

STUDIO TECNICO CORTINOIS

Dott. Ing. Marco Cortinois

Cell. 349.2599219

e-mail: marco.cortinois@gmail.com

Dott. Ing. Stefano Cortinois

Cell. 348.5928604

e-mail: stefano.cortinois@gmail.com

Tribunale di Genova

Ufficio Fallimenti

*** *** ***

Giudice: dr. Renato DELUCCHI

Fallimento: ISIR Impianti Srl in liquidazione

Curatore: dr. Federico DIOMEDA

R.F.

130/2014

Seconda relazione di perizia

Il sottoscritto dr. ing. Marco Cortinois, libero professionista con studio in Genova, Via L. Lanfranchi 1/7A, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n° 4419 ed inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale della medesima città, è stato incaricato dal Curatore del fallimento in oggetto dr. Federico Diomeda con lettera di conferimento del 29.09.2014 - **Allegato 1** - di periziare gli immobili di proprietà della Società fallita, di predisporre la relativa documentazione tecnico-catastale-conservatoriale, e di procedere al deposito della Sentenza di fallimento presso la Conservatoria.

Effettuato un sopralluogo, presente il dr. Diomeda, raccolta la documentazione tecnica necessaria presso i competenti uffici lo scrivente relaziona quanto segue.

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

In Genova - Struppa in adiacenza a Via Augusto Pedullà ed in prossimità di Via Luigi Canepa, appezzamento di terreno di superficie catastale mq 574, privo di accessibilità indipendente, fra le coerenze da nord ed in senso orario:



STUDIO TECNICO CORTINOIS
VIA LUIGI LANFRANCONI, civ. 1 int. 7A sc.A
16121 GENOVA
TEL. 010.562208 - FAX 010.5530369
C.F. / P.I. 02289150993

terreni di proprietà demaniale, distacco annesso al fabbricato industriale distinto con il c.n. 16 rosso di Via Luigi Canepa, detto fabbricato, altri terreni distinti al Catasto Terreni Foglio 44 mappali nn. 1544 e 1543, Via Augusto Pedullà tramite scarpata; censito a Catasto Terreni di Genova - Sez. 5 al Foglio 44, mapp. 1545, rel. acq. es., mq 574, proveniente da Frazionamento n° 317489.1/07 del 07.09.2007 come risulta dalle Visure **Allegato 2** e dalla planimetria catastale **Allegato 3** nella quale è evidenziato con contorno in rosso.

2. CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

Zona periferica in Val Bisagno, località Struppa, a circa 7 km dal casello autostradale di Genova Est, caratterizzata da insediamenti misti abitativi prevalentemente popolari e industriali.

Porzione di terreno ad andamento rettangolare piana o in leggera pendenza compresa tra il muro perimetrale di un fabbricato industriale di proprietà di terzi e la scarpata che delimita la nuova strada a scorrimento veloce in sponda sinistra del Torrente Bisagno ivi Via A. Pedullà. L'immobile non dispone di collegamento con detta via, è quindi raggiungibile solo attraverso la viabilità interna dell'adiacente complesso industriale distinto con il civico 16r di Via Luigi Canepa risultando di fatto intercluso.

Come risulta dalle fotografie **Allegato 8** il terreno è in parte dotato di asfaltatura in carenti condizioni manutentive, in parte allo stato naturale inerbito e infestato da vegetazione spontanea.

Fotografie nn. 1÷3 : accesso carrabile lato sud tramite viabilità

interna a fabbricati di proprietà di terzi.

Fotografie nn. 4-5 : corridoio carrabile di comunicazione con Via Luigi Canepa tramite proprietà di terzi lato nord.

Fotografie nn. 6÷8 : porzione del terreno asfaltata.

Fotografie nn. 9÷14: porzione del terreno allo stato naturale

La fruibilità dell'immobile è correlata alle attività che si possono svolgere nei fabbricati industriali adiacenti dei quali costituisce area scoperta utilizzabile a parcheggio e movimentazione mezzi e attrezzature.

3. PROVENIENZA

Terreno acquistato da I.S.I.R. Impianti Srl unitamente a maggiore porzione da I.S.I.R. 1946 Srl mediante atto di compravendita 20.04.2007 rogito notaio Solimena registrato a Genova il 16.05.2007 al n° 4173 trascritto il 17.05.2007 RP 11427 RG 20685

Allegato 4.

4. VINCOLI E FORMALITÀ

Dalla ispezione ipotecaria **Allegato 5** non risultano formalità di pregiudizio. L'immobile è vincolato urbanisticamente come di seguito precisato e di fatto non è dotato di accessibilità indipendente.

5. SITUAZIONE URBANISTICA

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 21.02.2017 reperito dallo scrivente **Allegato 6** il terreno in oggetto è destinato nel P.U.C. vigente a “*Servizi pubblici SIS-S, servizi*

pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici” con funzione principale di servizi e parcheggi pubblici, sono ammessi i servizi e i parcheggi privati.

In forza al Piano di Bacino del Torrente Bisagno il terreno ricade in *“acquifero significativo e in aree inondabili con diversi tempi di ritorno”*.

Per gli ulteriori limiti e vincoli si rimanda al CDU allegato.

6. STIMA DELL'IMMOBILE

La stima dell'immobile viene compiuta a corpo e non a misura. Tenendo conto dei vincoli urbanistici e dei limiti alla accessibilità ed alla fruibilità del bene il terreno è valutato alla stregua di area pertinenziale esterna dei fabbricati industriali limitrofi.

Come risulta dalla Banca dati delle quotazioni O.M.I. **Allegato 7** il valore di mercato dei capannoni industriali in zona per condizioni normali è compreso tra 600÷900 €/mq, trattandosi nel caso di edifici vetusti di scarsa appetibilità si stima un prezzo unitario prudenziale di €/mq 400.

L'incidenza delle aree scoperte annesse è valutata

€/mq 400 x 10% = 40 €/mq.

Il valore del terreno è così stimabile sommariamente pari a

mq 574 x €/mq 40 = 22.960

Il valore di stima in libero mercato risulta di **€ 23.000**.

Poiché l'appezzamento di terreno può essere di fatto appetito quale pertinenza dei soli fabbricati limitrofi la stima ricade nell'ambito della forma di mercato detta secondo le Valutazioni

Immobiliari Standard I.V.S. di “monopolio bilaterale”.

Applicando pertanto un abbattimento prudenziale del 50% alla precedente stima il valore di mercato attuale dell’immobile in oggetto ai fini della vendita giudiziale risulta a corpo pari a

€ 11.500

(undicimilacinquecentoeuro)

*** *** ***

Il sottoscritto resta a disposizione per ogni ulteriore possibile chiarimento in merito.

Ringraziando porge ossequi.

Genova, 27.03.2017

Allegati

- 1 *Conferimento di incarico*
- 2 *Visura catastale*
- 3 *Planimetria catastale*
- 4 *Atto di provenienza*
- 5 *Ispezione ipotecaria*
- 6 *Certificato Destinazione Urbanistica*
- 7 *Quotazioni O.M.I.*
- 8 *Documentazione fotografica*

