

TRIBUNALE DI GENOVA  
Sezione Fallimentare: **R.F. 122/2015**

G.D. Roberto BONINO

Procedura Fallimentare:

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Simonetta PESCE

\* \* \*

Riferimento : CANTINE poste nell'ambito del sedime del Civico 7 della via Venezia , in Genova ,  
con accesso indipendente da cancello pedonale senza identificazione alla toponomastica  
della stessa via :

Oggetto : **AGGIORNAMENTO di STIMA , al 16/09/2020 , di CANTINE per una vendita in  
LOTTO UNICO**

- ° -

Con più bandi, sino a quattro, gli immobili di cui sopra sono stati posti all'incanto senza esito. I prezzi  
posti a base dell'ultimo incanto, per le UIU di cui sopra, sono risultati i seguenti:

- CANTINA N. 1 – prezzo € 2.489,25  
*GEC fg 15, Part. 279, sub. 29, cat. C/2, cl 2, cons.6 mq, sup.cat. 10 mq*
- CANTINA N. 2 – prezzo € 2.848,50  
*GEC fg 15, Part. 279, sub. 30, cat. C/2, cl 2, cons.8 mq, sup.cat. 10 mq*
- CANTINA N. 3 – prezzo € 1.974,75  
*GEC fg 15, Part. 279, sub. 31, cat. C/2, cl 2, cons.6 mq, sup.cat. 8 mq*
- CANTINA N. 4 – prezzo € 2.126,25  
*GEC fg 15, Part. 279, sub. 32, cat. C/2, cl 2, cons.7 mq, sup.cat. 8 mq*
- CANTINA N. 5 – prezzo € 2.904,75  
*GEC fg 15, Part. 279, sub. 33, cat. C/2, cl 2, cons.13 mq, sup.cat. 17 mq*
- CANTINA N. 6 – prezzo € 1.974,75  
*GEC fg 15, Part. 279, sub. 34, cat. C/2, cl 2, cons.6 mq, sup.cat. 8 mq*
- CANTINA N. 7 – prezzo € 2.126,25  
*GEC fg 15, Part. 279, sub. 35, cat. C/2, cl 2, cons.6 mq, sup.cat. 8 mq*
- CANTINA N. 8 – prezzo € 2.392,50  
*GEC fg 15, Part. 279, sub. 36, cat. C/2, cl 2, cons.6 mq, sup.cat. 9 mq*

per totali € 18.837,00

Per le UIU in parola, come risulta dalla Relazione di stima in atti, all'epoca del primo accesso,  
lo scrivente ebbe a premettere e precisare che

.... " 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 tint, materiali

edili in genere, ecc. giuste evidenze dei report fotografici ,condizioni tutte che hanno resa sommaria l'acquisizione degli elementi utili alle valutazioni e pertanto per alcuni parametri si è proceduto, forzatamente per assimilazione" ...

ed ancora che

...."tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, tecnologia costruttiva, grado di finitura, agibilità, areazione del locale, ecc; od estrinseca quali pregi della ubicazione accessibilità, ecc, nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite, quali dimensioni dei locali e regolarità edilizia e catastale; cespiti considerati agibili atteso che le operazioni di pulizia, disinfezione e derattizzazione saranno preventivamente eseguite a cura e spese della Procedura" ...

condizioni che per consentire agli eventuali interessati, all'acquisto, nel 2019, la Curatela ha provveduto a fare eseguire, nei locali in parola, sgombero di tutti i materiali di risulta ammassati negli stessi, come da report fotografici agli atti, disinfezione e derattizzazione; attività che ha messo in luce che le cantine in parola, in parte , sono sottoposte ad infiltrazioni dal contiguo terrapieno stante il fatto di inesistenza di intercapedine.

Tale criticità , dai contenuti della **Denuncia di Inizio Attività depositata in data 01/04/2010, quale Pratica 1675/2010, nonché del certificato di Agibilità rilasciato in data 16 settembre 2010 con provvedimento n° 237**, oltre che dalla planimetria catastale, giusti contenuti della già depositata documentazione, **NON** erano individuabili e la presenza di intonaci di recente realizzazione nascondevano la presenza di infiltrazioni dal contiguo terrapieno.

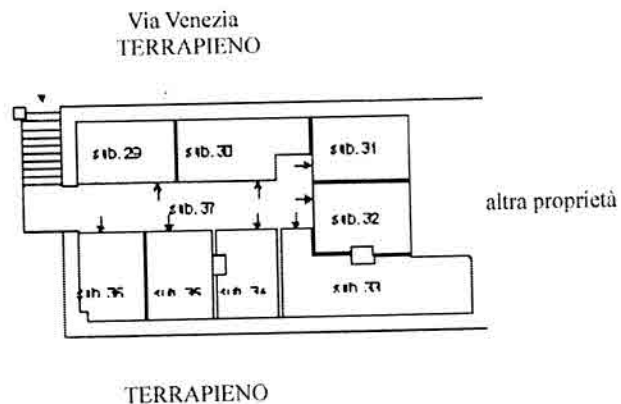
Allo stato attuale, *come da documentazione fotografica che si allega*, la mancanza della intercapedine comporta l'insorgenza, nelle cantine verso Via Venezia, di emergenza di umidità, talchè le stesse, ad oggi, **risultano prive di valore commerciale.**

Posto e premesso quanto sopra, a parere dello scrivente i locali in parola debbono pertanto essere proposti in vendita **quale unico cespite**, in evidenza delle criticità, tutte, sussistenti, in loco, tralasciando i parametri di valore correnti, in zona, ad un prezzo base d'asta di € **12.000,00 ( dodocimila euro )**

In presenza di dette condizioni di commercializzazione le coerenze delle cantine considerate come lotto unico risultano essere le seguenti:

- **nord** : altra proprietà
- **est**: terrapieno
- **sud**: in parte vano scale di accesso alle cantine e terrapieno
- **ovest**: muri perimetrali su Via Venezia

come da stralcio di elaborato planimetrico



Tanto in evasione di incombenza ricevuta

Genova 16/09/2020

Geom. Ermanno Benelli

Allegati : ut sopra descritti

