

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione Fallimentare: **R.F. 122/2015**

G.D. Roberto BONINO

Procedura Fallimentare: ALOE GIUSEPPE IMPRESA EDILE S.r.l

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Simonetta PESCE

* * *

CANTINA N° 5

Oggetto :

RELAZIONE di STIMA di CANTINA posta nell'ambito del sedime del Civico 7 della via Venezia , in Genova , con accesso indipendente da cancello pedonale, non identificato toponomasticamente , individuata a Catasto Urbano come segue :

GEC fg 15, Part. 279, sub. 33, cat. C/2, cl 2, cons.13 mq, sup.cat. 17 mq, R.C. € 36,93

Capitolo Primo: Introduzione

1.1 – incarico e premesse

Lo scrivente, Geometra Ermanno Benelli,
libero professionista con studio in Genova, Salita Salvatore Viale 1/25 iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n. 1690 e nello Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale della precitata città, nella Procedura intestata era incaricato di :

- 1. acquisire la documentazione urbanistico – catastale atta ed idonea ad attestare la regolarità , o meno , sotto il profilo urbanistico e catastale , dello immobile oggetto di stima , procedendo alle derivate conclusioni ;*

2. *provvedere ad evidenziare , nella relazione :*

1. *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
 2. *una sommaria descrizione del bene;*
 3. *la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;*
 4. *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
 5. *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;*
 6. *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
3. *determinare il valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria , procedendo poi , nella determinazione del valore di mercato , previo calcolo della superficie dell'immobile , commerciale e la definizione del valore per metro quadrato ed il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e*

gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenendo conto dell'attuale crisi del mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli dei valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi siano sotto tale soglia.

4. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica

ed in assolvimento di tale incarico ricevuto , a conclusione degli accertamenti e delle operazioni peritali del caso, rassegna la sottoestesa relazione peritale, corredata degli allegati del caso

1.2 - Operazioni peritali

Assunto l'incarico di cui sopra, preliminarmente alla ispezione del locale cantina in parola , erano eseguiti :

- accessi e visure presso Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Genova, Sezione Catasto, onde acquisire le planimetrie e gli estratti di mappa ivi custoditi, d'occorrenza , nonché le certificazioni catastali aggiornate e storiche dell'immobile di cui trattasi, carteggio poi versato in allegati;
- accessi e visure presso l'Ufficio Visure Progetti - Servizio Edilizia privata del Comune di Genova, onde acquisire le planimetrie e

gli ...”estratti di progetto”.... ivi custoditi., per l’attuazione dei raffronti *tra stato dei luoghi e stati autorizzati* , ai fini delle attestazioni in punto conformità urbanistica , ricerche concretizzatesi con l’acquisizione della Denuncia di Inizio Attività depositata in data 01/04/2010 , quale Pratica 1675/2010 , nonché il Certificato di Agibilità rilasciato in data 16 settembre 2010 con Provvedimento n° 237

A seguire era eseguito l’accesso d’occorrenza, presso l’immobile capitolato, accesso finalizzato a :

- *identificazione del cespite, comprensiva dei confini ;*
- *verifica dello stato di possesso e di occupazione;*
- *riscontro delle consistenze e degli stati di fatto esistenti in loco;*
- *riprese fotografiche, del caso, riprese atte a rappresentare, con immediatezza, gli stati di fatto accertati.*

Ultimate tutte le incombenze di cui a sopra erano poi attuati, in studio, i ...”*raffronti del caso* “..... per gli accertamenti in punto regolarità urbanistica e catastale, accertamenti per il tramite dei quali era verificata la corrispondenza , o meno di questo , giuste indicazioni che seguono e documentazione in allegati.

Eseguite poi le più adeguate ricerche di mercato, in tema di valori di comune commercio , correnti alla attualità, per locali cantine assimilabili; fatto riferimento alle informative acquisibili dalla consultazione dei Dati editi dall’Agenzia delle Entrate – Servizio Territorio, (OMI) , in tema di valori immobiliari ; definiti i parametri tecnici mediante identificazione delle consistenze in loco , *sulla base delle raccolte caratteristiche* , di cui alla narrativa che segue , era poi redatto il

presente processo estimativo.

Capitolo Secondo:

2.1 – Stima

2.1.1 – Oggetto della Stima

Forma oggetto della presente Relazione di stima

- *CANTINA N° 1 censita GEC fg 15, Part. 279, sub. 33, cat. C/2, cl 2, cons. 13 mq, sup.cat. 17 mq, R.C. € 36,93*

2.1.2 – Criteri generali e metodi di stima

Tenuto conto dello scopo della stima, ovvero vendita dello intero delle ragioni di proprietà del locale cantina in parola, nella redazione dei conteggi atti ad acconsentire la determinazione della valorizzazione delle ragioni oggetto di vendita, del cespite acquisito allo attivo della Procedura, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il metodo per ...”*comparazione diretta*”....

Detto metodo risulta infatti il più confacente, considerato che la zona ove risulta ubicato il cespite oggetto di stima è caratterizzata, prevalentemente, da un mercato immobiliare, interessato da transazioni sull’esistente.

La stima "*per comparazione diretta*" si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili, tra di loro, *con altri ad essi comparabili, per caratteristiche, consistenza, comodi ed incomodi.*

Pertanto la valorizzazione del cespite in parola è stata determinata, dallo scrivente, sulla base delle più recenti trattazioni

avvenute nella zona d'ubicazione, tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, tecnologia costruttiva, grado di finitura, agibilità, aereazione del locale, ecc.; od estrinseca, quali pregi della ubicazione, accessibilità, ecc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite, quali dimensione dei locali; e della regolarità edilizia e catastale. *Cespite considerato agibile atteso che le operazioni di pulizia, disinfestazione e derattizzazione saranno preventivamente eseguite a cura e spese della Procedura.*

Nei conteggi svolti, i parametri tecnici sono stati ricercati dallo scrivente, per la natura dimensionale, nel metro quadro, giuste caratteristiche dell'immobile, considerato che per la zona presa in esame il parametro comunemente usato, nelle transazioni attuate, è proprio il precedente, poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

Per il parametro di natura economica, questo è stato individuato nel prezzo a metro quadro corrente in zona, prezzo dedotto dalle più recenti trattazioni avvenute nel circondario; prezzo definito con il conforto di dati statistici dedotti dalla consultazione di pubblicazioni specialistiche quali FIAIP, Osservatorio Immobiliare, OMI, ecc.

2.1.3 – processi estimativi

I processi estimativi esposti in seguito si sono sviluppati sulla base di elementi derivati dalle risultanze dei sopralluoghi in sito, dalle condizioni tutte rilevate per influenti, nonché dallo scopo specifico della stima, per cui il prezzo posto a base d'asta, dell'immobile in parola è da assumersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui

effettivamente si trova, giuste indicazioni contenute nella parte descrittiva, qui introdotta, con il conforto di viste fotografiche, rilievi grafici ed ogni altro elemento che qui ha concorso nella assegnazione del valore venale.

Ciò premesso di seguito si espongono i processi estimativi e le valorizzazioni richieste per l'immobile capitolato:

2.1.3.1- SULL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE, CONFINI E DATI CATASTALI

La ...”porzione”....in parola è ubicata al piano seminterrato del sedime del civico 7 di via Venezia ed è accessibile , *dallo esterno* , solo tramite cancello pedonale e discesa di modesta rampa di scala

All'atto del sopralluogo l'accesso al locale seminterrato dove si trovano le cantine è risultato disagiata se non impedito , per ingombro di materiale di varia tipologia , quali bombole di gas, elettrodomestici , bidoni di tinta, materiali edili in genere , ecc., condizioni tutte che hanno resa sommaria la acquisizione degli elementi utili alle valutazioni e pertanto per alcuni parametri si è proceduto , forzatamente, per assimilazione..

L'immobile , in parola , al Catasto Fabbricati del Comune di Genova risulta censito al Sez. **GEC**, foglio **15**, Part. **279**, sub. **33**, cat. **C/2**, classe **2**, cons. **13 mq**, sup. cat. **17 mq**, rendita **€ 36,93**.

L'immobile , partendo da nord , espone le seguenti coerenze:

- *proprietà Viotti e suoi aventi causa*
- *intercapedine condominiale;*
- *cantina sub. 35*
- *sub. 37 corridoio condominiale, cantina sub. 34;*

2.1.3.2 - SULLA DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile di cui trattasi , *una cantina* , ha accesso da un corridoio funzionale agli accessi alle altre cantine ivi realizzate.

La consistenza ...”lorda”... dell'immobile, ragguagliata secondo le istruzioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, risulta essere di circa **mq. 17,00**

Quali caratteristiche l'immobile presenta:

- *infissi* : La cantina è risultata priva di porta di accesso

- *pavimenti* : Al grezzo da ultimare
- *finiture pareti e soffitti* : Intonaco civile
- *generali* : Impianto elettrico in canaline pvc,
Lo stato di manutenzione dell'immobile è da considerarsi mediocre.

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla allegata documentazione fotografica e planimetria catastale in allegati, ed alle caratteristiche del contesto .

2.1.3.3 – SULLO STATO DI POSSESSO DEL BENE

All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare in esame è risultata in disponibilità della società fallita

2.1.3.4 - SULL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE, INCIDENTI SULLA COMMERCIALIZZAZIONE

Giusta comunicazione dell'Amministratore condominiale , in allegati, sulle cantine in parola , pro millesimi , potrebbero andare a gravare le seguenti posizioni debitorie già richiamate per gravanti su altra porzione immobiliare acquisita allo attivo fallimentare , ovvero locale ad uso ...”

magazzino e/o deposito”..., con annesso cortile carrabile , individuato al Catasto Urbano come *GE C fg 15, Part. 279, sub. 28 , cat. C/2. cl 5, cons.79mq, sup.cat. 51 mq, R.C. € 359,04*

Ditta Aloe		
€	457,75	Conguaglio gestione 2014
€	103,88	Dovuto per gestione ordinaria 2015
tot	516,63	
Fallimento Aloe		
€	74,20	Dovuto per gestione ordinaria 2015
€	207,40	Dovuto per gestione ordinaria 2016
tot	281,60	
Ditta Aloe		
€	1.261,19	Dovuto per gestione ordinaria 2014
€	27,67	Dovuto per gestione ordinaria 2015
€	1.288,86	
Fallimento Aloe		
€	19,76	Dovuto per gestione ordinaria 2015
€	234,51	Dovuto per gestione ordinaria 2016
€	1.657,62	Preventivo straordinario 2017-2018
tot	1.911,89	

Il tutto per un totale complessivo di **Euro 4.043,98**

2.1.3.5 - SULL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI.

L'immobile in parola è in disponibilità della fallita società a seguito di intervento edilizio autorizzato , su più ampia consistenza , consistenza pervenuto alla società in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Genova del 31/01/2007 trascritto il 15/02/2007 rep 481 al quale si rimanda per ogni migliore informazione.

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla Relazione Notarile versata in atti

2.1.3.6 -SULLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO.

- Del più ampio fabbricato è stato reperito il progetto originario n°. **17/1924**, elaborato estremamente sommario, ma utile alla definizione delle consistenze e distribuzioni del piano terreno ed alla esistenza di un piano interrato, piano ove risultano ubicate una serie di locali, tra i quali quelli di cui trattasi.
- Presso l'Agencia delle Entrate sezione Catasto, sono state estratte le planimetrie d'impianto , portanti la data del **1940**, planimetrie dalle quali è desumibile la preesistenza dei locali rappresentati nel progetto del 1924 nonché l'intervenuta fusione dei locali acquisiti dalla fallita Società con l'aggiudicazione sopra richiamata..
- Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova risulta depositato un progetto di frazionamento fusione e ristrutturazione edilizia ai sensi art. 23 – L.R. 16/08. del 01/04/2010 , progetto interessante i locali di cui sopra.
- Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova è stato reperito il provvedimento di **Agibilità**, titolo portante il **provv. n. 237 del 16/09/2010**

Da un raffronto tra il progetto approvato e lo stato di fatto, non risultano difformità .

2.1.3.7 - SULLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ CATASTALE DEL BENE

Da un raffronto tra la planimetria in atti del Catasto , presentata il 26/05/2010 , e lo stato di fatto , non si sono riscontrate difformità

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla documentazione acquisita presso i Pubblici Uffici e versata in allegati.

2.1.3.8 – PARAMETRI DI VALORE E FONTI INFORMATIVE

Per quanto riguarda le ...”fonti informative”... , *utilizzate per la raccolta dei parametri economici* , queste sono state individuate nella Banca Dati editi dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare , OMI , con il conforto delle indicazioni desumibili dai dati rinvenibili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, gli Uffici Tecnici comunali, le Agenzie immobiliari di zona.

Ovviamente detti elementi sono poi stati ..”adeguati e corretti”... a fronte e delle caratteristiche proprie del locale capitolato e delle criticità proprie del mercato immobiliare , al momento della presente stima , gravanti in generale su tutti gli immobili ed in particolare per quelli di detta tipologia.

Per il tramite delle Fonti come sopra individuate, comunque , i parametri di valore correnti , in zona, sono risultati per ricompresi tra **€/mq 600,00 ed €/mq 800,00 .**

2.1.3.9 – VALORI DI MERCATO

A fronte delle risultanze come sopra determinate, tenuto conto dello scopo della stima, nonché di tutte le condizioni interferenti, di cui alla narrativa che precede, in particolar modo di locale non ultimato, al cespite in parola è assegnabile un valore venale di

superficie commerciale mq 17,00 x €/mq. 450,00= € 7.650.00

2.1.3.10 – PREZZO BASE D’ASTA

Al valore di mercato individuato, in € 7.650,00, deve essere applicato un decremento incentivante la partecipazione al pubblico incanto, individuato per opportuno, atteso il caso di specie, in non meno del 10 %, al netto delle opere di finitura già considerate, pertanto al cespite in esame è assegnato **un prezzo base d’asta di**

€. 6.885,00 (euro /00)

2.1.3.11 - SULL’ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

I locali deposito – magazzino non necessitano di Attestazione di Prestazione Energetica

Capitolo Terzo: Riepilogo e conclusioni

A conclusione delle indagini e determinazioni di cui alla narrativa che precede, in esecuzione dello incarico ricevuto, lo scrivente fornisce, alla cortese attenzione del signor Liquidatore, le seguenti indicazioni:

Prezzo base d’asta	€ 6.885,00
---------------------------	-------------------

(euro seimilaottococinquanta/00)

Allegati:

- toponomastica
- documentazione fotografica
- visura catastale
- planimetria catastale in attitudine
- planimetrie d'impianto 16/01/1940
- progetto originario n. 17/1924
- Omi
- rate condominiali