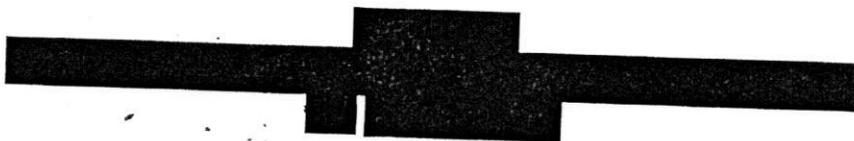


Fallimento

sede in GENOVA - CF: 01532560990

TRIBUNALE DI GENOVA

CANCELLERIA DEI FALLIMENTI

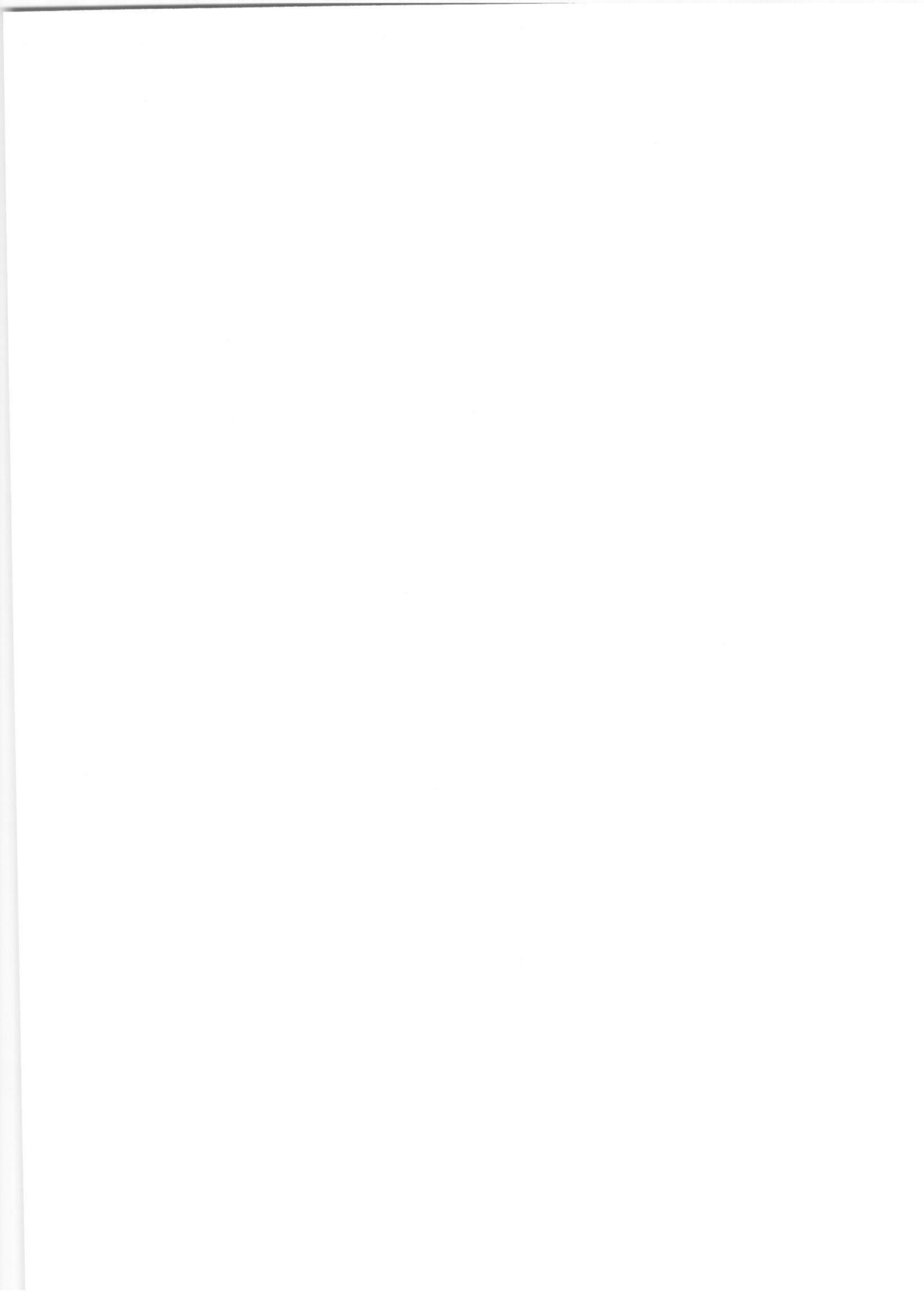


N. Gen. Rep. 111/2017

Giudice Delegato Dr. **Ammendolia Rosario**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geom. Paolo Nassano
iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 2849
iscritto all'Albo del Tribunale di Genova
C.F. NSSPLA75P01D969P - P.Iva 01106580994
con studio in Chiavari (Genova) Via Trieste 17/19
telefono: 0185309047
cellulare: 3355219139
fax: 0185309047
email: nassano.paolo@yahoo.it*



INTRODUZIONE

Stante la situazione attuale dei beni oggetto di procedura, la loro consistenza e i vincoli su di essi gravanti, lo scrivente perito prevede la realizzazione di n. 2 lotti complessivo nella eventuale vendita all'asta e nella conseguente soddisfazione dei creditori.

Beni in Genova Pegli Via Scarpanto n. 37R Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.

Proprietà superficaria per la quota di 1/1 di n. 1 immobile ad uso box sito in Comune di Genova Pegli Via Scarpanto n. 37R.

Trattasi di un box interrato posto al piano S1 di una autorimessa, dotato di accesso dal corridoio di manovra comune prospiciente direttamente su Via Scarpanto.

L'immobile si sviluppa al piano S1 ed ha una superficie commerciale di mq 15 ed una altezza utile di mt. 5,60.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a:

[redacted];

- Sez. Pegli Voltri - Sez. Urb. PRA - foglio 15 mappale 1042 sub. 10 ZC. 2 categoria C/6, classe 4 cons. 15 mq posto al piano S1 rendita: €. 142,54.

Coerenze: Sotto con il suolo, sopra con il mappale 967 sub.2, da nord in senso orario con muri perimetrali, box n. 9 e corsia di manovra box.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto di stima è situato in Via Scarpanto n. 37r del Comune di Genova Pegli ed è sito all'interno di una autorimessa interrata costituita da n. 11 box con accesso diretto da Via Scarpanto.

L'immobile è sito sulla collina retrostante all'abitato di Pegli e Prà, in zona periferica con bassissimi flussi di traffico e ridotta possibilità di parcheggio.

L'immobile ha comodo accesso e il corridoio di manovra comune prospetta direttamente sulla viabilità pubblica.

L'altezza interna è particolarmente elevata permettendo uno sfruttamento anche in questa direzione.

La copertura del fabbricato è a terrazza, è individuata con Fg. 15 mapp 967 sub 2 ed attualmente è di proprietà dei Sigg.ri [redacted], ciascuno come proprietario superficiale per quota di ½ in regime di separazione dei beni.

3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente l'immobile è libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: Ipoteca Volontaria – Concessione a Garanzia di Mutuo a firma Not. Di Paolo Massimo di Genova Rep. 60027/21849 a Favore [redacted] – Capitale €. 250'000,00 – Importo: 500'000,00.

4.2.2. Pignoramenti:

4.2.3. Altre trascrizioni: Sentenza Dichiarativa di Fallimento – Atto Giudiziario – a firma Tribunale di Chiavari in data 05/03/2015 Rep. 432 a favore **MASSA DEI CREDITORI**

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

L'immobile attualmente è conforme alla documentazione allegata alla richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria prat. n. 6253/2010, successivo al titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Genova in data 20 Novembre 2001 N° 1352 Prat. Ed. 6159/2001 e successive varianti in DIA n. 1056/2003 del 27/02/2003; DIA 5466/2005 del 13/10/2005 e variante n. 5289/2005 del 06/10/2005.

Il suddetto Permesso di Costruire non è mai stato rilasciato a causa del mancato completamento dell'iter essendo ancora in sospeso il pagamento degli oneri dovuti e ancora da contabilizzare da parte del Comune di Genova.

Non risulta attualmente quindi possibile determinare i costi di sanatoria.

Tra i vari pareri di competenza degli Uffici competenti, si segnala il parere positivo del Settore Manutenzione Infrastrutture e Verde Pubblico che pone a condizione che i fruitori attuali e futuri dell'autorimessa interrata non avanzino richieste di risarcimento danni a seguito di eventuali infiltrazioni causa l'avvenuta eliminazione della intercapedine perimetrale.

4.3.1. *Conformità catastale:*

CONFORME

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- L'immobile non ha vincoli e/o obblighi di pertinenzialità *in quanto non elencato nell'atto d'obbligo edilizio del 06/08/2001 a firma Not. Fusaro Andrea di Genova Rep. 22735 trascritto a Genova il 09/08/2001 R.P. 15671.*
- *Non essendo stato possibile identificare e contattare l'Amministrazione non sono state valutate le spese di amministrazione che restano comunque per il biennio precedente a carico dell'acquirente.*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietà superficaria in
sottosuolo 1/1;
[redacted] proprietaria per la
quota di 1/1 dell'area in sottosuolo;

ad oggi in forza dei seguenti atti di compravendita:

- Atto di compravendita a firma del Notaio Massimo Di Paolo di Genova in data 08 Maggio 2006, repertorio numero 62559 Racc. 23376 registrato a Genova il 06/06/2006 n° 4770 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Genova in data 07/06/2006, registro particolare numero 17243;

6.2 Precedenti proprietari:

- [redacted]
proprietaria per la quota di 1/1 del sottosuolo e [redacted]
[redacted] proprietà superficaria in forza atto Not. Di Paolo Massimo di Genova
in data 21/04/2005 Rep. 60026/21848 Trascritto a Genova il 11/05/2005 RP 13475 relativamente alla
porzione individuata con Sez. PRA Fg. 15 Particella 967 sub. 2;
- [redacted];
- 1. proprietaria in forza di atto autenticato dal Notaio Fusaro di Genova in data 14 Aprile 2005 Rep.
29929/15340 e trascritto a Genova il 21 Aprile al R.P. 11452 relativamente alla porzione individuata
con Sez. PRA Fg. 15 Particella 967 sub. 2;

2. **proprietaria del diritto di superficie del sottosuolo per la quota di 1/1** in forza di atto autentificato dal Notaio Di Paolo Massimo di Genova in data 21 Ottobre 2005 Rep. 61207 e 22530 e trascritto a Genova il 30 Ottobre al R.P. 41381 relativamente alla porzioni individuate con Sez. PRA Fg. 15 Particella 210 sub. 3 e Sez. PRA Fg. 15 Particella 210 sub. 4.

- [redacted] Usufruttuario in separazione dei beni per la quota di 1/1 + [redacted] Nuda proprietaria in separazione dei beni per la quota di 1/1 entrambi in forza di atto Notaio Flavio Morra di Genova in data 09/10/1997 Rep. 186014 Reg. a Genova in data 29/10/1997 al n. 10313 relativamente alla porzione individuata con Sez. PRA Fg. 15 Particella 967 sub. 2;

- [redacted] proprietaria per la quota di 1/2, [redacted] per la quota di 1/4 in regime di comunione dei beni, [redacted] per la quota di 1/4 in regime di comunione dei beni, in forza di atto Not. Di Paolo Massimo del 12/11/2009 Rep. 67893 Registrato a Genova in data 10/12/2009 al n. 26984 relativamente alla porzione individuata con Sez. PRA Fg. 15 Particella 210 sub. 4;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Ultimo titolo rilasciato:

Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Genova in data 20 Novembre 2001 N° 1352 Prat. Ed. 6159/2001 e successive varianti in DIA n. 1056/2003 del 27/02/2003; DIA 5466/2005 del 13/10/2005 e variante n. 5289/2005 del 06/10/2005.

• Descrizione Immobili

L'immobile oggetto della presente stima è situato in Comune di Genova Via Scarpanto 37r e fa parte di un complesso di n. 11 box interrati posti su unico livello con accesso diretto da Via Scarpanto.

Il complesso è di recente costruzione essendo stato terminato nell'anno 2005, è posizionato nella prima collina dell'abitato di Prà a circa 1 Km dalla viabilità costiera.

La zona è prettamente residenziale con flussi di traffico elevati nelle prime ore del mattino e nelle ore serali, minima è la disponibilità di parcheggi pubblici stante la forte urbanizzazione e le poche aree destinate allo scopo.

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, rivestimento esterno in intonaco strollato e copertura a terrazza, peraltro di proprietà di terzi essendo la ditta costruttrice in solo proprietà superficaria per il sottosuolo.

L'accesso all'unità è comodo per qualsiasi autovettura, ha chiusura con serranda metallica manuale e pavimento in battuto di cemento.

L'altezza interna è pari a 5,60 mt. Con conseguenti possibilità di maggiore utilizzo dell'immobile.

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Box	Mq	15	1,00	15
Totale				15

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima - Valore equivalente

Il metodo di stima adottato è quello a comparazione diretta sintetica ove il valore del bene è basato sull'attuale valore di mercato di beni simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono caratterizzare l'oggetto di stima e correggendone conseguentemente il valore. Le caratteristiche principali di riferimento sono la posizione del bene in riferimento alla sua zona di ubicazione e ai servizi adiacenti, la sua tipologia, struttura e grado di conservazione, situazione attuale di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, Ufficio Tecnico del Comune di Genova; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari e intermediatori siti in zona o nelle vicinanze o/o comunque operanti sul territorio, Collegli operanti sul territorio e pubblicazioni del settore.

8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

peso ponderale unità immobiliare - €/mq 2'000,00

Il calcolo del valore è effettuato in base ai volumi lordi equivalenti:

DESTINAZIONE	SUP. EQUIVALENTE	VALORE UNIT.	VALORE COMPLESSIVO
Box	15	€ 2.000,00	€ 30.000,00

- Valore complessivo intero: **€ 30'000,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 30'000,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Valore Intero Lotto	Riduzione Oneri	Valore riduzione	Valore netto Lotto
€ 30.000,00	10,00%	€ 3.000,00	€ 27.000,00

Valore Lotto		€ 27.000,00
Riduzione per vendita quota		€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale e urbanistica pro quota		€ 0,00
Spese di Cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente		€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		€ 0,00
Spese Condominiali		€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 27.000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 27.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: **Non divisibile**

il perito
Paolo Geom. Nassano

**Beni in Capriata d'Orba (AL)
Lotto 002**

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.

Proprietà per la **quota di 1/1 di n. 1 terreno edificabile** sito in Comune di Capriata d'Orba. Trattasi di terreno edificabile con destinazione artigianale (Zona D5) sito in fregio alla SP 155 di mq. 2770 con accesso carraio diretto e già esistente.

Identificato al catasto terreni di Capriata d'Orba AL:
intestata a:

- Foglio 12 Mappale 36 Qualità Sem Irr. Cl. 1 Superficie 2770 mq RD €. 40,20 RA €. 22,17.

Coerenze: Sotto con il suolo, sopra con il cielo, da nord in senso orario con mappale 539, SP 155, 37, canale di scarico maestro.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Terreno pianeggiante in fregio alla strada Provinciale n. 155 all'altezza del capoluogo con esistente accesso carraio e recinzione verso i confinanti terreni mappali 539, 37 e la Sp 155, presente un cancello manuale a gestione dell'accesso.

Attualmente per il vigente Strumento Urbanistico l'immobile si trova in zona D5 ed ha indice di fabbricabilità artigianale pari a 0,45 mq/mq.

3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente l'immobile è libero.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.5. Atti di asservimento urbanistico: *Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 07/05/2008 a firma Notaio Cappetti Giorgio di Genova Rep. 9535 Racc. 4226 a favore Comune di Capriata d'Orba in merito alla realizzazione di Capannone Artigianale, fabbricato concesso ma mai realizzato e con i permessi rilasciati in allora oramai scaduti.*

4.1.6. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. Pignoramenti:

4.2.3. Altre trascrizioni: Sentenza Dichiarativa di Fallimento – Atto Giudiziario – a firma Tribunale di Chiavari in data 05/03/2015 Rep. 432 a favore **MASSA DEI CREDITORI**

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna* di 1/1.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *CONFORME*

4.3.2. Costi per l'adeguamento o regolarizzazione: *NESSUNO*

4.3.2. Conformità catastale: *CONFORME*

8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

peso ponderale unità immobiliare - €/mq 11,50

Il calcolo del valore è effettuato in base ai volumi lordi equivalenti:

DESTINAZIONE	SUP. EQUIVALENTE	VALORE UNIT.	VALORE COMPLESSIVO
Terreno Ed.	2770	€ 11,50	€ 31.855,00

- Valore complessivo intero: € 31.855,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 31.855,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Valore Intero Lotto	Riduzione Oneri	Valore riduzione	Valore netto Lotto
€ 31.855,00	10,00%	€ 3.185,50	€ 28.669,50

Valore Lotto		€ 28.669,50
Riduzione per vendita quota		€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale e urbanistica		€ 0,00
Spese di Cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente		€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 28.669,50

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 28.669,50

Giudizio di comoda divisibilità: **Non divisibile**

il perito
Paolo Geom. Nassano

