nbs architetti associati
via san bartolomeo degli armeni 16/2 16122 genova tel. +39.010.877314 fax + 39.010.8285695 nbsarchitetti@nbsarchitetti.it

PERIZIA DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI BENI IMMOBILI

Unità immobiliare destinata ad appartamento e pertinenze sita nel Comune di Sestri Levante (Genova) Via Paggi 4

(Fallimento "Alfabeto Alimentare sas" nonché dei soci illimitatamente responsabili Sig.ra Lorenzina Nascio e Sig.ra Maria Adele)

Il Tecnico incaricato
Arch. Paolo Castagnola

nbs
architetti associati

SOMMARIO

Premessa

Identificazione ed ubicazione dei beni

Descrizione delle principali caratteritiche del bene, confini, consistenze.

Consistenza urbanistica ed atti correlati

Vincoli ed oneri giuridici

Servitù

Corrente utilizzo

Criteri di stima

Valutazione

UFFICIO

Premessa

Il sottoscritto Arch. Paolo Castagnola, nato a Recco (Genova) il 25/04/1966, iscritto presso l'Ordine degli architetti paesaggisti pianificatori conservatori della Provincia di Genova al numero 2114, domiciliato per la carica in Genova, presso lo studio Nbs architetti associati, Via San Bartolomeo degli Armeni 16/2, Cod.fisc. CSTPLA66D25H212N, in riferimento all'incarico commissionatogli nell'ambito del Fallimento "Alfabeto Alimentare sas" nonché dei soci illimitatamente responsabili Sig.ra Lorenzina Nascio e Sig.ra Maria Adele, curatore fallimentare Dott. Federico Hardonk, per valutare il più probabile valore di mercato della proprietà di seguito descritta, espone le risultanze delle operazioni peritali compiute.

Identificazione ed ubicazione dei beni

Quanto oggetto di perizia di stima è ubicato in Sestri Levante, Via Tino Paggi civ. N° 4 ed in particolare è costituito da:

a - unità immobiliare sita a piano T e piano 1 adibita a civile abitazione , iscritta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Genova Foglio 25 particella 227 subalterno 7, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 9,5, piano T-1, superficie catastale mq. 180 escluse are scoperte mq 155, rendita €. 883,14, alla stessa sono connessi n. 4 ripostigli per una superficie totale di circa 45 mq ed un cortile di circa 570 mq.,

b - un locale posto al piano terreno adibito a magazzino iscritto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Genova Foglio 25 particella 227 subalterno 5, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 119 mq, piano T, superficie catastale mq. 148 , rendita €. 546,98

c - un cortile posto in continuità con il fabbricato principale iscritto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Genova Foglio 25 particella 227 subalterno 4, categoria Area Urbana , consistenza 320 mq

d - un locale posto al piano terreno adibito a cabina elettrica iscritto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Genova Foglio 25 particella 227 subalterno 6, zona censuaria 1, categoria D/1, rendita €. 36,15

Tutto quanto, come desumibile dalle allegate visure (**Allegato1** Visure Catastali) effettuate presso l'Agenzia del Territorio, risulta così intestato:

- *a* - Nascio Lorenzina nata in Sestri Levante, il 06/10/1957, cod. fisc. NSCLNZ57R46I693D , proprietaria per 1000/1000
- *b* – Alfabeto Alimentare Nascio di Nascio Lorenzina e C. sas con sede in Sestri Levante, cod. fisc. 03205650108 proprietà per 1000/1000
- *c* - Alfabeto Alimentare Nascio di Nascio Lorenzina e C. sas con sede in Sestri Levante, cod. fisc. 03205650108 proprietà per ½; Nascio Lorenzina nata in Sestri Levante, il 06/10/1957, cod. fisc. NSCLNZ57R46I693D , proprietaria per ½.
- *d* – Alfabeto Alimentare Nascio di Nascio Lorenzina e C. sas con sede in Sestri Levante, cod. fisc. 03205650108 proprietà per 1000/1000

Il bene è localizzato nel Comune di Sestri Levante, città metropolitana di Genova, via Tino Paggi 4.
La zona in cui sono situati l'immobilie il terreno ed i magazzini oggetto di valutazione fa parte del territorio comunale urbanizzato intorno agli anni ottanta. Le caratteristiche ed i collegamenti e/o servizi possono essere ricondotti a quelli di una zona semicentrale a traffico mediamente intenso con parcheggi sufficienti.
Le zone limitrofe presentano le caratteristiche tipiche di aree residenziali.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Descrizione delle principali caratteristiche del bene, confini, consistenze.

Al piano terreno:
- Area cortilizia pertinenziale ad uso giardino di circa mq. 570 all'interno della quale sono ubicati quattro ripostigli in muratura di mq. 33 complessivi circa,
- Magazzino e opificio adibito a Cabina elettrica posti al piano terra della costruzione di circa mq 145
- Area cortilizia ad uso giardino posta in in continuità con la costruzione principale di circa 320 mq

Al piano primo
Appartamento con accesso attraverso scala e balcone esterni , vano d'ingresso, disimpegno, cucina, bagno, pranzo, due camere, soggiorno superficie totale circa mq 180

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE * VAO

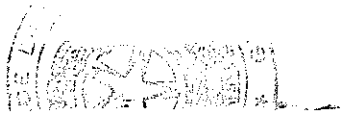
Il fabbricato è costituito da due piani fuori terra:

- il piano terreno adibito a magazzino ha una struttura portante in cemento armato e solaio del tipo misto in calcestruzzo armato e laterizio, i muri sono semplicemente tinteggiati i serramenti sono in metallo, l'impianto elettrico di tipo industriale è esterno. Il locale ospita celle frigorifere in disuso ed è ingombro di materiali diversi. Il tutto versa in stato di abbandono e i serramenti (porta di accesso e finestre) sono estremamente degradati.
- Il primo piano adibito ad abitazione ha una struttura muraria ordinaria, il soffitto in travetti di legno ed incanicciato con intonaco applicato è in più parti crollato ed in generale appare compromesso da infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura. La copertura ha struttura lignea e originariamente manto in abbadini di ardesia, parte della copertura fortemente lesionata è stata parzialmente ricoperta da guaine impermeabili. E' da accertarsi la natura e la consistenza delle superfici di copertura, in cui si riscontra la presenza di amianto. I muri interni, in mattoni forati, sono intonacati e tinteggiati e fortemente danneggiati dalle infiltrazioni di acqua piovana proveniente dalla copertura. La pavimentazione è in mattonelle ordinarie in cemento. Gli infissi interni ed esterni sono in legno in pessimo stato di manutenzione. Gli impianti tecnologici non sono funzionanti.

Lo stato di conservazione delle finiture esterne dello stabile, della scala di accesso al primo piano, delle parti metalliche di balaustra e pensilina può essere definito precario in rapporto alla vetustà dell'edificio. Il terreno circostante la costruzione versa in stato di totale abbandono.
(vedere **Allegato 2** Documentazione fotografica)

L'appartamento oggetto di stima posto al primo piano confina: lati nord, ovest, sud muri perimetrali su corte mappale 227, sub 4 del fg 25 e lato est muri perimetrali sulla corte pertinenziale. Sopra cielo libero, sotto magazzino mappale 227, sub 5 del fg 25.
Il magazzino a piano terreno sottostante: lato nord, ovest e sud muri perimetrali su corte mappale 227, sub 4 del fg 25, lato est ripostiglio sottoscala annesso alla corte su mappale 227, sub 7 del fg 25, e cabina elettrica su mappale 227, sub 6 del fg 25.
La cabina elettrica adiacente il magazzino a piano terreno: lato nord ed est muri perimetrali su corte mappale 227, sub 4 del fg 25, lato sud ripostiglio sottoscala annesso alla corte su mappale 227, sub 7 del fg 25, lato ovest magazzino su mappale 227, sub 5 del fg 25.

GUARDIA DI FINANZA
COMANDO GENERALE



Le corti con i ripostigli confinano a Nord con il mappale 210 del fg 25, a Sud con il mappale 229 fg 25, a Est con il Torrente Petronio, a Ovest con il magazzino mappale 227 sub 5 del fg 25 e cabina elettrica mappale 227 sub 6 del fg 25 (**Allegato 3** Planimetrie catastali)

Le superfici:
Subalterno 7

Superficie lorda del piano primo:	= c.a mq. 145
Superficie complessiva magazzini posti nel cortile:	= c.a mq. 33
Superficie del cortile pertinenziale al pianoterra:	= c.a mq. 570

Subalterni 5 e 6

Superficie lorda del magazzino/opificio piano terra:	= c.a mq. 145

Subalterno 4

Superficie del cortile al piano terra:	= c.a mq. 320

Viste le caratteristiche delle diverse parti si ritiene di attribuire, ai fini della presente stima, presa come unità la superficie commerciale dell'abitazione posta al primo piano
un valore del 10% per per la definizione della superficie commerciale dei magazzini posti nel cortile;
un valore del 25% per per la definizione della superficie commerciale del magazzino posto al piano terra della costruzione;
un valore del 2% per la definizione della superficie commerciale dei cortili posti al piano terra

Superficie lorda ragguagliata:

mq 145 + mq (33x 0,10) + mq (145 x 0,25) + mq ((570 + 320) x 0,02)=

mq. 145 + mq 3,30 + mq 36,25 + mq 17,80 = mq 202,35

Pertanto, ai fini della presente stima, si considera una **superficie commerciale complessiva** pari a **mq 202,35**

Consistenza urbanistica ed atti correlati

Ai sensi del PUC 2013 Piano Urbanistico Comunale vigente, l'immobile ricade nell'Ambiti di Conservazione Residenziale Formati da Tessuti Omogenei Saturi (**Allegato 4** estratto PUC vigente).

A seguito d'indagine presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sestri Levante è stato accertato che per l'immobile in oggetto sono presenti le pratiche edilizie di seguito elencate:

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

MARCA DA BOLLO

€16,00

SEDICI/00

01007386 00006FAC W098M001
00216597 21/01/2019 10:51:27
4578-00088 AD2780A86A9AE8D8
IDENTIFICATIVO : 01180766382236

0 1 18 076638 223 6

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE GENOVA

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE GENOVA

1- Prat. Archiv. C.E. 4342, P.E. n. 4342, prot. N. 16364 anno 1999, concessione edilizia n. 77 del 20/10/1999 con la quale si autorizzava la Signora Nascio Lorenzina ad eseguire lavori edilizi di restauro e risanamento dell'immobile di cui si tratta, nonché a realizzare dei terrazzi.

2-Prat. Archiv. C.E. 4342, P.E. n. 4415, prot. N. 20514 anno 1999, istanza di autorizzazione edilizia per la realizzazione di n. 3 accessi carrabili, per la quale era stato richiesta alla Signora Nascio Lorenzina la produzione di documentazione tecnica integrativa ai fini del rilascio del titolo abilitativo, istanza che a tutt'oggi risulta sospesa

3- Prat. Archiv. C.E. 4342, registro n. 23517, prot. N. 2012/6590, istanza di valutazione preventiva del 28/02/2012 ex art. 35 della L.R. n. 16 del 6 giugno 2008 e s.m.i. sull'ammissibilità di un intervento di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico ai sensi dell'art. 6 della L.R. 49/2009 e s.m.i. di fabbricato a prevalente uso abitativo, per il quale la Consulta Istruttoria per l'Edilizia aveva espresso parere negativo in merito alla fattibilità dell'opera (vedere **Allegato 5** Documentazione Pratiche Edilizie)

Vincoli ed oneri

L'immobile è gravato da ipoteca come da estratto ispezione ipotecaria allegato (**Allegato 6** Estratto Visure Ipotecarie).

Insistono inoltre le servitù di seguito descritte.

Dall'articolo 3 dell'atto di vendita e costituzione servitù radatto dal notaio Mario Cappetti in Genova il 21.10.1998 e registrato a Chiavari il 4.11.1998 n. 1337 fra il sig. Giorgio Gregori in qualità di procuratore speciale della società "Enel società per azioni" e la sig. Lorenzina Nascio, si evince che "nelle aree di pertinenza comune ed esclusiva sono presenti cavi elettrici interrati a servizio della cabina elettrica secondaria sita nel basso fabbricato ubicato a ridosso del lato nord – est di quello principale (C.F. Con il mappale 227 sub 6 del fg 25)" e che viene costituita a favore di Enel una servitù inamovibile di elettrodotto per il passaggio di condutture elettriche di collegamento della cabina alle reti Enel. Inoltre al fine di consentire l'accesso al locale cabina elettrica viene istituita una servitù di passaggio pedonale e carrabile con accesso dalla via Tino Paggi 4 attraverso il cancello e l'area di pertinenza comune. Dallo stesso atto si evince una servitù costituita dal passaggio della condotta

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

dell'acqua potabile sita in prossimità del confine del lotto, in aderenza alla sponda del Torrente Petronio. Nella documentazione grafica allegata all'atto, le suddette servitù vengono localizzate su un elaborato planimetrico in scala 1:100 (**Allegato 7** Atti notarili di vendita e costituzione servitù).

Corrente utilizzo

L'immobile, i magazzini ed il cortile allo stato attuale non sono occupati e versano in stato di abbandono. Privo di impianti tecnologici funzionali e funzionanti, privo di serramenti interni e con serramenti esterni in pessime condizioni, lo stato di conservazione generale dell'edificio è precario. Al fine del ripristino della funzionalità dell'immobile, è necessario un complessivo ed esteso intervento di ristrutturazione.

Criteri di stima

Il più probabile valore di mercato viene determinato attraverso un'indagine di tipo comparativo per immobili di analoghe caratteristiche, tenendo conto delle caratteristiche del luogo, delle cattive condizioni di manutenzione del costruito e quindi delle necessarie opere edilizie per rimetterlo in pristino, della servitù pendente sulla proprietà come sopra descritta.
Al fine di perfezionare l'indagine sul possibile valore del bene si precisa che, visto il parere negativo della Consulta Istruttoria per l'Edilizia all'Istanza di valutazione preliminare progetto ex art. 35 L.R. 16/2008 (sempre in **Allegato 5** Documentazione Pratiche Edilizie), non risulta perseguibile l'ipotesi di demolizione e ricostruzione in sito così come ipotizzata nell'istanza presentata in ragione di un vincolo idrogeologico comunque pendente sull'area, mentre in via puramente teorica, rimane invece esplorabile l'ipotesi di un intervento di demolizione e ricostruzione in altra area idonea a soddisfare le finalità di riqualificazione urbanistica secondo quanto disposto dall'art. 6 comma 2 della L.R 49/2009 e successive modifiche .
Per la definizione del più probabile valore del bene sono state consultate due tipi di fonti:

Fonti dirette, rappresentate da dati ricavati da interviste a qualificati operatori del settore immobiliare nonché inserzioni per offerte in vendita di edifici similari nella zona.

GENOVA * UFFICIO D

Fonti indirette consultando le seguenti pubblicazioni:

l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della provincia di Genova, comune di Sestri Levante, zona Riva Trigoso 2° semestre 2017. (**Allegato 8**)

In merito all'andamento del locale mercato immobiliare, dalla lettura della serie storica 2015-2017 della suddetta banca dati dell'OMI, si evidenzia un trend calante delle quotazioni immobiliari sia minime sia massime riferite all'ambito in oggetto.

Alla luce del confronto tra i dati ricavati dalle fonti dirette ed indirette, non si ritengono attendibili i valori di riferimento OMI in relazione allo specifico manufatto in esame, per il quale la scrivente, in via cautelativa, ritiene siano eccessivamente alti.

La tipologia del bene oggetto di perizia la sua localizzazione, il suo stato di conservazione ed i vincoli che su di esso gravano suggeriscono di prendere in considerazione valori unitari di riferimento che si attestano su una soglia inferiore ai valori di compravendita attuali.

Valutazione

In conclusione, la stima del più probabile valore di mercato dei suddetti beni immobili è stata condotta in considerazione dei seguenti fattori:

- le caratteristiche localizzative
- le caratteristiche fisiche attuali e di previsione
- i costi di ripristino dell'immobile
- l'accessibilità
- la redditività
- la disponibilità locale di analoghi immobili in vendita
- l'andamento attuale delle transazioni riferite ad analoghi immobili
- i dati OMI

In considerazione delle evidenze rilevabili, si è applicato un criterio di stima sintetico-comparativo.

Per le ragioni sopra descritte la scrivente ritiene prudente formulare una stima dell'immobile che si attesta ragionevolmente sul valore di 570,00 €/mq.

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

nbs architetti associati
via san bartolomeo degli armeni 16/2 16122 genova tel. +39.010.877314 fax + 39.010.8285695 nbsarchitetti@nbsarchitetti.it

Ciò premesso, si ottiene pertanto il seguente valore:
mq 202,35 x 570,00 €/mq = € 115.339,50 approssimato:

€ 115.000,00 stima del valore di mercato
dell'immobile sito in Via *Tino Paggi 4*

Genova, 12.01.2019
In fede,

Il Tecnico incaricato
Arch. Paolo Castagnola

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI GENOVA
DOTT. ARCH. PAOLO CASTAGNOLA n° 2114

TRIBUNALE di GENOVA
VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

Reg. Cronologico n°. 265/19

Addì 21 GEN. 2019 **davanti al sottoscritto Direttore Amministrativo è comparso il perito Arch. Paolo Castagnola nato a Recco il 25/04/1966**
Residente a Recco via XX Settembre 10/12 . CI AS35163 ril 2/5/14 da Comune Recco
La quale chiede di asseverare una perizia.
Il cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il perito al giuramento , che egli presta ripetendo "GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'"
Del che viene redatto il presente verbale.
Letto, confermato e sottoscritto.

IL CONSULENTE .....

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
.....
IL FUNZIONARIO
(Claudio Paolo)

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE GENOVA

MARCA DA BOLLO €16,00 SEDIC1/00
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
01007186 00006FAC W098M001
00216598 21/01/2019 10:51:31
4578-00088 2425FA0C8C632979
IDENTIFICATIVO : 01180766382225
0 1 18 076638 222 5

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE * GENOVA