

STUDIO TECNICO FELLINI

16166 GENOVA – via Divisione Acqui 33/17

Tel/Fax 010 3622988 - Cell. 335 5368110 - 3494157295 - e-mail fellinimauro@libero.it

Geom. Mauro Fellini

Consulente Tecnico Tribunale di Genova

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Settima Sezione - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Zampieri

N° RE 679/13 – N° RE 437/17

RELAZIONE DI STIMA

Procedura promossa da:

UNICREDIT spa

legale avv. Flick

avverso

Ill.mo G.E. Dott.ssa Zampieri,

il sottoscritto geom. Mauro FELLINI, con studio in via Divisione Acqui 33/17 - Genova, e-mail fellinimauro@libero.it, pec mauro.fellini@geopec.it regolarmente iscritto al "Collegio dei Geometri" della Provincia di Genova al n. 1419 ed all'Albo dei "Consulenti Tecnici" del Tribunale di Genova, a seguito di nomina di Perito Estimatore d'Ufficio nel procedimento in epigrafe con incarico di redigere relazione peritale di stima in base ai quesiti posti, formula la presente perizia relativa agli immobili consistenti in

UNITA' IMMOBILIARI facenti parte del COMPLESSO

IMMOBILIARE "EX CARTIERA GHIGLIOTTI"

sito in **GENOVA LOC. CARPENARA – SAN CARLO DI CESE**

e più precisamente porzioni di fabbricato distinte secondo atto di pignoramento in :

**UNITA' IMMOBILIARE AD USO
MAGAZZINO – LABORATORIO**

S.ta San Carlo di Cese 2B

APPEZZAMENTO DI TERRENO DI PERTINENZA

**UNITA' IMMOBILIARE AD USO
APPARTAMENTO**

S.ta San Carlo di Cese 2B

stimando il valore venale d'asta nello stato di fatto in cui attualmente si trovano i beni per la quota esecutata corrispondente al 100/100, per

laboratorio-magazzino	€	87.000,00	
terreno pertinenziale	€	10.000,00	
appartamento	€	42.000,00	= €. 139.000,00

(centocinquantunomila)

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE – ART 567 C.P.C.

• / Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

(Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.)

Il sottoscritto, esaminata la documentazione in atti consistente in "relazione notarile" del notaio Antonacci del 21.07.2017, ritiene esaustiva la certificazione procedendo comunque a reperire presso l'Agenzia del Territorio la visura e pianta catastale dei beni esecutati.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

• 1. *Identificazione e descrizione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali;*

• 2. *Suddivisione in lotti autonomi;*

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, così come descritto nell'atto di pignoramento è sito nel Comune di Genova, località Carpenara, San Carlo di Cese, ed è costituito da porzioni di immobili facenti parte di un complesso di fabbricati ad uso industriale quale "ex cartiera Ghigliotti" aventi accesso dal civ. 2B di salita San Carlo di Cese.

Il tutto costituisce al momento lotto unico, in atti descritto come segue:

LOTTO UNICO: corpo di fabbrica indicato più precisamente come A) Porzione di fabbricato ad uso magazzino – laboratorio composto da cantina al piano seminterrato, due ampi locali con annessi due piccoli locali e wc al piano terra e locale con soprastante terrazzo – tetto di copertura di uno dei locali posto al piano terra, per complessivi mq. 242, a confini: proprietà eredi Ghigliotti, strada privata e terrapieno; B) Appezzamento di terreno di pertinenza di circa are 2 adiacente l'edificio numero 3 lato est, a confini: edificio numero 7 (antica chiesa), terreno mappale 136 e via San Carlo di Cese; C) Porzione di fabbricato ad uso abitazione sito in s.ta San Carlo di Cese civ. 2B posto al primo piano, costituito da vani catastali quattro e mezzo, a confini: distacco, proprietà eredi Ghigliotti, muri perimetrali.

Il Lotto è unico per le caratteristiche in essere di quanto rappresentato (laboratorio con appartamento accessibile da quest'ultimo) ma con possibilità di dividere i beni esecutati in due lotti a compimento di alcune opere edili interne di separazione e con accessi indipendenti.

A) COMPLESSO IMMOBILIARE

A1) Proprietà attuale

Alla data della notifica dell'atto di pignoramento del precedente UNICREDIT del 10.05.2017, le parti immobiliari sopra citate sono di proprietà della _____ – legale rappresentante dott.

con indirizzo in via Martiri della Libertà 6/4 Genova Pegli (ma attualmente trasferito).

A2) Consistenza della proprietà – Parti esegutate

A2 – 1) Descrizione del complesso immobiliare

Il complesso immobiliare in oggetto costituito da più edifici contigui e accorpati è posto nel Comune di Genova, località Carpenara di San Carlo di Cese, Val Varenna, nell'entroterra di Genova Pegli, e fa parte della struttura denominata anche "ex cartiera Ghigliotti" che prende il nome dalla storica famiglia proprietaria dei fabbricati, nonché produttrice di carta fino a pochi decenni or sono.

Il tutto ha vincolo paesaggistico e quale bellezza monumentale con decreto del Ministero Beni culturali e Ambientali del 06.04.1995, le cui origini risalgono alla prima metà del secolo XVIII – 1742 – 1749 come si legge ancora sui timpani delle testate del fabbricato.

Nel complesso immobiliare in questione si distinguono bene le unità originarie disposte nella forma a cascata verso il torrente Varenna.

Sui prospetti lato ovest sono ancora presenti varie ruote in ferro dei mulini che erano alimentate da acqua ancora oggi abbondantemente ruscillante lungo la corte pertinenziale.

Di tale complesso urbano era stata eseguita con precedente procedimento (RE 679/14) solamente una consistente parte dei fabbricati facenti capo alla [redacted] in quanto un'altra parte espropriata sempre di proprietà della [redacted] ha seguito altro procedimento esecutivo (RE 437/17), ossia quello in oggetto con beni citati nel pignoramento e sopra elencati.

Le strutture dei fabbricati sono costituite da murature in pietrame con solai a volta ai piani terra e solai in legno, questi ultimi in parte rifatti a struttura rigida con volterrane. Tetti in legname con tegole marsigliesi.

Nella precedente perizia di stima (RE 679/14) datata 28.04.2015 si riportava l'ubicazione dei vari fabbricati così come sottoriportato:

“Lungo la strada statale esiste il primo fabbricato oggi adibito ad abitazioni private e non oggetto del presente pignoramento. Dietro esiste altro fabbricato citato come civico n° 2, elevato a tre piani con struttura del tetto a capriate in legno di castagno, che verrà indicato in perizia come “fabbricato n° 1”. Tra questo fabbricato e quello più a monte, di tre piani, che verrà indicato come “fabbricato n° 3”, esiste una piccola corte con interconnesso fabbricato di due piani a ovest, che verrà indicato come “fabbricato n° 2”. A monte (nord) della corte pertinenziale del lato ovest esiste altro fabbricato di tre piani che verrà indicato come “fabbricato n° 4”, connesso con il fabbricato n° 3.

Tutti i detti fabbricati sono oggetto del presente pignoramento ad eccezione di cr. una metà del secondo piano [oggi meglio precisato trattarsi di piano terra] e di tutto il terzo piano [oggi meglio precisato trattarsi di piano primo] del fabbricato n° 3 e l'ultimo piano del fabbricato n° 4.

Dette parti ossia poco oltre la metà di superficie del secondo piano [precisato piano terra] e il terzo piano [precisato primo piano] del fabbricato n° 3 sono sempre di proprietà della soc. ma oggetto di altro pignoramento non facente parte del presente [RE 437/17.”

Nel caso specifico si fa riferimento invece al corpo di fabbrica identificato precedentemente come n° 3, elevato a tre piani distinti come piano seminterrato, piano terra e piano primo-sottotetto (e non con la distinzione dei piani precedentemente riportata (terra - primo e secondo)).

A2 - 2) Descrizione del laboratorio

Come risulta da pianta catastale, e come accertato nel sopralluogo del 25 Gennaio 2018, l'unità immobiliare denominata complessivamente “laboratorio” si sviluppa su tre piani: al piano seminterrato con piccolo locale in angolo lato s.ta privata, identificato come “cantina” di superficie lorda di cr. mq. 10,00, senza numero civico, con accesso dalla piccola corte, al piano terreno con locale richiamato “laboratorio” con accesso dalla strada privata numero civico 2B, di superficie lorda di

cr. mq. 136,00 comprendente due piccoli locali, uno con acquaio e l'altro con wc, e altro locale attiguo e intercomunicante richiamato "laboratorio-magazzino" di superficie lorda di cr. mq. 53,00, con accesso dalla strada privata senza numero civico.

Dal laboratorio civ. 2B si accede tramite scala interna in ferro al piano soprastante, piano primo-sottotetto, con locale richiamato "laboratorio" di superficie lorda di cr. mq. 88,00.

Tali locali, dalla superficie complessiva di cr. mq. 287,00, erano adibiti a laboratorio di falegnameria con attività ivi da poco dismessa dal conduttore (sig. _____), e ancora allo stato attuale sono evidenti i segni di tale attività con materiali e attrezzi vari ancora presenti in deposito.

Da questo locale, tramite porta esterna in legno e vetro, si accede al terrazzo (lastrico solare) di cr. mq. 50,00 quale copertura del sottostante locale "laboratorio-magazzino". Tale copertura rimane circoscritta tra i muri del fabbricato n° 3 e del fabbricato n° 4, con affaccio su viottolo di accesso al civ. 2B.

I locali sopradescritti sono allo stato grezzo con pareti perimetrali e divisorie in parte intonacate e i serramenti in legno e vetro sono vetusti e oltremodo datati.

La soletta divisoria il piano terra dal primo piano è costituita da travetti in ferro e volterrane rilevabili a soffitto con caldana a pavimento.

Il tetto è a due falde con orditura primaria e secondaria in legno a vista.

I muri perimetrali sono in muratura di pietrame.

L'insieme è allo stato fatiscente e parti circostanti dirute.

In tempi passati non riconducibili a data certa, il conduttore del laboratorio e dell'appartamento ha sviluppato al primo piano altre pareti divisorie in mattoni grezzi senza intonaco tra la parte confinante del laboratorio e l'appartamento con allargamento superficiale di quest'ultimo ma la struttura realizzata, che non arriva a tetto, è talmente

precaria e facilmente eliminabile che il tutto non va a inficiare lo stato riportato nelle piante catastali, rimanendo tali superfici come a catasto.

Calcolo della superficie commerciale

La superficie coperta lorda del piano seminterrato è di mq. 10,00

La superficie coperta lorda del piano terreno è di mq. 189,00

La superficie coperta lorda del piano primo è di mq. 88,00

La superficie lorda del terrazzo del primo piano è di mq. 50,00

Pertanto la superficie lorda commerciale comprensiva del terrazzo di copertura calcolata al 10% è determinata da mq. 10,00 + mq. 189,00 + mq. 88,00 + mq. 5,00 (mq. 50,00 x 10%) per un totale (arrotondato) di **mq. 292,00**

La superficie totale tiene conto delle pareti interne e murature perimetrali di facciata nel totale spessore.

Stato di Manutenzione e Conservazione

In generale lo stato di conservazione del fabbricato è pessimo.

In generale lo stato di conservazione dell'unità commerciale è pessimo.

A2 - 3) Descrizione dell'appartamento

Dall'esterno si accede al laboratorio posto al piano terreno e al primo piano intercomunicante tramite scala interna in ferro e al primo piano da questo si accede all'appartamento chiuso da porta in legno, per cui l'accesso avviene tramite il laboratorio.

L'appartamento nell'insieme strutturale ricalca lo stato del laboratorio ma con maggiori rifiniture in quanto alcuni vani hanno perlatura a soffitto e cucina e bagno sono piastrellati ma nell'insieme anch'esso è definibile fatiscente.

Ogni vano è dotato di finestratura con infissi in legno e vetro e nel vano cucina esiste anche un vasistass a tetto.

Non esiste riscaldamento ad eccezione di una stufa a legna posta nel locale disimpegno frontale alla cucina.

I pavimenti sono piastrellati.

Le pareti sono intonacate e le porte sono in legno.

Nel bagno è presente la vasca oltre a lavabo, bidet e vater con cassetta non incassata, e scarichi degli impianti non meglio definiti.

Esiste impianto idrico e impianto elettrico incassato nella muratura.

Esiste unico contatore enel al piano terra per attività di laboratorio e abitazione, ma non contatore gas, usufruibile tramite bombole.

L'appartamento risulta allo stato attuale ammobiliato e vissuto fino a poco tempo prima da parte del conduttore quale ex proprietario del bene oggi di proprietà della che ha trasferito la propria residenza in Sant'Olcese (Ge).

Calcolo della superficie commerciale

La superficie coperta lorda del piano primo è di mq. 84,00

Non esistono poggioli.

La superficie totale tiene conto delle pareti interne e murature perimetrali di facciata nel totale spessore.

Stato di Manutenzione e Conservazione

In generale lo stato di conservazione del fabbricato è pessimo.

In generale lo stato di conservazione dell'appartamento è scadente.

A3) Riepilogo delle superfici

Premesso quanto sopra si dà atto che la superficie lorda dell'area è determinata da:

- Superficie libera cortilizia pertinenziale - Terreno
Ente urbano Fg. 35 M.le 135 mq 200,00
- Superficie di copertura del fabbricato - Laboratorio/magazzino
Fg. 35 M.le 45 Sub12 Cat. C/3 mq 287,00
con terrazzo-lastrico solare mq. 50,00
- Superficie di copertura del fabbricato - Appartamento
Fg. 35 M.le 45 Sub13 Cat. A/4 mq 84,00

A4) Esposizione e Confini

Il fabbricato (contraddistinto n° 3 del complesso immobiliare) ha esposizione libera sui distacchi dei lati Sud-Est e Sud-Ovest e confina sui lati Nord-Est e Nord-Ovest con fabbricati di altre proprietà, oltre a

quelli in capo alla esecutata sempre facenti parte
della ex proprietà "Cartiera Ghigliotti".

A5) Dati catastali

A5 – 1) Laboratorio

L'unità immobiliare in oggetto risulta iscritta e censita all'Agenzia del Territorio di Genova Catasto Fabbricati - come da visura del 12.01.2018 e piante che si allegano con i seguenti dati:

- Comune di Genova - Sez. Urb. PEG - Foglio 35 – Particella N° 45 – Subalterno 12 - Categoria C/3 Rendita € 987,36

A5 – 2) Appezzamento di terreno

L'unità immobiliare in oggetto risulta iscritta e censita all'Agenzia del Territorio di Genova Catasto Terreni - come da visura del 12.01.2018 e piante che si allegano con i seguenti dati:

- Comune di Genova - Foglio 35 – Particella N° 135 – Ente Urbano – Sup. are 02 c.are 00 - Rendita nessuna.

A5 – 3) Appartamento

L'unità immobiliare in oggetto risulta iscritta e censita all'Agenzia del Territorio di Genova Catasto Fabbricati - come da visura del 12.01.2018 e piante che si allegano con i seguenti dati:

- Comune di Genova - Sez. Urb. PEG - Foglio 35 – Particella N° 45 – Subalterno 13 - Categoria A/4 Rendita € 244,03

A6) Situazione catastale

A6 – 1) Laboratorio

Il bene pignorato, oggetto della presente relazione di stima, accertato al momento dei sopralluoghi del 25.01.2018, corrisponde alla pianta catastale del 15.11.1985 rilasciata dall'Agenzia del Territorio il 25.01.2018 per conformità nella distribuzione degli spazi interni, compatibilmente con lo stato originario del complesso oggi diruto.

Al piano primo nell'area del laboratorio è stata eretta una tramezza grezza di mattoni dividente il laboratorio dall'appartamento per

ottenere una maggior superficie di quest'ultimo, facilmente demolibile per ripristinare lo stato originario.

A6 – 2) Terreno

La particella 135 deriva da un frazionamento del m.le 57 che ha generato i m.li 57, 134, 135 e 136 (poi 358).

La particella 135 è attualmente ente urbano senza rendita.

Con atto di compravendita notaio C. Malaspina del 16.11.1984 il sig. _____ acquistava parte dell'attuale laboratorio (quello con soprastante terrazza-lastrico solare) e il terreno particella 135. In tale atto si precisa che "Al sig. _____ compete il diritto di realizzare e mantenere una strada, della larghezza di metri 2 e centimetri ottanta, collegante il laboratorio civico numero 2B di S.ta San Carlo di Cese e il locale oggetto del presente atto a via San Carlo di Cese, attraverso il distacco di proprietà dei venditori e il terreno venduto alla sig.ra _____ (m.le 136), restando costituita la relativa servitù; il tratto finale della strada suddetta attraverserà il mappale 136 per una lunghezza non superiore a metri nove calcolata dalla linea di confine tra i mappali 135 e 136 restando inoltre precisato che tutte le spese di realizzazione e manutenzione della strada suddetta saranno a totale ed esclusivo carico del sig. _____".

A6 – 3) Appartamento

Il bene pignorato, oggetto della presente relazione di stima, accertato al momento dei sopralluoghi del 25.01.2018, corrisponde alla pianta catastale del 15.11.1985 rilasciata dall'Agenzia del Territorio il 25.01.2018 per conformità nella distribuzione degli spazi interni, compatibilmente con lo stato originario del complesso oggi diruto.

Si richiama l'ultima nota di A6 – 1) Laboratorio.

A7) Provenienza

Con riferimento a certificazione ipocatastale, i beni sopradescritti risultavano intestati già dal 1997 in piena ed esclusiva proprietà a _____

per la quota di 1/1.

Dal 30.09.2009 l'intera quota di proprietà passava alla

B) EDIFICIO DI APPARTENENZA

Il complesso oggetto di vincolo paesistico e monumentale è un bene di interesse importante in quanto rappresentativo di una realtà industriale storica che era a capo della famiglia Ghigliotti da cui prende il nome la "ex cartiera" le cui origini risalgono al millesettecento con diffusione della manifattura della carta lungo l'arco ligure con concentrazione nell'area di Voltri.

C) ZONA DI UBICAZIONE E CARATTERISTICHE

Il complesso "ex cartiera Ghigliotti" è a pochi chilometri all'interno di Pegli lungo la Val Varenna, poco prima di arrivare a San Carlo di Cese, in località Carpenara, lungo il lato a monte della statale.

I fabbricati che si intravedono poco prima di arrivare da Pegli sono ubicati a cascata uno dietro l'altro e formano un piccolo rione unitamente ad altri fabbricati facenti parte in tempi passati della cartiera e oggi adibiti ad abitazioni private.

STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

• Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

A1) POSSESSO

Il bene è stato ceduto nel 2009 dal precedente proprietario sig. _____ alla _____ per la proprietà del 100/100 e alla data del 10.05.2017 in cui è stato notificato l'atto di pignoramento gli immobili esecutati erano nel pieno possesso della

Al riguardo si richiamano le osservazioni riportate nella relazione notarile ventennale del 21.07.2017 in merito all'atto notarile del 30.07.2009, notaio Massimo Di Paolo, tra il venditore sig.

_____ e l'acquirente _____ in cui si precisa nella sezione D della nota di trascrizione che "la parte venditrice dichiara che

l'immobile in oggetto Cartiera Ghigliotti è stato dichiarato di importante interesse con provvedimento notificato in data 6.3.1995 e pertanto vincolato ai sensi dell'art. 128 del D.lgs 42/2004, così come modificato dal D.lgs 24.3.2006 n. 156. In relazione a ciò la parte venditrice si obbliga ad effettuare la denuncia della presente vendita alla Soprintendenza per i beni storici e artistici in conformità agli artt. 60 e 62 del D.lgs 43/2004 e si obbliga, altresì, di dare immediata notizia alla parte acquirente dell'avvenuto o mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dell'ufficio competente. La presente vendita ai sensi della citata legge è pertanto sottoposta alla condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione da parte delle competenti autorità amministrative".

A2) OCCUPAZIONE

Attualmente il complesso immobiliare è ancora nel possesso del conduttore (ex proprietario) sig. _____ che occupava il laboratorio per attività artigiana e l'appartamento quale dimora ma allo stato attuale il conduttore (senza titolo contrattuale), ancora nel possesso delle chiavi, abita e risiede in Sant'Olcese (come da conferma dell'uff. anagrafe di tale Comune) pur rimanendo detti beni occupati con deposito di materiali vari e mobilio, dato atto della nomina del custode giudiziario SO.VE.MO.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

• Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

• Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

CERTIFICATO NOTARILE IPOTECARIO VENTENNALE

Il notaio dott. Elia Antonacci redige la relazione sostitutiva della certificazione ventennale ipotecaria attestando che sugli immobili in oggetto gravano le seguenti iscrizioni, trascrizioni e vincoli:

ISCRIZIONI

- 11.08.2009 - Reg. part. 5270

Atto notarile pubblico di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo di € 630.000,00 a favore della parte mutuante Unicredit spa contro

- 29.01.2013 - Reg. part. 269

Atto giudiziario - Ipoteca giudiziale per atto del Tribunale di Genova per la somma di € 10.000,00 a favore di Stegeo Professionisti Associati contro

- 30.01.2013 - Reg. part. 288

Ipoteca legale per la complessiva somma di € 164.380,08 a favore di Equitalia Nord spa a carico di _____ a garanzia di debito di € 82.190,04.

TRASCRIZIONI

- 12.06.2017 - Reg. part. 12602

Pignoramento immobiliare trascritto a Genova il 20.10.2014 al n° 18915 del Reg. Part. a favore di UNICREDIT s.p.a. contro _____ in forza di atto di pignoramento del 18.05.2017 emanato dal Tribunale di Genova.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

• Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

A) Indagine urbanistica

Gli immobili eseguiti in oggetto, facenti parte in tempi passati del complesso della "ex cartiera Ghigliotti", di proprietà del sig.

ceduti nel 2009 alla _____ censiti secondo la categoria catastale C/3 e A/4, sono insiti su area tutelata per legge

(D.Lgs 42/04) con vincolo paesaggistico e con ulteriore vincolo idrogeologico e monumentale del 06.03.1995.

Attualmente il bene esecutato ricade secondo il PUC adottato in zona AC-US – AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANO STORICO che ammette la possibilità di trasformazione da industria in residenza con cambio di destinazione d'uso e secondo le norme progettuali di cui al punto AC-US 4.

In tal senso sulla base di precedente perizia (RE 679/14) era stato chiesto espresso parere all'Edilizia Privata del Comune di Genova, dopo colloquio presso gli uffici con l'arch. Morabito in data 02.04.2015, responsabile di zona dell'area di ponente, e con il dott. Berio in data 14.04.2015, con richiesta scritta a quest'ultimo quale Dirigente Responsabile, e risposta del 28.04.2015.

B) Situazione edilizia

Da ricerche effettuate presso l'Edilizia Privata del Comune di Genova emergeva che il complesso immobiliare de quo nel 2008/9 era stato oggetto da parte della oggi eseguita di progettazione per la trasformazione da industria a residenza prevedendo una radicale modifica dello stato originario in appartamenti nel rispetto di quanto previsto nel piano regolatore e dai vincoli imposti alla data di progettazione..

Lo scrivente provvedeva a richiedere all'Ufficio Visura e Progetti del Comune di Genova la documentazione preventivamente individuata relativa a pratica DIA n° 4825/08 – RECUPERO CARTIERA GHIGLIOTTI e DIA n° 7143/09 – MANUTENZIONE FACCIATE E COPERTURE.

Veniva pertanto reperita documentazione riguardo la pratica 7143/09 contenente anche autorizzazione paesaggistica relativa al recupero dell'ex cartiera Ghigliotti con cambio di destinazione d'uso a residenza, compresa relazione paesaggistica e tecnica dello studio di architettura che aveva redatto il progetto, presso il quale il sottoscritto provvedeva

a richiedere parte delle tavole progettuali ai fini edificatori futuri, preso atto che tutto il progetto presentato con DIA n° 4825/08 non è stato reperito presso l'Ufficio Visure per motivazioni non note.

Da quanto emerso l'iter burocratico per l'ottenimento della concessione edilizia non ha più avuto seguito, come anche richiesto dal dott. Moro in qualità di legale rappresentante della
sulla momentanea sospensione del procedimento, ottenendo pertanto nel 2009 unicamente l'autorizzazione paesaggistica.

C) Certificato di agibilità

Previo accertamento presso la banca dati dell'archivio del Comune di Ronco Scrivia, non è stato reperito per il fabbricato in oggetto decreto di abitabilità.

Il fabbricato è stato costruito ante '900, ossia ante il 27.07.1934, data di entrata in vigore del testo unico leggi sanitarie – R.D. n° 1265 e ante 1967 (legge Ponte) i cui fabbricati fino a quella data potevano essere corredati da dichiarazione sostitutiva di atto notorio in sostituzione della licenza edilizia.

CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

FABBRICATI

I corpi di fabbrica costruiti intorno al 1750 sono in muratura di pietrame con soffitti a volta al piano terreno e con solette in legno sostituite nel tempo in parte in cemento armato. I fabbricati sono in aderenza e formano un piccolo caratteristico borgo con corte pertinenziale in cui sono ancora presenti le ruote dei mulini e alcune macine che erano alimentate ad acqua, elemento ancora oggi presente in quantità lungo il percorso delle ruote ma da cui sono attualmente separate.

A sentito dire l'attività della cartiera ha smesso di funzionare poco prima del XXI secolo ed oggi lo stato di manutenzione di tutte le parti dei fabbricati è pessimo con parti di copertura pericolanti e parti interne ed esterne crollate, comprese parti (ancora modeste) dei solai in legno. La parte muraria è invece in discrete condizioni, apparentemente

in buona statica, con tetti a struttura in legno a falde e tegole marsigliesi.

L'insieme è in stato di abbandono e incuria con molteplici varchi di accesso senza alcuna protezione e causa di potenziali pericoli. All'interno sono ancora presenti macine in pietra e ingranaggi in ferro accessibili a chiunque.

Con riferimento a precedente perizia (RE 679/14) si richiama la descrizione dei fabbricati compreso quello attualmente oggetto di pignoramento:

Il fabbricato n° 1 è costituito da tre piani, piano terra con soffitti a volta, piano primo accessibile dall'interno del piano terra e dal cortile retrostante in cui si affacciano anche i fabbricati n° 2 e n° 3, e sottotetto aperto sui quattro lati con struttura del tetto a capriate in legno di castagno.

Il fabbricato n° 2, posto tra i fabbricati n° 1 e n° 3, è elevato a due piani fuori terra, con attuale accesso dal cortile e dal piano terra del fabbricato n° 3. Il piano terra è alla stessa quota del sottotetto del fabbricato n° 1.

Anche il fabbricato n° 3, posto dietro il fabbricato n° 1 e formante una "L" con il fabbricato n° 2, è elevato a tre piani ma la parte eseguita è costituita dal piano terra (eccetto locale cantina), e da poco meno della metà del primo piano in quanto le rimanenti parti di tale fabbricato, sempre di proprietà della San Carlo srl, sono state eseguite con il procedimento in oggetto (RE 437/17) dove il piano seminterrato è costituito da piccolo locale denominato in atti "cantina", dalla rimanenza del piano terra la cui gran parte di superficie è costituita da "laboratorio-magazzino" e dal primo piano costituito in parte da "laboratorio" e in parte da "appartamento" con il piano terra e primo intercomunicanti tramite scala interna in ferro e con accesso all'appartamento tramite passaggio dal laboratorio.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per quanto attinente l'unità immobiliare abitativa è stato rilasciato da tecnico abilitato in data 25 Luglio 2018 attestato di certificazione energetica n° 28155 con classificazione:

Prestazione energetica globale: lettera G.

STIMA DELL'IMMOBILE

• Stima del bene pignorato onde determinare il valore da assumere a prezzo base per l'incanto. - Quote divisibili e/o indivisibili.

CRITERIO DI STIMA

Definite le caratteristiche delle unità immobiliari in oggetto, la loro consistenza e stato di conservazione, operate le giuste interpolazioni dei coefficienti di vetustà del fabbricato dalla data di costruzione, del contesto zonale, dell'esposizione ed orientamento, della quota di piano, del grado di finitura, dello stato di manutenzione e conservazione sia interno che esterno, nonché delle zone comuni dell'immobile, effettuati gli opportuni raffronti con immobili di caratteristiche analoghe dirette ed indirette, i beni vengono stimati in base al valore di libero mercato per via sintetica comparandoli con unità immobiliari abitative simili per condizioni intrinseche ed estrinseche in base al parametro metro quadrato di superficie lorda.

Si ritiene inoltre che il giusto valore di mercato di tali beni debba tenere conto del contesto e dell'inserimento in struttura vincolante e non disgiunta dell'ex cartiera che ne condiziona la vendita, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha mercato ma è suscettibile di trasformarsi in un bene (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile, economicamente conveniente) che può essere invece apprezzato dal mercato.

Trovandoci in presenza di un complesso immobiliare con precisi vincoli urbanistici, non è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni simili pertanto la scelta del metodo di stima è quella classica rapportata ad altri beni della zona tenuto conto dello stato di conservazione, influenzata dalla possibilità edificatoria qualora

sia possibile, come appare possibile, considerato anche il positivo parere di fattibilità rilasciato dal Comune di Genova, effettuare un cambio di destinazione d'uso con prodotto finale di buona commerciabilità quale può essere un complesso residenziale.

In tal senso non ha posto veti l'Ufficio dell'Edilizia Privata del Comune di Genova e la buona strada era già emersa in allora (anni 2008/2009) con l'autorizzazione paesaggistica acquisita (oggi scaduta) e la progettazione di trasformazione in residenza a cura di uno studio di architettura.

VALUTAZIONE VENALE IN LIBERO MERCATO

*** UNITA' IMMOBILIARE destinazione LABORATORIO-MAGAZZINO**

Tenuto conto dell'andamento di mercato per simili unità immobiliari nella stessa zona e considerazioni di carattere generale, delle quotazioni del 2017 dell'OMI dell'Agenzia del Territorio e BORSINO IMMOBILIARE, che riportano rispettivamente per magazzini valori tra € 410,00 e € 580,00 il primo e tra € 288,00 e € 409,00 il secondo, si assume come valore unitario attuale per l'unità immobiliare in esame libera € 500,00/mq.

La valutazione viene effettuata prendendo in considerazione l'importo unitario applicato ai mq. di superficie lorda commerciale coperta che è pari a mq. 292,00 e la possibilità di accesso carraio tramite il m.le 135 come da servitù costituita, per cui avremo:

MAGAZZINO e LABORATORIO

mq. 292,00 x €/mq. 500,00 = € 146.000,00

per cui il VALORE VENALE IN LIBERO MERCATO è da considerarsi per l'unità immobiliare di (arrotond.) € 146.000,00

*** TERRENO M.LE 135**

Poiché allo stato attuale il terreno di mq. 200,00 censito al catasto terreni è divenuto ente urbano senza rendita (e senza intestazione), la valutazione viene effettuata prendendo in considerazione la superficie

pertinenziale per la percentuale del 10% del valore a mq. del laboratorio-magazzino per cui avremo:

TERRENO

mq. 200,00 x €/mq. 500,00 x 10% = € 10.000,00

per cui il **VALORE VENALE IN LIBERO MERCATO** è da considerarsi per il terreno di (arrotond.) €. 10.000,00

• UNITA' IMMOBILIARE destinazione ABITAZIONE

Tenuto conto dell'andamento di mercato per simili unità immobiliari nella stessa zona e considerazioni di carattere generale, delle quotazioni del 2017 dell'OMI dell'Agenzia del Territorio e BORSINO IMMOBILIARE, che riportano rispettivamente per abitazioni di tipo economico civile valori tra € 1.050,00 e € 1.500,00 il primo e tra € 771,00 e € 1.039,00 il secondo, si assume come valore unitario attuale per l'unità immobiliare in esame libera € 850,00/mq.

La valutazione viene effettuata prendendo in considerazione l'importo unitario abitativo applicato ai mq. di superficie lorda abitabile coperta che è pari a mq. 84,00 per cui avremo:

APPARTAMENTO

mq. 84,00 x €/mq. 850,00 = € 71.400,00

per cui il **VALORE VENALE IN LIBERO MERCATO** è da considerarsi per l'unità immobiliare di (arrotond.) €. 71.000,00

SUDDIVISIONE IN LOTTI

Allo stato attuale risulta lotto unico poiché l'accesso all'appartamento posto al primo piano avviene tramite passaggio intermedio dal laboratorio.

Si può prendere in considerazione una suddivisione in lotti delle due unità immobiliari quali laboratorio-magazzino e abitazione nel momento in cui le due unità vengano disgiunte con accessi autonomi e indipendenti mediante possibile modifica degli attuali passaggi.

VALORE VENALE D'ASTA

Il valore venale d'asta viene determinato moltiplicando il valore venale in libero mercato per un coefficiente che tenga conto dello stato oggettivo dell'immobile, dello stato di conservazione e vetustà, di occupazione dell'appartamento, da debiti contratti dal proprietario, di quote divise e/o indivise e delle eventuali difficoltà di vendita all'asta.

A) LABORATORIO - MAGAZZINO

La parte eseguita è riferita alla piena proprietà della pari al 100/100 e attualmente non risulta operare alcuna attività in quanto dismessa dal sig. _____ che comunque deve sgomberare i locali e consegnare le chiavi al Curatore Sovemo.

I locali vengono di conseguenza considerati liberi ma tenuto conto del loro stato fatiscente, detto immobile subisce decurtazione di valore intrinseco con abbattimento del valore venale del 40% considerate anche le difficoltà oggettive di compravendita.

Pertanto il valore viene determinato in:

$$€ 146.000,00 \times 60\% = € 87.600,00$$

In merito a quanto sopra, il prezzo base d'incanto per la quota di detto appartamento è dell'importo arrotondato di € 87.000,00

B) TERRENO PERTINENZIALE

La parte eseguita è riferita alla piena proprietà della pari al 100/100 e pertanto detto terreno pertinenziale al momento censito al catasto terreni come ente urbano senza rendita e senza intestazione assume il valore precedentemente considerato.

In merito a quanto sopra, il prezzo base d'incanto per la quota di detto terreno è dell'importo arrotondato di € 10.000,00

C) APPARTAMENTO

La parte eseguita è riferita alla piena proprietà della _____ pari al 100/100 e attualmente l'appartamento risulta libero in quanto il sig. _____ ha assunto residenza in Sant'Olcese, che comunque deve sgomberare i locali ancora ammobiliati e consegnare le chiavi al Curatore Sovemo.

I locali vengono di conseguenza considerati liberi ma tenuto conto del loro stato fatiscente, detto immobile subisce decurtazione di valore intrinseco con abbattimento del valore venale del 40% considerate anche le difficoltà oggettive di compravendita.

Pertanto il valore viene determinato in:

€ 71.000,00 x 60% = € 42.600,00

In merito a quanto sopra, il prezzo base d'incanto per la quota di detto appartamento è dell'importo arrotondato di € 42.000,00

----- ooOoo -----

SOPRALLUOGO

A seguito di incarico e giuramento del 19 Dicembre 2017, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo il 25.01.2018 presso il bene esecutato sito in Genova San Carlo di Cese, loc Carpenara, Val Varenna, per riscontrarne la consistenza rilevando trattarsi dell'ex cartiera Ghigliotti, fabbricato in cattivo stato di conservazione, diruto, non recintato, con varchi di accesso non protetti e parti interne / esterne non in sicurezza. La parte esecutata in oggetto che fa parte di detto complesso immobiliare consiste in unità immobiliare adibita a laboratorio-magazzino e appartamento accessibili da porta chiusa a chiave.

ATTESTAZIONE ADEMPIMENTO ART 173bis L. 80/2005

Lo scrivente attesta di aver inviato copia della presente relazione di stima al creditore procedente tramite il Legale che lo rappresenta a mezzo di comunicazione mail certificata e all'esecutato a mezzo posta elettronica.

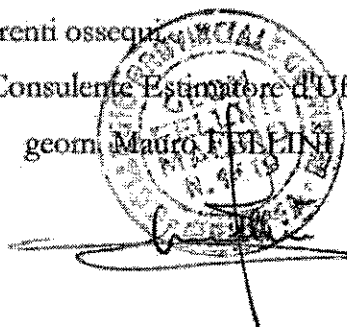
----- ooo 0 ooo -----

Il sottoscritto rimette la presente perizia estimativa all'attenzione del G.E. dott.ssa Zampieri e, restando a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni, porge deferenti ossequi.

Genova 26.07.2018

Il Consulente Estimatore d'Ufficio

geom. Mauro FIBBINI



Allegati:

- Corrispondenza varia (accesso e custodia)
- Certificati e piante catastali
- Rogito m.le 135
- Puc
- Valori immobiliari
- Documentazione fotografica