

TRIBUNALE DI GENOVA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 257/2017 R.E.

promossa da:

IL Condominio Torre Uffici Voltri – Distripark – Genova

c.f. 95075170100 (creditore procedente)

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (debitore esecutato)

*** **

Giudice Delegato: dott. P. Zampieri

*** **

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI

ex art. 568 C.P.C. come riformulato dal D.L. 83/2015 convertito in L.132/2015

Comune di Genova, Piazza Lerda – Porto di Voltri p.no 4 int.12.

Catasto Fabbricati di Genova: Sez. Urb. PRA, Fg. 12, part. 1066, sub.73;

2 giugno 2018



Io sottoscritta, arch. Patrizia Menta, con studio in Bogliasco, loc. Sessarego n.31, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al n° d'ordine 3359, ho ricevuto incarico dal Giudice Delegato di redigere una relazione di stima degli immobili pignorati in Comune di Genova – *Piazza Lerda 1 – Porto di Voltri p.no 4 int.12*;

Detto immobile è riportato al N.C.E.U. del Comune di Genova come segue;

- Sez. Urb. PRA, fg. 12, part. 1066, sub.73, zona cens. 2, categoria A/10, classe 1, vani 2, RCE 1.063,90 ;

Ho quindi preliminarmente provveduto a verificare la completezza dei documenti di cui all'art 567, 2° comma, c.p.c., ovvero:

a) – estratto del catasto;

b) – certificati di iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori al pignoramento;

c) – in alternativa a quanto sub a e b, certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Nella documentazione relativa alla **procedura 257/2017** sono inseriti i documenti sub a) e sub b) che risultano idonei alla procedura.

A seguito di comunicazioni con raccomandata RR in data 23.01.2018 inviata ai debitori ed in posta certificata al creditore precedente ho effettuato il sopralluogo il giorno 09-02-2018;

Pertanto, effettuati gli accertamenti prescritti, consultati gli atti catastali ed ogni altro elemento ritenuto necessario, sono in grado di produrre nel seguito i contenuti della relazione di stima secondo l'elencazione dell'art.173-bis disp.att. c.p.c. come modificato dal DL.83/15.

1) – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

confini

immobile sub 73:

- lato nord – est : altra proprietà
- lato nord - ovest : distacco su strada;
- lato sud - ovest : altra proprietà;
- lato sud - est : disimpegno comune;



dati catastali

Al N.C.E.U. di Genova , l'immobile pignorato risulta individuato come segue:

- Sez, Urbana PRA, fg. 12, part. 1066, sub 73, zona cens.2, cat. A/10, cl. 1, vani 2, tot. mq 32, RCE 1.063,90;

e intestato a:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Genova il 18.06.1957, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx, residente in xxxxxxxxxxxxxxxxx; - proprietà superficiaria per 1/1 - bene personale

DEMANIO DELLO STATO - RAMO MARINA MERCANTILE – proprietà dell'area,

Nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento per essi risultano le seguenti variazioni:

- Al debitore esecutato xxxxxxxxxxxxxx l'immobile in procedura, pervenne in forza dei seguenti titoli:

il sig. xxxxxxxxxxxxxx acquista, per la quota di 1/1, per il diritto di proprietà superficiaria, l'immobile con atto a rogito notaio Giuseppe Torrente di Genova in data 23 dicembre 2002 n° rep. 49930, trascritto a Genova in data 02 gennaio 2003 al reg. gen. n° 49, reg. part. n° 27 da Pra Distripark Europa S.p.A. La vendita era stata regolarmente autorizzata dall'Autorità Portuale di Genova ex art.45bis del Codice della Navigazione con dispositivo del 18.12.2002 n. 4933 di prot.

- **Pra Distripark Europa S.p.A.** aveva realizzato la Torre Uffici sul mappale 1066 in conformità all'accordo di programma del 07.05.1996 avendo ottenuto il trasferimento del diritto di superficie da Voltri Terminal Europa SpA con atto del 22.12.2000 n. 1921-10/2000 R.G. 11.01.2001 n.280. Tale trasferimento non modifica i termini di durata della concessione, scadenti ab origine il 31.12.2051.

- **Voltri Terminal Europa SpA** aveva acquisito il diritto di superficie dalla Autorità Portuale con atto 29.04.1998 n. 1002/664 R.G. 18.05.1998 n.4772

regolarità delle trascrizioni

La serie di trascrizioni risulta continua e non si evidenziano omissioni fiscalmente rilevanti quali omessa denuncia di successione o simili.



2) – DESCRIZIONE DEL BENE

natura

Il bene oggetto di procedura è un locale con ripostiglio ad uso ufficio, collocato al piano quarto di un fabbricato costruito nel 2000;

L'ufficio non dispone di bagno proprio ma usufruisce dei servizi igienici comuni alle altre unità immobiliari collocate allo stesso piano;

ubicazione

l'immobile è collocato nella zona di Voltri , precisamente in P.zza Lerda snc (bacino portuale di Genova) nel retro-porto all'interno dell'area demaniale;

l'immobile non dispone del parcheggio di pertinenza;

elementi costruttivi

- strutturalmente l'edificio si articola su un nucleo centrale interno con base quadrata realizzato in setti di c. armato e da struttura metallica costituita da colonne a disegnare due perimetri concentrici e che ne costituiscono, insieme alla soletta, la struttura portante della torre;
- il rivestimento in facciata è costituito da vetrate poste a nastro;
- la copertura è piana, su base quadrata;
- ingresso e vano scala sono pavimentate con listoni e pedate in marmo;
- sono in legno il portoncino di ingresso capo-scala e le porte interne sono in legno tamburate;
- finestre e portefinestre sono in alluminio con vetro-camera;
- le pavimentazioni sono in gress;
- è presente un impianto di condizionamento condominiale inoltre è disposto un termoconvettore a gas;
- è presente l'impianto antincendio;
- sono presenti le dotazioni impiantistiche correnti;

stato di manutenzione

Lo stato di conservazione è accettabile nelle parti condominiali interne ed esterne;
non sono state deliberate, ad oggi, spese per lavori straordinari;



divisibilità in lotti

Per sua natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso, il bene in procedura, costituito da un'unica unità in fabbricato condominiale, non è utilmente divisibile in lotti .

Dimensioni

descrizione	superficie mq	rapporto mercantile	prodotto mq
S1 SL principale sub 73	28,00	1	28,00
S1 ripostiglio	5,00	0,5	2,50
superficie commerciale			30,50

3) – STATO DI POSSESSO DEL BENE

titolo di acquisizione

il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx acquista, per la quota di 1/1, per il diritto di proprietà superficiaria, l'immobile con atto a rogito notaio Giuseppe Torrente di Genova in data 23 dicembre 2002 n° rep. 49930, trascritto a Genova in data 02 gennaio 2003 al reg. gen. n° 49, reg. part. n° 27 da Pra Distripark Europa S.p.A. La vendita era stata regolarmente autorizzata dall'Autorità Portuale di Genova ex art.45bis del Codice della Navigazione con dispositivo del 18.12.2002 n. 4933 di prot.

comproprietari

Non risultano comproprietari, per il diritto superficiario, diversi dal debitore esecutato;

stato di occupazione, locazione con titolo opponibile

L'ufficio, sostanzialmente in disuso, è nella disponibilità del debitore esecutato.



4) – FORMALITA' VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Si sottolinea che dell'immobile viene posta in vendita la sola quota di diritto superficario e che pertanto esso resterà nella disponibilità dell'acquirente solo sino allo spirare della convenzione al 31.12.2051 (dopo di che verrà trasferito all' Autorità Portuale proprietaria dell'area) salvo rinnovo oneroso e non in oggi quantificabile della Convenzione stessa. Il diritto di proprietà non risulta riscattabile poiché il bene è costruito su area demaniale.

5) – FORMALITA' VINCOLI ED ONERI CANCELLABILI O NON OPPONIBILI

Nulla da segnalare.

6) – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'alloggio è tuttora conforme alla rappresentazione planimetrica presentata a Catasto il 15.04.2002 ;
l'immobile risulta regolare sotto il profilo della normativa urbanistica ed edilizia.

7) – SANATORIA DI OPERE ABUSIVE

Non sono riscontrate opere abusive e non è richiesta alcuna sanatoria.

8) – GRAVAMI DA CENSO LIVELLO O USO CIVICO

Non risultano attivati gravami da censo ne da livello;
non risultano usi civici gravanti sul lotto su cui insiste il fabbricato (proprietà dell'area - DEMANIO DELLO STATO - RAMO MARINA MERCANTILE);

9) – SPESE DI GESTIONE E STRAORDINARIE

Le spese riferite all'immobile sono ripartite in due distinte amministrazioni, il Supercondominio e il Condominio;
il Supercondominio regola i pagamenti delle spese di acqua, antincendio e smaltimento rifiuti;

Relativamente al Condominio:

- spese insolte relative all'esercizio 2016 come da consuntivo approvato al netto di quanto riportato da esercizi precedenti	€ 2.040,95
- spese insolte relative all'esercizio 2017 come da preventivo approvato al netto di quanto riportato da esercizi precedenti	<u>€ 1.819,02</u>
totale di competenza degli esercizi 2016 e 2017	€ 3.859,97



10) – ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene pignorato con procedura 257/2017

- Sez. Urb. PRA, fg. 12, part. 1066, sub.73, zona cens.2, categoria A/10, classe 1, vani 2.

risultano, dalla documentazione depositata dal precedente:

1. iscrizione del 19.02.2016 – Reg. Particolare 673 Reg. Generale 4620 descrizione: Ipoteca Giudiziale del Tribunale di Trento in data 11 febbraio 2016, rep. n°164/16 a favore di Scania Finance Italy S.p.A e contro xxxxxxxxxxxxxx;
2. iscrizione del 02.05.2016 – Reg. Particolare 2064 Reg. Generale 12030 ipoteca conc. amministrativa/riscossione, in data 29 aprile 2016, rep. n° 2793/4816 a favore di Equitalia nord S.p.A. con sede in Milano, contro xxxxxxxxxxxxxx;
3. Trascrizione del 29.03.2017 – Reg. Particolare 6804 Reg. Generale 9895 descrizione: Atto di pignoramento del 23 marzo 2017, rep. n°2237/2017 a favore di Condominio Torre Uffici Voltri Distripark Genova, contro xxxxxxxxxxxxxx;

11) – STIMA DEL BENE

Si è provveduto ad effettuare una indagine di mercato per accertare il prezzo mediamente convenuto nelle trattative di compravendita, concluse o in avanzata fase, per immobili assimilabili a quelli oggetto di perizia e si è tenuto conto delle indicazioni fornite dall'osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

Si tiene inoltre conto dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dei fabbricati; sono state inoltre accertate le condizioni che determinano adeguamenti e correzioni del valore medio degli immobili nella zona, attribuendo i valori sotto evidenziati:

	<i>superficie commerciale</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore complessivo</i>
	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
immobile sub 73	30,50	1.800,00	54.900,00
<i>adeguamenti e correzioni</i>			
<i>quota restante al 2051 (mesi 403 su totale di 644)</i>			34.355,00
<i>riduzione per vendita giudiziaria e assenza di garanzia per vizi</i>		0,15	5.153,25
<i>spese condominiali insolute 2016 e 2017</i>			3.859,97
totale unità sub 73			25.341,78
PROBABILE VALORE DI MERCATO			25.341,78



12) – CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La certificazione energetica, obbligatoria per l'immobile in procedura, è stata redatta e depositata nell'ambito di questa perizia.

L' attestato di prestazione energetica (APE) è allegato in copia sub c;

13) – DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' IMPIANTI EX D.M. 22.1.08 n.37

Non risulta reperibile la dichiarazione di conformità degli impianti di cui all'art.7 DM 37/08: come da comma 6 dello stesso articolo dovrà quindi essere rilasciata una dichiarazione di rispondenza da un tecnico dotato dei requisiti richiesti allo stesso comma (professionista iscritto all'albo o, per casi non ricadenti in art.5, comma 2, responsabile tecnico di impresa abilitata) ovvero dovranno essere sostituiti gli impianti non a norma secondo le caratteristiche tecniche e procedure e con l'intervento dei soggetti previsti dallo stesso DM 37/08.

14) – NOTIFICA AI CREDITORI

L'avviso ai creditori sono stati notificati:

- a EQUITALIA NORD SPA il 30.06.2017;
- a SCANIA FINANCA ITALY SPA il 10.07.2017;

Bogliasco, 02 giugno 2018

(arch. Patrizia Menta)

ALLEGATI:

- a - Documentazione fotografica;
- b - Planimetria dell'immobile;
- c 1,2,3 - Attestato di Prestazione Energetica, ricevuta deposito e protocollo Regione;

