certificato Stato famiglia - Residenza - Cittadinanza -

All 11 Rilievo Locale commerciale

All 12 APE n. 36641 del 23-09-2017

All 13 Scheda riassuntiva locale commerciale

A disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento

Genova, 19 Giugno 2018

Il CTU

Dott. arch. Luciana Zuaro

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

L. Zuaro

