

TRIBUNALE DI GENOVA

Oggetto: *Fallimento Costafrutta srl*

Curatore Fallimentare: Dott. Riccardo Biggini

PERIZIA D'UFFICIO

La sottoscritta dott. arch. Roberta Canessa – c.f. CNS RRT 68T 44 D969T - con studio in Genova, via Albaro 26/9, iscritta all'albo degli architetti della Provincia di Genova al n.2321, in esecuzione dell'incarico affidatomi dal Dott. Biggini, a seguito di approvazione del Comitato dei creditori per quantificare il valore di mercato del patrimonio sociale della Costafrutta di Costa Giancarlo & C. snc e del patrimonio personale del socio Giancarlo Costa, espone il risultato delle operazioni svolte.

BREVE CRONISTORIA DELL'ATTIVITA' SVOLTA

A seguito dell'incarico conferito, il P.E. fissava una prima data di sopralluogo il 9 marzo 2016, presso la Società Mercati Generali dove sono attualmente depositati i beni appartenenti al patrimonio sociale della Costafrutta di Costa Giancarlo & C. e fu presa visione di:

- ❖ Mobili da ufficio: n.2 scrivanie, n.2 armadi metallici, 4 poltrone similpelle, un appendiabiti, un tavolino, un mobiletto porta computer;
- ❖ Una bilancia elettronica a pavimento;
- ❖ Una cella frigorifera.

Un secondo accesso fu fissato in data 18 marzo 2016 presso l'attuale dimora del sig. Giancarlo Costa per visionare il patrimonio personale fu presa visione di:

- ❖ Una stampante ad aghi
- ❖ Un fax multifunzione Samsung
- ❖ Una calcolatrice Olivetti
- ❖ Un computer Acer con monitor e stampante un piccolo televisore LCD Acer
- ❖ Un cassettone in legno

Di seguito fu eseguito sopralluogo presso i terreni di sant'Olcese

Durante il sopralluogo lo scrivente poteva effettuare i dovuti accertamenti ed i rilievi necessari per la redazione di stima dei beni

1. PATRIMONIO SOCIALE COSTAFRUTTA

Il patrimonio sociale della Costafrutta, a parte la mobilia da ufficio di esiguo valore è costituita anche da una cella frigorifera di ampie dimensioni e da una bilancia elettronica a pavimento.



La cella frigorifera ha le seguenti dimensioni: lunghezza 11,38 ml, larghezza variabile da 6,50 ml e 5,30 ml per un totale di 68 mq, altezza utile interna di 3,70 ml, per un volume totale di 252 mc, con portone di accesso scorrevole di larghezza 2,40 ml e altezza 3,20 ml. In buono stato di manutenzione e perfettamente funzionante e a temperatura positiva.

La valutazione è stata eseguita sulla base di comparabili sul mercato di cui si allega estratto, sinteticamente sono state reperite sul mercato le seguenti celle usate in vendita:

cella frigo usata di cubatura 7,19 mc in vendita a 2.300 €

cella frigo usata doppia di cubatura totale 27 mc, priva di impianto frigo, in vendita a 4.200 €

container frigo di cubatura totale 58,80 mc in vendita a 7.500 €.

Viene pertanto considerato l'impianto frigorifero usato, pertanto abbattuto del 50%, il cui valore si attesta intorno ai 3.500 €, il valore della sola porta di apertura sempre considerando un abbattimento del valore del 50% rispetto al nuovo si attesta sui 700 €, i pannelli vengono calcolati con una valore di circa 19 €/mq, considerando il montaggio della struttura e l'impianto elettrico in 10 €/mq si ottiene una valore di 5.800 €, il tutto in considerazione della struttura in ottime condizioni manutentive per un totale di 10.000,00 €

La bilancia elettronica è stata anch'essa valutata tramite comparabili sul mercato che mediamente si attestano sui 1.000 € (vedi allegato), data l'usura e della stessa si propone un ulteriore abbattimento del prezzo a 800 €

	Quantità	Prezzo unitario	Totale
Scrivanie	2	30,00 €	60,00 €
Armadi metallici	2	40,00 €	80,00 €
Poltrone similpelle	1	15,00 €	15,00 €
Appendiabiti	1	10,00 €	10,00 €
Tavolino	1	10,00 €	10,00 €
Mobiletto porta computer	1	20,00 €	20,00 €
Cella frigorifera	1	10.000,00 €	10.000,00 €
Bilancia elettronica	1	800,00 €	800,00
Totale			10.995,00 €

2. PATRIMONIO PERSONALE COSTA GIANCARLO

Il patrimonio personale del Sig. Costa Giancarlo, a parte l'attrezzatura da ufficio di esiguo valore è costituita due terreni non edificabili in Sant'Olcese

TERRENI IN SANT'OLCESE

STIMA DEI BENI - CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILIARI TERRENI IN SANT'OLCESE

La stima del bene verrà effettuata a valore venale. Quest'ultimo sarà determinato sulla scorta dei valori di mercato della zona, tenuto conto delle caratteristiche del terreno.



DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEL TERRENO LOCALITA' PIAN DEL MULINO - SANT'OLCESE

L'ubicazione del bene oggetto della presente relazione si desume dallo stralcio planimetrico che viene annesso in Allegato.

La zona in cui è ubicato il terreno si presenta prevalentemente come boschi scoscesi.

Il terreno risulta degradante verso il Torrente Sardorella e risulta frontistante la strada statale che da Bolzaneto porta verso Sant'Olcese.

Il terreno dista dal centro di Bolzaneto circa 6 Km percorribili in strada provinciale ed è posto a circa 1 km dalla frazione di Piccarello, centro amministrativo del Comune di Sant'Olcese.

CARATTERISTICHE DEL TERRENO MAPP.352 e 353

Di seguito si descrive il bene oggetto della presente relazione di stima accertato al momento del sopralluogo.

Con riferimento alle riprese fotografiche di cui all'Allegato, si descrivono le principali caratteristiche del terreno.

Si tratta di due appezzamenti di terreno boschivo il mappale 352 di 20 are e 30 centiare e il mappale 353 di 85 are e 40 centiare, entrambi i mappali, sono scarsamente utilizzabili, fortemente degradanti e privi di accesso diretto da strada.

CONSISTENZA

Confini

Il terreno è identificato con il mappale 352, confina partendo da nord con il torrente Sardorella, con il mappale 353, 943, 351

Il terreno è identificato con il mappale 353, confina partendo da nord con il torrente Sardorella, con il mappale 422, 874, 944, 943, 352.

Dati catastali

I terreni in oggetto risultano iscritti e censiti all'Agenzia del Territorio di Sant' Olcese (Genova) – Foglio 8 (allegato)

- Particella n°352 – Categoria BOSCO CEDUO classe 2 Area 20 are e 30 ca. Rendita Dominicale Euro 1,26 Rendita Agraria Euro 0,42;
- Particella n°353 – Categoria BOSCO CEDUO classe 2 Area 85 are e 40 ca. Rendita Dominicale Euro 5,29 Rendita Agraria Euro 1,76;
-

STATO DI POSSESSO DEL BENE

I terreni risultano essere intestati a:

Costa Enrica nata a Sant'Olcese il 01/06/1937 c.f. CSTNRC37H41I346Z - Proprietà per 1/3;

Costa Giancarlo nato a Sant'Olcese il 15/10/1935 c.f. CSTGCR35R15I346D - Proprietà per 1/3;

Costa Luisa nata a Sant'Olcese il 25/02/1934 c.f. CSTLSU34B65I346O - Proprietà per 1/3;



Proprietà pervenuta con atto di denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 26/11/1995 in atti dal 06/10/1997 (protocollo n. GE0240936) Registrazione: UU Sede: Genova - Volume: 6360 n: 2 del 15/12/1996 (n.1225.1/1996)

PIANO REGOLATORE

Il piano regolatore comprende i due mappali in zona EPB

Destinazioni d'uso

Nelle Zone EPB sono ammesse destinazioni d'uso: colture boschive permanenti o cicliche o pascolo; fabbricati di pertinenza delle colture boschive; attività di supporto all'attività agricole. Applicando l'indice fondiario si posso realizzare circa 35 mq di fabbricato ad uso agricolo e altrettanti interrati.

Resta aperta la possibilità di vendere la metratura disponibile per realizzare costruzione in ambito CE; il piano regolatore, infatti, permette di vendere il diritto edificatorio con atto notarile a favore di costruzioni da edificare in altre zone del comune.

Resta chiaro che tale operazione deve avvenire nel contesto di un Permesso a costruire presentato dall'acquirente del diritto.

La vendita del diritto edificatorio non pregiudica in alcun modo la proprietà del terreno, pertanto, è possibile vendere il diritto edificatorio e rimanere comunque titolari della proprietà del terreno stesso, senza avere successivamente la possibilità di costruzione.

Tale operazione sarà contenuta in appositi Albi del Comune di Sant'Olcese, che ne certificheranno qualsiasi possibilità edificatoria successiva.

VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI E MONUMENTALI

Il Piano Comunale dei Beni Culturali, ambientali e paesaggistici soggetti a tutela, in attuazione del D.L.vo 490/1999 non prevede per l'area in cui è ubicato l'edificio in questione alcuna restrizione o condizionamento.

VALUTAZIONE

Il valore di mercato per terreni nelle frazioni di Sant'Olcese, tenendo conto dei pochi valori comparabili si attesta intorno a 1,50 €/mq

Pertanto ne risulta che il terreno può essere valutato:

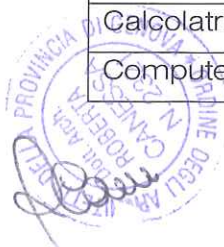
$$10.570 \text{ mq} \times 1,50 \text{ €/mq} = 15.855,00 \text{ €}$$

Arrotondabili a 16.000 €

Considerando che le proprietà sono divise tra diversi proprietari si definisce il valore della quota di proprietà del Sig. Giancarlo Costa come segue:

$$16.000 \text{ €} / 3 = 5.300,00 \text{ € (cinquemila trecento)}$$

Stampante ad aghi	75,00 €
Fax multifunzione Samsung	50,00 €
Calcolatrice Olivetti	20,00 €
Computer Acer con monitor e stampante	140,00 €



Piccolo televisore LCD Acer	25,00 €
Cassettone in legno	10,00 €
Terreni in Sant'Olcese	5.300,00 €
Totale	5.620,00 €

Si riassumono di seguito i valori

PATRIMONIO SOCIALE COSTAFRUTTA	10.995,00 €
PATRIMONIO PERSONALE COSTA GIANCARLO	5.620,00 €
Totale	16.615,00 €

La scrivente rassegna la presente relazione composta da 4 pagine compresa la corrente ad evasione dell'incarico ricevuto e resta disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento
Genova 06/05/2016

Il tecnico

Dot. Arch. Roberta Canessa

Roberta Canessa




DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
COSTAFRUTTA SRL
Patrimonio sociale



Cella frigorifero



Roberto
DOTT. DELIA
PROVINCIA DI GENOVA - ORDINE DEGLI MM.
CANTIERE N. 2827
ROB. 1855A

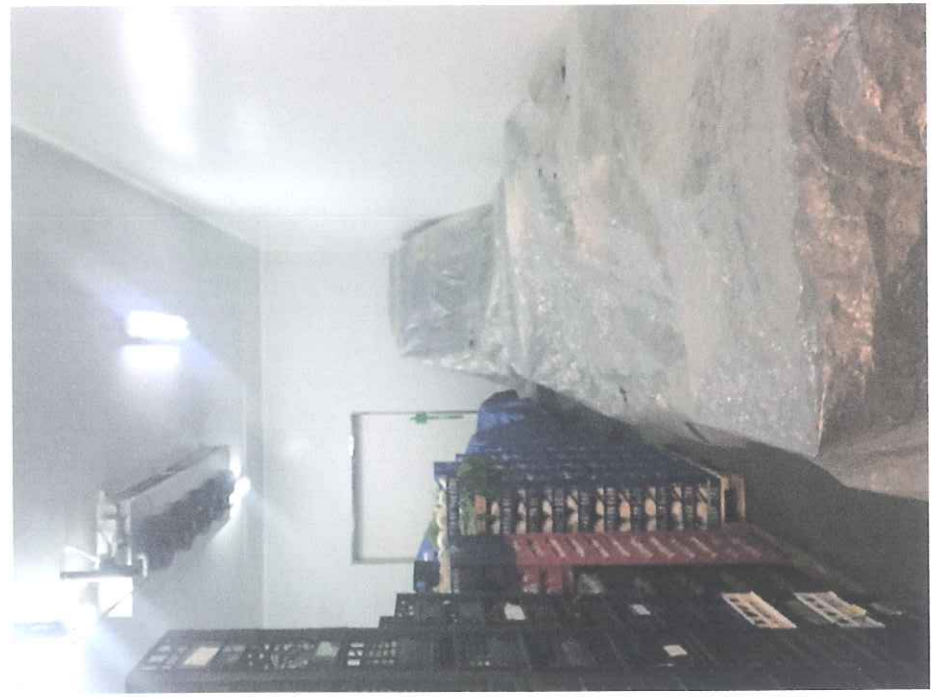
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
COSTAFRUTTA SRL
Patrimonio sociale



Cella frigorifero



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
COSTAFRUTTA SRL
Patrimonio sociale



Cella frigorifero

PROVINCIA DI GENOVA * ORDINE DEGLI AVVOCATI
N. 3327
Dott. ROBERTO CAMERINO
Camerino

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
COSTAFRUTTA SRL
Patrimonio sociale



Bilancia elettronica



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
COSTAFRUTTA SRL
Patrimonio sociale



Poltrone scrivania

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
COSTAFRUTTA SRL
Patrimonio sociale



Stampa circolare in viola con testo: "ORDINE DEGLI AVVOCATI DELLA PROVINCIA DI GENOVA" e "C.A.B. N. 2327".

Tavolo - armadi metallici

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
COSTAFRUTTA SRL
Patrimonio Personale



Localizzazione terreno



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
COSTAFRUTTA SRL
Patrimonio personale

Catasto terreni

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 04/05/2016

Data: 04/05/2016 - Ora: 19.47.23
Visura n.: T343033 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	COSTA GIANCARLO	
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di SANT'OLCESE (Codice: I346) Provincia di GENOVA COSTA GIANCARLO nato a SANT'OLCESE il 15/10/1935 C.F.: CSTGCR35R15I346D	

1. Immobili siti nel Comune di SANT'OLCESE(Codice I346) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	8	352		-	BOSCO CEDUO	20	30	Dominicale Euro 1,26 L. 2.436	Agrario Euro 0,42 L. 812	Impianto meccanografico del 09/02/1976
2	8	353		-	BOSCO CEDUO	85	40	Euro 5,29 L. 10.248	Euro 1,76 L. 3.416	Impianto meccanografico del 09/02/1976

Totale: Superficie 01.05.70 Redditi: Dominicale Euro 6,55 Agrario Euro 2,18

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COSTA Enrica nata a SANT'OLCESE il 01/06/1937		CSTNR37H411346Z*		(1) Proprietà per 1/3	
2	COSTA Giancarlo nato a SANT'OLCESE il 15/10/1935		CSTGCR35R15I346D*		(1) Proprietà per 1/3	
3	COSTA Luigia nata a SANT'OLCESE il 25/02/1934		CSTL3U34B6513460*		(1) Proprietà per 1/3	

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEL PASSAGGIO PER CAUSA DI MORTE) del 26/11/1995 in atti dal 06/10/1997 Registrazione: US Sede: GENOVA Volume: 6360 n. 2 del 15/02/1996 (n. 1225.1/1996)

Unità immobiliari n. 2 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

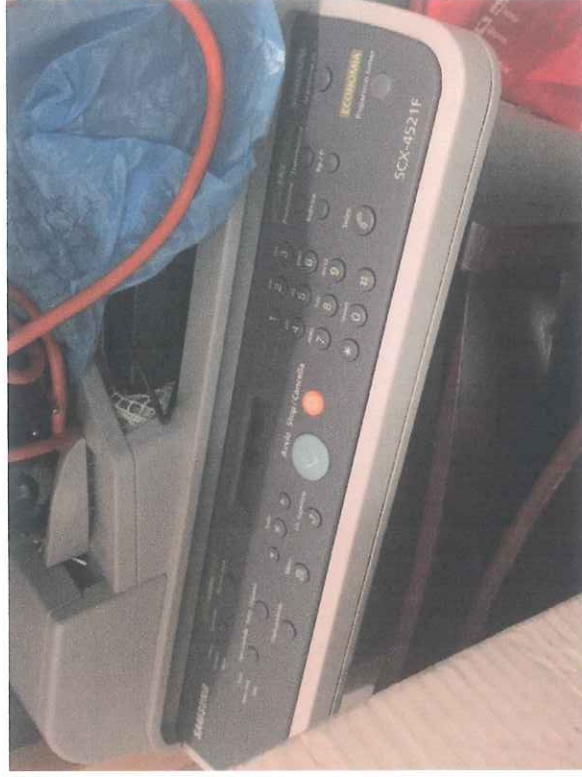
E=600

N=3900



1 Particella: 352

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
COSTAFRUTTA SRL
Patrimonio personale**



Calcolatrice – fax multifunzione



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
COSTAFRUTTA SRL
Patrimonio personale**



Stampante ad aghi - Monitor



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
COSTAFRUTTA SRL
Patrimonio personale**



Monitor - Computer

Roberta
ROBERTA
Dott. Arch.
CANTIERI
N. 2321
PROV. * ORDINE DEGLI AA.
PIEMONTE DELLA PROV. TORINO

DOCUMENTAZIONE COMPARABILI
COSTAFRUTTA SRL
BILANCE ELETTRONICHE
CELLE FRIGORIFERE

Bilancia bilico Santo Stefano 4200 kg

Bilancia usato:

Bilancia Santo Stefano, portata massima 4000 kg, può essere interrata.
Perfettamente funzionante.

Dimensioni 135 x 210 x 210 cm di altezza

Dimensioni bilico 125 x 200 cm

[Mostra versione originale](#)

Prezzo: 1 950.00 €

[Richiedi un preventivo per il trasporto](#)



Bilance elettroniche/digitali manuali da pavimento

Bilancia usato:

Bilance elettroniche/digitali e manuali da pavimento per uso industriale a partire da 1000€

[Mostra versione originale](#)

Prezzo: 1 000.00 €

[Richiedi un preventivo per il trasporto](#)



cella doppia con guidovia usata

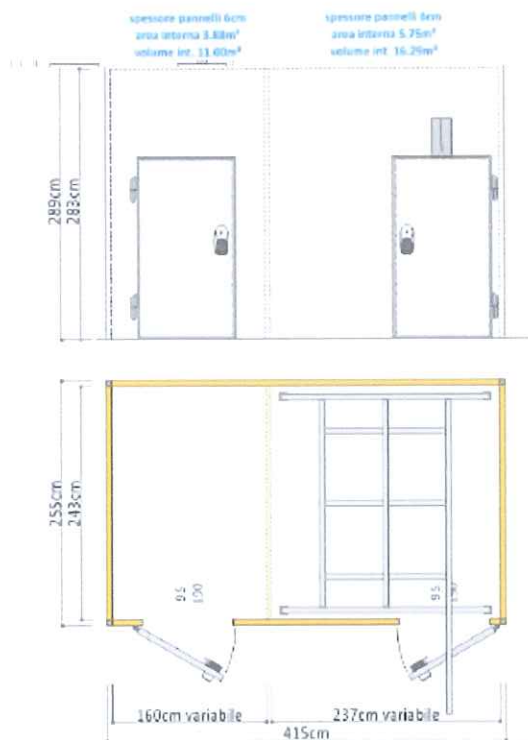
cella doppia con guidovia usata 255X415cm, dim. int. 243X160cm h283cm - 243X237cm h283cm, area int. 3.88m² - 5.75m², volume int. 11.00m³ - 16.29m³, spessore pannelli 6cm, luci porte 95X190cm

tema: celle frigo usate



prezzo:
prezzo finale iva esc. 4200,00 €

1 | [aggiungi al carrello](#)



disegno e misure sono indicativi www.cellafrigo.com



descrizione

cella doppia con guidovia usata, si tratta di due celle contigue positive e filopavimento, quella più grande è completa di guidovia per quarti e mezzene.

in pannelli con chiusura a gancio universale facilmente montabile e smontabile con una chiave a brugola. dimensioni: 255X415cm, dim. int. 243X160cm h283cm - 243X237cm h283cm, area int. 3.88m² - 5.75m², volume int. 11.00m³ - 16.29m³, spessore pannelli 6cm, luci porte 95X190cm.

la cella può essere acquistata senza tramezza e con una sola porta, in questo caso costerà 400,00€ in meno. puoi anche prenderla senza guidovia e quindi prezzo cella 2.400,00€, guidovia 1.800,00€.

l'annuncio non include impianto/i frigo che può/possono essere acquistato/i nuovi o usati al momento dell'acquisto della cella.

container frigo o freezer usato da 40 piedi

[torna a: celle frigo usate](#)

container frigo o freezer da -20° a +20° usato da 40' piedi funzionante a 380v

dimensioni: 12192x2438 h2591mm, dim. int. 11583x2290mm h2262mm, porta 2290x2267mm, volume int. 58,80m³, tara 4650kg, portata massima 28150kg, peso totale 32800kg



prezzo:

prezzo finale iva esc. 7500,00 €

1

[aggiungi al carrello](#)

[fai una domanda specifica sul prodotto](#)



descrizione

container frigo o freezer da -20° a +20° usato da 40' piedi funzionante a 380v

dimensioni: 12192x2438 h2591mm, dim. int. 11583x2290mm h2262mm, porta 2290x2267mm, volume int. 58,80m³, tara 4650kg, portata massima 28150kg, peso totale 32800kg

cella frigo inox usata per prodotti ittici

[torna a: celle frigo usate](#)

cella frigo inox usata per prodotti ittici completa di impianto statico 214X174cm h248cm. int. 202X162cm h242cm. area int. 3.27m². volume int. 7.91m³. spessore pannelli 6cm. luce porta 76X181cm



prezzo:
prezzo finale iva esc. 2300,00 €

1

[aggiungi al carrello](#)

[fai una domanda specifica sul prodotto](#)



descrizione

cella frigo inox usata per prodotti ittici in pannelli modulari a gancio eccentrico. facilmente montabile e smontabile con brugola dell'8. con angolo interno arrotondato in buone condizioni, la porta può essere montata in qualsiasi punto del perimetro. il prodotto sarà consegnato perfettamente lavato.
dimensioni: est. 214X174cm h248cm. int. 202X162cm h242cm. area int. 3.27m². volume int. 7.91m³. spessore pannelli 6cm. luce porta 76X181cm.
completa di impianto statico usato