



ROBERTO GENNARO

Ingegnere Civile

Via Anfossi 21/1 – 16164 – Genova (GE)

T./F. +39 0107856501 - Mob. +39 3470533749

E-mail: romige@gmail.com

PEC: roberto.gennaro@ingpec.eu

C.F. GNNRRT78A23D969W – P.I. 01586300996

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA



SEZIONE VII – FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. ESECUZIONI 908/2015

G.E. DOTT. M. PARENTINI

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA



C/



(DEBITRICE ESECUTATA)



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

BENE IMMOBILE SITO IN

SALITA DI PINO SOTTANO CIV. 3C – GENOVA (GE)

(N.C.E.U. FG. MOL/5 PART. 1639 SUB. 10)



CONTENUTO DELLA RELAZIONE

1	IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA.....	4
1.1	DATI TECNICI.....	9
1.2	SVILUPPO SUPERFICI – CONSISTENZE AI FINI DELLA VALUTAZIONE.....	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
1.3	IDENTIFICATIVI CATASTALI.....	10
1.4	CONFINI.....	10
1.5	REGOLARITÀ CATASTALE.....	10
1.6	REGOLARITÀ EDILIZIA.....	11
2	DESCRIZIONE SOMMARIA.....	17
2.1	UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO.....	17
2.1.1	CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	20
2.1.2	CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE.....	20
2.1.3	COLLEGAMENTI PUBBLICI.....	21
3	STATO DI POSSESSO.....	21
4	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	22
4.1	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	22
4.1.1	DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	22
4.1.2	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE.....	22
4.1.3	ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO.....	22
4.1.4	ALTRE LIMITAZIONI D'USO.....	22
4.2	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.....	23
4.2.1	ISCRIZIONI.....	23
4.2.2	TRASCRIZIONI - PIGNORAMENTI.....	24
4.2.3	ALTRE TRASCRIZIONI.....	25
4.2.4	ALTRE LIMITAZIONI D'USO.....	25
4.3	ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE..	25



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 908/2015

4.3.1	DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA	25
4.3.2	DI CONFORMITÀ CATASTALE.....	26
5	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.	
6	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	27
7	INDAGINE URBANISTICA.....	28
8	VINCOLI.....	29
9	CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.	
9.1	FINITURE..... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.	
10	CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE	30
11	VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA.....	31
11.1	VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO	31
11.2	VALUTAZIONE CON CRITERIO ANALITICO (CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI)..... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.	
11.3	VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA	34
12	DIVISIBILITÀ DEL BENE.....	34
13	DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO	35
13.1	OPERAZIONI PERITALI	35
13.2	ACCERTAMENTI PRESSO ENTI E UFFICI PUBBLICI.....	36
	ALLEGATI:.....	37



Il giorno 20 aprile 2016, io sottoscritto dott. ing. Roberto Gennaro, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n. 8746A, nominato dall'ill.mo sig. Giudice della VII sez. Civile dott. M. Parentini come Esperto nel procedimento richiamato in epigrafe, ad evasione del mandato affidatomi ho redatto la sotto estesa

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

1 PREMessa – ESAME DOCUMENTAZIONE PRODOTTA AI SENSI DELL'ART. 576 C.P.C.

Nell'atto di pignoramento immobiliare del 30/10/2015 a firma dell'avv. [REDACTED] di IN [REDACTED] creditrice procedente, fatte le premesse di rito e di merito, sono stati indicati come beni da sottoporre ad esecuzione forzata gli immobili siti in

“Genova Molassana, Salita Privata Pino Sottano n. **3B e 3C**

Porzione di fabbricato posto ai piani primo e secondo seminterrato, censito a Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Genova alla sez. **MOL**, **fg. 5**, **mapp. 1639**, **sub. 4,5 e 6**, cat. D/1.

Salvo miglior descrizione e più precisi dati catastali il cui errore e/o omissione non potrà mai invalidare il presente atto.”

Gli immobili così indicati sono descritti e citati nel contratto di mutuo stipulato in data 17/11/2010 a rogito not. F. [REDACTED] ep. 47076.



Il pignoramento è stato trascritto in data 25/11/2015 ai n. 29912/22059 a favore di [REDACTED] sugli immobili sopra indicati.

Constatato che, a livello catastale, gli immobili sub. 4,5,6 risultano **soppressi**, come peraltro indicato nel certificato notarile in atti a seguito dell'esame dei documenti di causa, come depositati, e delle indagini effettuate dallo scrivente, è possibile dedurre quanto segue al fine di verificare la corretta individuazione dei beni oggetto del procedimento (e quindi della presente stima).

E' possibile, innanzitutto, ricostruire una cronistoria dell'identificazione catastale dei beni in oggetto verificando i contenuti degli elaborati planimetrici relativi alla particella catastale mapp. 1639, come depositati agli atti dell'Agenzia delle Entrate, ove risulta la seguente successione di presentazione (ved. All. A).

Lista elaborati planimetrici disponibili

Seleziona	Numero Protocollo	Anno	Data presentazione
<input type="radio"/>	GE0164398	2011	14/04/2011
<input type="radio"/>	GE0146048	2011	04/04/2011
<input type="radio"/>	GE0145980	2011	04/04/2011
<input checked="" type="radio"/>	GE0380681	2010	16/11/2010
<input type="radio"/>	GE0379433	2010	16/11/2010
<input type="radio"/>	GE0331440	2010	08/10/2010
<input type="radio"/>	GE0310315	2010	22/09/2010
<input type="radio"/>	GE0200608	2008	30/05/2008

Alla data del 16/11/2010 (giorno antecedente la stipula del contratto di mutuo) gli immobili *de quo*, ovvero i subalterni 4,5,6 risultavano così rappresentati nell'elaborato planimetrico compilato dal geom. Costigliolo Luigi a seguito delle pratiche prot. GE0380681 e GE0379433, come *infra* raffigurato.



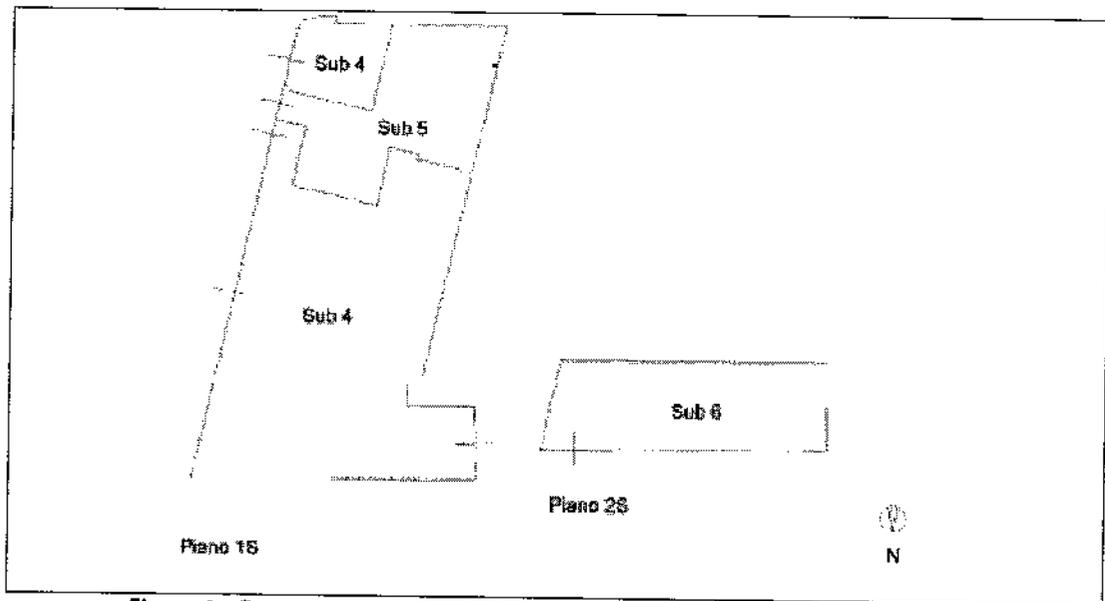


Figura 1 – Rappresentazione subaltrni 4,5,6 (Elaborato Planimetrico catastale)

Pratica prot. GE0380681 del 16/11/2010

Detti beni originavano dal frazionamento e fusione dei subaltrni 2,3, operato con pratica prot. GE0310315 del 22/09/2010.

Successivamente data 04/04/2011 con pratica prot. GE0145980, gli immobili censiti al NCEU di Genova sez. urb. MOL, fg. 5 part. 1639, sub. 4 e 5 sono stati soppressi con pratica di frazionamento e fusione, originando i subaltrni 9,10.

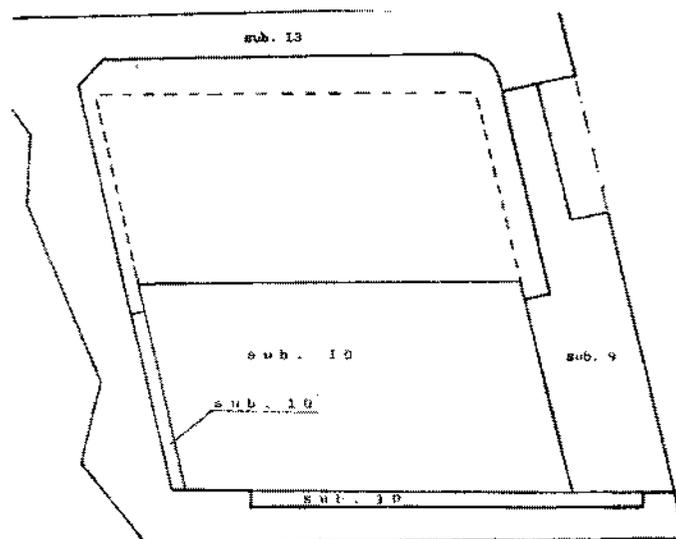


Figura 2 – Rappresentazione subaltrni 9,10 (Elaborato Planimetrico catastale)

Pratica prot. GE0145980 del 04/04/2011



Successivamente, con pratica di frazionamento e fusione del 08/06/2011 prot. GE0232716 gli immobili Fg. MOL/5 part. 1639 sub. 9 e Fg. MOL/5 part. 1799 sub. 2,3,4,5,6,7,8,9,1 hanno originato, tra gli altri, l'immobile Fg. MOL/5 part. 1639 sub. 15 e part. 1799 sub 21 graffate.

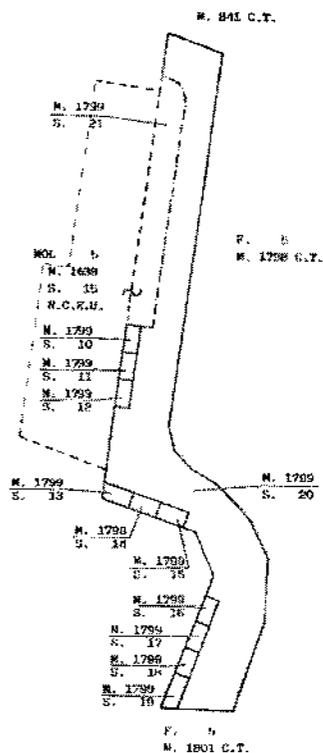


Figura 3 – Rappresentazione subalterni 9,10
(Elaborato Planimetrico catastale)
Pratica prot. GE0232716 del 08/06/2011

Successivamente, in data 26/07/2011 con atto di vendita not. F. [REDACTED] trascritto il 05/08/2011 ai nn. 28210/19932 a favore di [REDACTED] S.p.A. e contro [REDACTED] è stato trasferito da quest'ultima alla prima il bene immobile censito al NCEU Fg. MOL/5 part. 1639 sub. 15 e part. 1799 sub. 21 graffate.

Conseguentemente, con annotamento di restrizione dei beni nn 29732/3295 del 17/08/2011 è stato escluso dall'originale ipoteca n. 37052/7443 del 23/11/2010 il bene immobile censito al NCEU Fg. MOL/5 part. 1639 sub. 15 e part. 1799 sub. 21 graffate.



Successivamente, in data 08/03/2012 con atto di vendita no. [redacted] trascritto il 03/04/2012 ai nn. 9947/7839 a favore di [redacted] e contro [redacted] sono stati trasferiti da quest'ultima alla prima, tra gli altri il bene immobile censito al NCEU Fg. MOL/5 part. 1639 sub. 6.

Conseguentemente, con annotamento di restrizione dei beni nn 10808/987 del 11/04/2012 è stato escluso dall'originale ipoteca n. 37052/7443 del 23/11/2010 il bene immobile censito al NCEU Fg. MOL/5 part. 1639 sub. 6.

Ai fini di ogni migliore riferimento, si allegano altresì alla presente le visure catastali storiche riferite ai beni citati in precedenza (Fg. MOL/5 part. 1639 sub. 4,5,6,9,10,15 e Fg. MOL/5 part. 1799 sub. 20 – ved. All. B).

2 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Alla luce della ricostruzione storica presentata, è possibile indicare quale unico bene colpito effettivamente dal pignoramento, e quindi sottoposto ad esecuzione forzata, il fabbricato sito in Genova, Salita Pino Sottano 3c, censito al NCEU Fg. MOL/5 part. 1639 sub. 10, che è pertanto da intendersi oggetto della presente stima.

LOTTO UNICO

Porzione di capannone industriale sito in Genova, censito al NCEU Fg. MOL/5 part. 1639 sub. 10 (cat. D/1), posto al piano terreno (seminterrato), articolato in zona di lavoro/produzione, zone uffici e locali tecnici, avente superficie lorda di mq. 1.350,00 inclusiva di mq. 405,00 di area a parcheggi pertinenziali interni.



2.1 DATI TECNICI

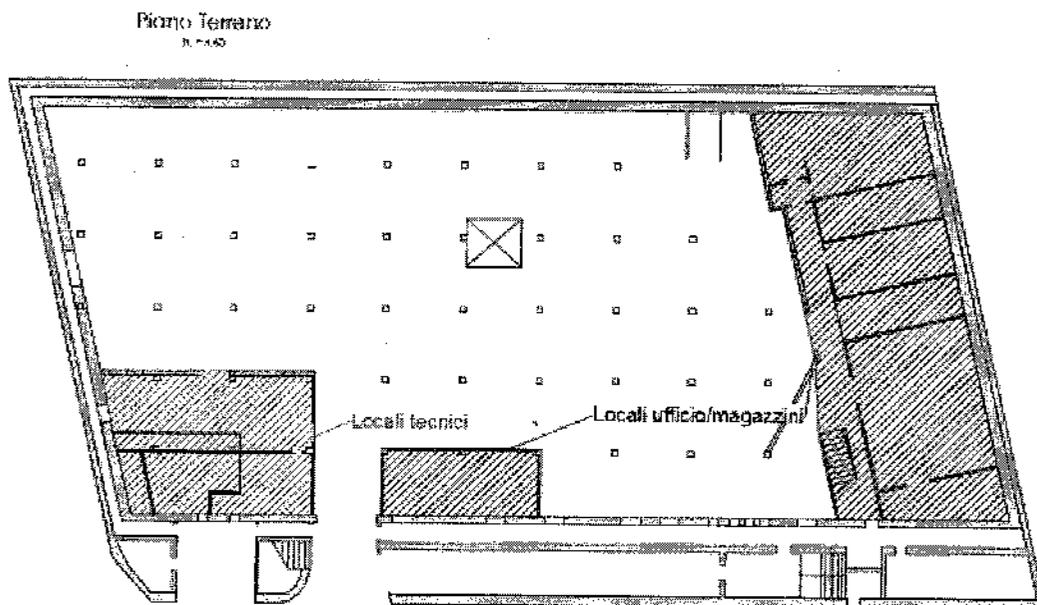


Figura 4 - Stralcio planimetrico stato attuale

L'altezza interna dei locali è pari a ml. 4,60.

La superficie lorda complessiva dei locali del capannone è pari a mq. 1.350,00 – di cui

- La superficie lorda della zona destinata a locali tecnici è di mq. 85,00
- La superficie lorda delle zone destinate ad uffici/magazzini è di mq. 240,00
- La superficie delle zone di accesso è di circa mq. 50,00



2.2 IDENTIFICATIVI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, l'immobile in oggetto raffigurato con i seguenti identificativi e con i seguenti dati di classamento.

CATASTO FABBRICATI		COMUNE DI GENOVA			
SEZ. URB.	FOGLIO	PART.	SUB.		
MOL	5	1639	10		
Z.C.	CAT.	CLASSE	VANI	SUP. CAT.	RENDITA €
5	D/1				12.568,00

L'immobile risulta intestato alla ditta

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietaria per 1/1

Per la complessiva piena proprietà dell'immobile

(Ved. visura storica per immobile allegata alla presente ~ All. 1)

Relativamente all'individuazione dei bene offerta nell'Atto di Pignoramento e nella Documentazione ipocatastale prodotta agli atti, si veda quanto riferito al punto 1 della presente Relazione.

2.3 CONFINI

L'immobile confina

- a Nord con porzione di fabbricato NCEU fg. MOL/5 part. 1639 sub. 15
- a Est con muri perimetrali su bene comune non censibile NCEU fg. MOL/5 part. 1639 sub. 13 (BCNC)
- a Sud con muri perimetrali su bene comune non censibile NCEU fg. MOL/5 part. 1639 sub. 13 (BCNC)
- a Ovest con terrapieno



2.4 REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato costruito in due riprese nel secolo scorso, con progetto n. 686/1952 e successivo progetto 132/1970.

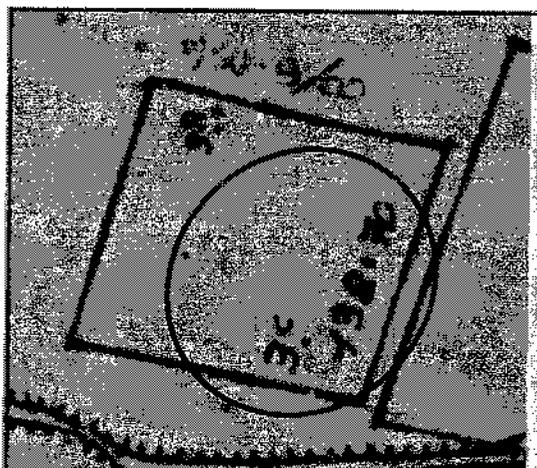


Figura 5 – Stralcio cartografia Comune di Genova

A seguito dell'ultimazione della costruzione, in data 15/03/1976 è stato rilasciato il certificato d'abitabilità n. 409/76 previsto dalla normativa in allora vigente (ved All. 4)

Non sono state reperite rilevanti istanze di condono presentate ai sensi delle L. 724/94 – 326/03 e della L.R. 5/04.

A seguito dell'accesso agli atti depositati presso il SUE del Comune di Genova (ved. All. 5) è emerso quanto segue.

In data 24/02/2011 è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 177/2011 a seguito dell'istanza presentata dalla ditta [REDACTED] S.p.A. (promissaria acquirente) su progetto a firma del geon [REDACTED] avente ad oggetto la ristrutturazione interna del fabbricato a destinazione produttiva contraddistinto con il civ. 3/C di Salita Pino Sottano. Detto progetto riguardava l'intero comparto edilizio, ovvero l'intero capannone nel suo completo sviluppo. Per quanto riguarda l'u.i. attualmente distinta con il subalterno 10,



oggetto della presente stima le previsioni progettuali prevedevano il conseguimento della situazione interna come illustrata sinteticamente nella sottostante tavola grafica

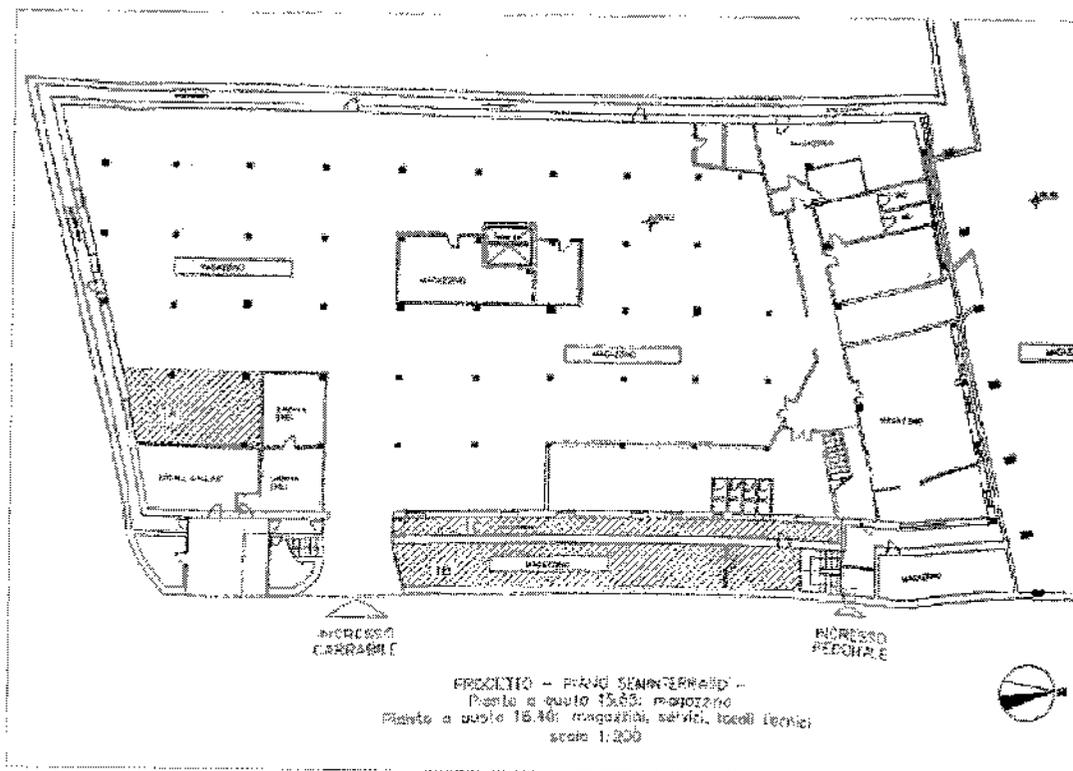


Figura 6 – Stato progetto approvato con PdC 177/2011

Detta configurazione, relativamente all'attuale subalterno 10 (indicato come a quota progettuale 16.40) prevedeva, come prescritto dalle condizioni del PdC rilasciato, l'asservimento di n. 9 posti auto pertinenziali sul fronte est del capannone, oltre l'asservimento di un'area di mq. 48,75 sul fronte sud, con vincolo permanente a parcheggi pertinenziali derivanti da aumento della S.A. interna prevista a progetto.



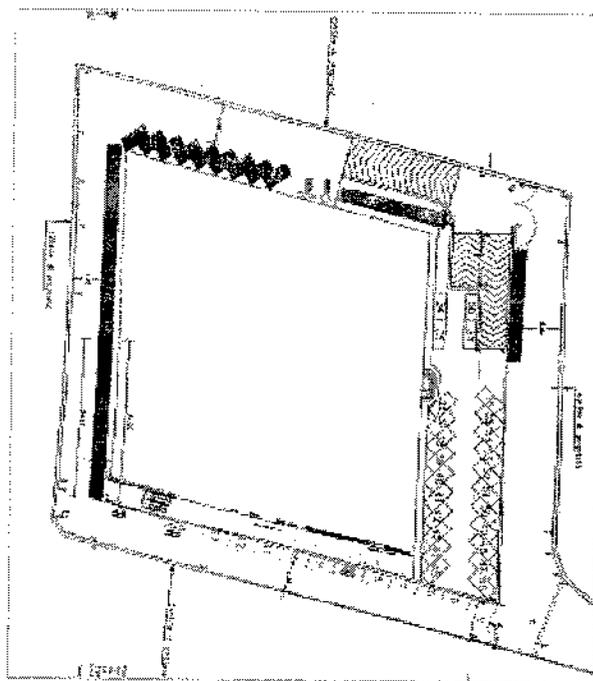


Figura 7 – Esempificazione asservimento posti auto

Con atto di impegno not. [REDACTED] rep. 47311 racc. 17203 registrato il 3/3/2011 al n. 4169 serie T, detti posti auto, indicati nell'allegato A del suddetto atto di impegno con i nn. da 5 a 13 (come indicati sulla tavola di progetto) venivano vincolati permanentemente con destinazione d'uso e pertinenzialità alle u.i. da individuarsi a seguito delle opere di cui al progetto 7/2011.

In data 04/04/2011 veniva depositata fine lavori parziale relativamente alle opere eseguite in base al titolo rilasciato, relative a tutte le altre u.i. coinvolte nel progetto succitato, detta fine lavori parziale non riguardava le opere relative all'attuale sub. 10.

In pari data 04/04/2011 veniva presentata con dichiarazione prot. GE0145980 variazione catastale riguardante il sub. 10, con deposito della planimetria relativa agli atti dell'Agenzia del Territorio

In data 26/01/2012 veniva depositata al SU del Comune di Genova istanza prot. 15/2012 con la quale la [REDACTED] S.p.A. (promissaria acquirente) presentava richiesta di variante al progetto 7/2011 di cui al PdC 177/2011 (relativamente agli interventi ancora



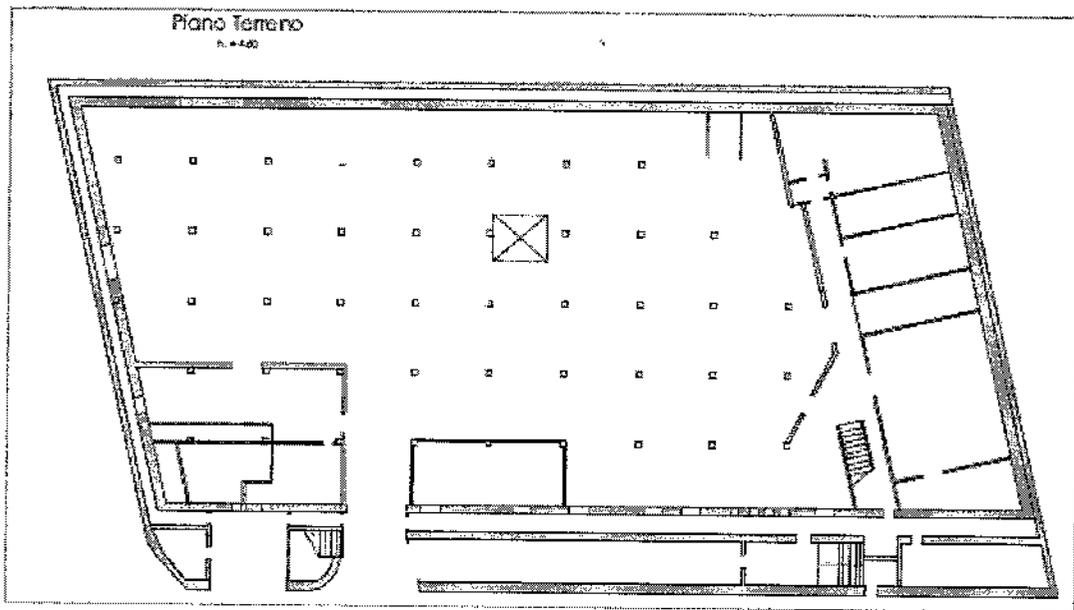


Figura 9 – Stato attuale immobile sub. 10

Come si può notare, lo stato attuale dell'immobile risulta **difforme** rispetto a quello rappresentato negli elaborati di cui alla pratica n. 15/2012 (variante al PdC 177/2011 convertita in DIA obbligatoria).

In particolare, si notano diffuse demolizioni di tramezzature atte a delimitare gli spazi interni (compresi locali destinati a servizi igienici) e la creazione di altre tramezze e/o pareti divisorie. Inoltre, l'area interna destinata a posti auto pertinenziali (della sup. di mq. 405,90) posta sul lato sud del capannone risulta *non delimitata* rispetto al resto del magazzino.

2.5 REGOLARITÀ CATASTALE

Nel corso del sopralluogo effettuato sul posto è stato rilevato che lo stato attuale dell'immobile (ved. stralcio restituzione rilievo effettuato - **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**) risulta **difforme** rispetto a quello illustrato nella planimetria catastale agli atti della Agenzia delle Entrate (ved. All. 2), risalente al 04/04/2011, presentata dal geom. P. Sanvitale.



Il sotto riportato stralcio planimetrico illustra in via qualitativa la differenza dello stato depositato agli atti dell'AdE rispetto allo stato attuale riscontrato.

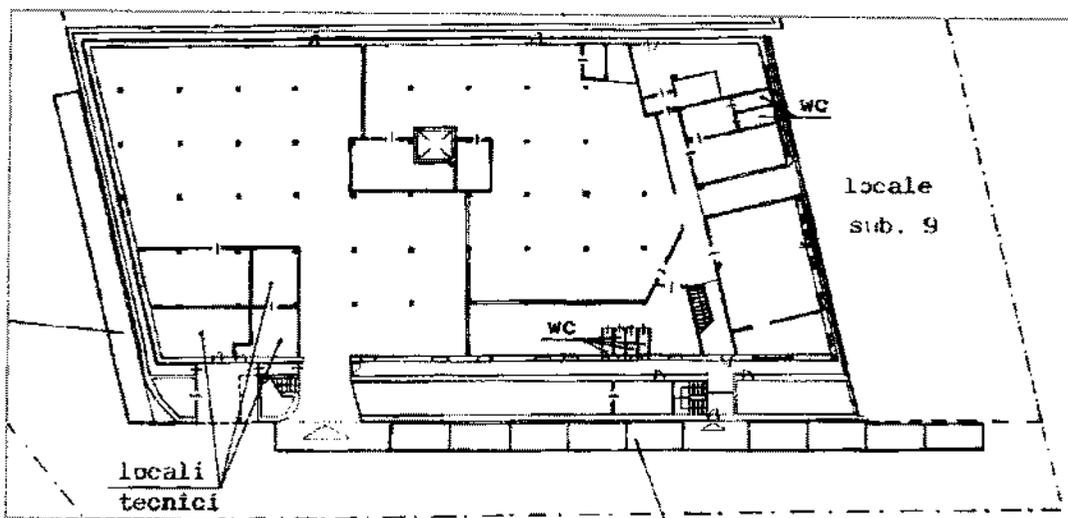


Figura 10 – Stralcio planimetria catastale

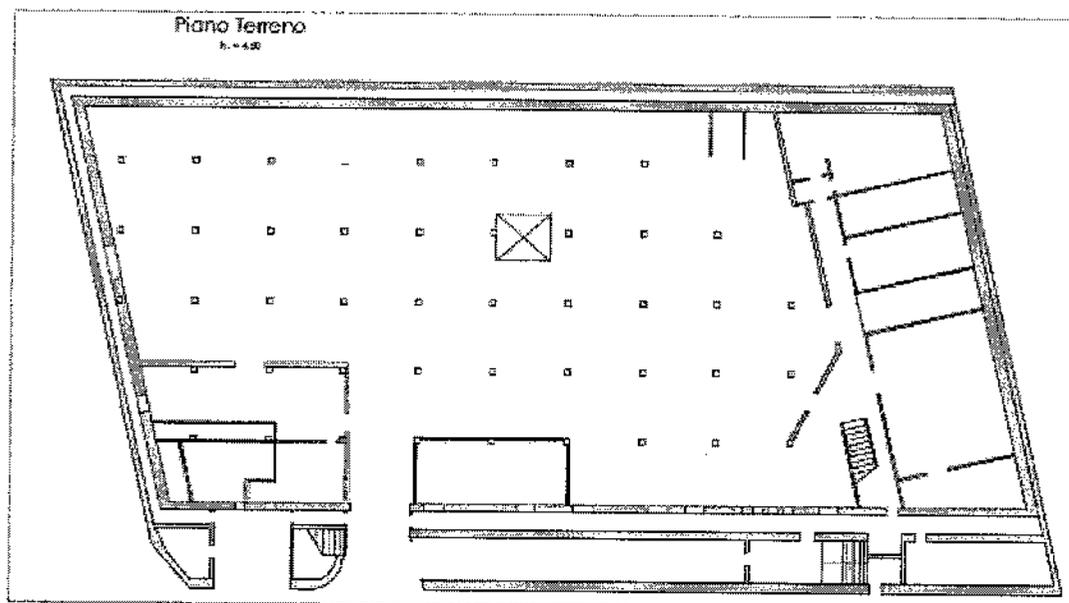


Figura 11 – Stralcio stato attuale

Si fa notare che lo stato rappresentato catastalmente corrisponde a quello del progetto di cui alla pratica 7/2011 e di cui al Permesso di Costruire 177/2011, laddove era prevista una redistribuzione degli spazi con aumento di S.A., con contestuale reperimento di posti auto pertinenziali *esterni* al fabbricato. Come già indicato, tale soluzione progettuale è stata esplicitamente abbandonata in ragione delle contingenze esposte nella variante 15/2012, come in precedenza riferito.



3 DESCRIZIONE SOMMARIA

3.1 UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Nella circoscrizione di Molassana, facente parte del Municipio Valbisagno del Comune di Genova, nella zona interna della parte orientale della città, è ubicata la via pubblica denominata Salita di Pino Sottano ove si trova l'edificio nel quale è inserito l'immobile oggetto della presente stima

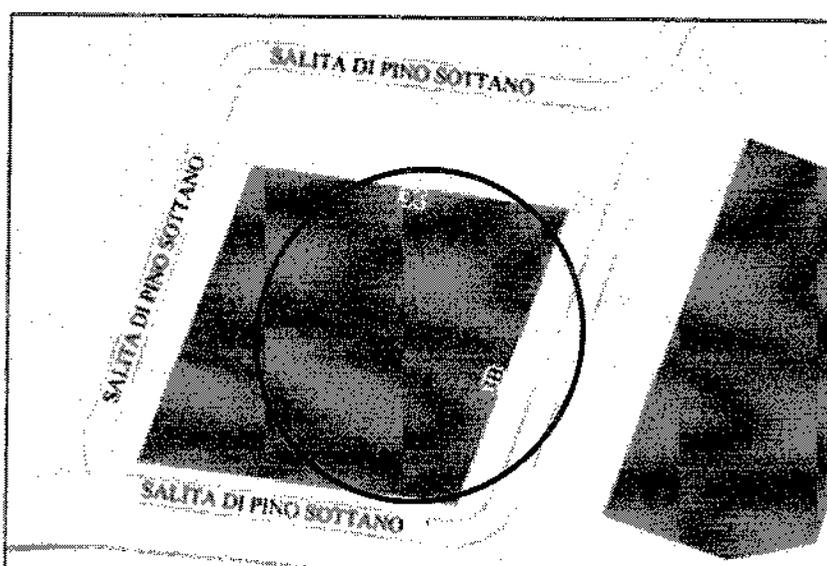


Figura 5 – Stralcio cartografia base toponomastica Comune di Genova

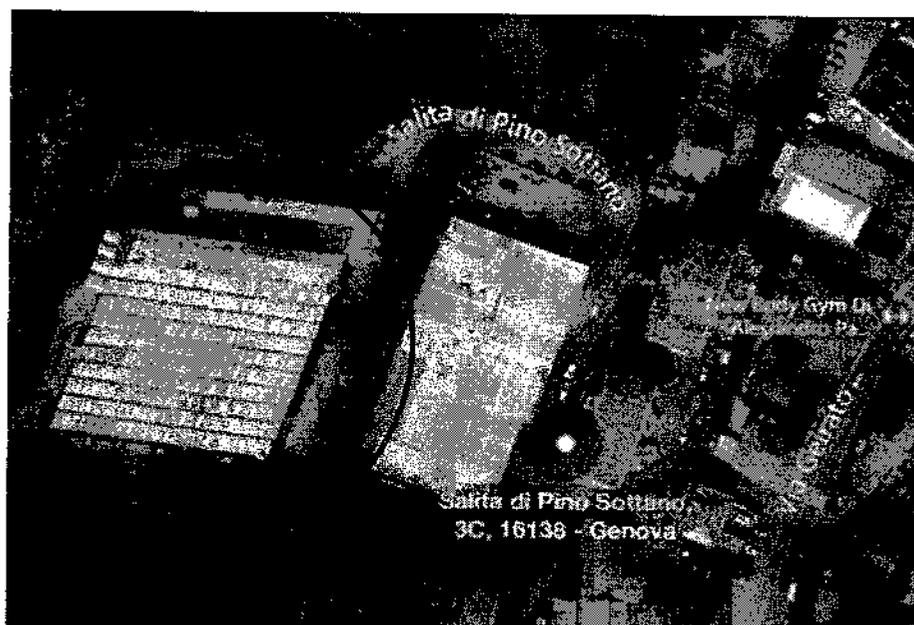


Figura 6 – Vista aerea della zona con indicazione del fabbricato



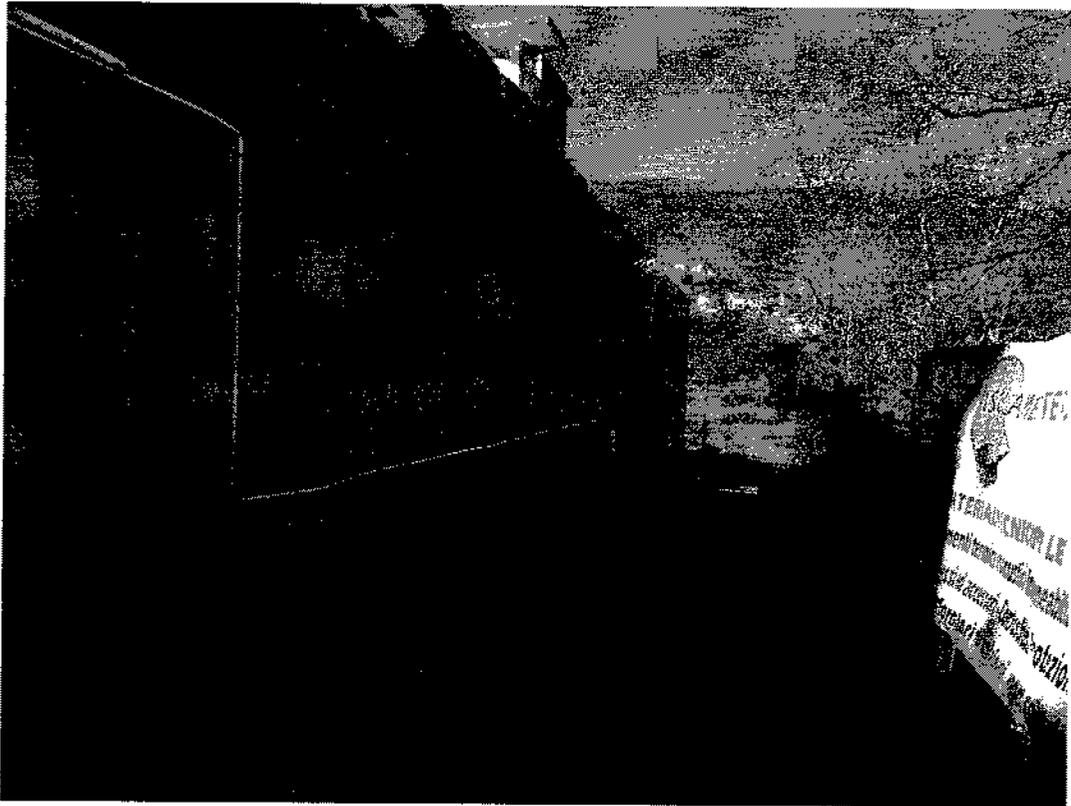
Trattasi della porzione di un fabbricato a destinazione industriale/produttiva, ubicata a livello del Piano Terreno (seminterrato) dell'immobile più ampio.

Il fabbricato si presenta in buone condizioni manutenzione esterna.

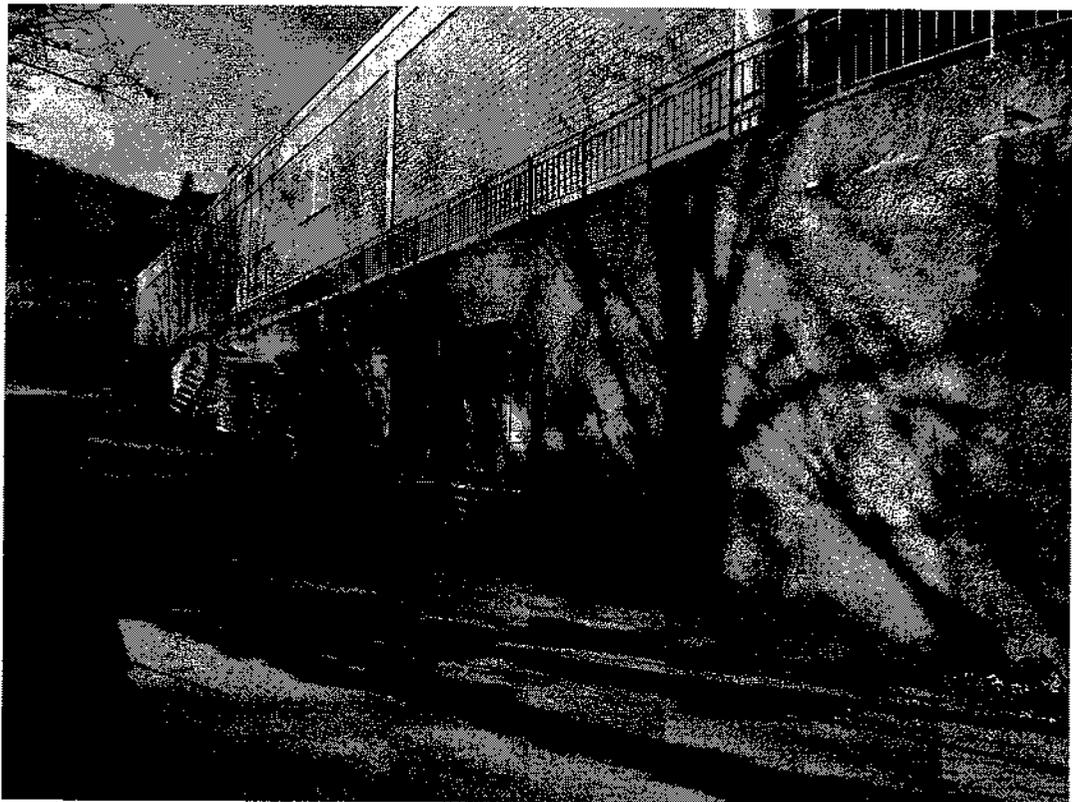


Prospetto Est





Prospetto Est



Prospetto Sud





Ingresso capannone oggetto di stima

Il fabbricato ha struttura portante in calcestruzzo armato, con orizzontamenti in elementi prefabbricati in c.a..

La zona in cui è inserito il fabbricato è periferica rispetto al cuore della delegazione, periferica rispetto al centro della città di Genova, con immobili nelle immediate vicinanze aventi destinazione prevalente di tipo produttivo/industriale. Nelle prossimità del fabbricato si trova una zona adibita prevalentemente a residenza.

3.1.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Periferica. Le immediate vicinanze della zona sono provviste di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3.1.2 CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE

Residenziale e produttiva, periferica



3.1.3 COLLEGAMENTI PUBBLICI

- Autostrada A7 casello Genova Est circa 5,0 km.

4 STATO DI POSSESSO

Il bene pignorato coincide con la piena proprietà dell'immobile.

L'immobile, alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente (18/03/2016) risultava libero (ved. All. 8). All'interno del capannone sono presenti materiali con ogni probabilità posseduti dal precedente affittuario dell'immobile.

In data successiva, l'Esecutata ha informato lo scrivente che l'immobile risulta concesso in locazione alla società [REDACTED] (ved. All. 9) decorrente dal giorno 01/06/2015. Nel testo di detto contratto si deduce in realtà una sublocazione. Allegato al documento trasmesso è riportata la planimetria catastale del bene immobile oggetto di stima, recante timbro di registrazione all'ufficio GE1 dell'Agenzia delle Entrate il 30/7/13 al n. 11918/3.

Non collimando le date del contratto trasmesso e quella del timbro di registrazione, lo scrivente ha ritenuto necessario approfondire gli accertamenti nel merito.

In data 20/04/2016, presso gli uffici AdE di Genova 1 è stato accertato che:

- Il contratto di locazione cui si fa riferimento nel timbro di registrazione apposto sulla planimetria catastale trasmessa è ad oggi in essere tra la proprietaria [REDACTED] e la Società [REDACTED] (P.Iva [REDACTED]). Ved. allegato 9a (risultati interrogazione AdE)
- Il contratto di locazione trasmesso allo scrivente non risulta regolarmente registrato.



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

5.1.1 DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nessuna

5.1.2 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA
CONIUGALE

Nessuna

5.1.3 ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO

Nessuno

5.1.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Nessuna



5.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE
DELLA PROCEDURA

Come risulta dal certificato notarile depositato agli atti, nonché come risulta dagli atti di causa, l'immobile risulta gravato delle seguenti formalità che, come indicato nello stesso certificato notarile, risultano sussistenti.

5.2.1 ISCRIZIONI

a. Iscrizione n. 7052/7443 del 23/11/2010 nascente da atto di mutuo Not. F.

[REDACTED] del 17/11/2010 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] r.l, per Euro 1.150.000 (capitale), gravante sugli immobili censiti al NCEU di Genova sez. MOL fg. 5 part. 1639 subb 4,5,6

i. In data 26/07/2011 con atto di vendita not. [REDACTED] trascritto il 05/08/2011 ai nn. 28210/19932 a favore [REDACTED] e contro [REDACTED] r.l. è stato trasferito da quest'ultima alla prima il bene immobile censito al NCEU Fg. MOL/5 part. 1639 sub. 15 e part. 1799 sub. 21 graffate. Conseguentemente, con annotamento di restrizione dei beni nn 29732/3295 del 17/08/2011 è stato escluso dall'originale ipoteca n. 37052/7443 del 23/11/2010 il bene immobile censito al NCEU Fg. MOL/5 part. 1639 sub. 15 e part. 1799 sub. 21 graffate.

ii. In data 08/03/2012 con atto di vendita not. [REDACTED] trascritto il 03/04/2012 ai nn. 9947/7839 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] l. sono stati trasferiti da quest'ultima alla prima, tra gli altri il bene immobile censito al NCEU Fg. MOL/5 part. 1639 sub. 6. Conseguentemente, con annotamento di restrizione dei beni nn



10808/987 del 11/04/2012 è stato escluso dall'originale ipoteca n. 37052/7443 del 23/11/2010 il bene immobile censito al NCEU Fg. MOL/5 part. 1639 sub. 6.

- b. **Iscrizione n. 5708/797 del 13/3/2015** nascente da decreto ingiuntivo Tribunale di Biella del 23/01/2015 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] Srl per Euro 115.282,20 (capitale), gravante, tra gli altri, sull'immobile censito al NCEU di Genova sez. MOL fg. 5 part. 1639 sub 10

5.2.2 TRASCRIZIONI - PIGNORAMENTI

- a. **Trascrizione n. 44890/29639 del 16/12/2008** nascente da domanda giudiziale Tribunale di Genova del 08/08/2008 a favore di [REDACTED] e contro LA [REDACTED], avente oggetto l'immobile censito al NCEU di Genova sez. MOL fg. 5 part. 1639.
- b. **Trascrizione n. 30061/20665 del 16/09/2009** nascente da Decreto di Ammissione Concordato Preventivo Trib. Di Genova del 11/07/2009 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] avente oggetto gli immobili censiti al NCEU di Genova sez. MOL fg. 5 part. 1639 subb. 2,3
- c. **Trascrizione n. 29912/22059 del 25/11/2015** nascente da pignoramento Ufficiali Giudiziari di GE del 11/11/2015 a favore di INTESA SANPAOLO SPA e contro [REDACTED], per Euro 1.150.000 (capitale), gravante sugli immobili censiti al NCEU di Genova sez. MOL fg. 5 part. 1639 subb 4,5,6.



5.2.3 ALTRE TRASCRIPTIONI

Nessuna

5.2.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Nessuna

5.3 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE

5.3.1 DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA

Come riferito, lo stato attuale dell'immobile **non risulta conforme a quello rappresentato nella variante 15/2012**. Non risulta altresì la fine lavori relativa alla DIA succitata, che risulta scaduta.

Occorrerà pertanto presentare nuova pratica edilizia per regolarizzare l'immobile.

Ai fini della presente stima, si ritiene che la soluzione più economica e invero la più verosimile sia quella di dar corso alle opere previste nella succitata variante 15/2012.

Questo anche in ragione del fatto che gli spazi esterni ove, nelle originarie previsioni progettuali del progetto 7/2011 era previsto di recuperare le aree da destinare a parcheggio pertinenziale al fine di "recuperare" superficie utile interna al capannone, risultano oggi beni comuni con gli altri immobili del comparto (di proprietà di terzi).

Per dar corso alle opere necessarie per conseguire uno stato come quello illustrato negli elaborati della pratica 15/2012 occorrerà prevedere opere edilizie anche significative (costruzione e demolizione tramezzature interne di partizione dei locali, ricostruzione dei locali servizi igienici, verifica impianti e loro adeguamento alle norme di settore), nonché stipulare atto con cui vincolare l'area interna a parcheggio pertinenziale.



Ai fini estimativi, si ritiene che dette attività incidano nella misura dell'8% del prezzo di vendita dell'immobile, come valorizzato al punto 11.1.1 della presente.

5.3.2 DI CONFORMITÀ CATASTALE

Come riferito in precedenza, la rappresentazione planimetrica conservata agli atti dell'Agenzia del Territorio non risulta conforme allo stato attuale dell'immobile a causa di modifiche interne allo stesso.

Occorrerà procedere ad un aggiornamento dell'elaborato catastale, al fine di rendere evidente lo stato attuale dell'immobile, sempre previa la regolarizzazione edilizia di cui al punto precedente. Gli oneri preventivabili per tale incombenza sono stimati in Euro 800,00 oltre a Euro 50,00 di diritti catastali di aggiornamento.



6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietaria dell'immobile è la ditta

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietaria per 1/1

Per la complessiva piena proprietà dell'immobile

Come risulta dal certificato notarile allegato agli atti di causa sussistono le seguenti provenienze, relative al ventennio precedente.

Alla società [REDACTED] l'immobile è pervenuto per atto di vendita not. F. [REDACTED] del 17/11/2010, trascritto il 23/11/2010 ai nn. 37047/25276 da potere della società "LA ST [REDACTED]" con sede in GE ([REDACTED]).

Alla società [REDACTED] gli immobili (in catasto già sez urb. MOL fg. 5 part. 680 e 681) erano pervenuti per atto di fusione in not. P. Benelli del 28/02/1990 trascritto il 01/03/1990 ai nn. 5959/3945, da potere della società [REDACTED] srl con sede in GE ([REDACTED]).



7 INDAGINE URBANISTICA

L'immobile è inserito nel vigente Strumento Urbanistico (PUC) del Comune di Genova approvato con D.P.G.R. n. 44 del 10.3.2000, aggiornato con D.C.C. n. 85/2009 e successivamente sottoposto ad ulteriori varianti introdotte, in zona DD.



Figura 12 – inserimento urbanistico immobile (Stralcio cartografia vecchio PUC)

L'immobile è inserito nello Strumento Urbanistico, (PUC) del Comune di Genova adottato con delibera C.C 92/2011, in ambito AR-PU

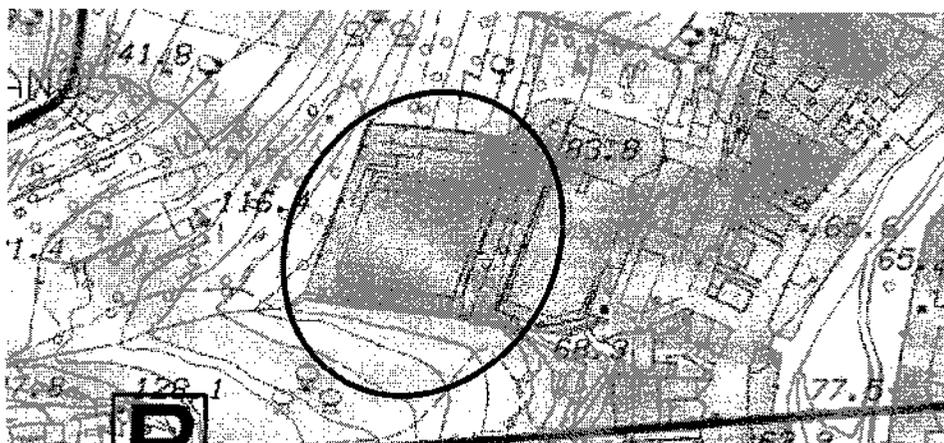


Figura 13 – Inserimento urbanistico dell'immobile (Stralcio cartografia nuovo PUC)



8 VINCOLI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

L'area su cui insiste il fabbricato non risulta vincolata ai sensi della parte III del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1497/1939) sulla tutela dei beni ambientali.

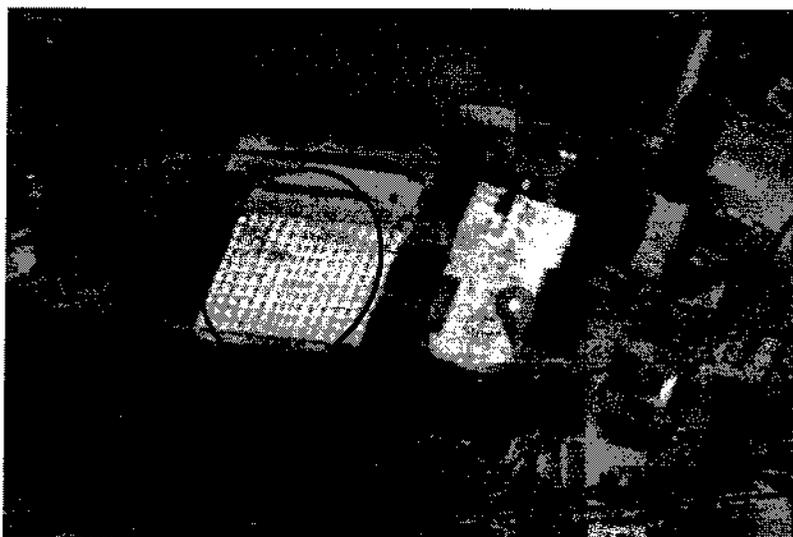


Figura 14 – Esito interrogazione database Liguriavincoli



9 STATO DI CONSERVAZIONE

Il bene immobile si trova in mediocre stato di conservazione complessivo, ancorché necessitante di una decisa manutenzione, come attestato dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

10 CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

L'Attestato di Prestazione Energetica necessario per il trasferimento dell'immobile è stato redatto dallo scrivente conformemente ai vigenti Regolamenti Regionali ed è riportato in allegato alla presente relazione (All. 7) unitamente alle ricevute di trasmissione telematica agli Uffici Regionali (SIRA).

L'immobile risulta appartenente alla classe energetica G e ha un EPI pari a 24,70 kWh/m² anno

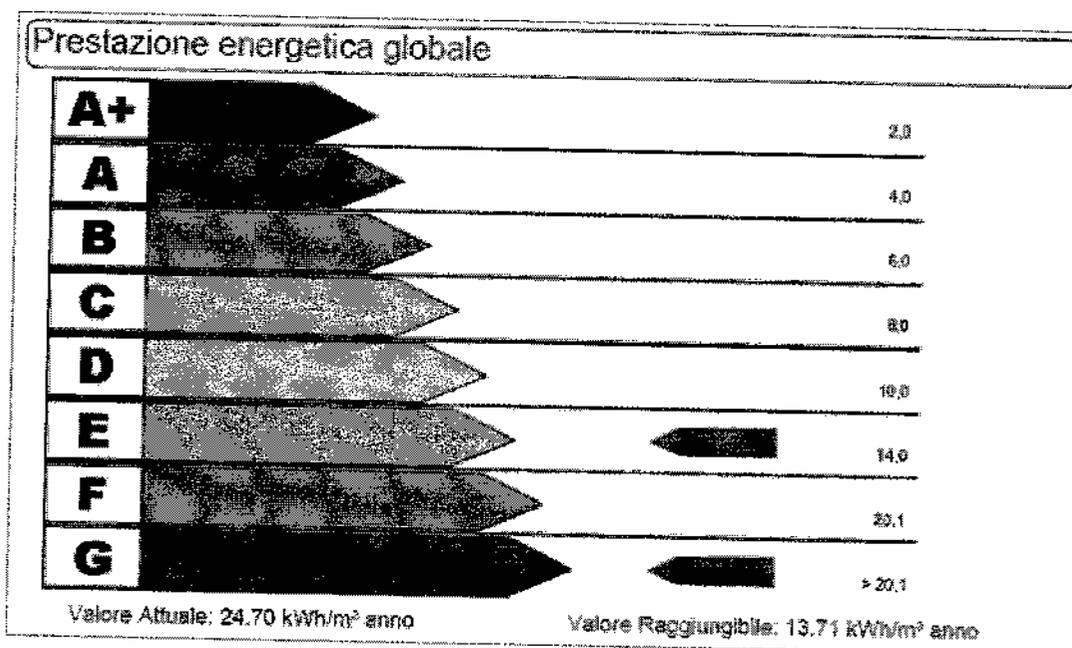


Figura 15 – Certificazione energetica immobile



Il *valore raggiungibile* è stato calcolato a seguito di simulazione interventi di ristrutturazione consistenti nell'isolamento delle pareti perimetrali e nell'installazione di generatore a servizio dell'unità immobiliare.

11 VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Per la formulazione del giudizio di valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il criterio di stima sintetico – comparativo, al fine di ottenere la determinazione del più probabile valore di mercato.

11.1 VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la **superficie lorda come in precedenza riferita, ovvero pari a mq. 1.350,00** comprensiva di area destinata a parcheggio. Rispetto alle necessità di regolarizzazione del fabbricato, ai fini estimativi dovrà infatti tenersi conto che parte di tale superficie interna dovrà essere destinata a parcheggi pertinenziali; la consistenza di tale porzione d'area, come indicata sugli elaborati del progetto 15/2012, assomma circa mq. 405,00. Tale superficie, assimilabile (*in via analogica*) ai sensi dei disposti del DPR 138/98 a superficie accessoria diretta a servizio di u.i. di cat. T può essere omogeneizzata ai fini commerciali



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 908/2015

computandola nella misura del 50% della sua estensione. Tale omogeneizzazione permette di apprezzare dal punto di vista estimativo la funzionalità della superficie coperta, anche in rapporto all'accesso carrabile al bene immobile.

La superficie **commerciale omogeneizzata a base della presente stima** risulta pertanto pari a mq. 1.147,50

Ai fini estimativi, il prezzo di mercato indicativo riferito al parametro adottato per appartamenti della zona in esame può essere valutato in via preliminare consultando le forbici di prezzi fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), affinati con valori venali determinati in base a valutazioni commerciali.

L'immobile risulta inserito nel database OMI in un'area i cui valori medi per la destinazione sono riferibili alla zona cod. D08 microzona 62.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Città: GENOVA

Fascicolo: Periferia CARIGENOVA-VALLE GERATO FAB.M 19 GERATO-VIGNARICIO

RS-V.3.FELICE

Codice area: 004

Microzona: 02

Tipologia prevalente: Appartamento di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato complessivo	Quota Mercato (mq)		Superficie (mq)	Valori Locazione (€/mq e mese)		Superficie (mq)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	500	720	1	2,6	2,7	1
Capannoni tipici	Normale	500	720	1	2,6	2,7	1
Laboratori	Normale	500	610	1	3,2	3,3	1

Stampa

Agenda

Spazio disponibile per quotazioni



L'immobile risulta avere una categoria catastale D/1 corrispondente, ai sensi dell'allegato al provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate collegato alla L. Finanziaria 2007 alla tipologia OMI "Capannoni tipici".



Per gli immobili ubicati nella zona di interesse, alla luce delle rilevazioni della AdE che indicano una forbice compresa tra Euro 540,00/mq ed Euro 720,00/mq., ritengo equo stimare in Euro 630,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, in condizioni di conservazione normali, anche in ragione delle condizioni del fabbricato più ampio, nonché del contesto urbanistico, delle esposizioni, degli affacci, della posizione e di tutte le caratteristiche significative dal punto di vista estimativo.

La valutazione dell'immobile secondo il criterio di stima sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a Euro 1.147,50/mq x 630,00 mq = Euro 722.925,00.

11.1.1 ABBATTIMENTO VALORE PER CONDIZIONI ATTUALI (STATO DI MANUTENZIONE, IRREGOLARITÀ)

Come riferito della presente relazione, lo stato attuale di manutenzione dell'immobile e la necessità di provvedere all'effettuazione di dovute regolarizzazioni delle posizioni edilizio-catastali e urbanistiche ne cagiona un sostanziale deprezzamento, misurabile prudenzialmente nella percentuale pari all'8% del suo valore in condizioni normali.

Euro 722.925,00 – (722.925,00x8%)= Euro 665.091,00.



11.2 VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

La valutazione del prezzo degli immobili in condizioni normali, in accordo la metodologia

sopra descritta è pertanto pari a Euro 665.091,00

arrotondati a Euro 665.000,00 (Euro Seicentosesantacinquemila/00)

LOTTO UNICO

Porzione di capannone industriale sito in Genova, censito al NCEU Fg. MOL/5 part. 1639 sub. 10 (cat. D/1), posto al piano terreno (seminterrato), articolato in zona di lavoro/produzione, zone uffici e locali tecnici, avente superficie lorda di mq. 1.350,00 inclusa di mq. 405,00 di area a parcheggi pertinenziali interni.

Valore a base d'asta: Euro 665.000,00

(Euro Seicentosesantacinquemila/00)

12 DIVISIBILITÀ DEL BENE

Stanti le caratteristiche dell'appartamento in oggetto, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia comodamente divisibile in lotti.



13 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO

13.1 OPERAZIONI PERITALI

- 29/02/2016 – Nomina dell'Esperto da parte dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione.
- 08/03/2016 – Partecipazione all'udienza di giuramento.
- 08/03/2016 – Inoltro lettere raccomandate e lettere semplici A/R all'esecutato
- 09/03/2015 – Verifica atti Comune di Genova
- 18/03/2016 – Sopralluogo sul posto, riprese fotografiche, rilievo strumentale dell'immobile
- 19/03/2016 – Restituzione grafica rilievo strumentale e calcolo superfici
- 19/03/2016 – Redazione Certificato Energetico immobile
- 19/03/2016 – Trasmissione APE a Uffici Regionali
- 20/03/2016 – Inoltro comunicazione ad Amministratore
- 20/03/2016 – Inoltro istanza accesso atti Comune di Genova
- 01/04/2016 – Predisposizione Documentazione Fotografica e Allegati.
- 18/04/2016 – Accesso ufficio Visura Progetti Comune di Genova
- 19/04/2016 – Ritiro copie Comune di Genova
- 20/04/2016 – Accesso uffici Agenzia delle Entrate D.P. GE Genova 1
- Redazione scheda sintetica del procedimento.
- Predisposizione e trasmissione Elaborati alla Cancelleria via PCT.
- Trasmissione copia relazione di stima al creditore procedente e ai debitori in adempimento dei disposti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005.
- Deposito documentazione in Cancelleria.



13.2 ACCERTAMENTI PRESSO ENTI E UFFICI PUBBLICI

- Accertamento presso Uffici Catastali Agenzia delle Entrate per visura storica immobile.
- Accertamento presso Uffici Catastali Agenzia delle Entrate per reperimento planimetria catastale immobile e mappa catasti terreni.
- Ricerche per reperimento decreto di agibilità e/o abitabilità del fabbricato a mezzo servizio telematico.
- Ricerche per reperimento dati progetto fabbricato a mezzo servizio telematico.
- Ricerche presso Visura telematica atti Comune di Genova
- Accesso ufficio Visura Progetti Comune di Genova ed estrazione copie
- Redazione Relazione Tecnica di Stima.
- Ricerche per verifica sussistenza vincoli paesaggistici ed architettonici.
- Ricerche per inquadramento urbanistico (PUC) dell'immobile.
- Ricerche di mercato per stima immobile presso Agenzia del Territorio (OMI)



ALLEGATI:

- A. Elaborati planimetrici immobili Fg. MOL/5 part. 1639 (cronistoria)
 - B. Visure catastali storiche immobili Fg. MOL/5 part. 1639 sub. 4,5,6
 - C. Documentazione fotografica
- All. 1. Visura catastale storica
 - All. 2. Planimetria catastale
 - All. 3. Stralcio planimetrico immobile con indicazione zone e loro destinazione
 - All. 4. Certificato di Abitabilità fabbricato
 - All. 5. Istanza accesso atti Comune di Genova e documentazione urbanistica
 - All. 6. Comunicazione inoltrate agli esecutati
 - All. 7. APE 11549/2016 e ricevute trasmissioni APE a Uffici Regionali
 - All. 8. Verbale sopralluogo
 - All. 9. Contratto di locazione
 - All. 10. Scheda Riepilogativa
 - All. 11. Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis della L. 80/2005.

Genova, 20 aprile 2016

Dott. Ing. Roberto Gennaro

