

TRIBUNALE DI GENOVA

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

G.D. Roberto BONINO

Procedura Fallimentare.

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Simonetta PESCE

* * *

Oggetto :

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

- *CANTINA N° 1 - GEC fg 15, Part. 279, sub. 29, cat. C/2, cl 2, cons.6 mq, sup.cat. 10 mq.*
- *CANTINA N° 2 - GEC fg 15, Part. 279, sub. 30, cat. C/2, cl 2, cons.8 mq, sup.cat. 10 mq.*
- *CANTINA N° 3 - GEC fg 15, Part. 279, sub. 31, cat. C/2, cl 2, cons.6 mq, sup.cat. 8 mq.*
- *CANTINA N° 4 - GEC fg 15, Part. 279, sub. 32, cat. C/2, cl 2, cons.7 mq, sup.cat. 8 mq.*
- *CANTINA N° 5 - GEC fg 15, Part. 279, sub. 33, cat. C/2, cl 2, cons.13 mq, sup.cat. 17 mq.*
- *CANTINA N° 6 - GEC fg 15, Part. 279, sub. 34, cat. C/2, cl 2, cons.6 mq, sup.cat. 8 mq.*
- *CANTINA N° 7 - GEC fg 15, Part. 279, sub. 35, cat. C/2, cl 2, cons.6 mq, sup.cat. 8 mq.*
- *CANTINA N° 8 - GEC fg 15, Part. 279, sub. 36, cat. C/2, cl 2, cons.6 mq, sup.cat. 9 mq.*

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 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....."*

ed ancora

che" 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 regolarità edilizia e catastale; **cespiti considerati agibili atteso che le operazioni di pulizia , disinfestazione e derattizzazione saranno preventivamente eseguite a cura e spese della Procedura."**.....

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

ammucchiati negli stessi , come da report fotografici agli atti , disinfestazione 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.

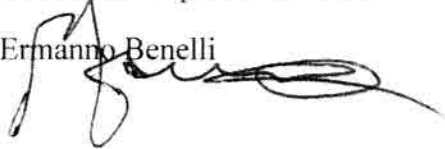
Tale criticità dai contenuti della *Denuncia di Inizio Attività depositata in data 01/04/2010 , quale Pratica 1675/2010 , nonché dal Certificato di Agibilità rilasciato in data 16 settembre 2010 con Provvedimento n° 237 , oltre che dalla planimetria catastale* , giusti contenuti della già depositata 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.**

Tanto in evasione di quanto richiesto

Geom. Ermanno Benelli



CALCOLO SUPERFICI

NOME	sup.	sup.fin.	sup. fin > 1/8	sup. pav.	parametri soddisfatti	H
cantina 1	6.56 mq	0.35 mq	-		✓	2.10 m
cantina 2	7.94 mq	0.2 mq	-		✓	var. 2.10/2.30 m
cantina 3	6.61 mq	-	-		✓	2.55 m
cantina 4	7.08 mq	-	-		✓	2.55 m
cantina 5	13.36 mq	-	-		✓	2.55 m
cantina 6	5.90 mq	-	-		✓	2.30 m
cantina 7	6.33 mq	-	-		✓	2.10 m
cantina 8	6.10 mq	-	-		✓	2.10 m
corridoio	11.68 mq	-	-		✓	var. 2.10/2.30 m

superfici calcolate con ausilio di strumento software



GEOMETRA NATALE MAZZEI

VIA RIVOLI 2A
16128 GENOVA
tel: 0108600292
fax: 0108600292
www.studionmazzei.it
e-mail: info@studionmazzei.it

RICHIEDENTE :

C.F.: 01626110991

Venezia 19r, Genova

TITOLARITA' : PROPRIETA' 1/1

OGGETTO DELL'INTERVENTO :

Frazionamento e ristrutturazione edilizia ai sensi della art. 23 - L.R. 16/08.

PROGETTO EX NOVO

LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO : VIA VENEZIA 17AR CANCELLO - GENOVA

OGGETTO DELLA TAVOLA : PLANIMETRIA STATO DI FATTO, PROGETTO, SOVRAPPOSIZIONE, CALCOLO SUPERFICI

SCALA
1:100

TAVOLA

UNICA

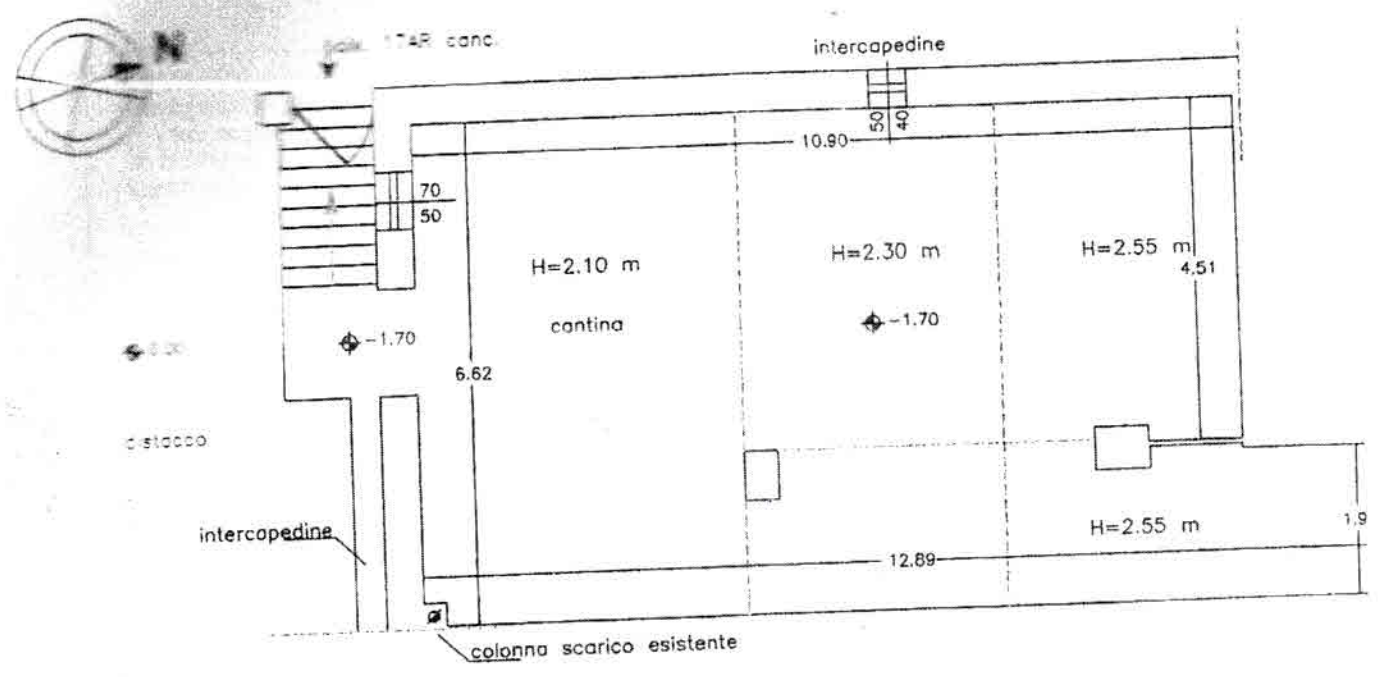
PROGETTISTA : GEOMETRA MAZZEI NATALE - Via Rivoli 2a - 16128 Genova

C.F. MZZNTL77C02D969H
tel 0108600292

P.IVA: 03778990105
fax 0108600292

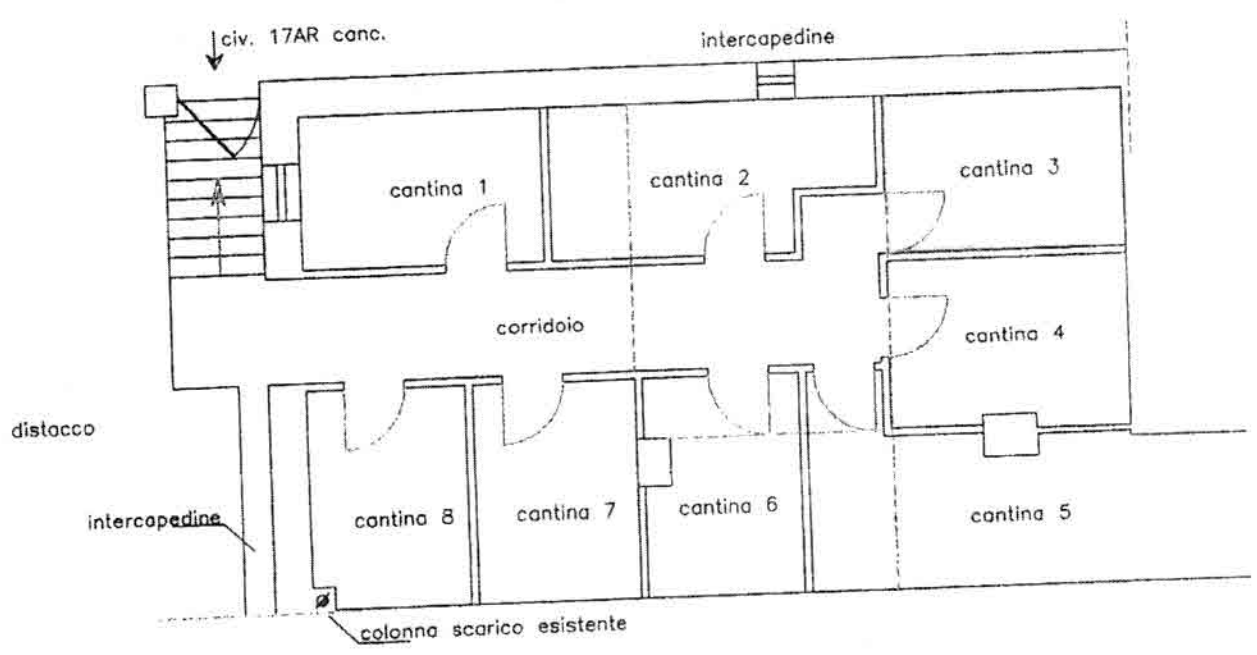
firma

Via Venezia



STATO DI FATTO

Via Venezia



STATO DI PROGETTO (destinazioni d'uso)



Imposta di bollo assolta
in modo virtuale giusta
autorizzazione del
Direttore dell'Ufficio di
Genova Prot. 6107 del
14/05/2002

**DIREZIONE URBAN LAB, SVILUPPO URBANISTICO DEL TERRITORIO
SETTORE APPROVAZIONE PROGETTI E CONTROLLO ATTIVITA' EDILIZIA
UFFICIO AGIBILITA'**

Provvedimento n. 237

Addi, 16 SET. 2010

IL DIRIGENTE

Vista la domanda depositata in data 12/08/2010 dal sig. _____ in qualità
di leg. rap.te della soc.tà _____ sensi dell'art. 37 della L.R.
16/08 e s.i., intesa ad ottenere la certificazione di agibilità delle cantine site in Via Venezia
civ. 17AR corredata da:

- dichiarazione datata 06/08/2010 resa a firma del Geom. Natale Mazzei iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2912 in qualità di tecnico abilitato con la quale, lo stesso attesta la conformità dell'opera realizzata rispetto al progetto approvato, ivi comprese le eventuali varianti in corso d'opera già eseguite di cui all'art. 25, nonché della rispondenza della stessa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico e alla normativa in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- dichiarazione datata 06/08/2010 resa a firma del Geom. Natale Mazzei con la quale lo stesso attesta che:
 - a) gli interventi svolti in Via Venezia numero 17 AR non hanno interessato la struttura portante dell'edificio ovvero risultano non significativi ai fini del mantenimento delle caratteristiche di idoneità statica del medesimo immobile;
 - b) l'immobile è staticamente idoneo per l'uso al quale è destinato;
- dichiarazione datata 06/08/2010 resa a firma del Geom. Natale Mazzei con la quale lo stesso, attesta che le attività svolte in Via Venezia numero 17AR
 - a) non ricadono tra quelle soggette, ai sensi del decreto del Ministro dell'Interno 16/2/1982, al rilascio del certificato di prevenzione incendi;
 - b) che le unità immobiliari ivi ubicate non sono ricomprese all'interno di edifici o complessi immobiliari soggetti al rilascio del certificato di prevenzione incendi;
 - c) che i lavori eseguiti sono comunque rispondenti alle norme vigenti in materia di prevenzione incendi e sicurezza;

- dichiarazione datata 06/08/2010 resa a firma del Geom. Natale Mazzei con la quale lo stesso attesta che:
 - a) gli interventi edilizi svolti in Via Venezia numero 17AR non hanno richiesto modifiche agli allacci preesistenti;
 - b) l'attività insediata non richiede l'acquisizione di nuova autorizzazione e/o collaudo allo scarico;

- dichiarazione datata 06/08/2010 resa a firma del sig. _____ relativa all'avvenuto deposito presso il Settore Energia – Area Territorio Sviluppo Urbanistico ed Economico – Direzione Ambiente igiene ed Energia del Comune di Genova delle dichiarazioni di conformità previste dal D.M. 37/08;

- ricevuta di avvenuta denuncia di variazione rilasciata dall'Ufficio Provinciale di Genova dell'Agenzia del Territorio;

Visto L'art. 37 della L.R. 16/08;

CERTIFICA

L'AGIBILITA' DELLE CANTINE SITE IN VIA VENEZIA CIV. 17AR
(CATASTO SEZ. GEC – FG. 15 – MAPP. 279 – SUB. 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 E 36)
(DESTINAZIONE D'USO: DEPOSITI E SIMILI)
(D.I.A. 1675/2010)

Sono fatte salve le ulteriori autorizzazioni eventualmente richieste da leggi e regolamenti per destinazioni specifiche.



IL DIRIGENTE
(dott. Paolo Berio)

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Paolo Berio', written over the printed name.

A handwritten signature in black ink, partially obscured by a diagonal line, located in the bottom left corner of the page.