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

* * *

Oggetto :

RELAZIONE DI STIMA di :

- locale ad uso **..." magazzino e/o deposito"...**, con annesso cortile carrabile , posto in Genova , nell'ambito del sedime del Civico 7 della via Venezia , con accesso da cancello carrabile *(autorizzazione 17851/2007)* , cancello identificato alla toponomastica con il civico **17 A rosso,** stessa via ,

*(**GE C** fg **15**, Part. **279**, sub. **28** , **cat. C/2** , cl **5**, cons.**79mq**, sup.cat. **51 mq**, R.C. **€ 359,04**)*

***

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 :*

   I. *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

   II. *una sommaria descrizione del bene;*

   III. *la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;*

   IV. *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolar riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

   V. *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;*

   VI. *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 emerga 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 dell'immobile* , 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 che prive di esito costringevano lo scrivente ad agire presso lo Archivio Storico;

- accessi e visure presso Archivio Storico , del Comune di Genova , per la verifica della sussistenza , o meno , di atti urbanistici conferenti con l'edificio in parola, presso detto Ufficio

A seguire erano eseguiti gli accessi d'occorrenza, presso l'immobile capitolato, accessi finalizzati a :

- *identificazione del bene, 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 verificato che la destinazione d'uso derivante dagli atti in conservazione , presso i Pubblici Uffici , della UIU in parola, è ..."magazzino-deposito"..... con cortile ,** giuste indicazioni inserite in apposita capitolazione e documentazione in allegati.

Eseguite poi le più adeguate ricerche di mercato, in tema di valori di comune commercio , correnti alla attualità, per locali magazzino-deposito corredati da cortile carrabile ; 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 rilievo 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 la *Piena proprietà di locale uso deposito-magazzino con cortile carrabile coerente,* sito in Genova, Via Venezia , identificato con il **civ. 17 Ar** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova alla Sez. **GEC,** foglio **15**, Part. **279**, sub. **28**, cat. C/**2**, classe **5**, cons. **79 mq**, sup. cat. **51 mq**, rendita **€ 359,04**. così definito a seguito di fusione e ridistribuzione dell'originario subalterno 1 e 2 , della particella 279 , introdotto in atti in data 26/05/2010.

***

2.1.2 – Criteri generali e metodi di stima

Tenuto conto dello scopo della stima, ovvero vendita dello intero delle ragioni di proprietà, 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 proceduto 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 viciniori 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 , ecc.; od estrinseca, quali pregi della ubicazione, accessibilità dalla pubblica viabilità , ecc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite, quali dimensione dei locali; nonché della regolarità edilizia e catastale.

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 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 quì 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

Il bene oggetto di stima è porzione di un più ampio fabbricato , a più piani , dei quali il piano terra è adibito a negozi , laboratori ed autorimessa ed i restanti ad abitazioni , fabbricato identificato alla toponomastica del Comune di Genova con il civ. 7 di Via Venezia.

Detta porzione immobiliare gode di accesso indipendente , tramite cancello carrabile , accesso identificato con il **civ 17A rosso** , passo carrabile dotato di Autorizzazione N° 17851/2007

Allo stato non sono risultate disponibili informazioni in merito a canoni scaduti e non pagati.

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

- negozio civico 21 rosso ed ex portineria
- intercapedine condominiale e muro di sostegno
- intercapedine , muri perimetrali e , tramite distacco altro distacco

identificato con il n° 17 rosso ;

- Via Venezia .

L'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Genova risulta censito al **Sez. GEC,** foglio **15, Part. 279, sub. 28, cat. C/2, classe 5, cons. 79 mq,** sup. cat. **51 mq,** rendita **€ 359,04.**

***

2.1.3.2 - SULLA DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile in oggetto risulta ubicato in zona .."semicentrale"... della città, zona caratterizzata da insediamenti di tipo economico-civile e popolare, con presenza di discreto tessuto commerciale.

Trattasi di locale a pianta rettangolare che si sviluppa in un unico vano , su due diversi livelli, tra loro collegati con semplice scala in legno, dotato di servizio igienico con antibagno. *(vedasi allegata documentazione fotografica)*

La porzione con accesso diretto sul cortile, ha una superficie di circa mq 20,00 ed altezza mq 3,65; la porzione a livello superiore ha una superficie di mq 13,90 circa ed altezza di mq 2,55.

E' pertinenza esclusiva del locale un cortile, su due livelli; uno **carrabile** , a livello strada , di forma rettangolare e pianta agibile di mt. 3,60 x 9,40 (mq. 34,00) e di una porzione **non carrabile** a pianta rettangolare di mt. 2,60 x 4,80 (mq. 12,48). *(vedasi allegata documentazione fotografica)*

Tramite la seconda porzione è consentito l'accesso al locale in parola, accesso parzializzato da porta in metallo e serramento in lega e vetro per dare luminosità al locale.

Le consistenze coperte ..."lorde"... dell'immobile, ragguagliate secondo le istruzioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, risultano essere di circa **mq. 50,00** mentre quelle del cortile annesso sono sopra illustrate.

Per ogni migliore indicazione si rimanda alle allegate planimetrie catastali , attuali e precedenti.

Quali caratteristiche l'immobile presenta:

- *infissi*	: Portafinestre e finestra in alluminio (no vetrocamera) ; porta di chiusura esterna in ferro con serratura di sicurezza
- *pavimenti*	: laminato simil parquet
- *accessori bagni*	: lavabo e w.c.;
- *finiture pareti e soffitti*	: intonaco civile con tinta;
- *rivestimenti*	: bagno in ceramica comune;
- *generali*	: Impianto elettrico sottotraccia, Lo stato di manutenzione dell'immobile è da considerarsi mediocre.

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla allegata documentazione fotografica .

***

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, risultano non pagate le seguenti rate:

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, risulta 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 ulteriore 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

Da tale progetto , richiamato che presso il Servizio Edilizia Privata non sono stati rinvenuti ..." ulteriori"....procedure afferenti modifiche e variazioni dell'immobile di cui trattasi, risulta che lo stesso ha subito le seguenti modifiche da regolarizzare:

- trasformazione di una finestra in porta finestra ;
- retrocessione della consistenza da retro di antistante negozio;
- modifica della distribuzione della ex latrina;

E' poi stata reperita , presso l'Agenzia delle Entrate sezione Catasto, la **planimetria d'impianto portante la data del 1940**, planimetria dalla quale è desumibile :

- intervenuta modifica della finestra in porta
- diversa maggiore ..."consistenza planimetrica"... , per incorporazione di parte di superficie , con altezza utile di mt. 2,55, del contiguo locale
- apertura di forometria nel prospetto
- inesistenza della originaria latrina;
- intervenuta esecuzione di W.C. ed anti W.C
- errata rappresentazione del cortile dato tutto su di un unico livello.

Attese dette difformità dovrà procedersi a Sanatoria ai sensi L.R. 16/2008

e s.m.i., mediante Istruttoria ai sensi art. 48 comma 1 , Istruttoria di cui dovrà farsi carico l'Acquirente , essendo stati portati a deconto , del prezzo posto a base d'asta , gli oneri correlati , oneri individuati in ragione di circa €. 5.000,00, spese tecniche comprese , non essendo stato reperito il certificato di agibilità.

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla documentazione Urbanistica ed edilizia acquisita presso il Comune di Genova versata in allegati

***

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.

Fermo rimane che tale stato deve comunque essere supportato da autorizzazione edilizia, di cui alla capitolazione che precede.

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla documentazione Catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Sezione Catasto .

***

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 , quali ubicazione , prospettazione , livello di piano , affaccio , luminosità , ecc; e delle criticità proprie del mercato immobiliare , al momento della presente stima , gravanti in generale su tutti gli immobili ed in particolare per quelli ubicati nella città di Genova.

Per il tramite delle Fonti come sopra individuate, i parametri di valore correnti , in zona, sono risultati per ricompresi tra **€/mq 800,00** ed **€/mq 1.200,00 per i locali magazzino ed €. 7.000,00/8.500,00 per le aree utili ad utilizzo da parcheggio.**

***

2.1.3.9 – VALORE 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, al cespite in parola è assegnabile un valore venale di

superficie coperta	*Mq 30 ,00 x €/mq. 900,00=*	*€*	*27.000,00*
Area h: 2,55	*Mq 14 ,00 x €/mq. 400,00=*	*€*	*5.600.00*
superficie cortile carr	*Mq 34 ,00 x €/mq. 530,00=*	*€*	*18.020.00*
superficie cortile	*Mq 12 ,00 x €/mq. 100,00=*	*€*	*1.200.00*
	TOTALE	*€*	*51.820,00*

***

2.1.3.10 – PREZZO BASE D'ASTA

Al valore di mercato come sopra individuato, di € 51.820,00 , devesi applicare <u>un decremento incentivante la partecipazione al pubblico incanto,</u> individuato per opportuno , atteso il caso di specie , in circa il 5%, nonché le spese presunte di adeguamento urbanistico catastale ,

individuate in ragione di circa € 5.000,00 , poste in capo allo aggiudicatario e pertanto al cespite in esame è assegnato **un prezzo base d'asta di**

€. 44.000,00 (euro quarantaquattromila/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 evasione dello incarico ricevuto, lo scrivente fornisce, alla cortese attenzione del signor Liquidatore, le seguenti indicazioni:

Prezzo base d'asta	**€ 44.000,00**

(euro quarantaquattromila/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