

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione Fallimenti

R.F. 95/2019

Fallimento: [REDACTED]

Giudice Delegato:

dott.sa [REDACTED]

Curatore: [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

- *dei beni di pertinenza fallimentare costituiti da immobili in Serra Riccò (GE), Via Fratelli Canepa civ. 100E e precisamente appartamento int. 7, box n. 4, cantina n. 2 e cantina n. 10 .*
- *degli immobili siti nel [REDACTED] e precisamente appartamento in [REDACTED] int. 6 con annessi posti auto n. 8 e n. 9 .*

GEOM. LUIGI LANERO - [REDACTED]



1) PREMESSE

Il sottoscritto geom. Luigi Lanero, con studio in Genova, [REDACTED] [REDACTED] int. 30 sc. B, è stato incaricato dai dottori [REDACTED] i (a seguito di istanza con relativa autorizzazione dell'ill.mo sig. G.D. in data 25.9.2019) di eseguire la stima della piena proprietà dei beni di pertinenza fallimentare .

Durante le ricerche ipocatastali effettuate sull'amministratore della società [REDACTED] si è accertato che con atto del 16.7.2019 a rogito notaio [REDACTED] rep. 103488/38004 trascritto a Genova il 6.8.2019 reg. part. 20518 destinava i propri immobili di proprietà siti nel Comune di Genova [REDACTED] [REDACTED] a garanzia dei debiti della società .

Preliminarmente lo scrivente accedeva presso l'Agenzia delle Entrate di Genova e Roma - presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare - per eseguire le necessarie visure per le trascrizioni della sentenza di fallimento che predisponeva ed effettuava .

Accedeva presso l'Agenzia delle Entrate di Genova - Catasto Fabbricati, per richiedere le planimetrie catastali e le visure degli immobili oggetto di stima.

Reperiva, presso gli uffici della società fallita, le copie dei progetti presentati nel Comune di Genova (verificando sul sito del Comune la presenza di tali progetti) e non trovando necessaria documentazione accedeva nel Comune di Serra Riccò per acquisire copie dei progetti ed eseguire le necessarie verifiche .

In relazione alla situazione epidemiologica, venutasi a creare nel 2020, effettuava i sopralluoghi nelle unità immobiliari oggetto di stima eseguendo i necessari rilievi solo in data 3.12.2020 per gli immobili di Serra Riccò ed in data 8.4.2021 nell'immobile di [REDACTED]

Inoltre eseguiva dei sopralluoghi negli immobili di [REDACTED]



proprietà del socio facenti parte del compendio fallimentare (per effettuare i rilievi necessari alla stima) ma in seguito rinveniva che detti immobili risultavano oggetto di procedura esecutiva taciuta dal fallito; pertanto rimaneva

Terminati gli accertamenti necessari lo scrivente procede a redigere la presente relazione di stima .

Si osserva che nel compendio fallimentare è altresì presente un box in [REDACTED] n. 52 che per facilità di esposizione viene trattato con relazione separata .

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Pertanto alla luce del predetto incarico, lo scrivente eseguirà la stima della piena proprietà dei seguenti beni:

📍 *immobili nel Comune in Serra Riccò (GE), Via Fratelli Canepa civ. 100E costituiti da un appartamento distinto con l'int. 7, un box distinto con il n. 4 e due cantine individuate con i numeri 2 e 10,*

📍 *appartamento nel [REDACTED] int. 6 con annessi posti auto n. 8 e n. 9,*

per i quali sono già state eseguite le necessarie formalità .

3) IMMOBILI NEL COMUNE DI SERRA RICCÒ

Piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Serra Riccò (GE) in Via Fratelli Canepa civ. 100E costituiti da appartamento distinto con l'int. 7, da box distinto con il n. 4 e da due cantine distinte rispettivamente con i numeri 2 e 10 .

Si tratta di un complesso in fregio alla strada principale di collegamento tra il Comune di Genova e Serra Riccò ed è composto da due corpi di fabbrica collegati tra loro da un corpo basso con aree comuni, per posteggi e di accesso ai box ed ai locali cantine .

Dalla corografia unita alla presente quale Allegato 1 è visibile il complesso e la sua posizione all'interno del Comune .



3.1) L'appartamento int. 7 è posto al piano secondo ed è composto da: ingresso-soggiorno, cucina con accesso dal predetto locale, un ripostiglio, due bagni, una stanza ed il sottotetto con scala di accesso ubicata nell'ingresso soggiorno; sono annessi un balcone ed un ampio terrazzo che consente l'accesso all'appartamento dal vano scala condominiale .

La sua conformazione attuale è visibile dalla planimetria unita alla presente quale Allegato 2 di cui lo scrivente ha verificato le dimensioni effettuandone il rilievo .

Dati tecnici

- appartamento	mq 93
- balcone	mq 9
- terrazzo	mq 33
- sottotetto	mq 93
- box	mq 30
- cantine	mq (5 + 5) = mq 10

Calcolo superficie virtuale

mq (93 x 1,00) + (9 x 0,25) + (33 x 0,05) + (93 x 0,60) + (30 x 0,50) + (10 x 0,25) =
mq 170,20 che si arrotondano a **mq 170,00**

Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Serra Riccò, intestato a XXXXXXXXXX con sede in Genova, con i seguenti dati:

Foglio 25 - Mappale 1682 - Sub. 40 - Via Fratelli Canepa snc int. 7 - Piano 2 - Categoria A/2 - Classe 1 - vani 5 - mq 96 - R.C. € 555,19 .

Confini

L'appartamento così confina:

- a nord: tramite il terrazzo annesso con il vano scala e con terrazzo annesso all'appartamento int. 8;



- a est: con muri di perimetro su sottostante giardino annesso all'appartamento int. 1 verso Via F.lli Canepa;
- a sud: con muri di perimetro su sottostante giardino annesso all'appartamento int. 1;
- a ovest: con muri di perimetro su sottostante giardino .

3.2) Il box n. 4 è posto al piano terreno e vi si accede dall'area condominiale prospiciente il portone di accesso; la sua conformazione attuale è visibile dalla planimetria del piano terreno unita alla presente quale Allegato 3 di cui lo scrivente ha verificato le dimensioni effettuandone il rilievo .

Dati tecnici

- superficie lorda box mq 30

Identificativi catastali

Il box risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Serra Riccò, intestato a [REDACTED] con sede in Genova, con i seguenti dati:
Foglio 25 - Mappale 1682 - Sub. 16 - Via Fratelli Canepa snc n. 4 - Piano T - Categoria C/6 - Classe 3 - mq 25 - R.C. € 200,26 .

Confini

Il box così confina:

- a nord: con muri di perimetro verso area condominiale di accesso alle cantine e box (sub. 2);
- a est: con muri di perimetro su posteggio distinto con il sub. 25;
- a sud: con muri di perimetro verso area condominiale di accesso ai box (sub. 2);
- a ovest: con box distinto con n. 3 (sub. 15) .

3.3) La cantina n. 2 è posta al piano terreno e vi si accede dall'area condominiale di collegamento tra i due corpi di fabbrica ed è ubicata nella parte di fabbricato in cui è posto l'appartamento; la sua conformazione attuale è



visibile dalla planimetria del piano terreno unita alla presente quale Allegato 3 .

Dati tecnici

- superficie lorda cantina mq 5

Identificativi catastali

La cantina risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Serra Riccò, intestato a [REDACTED] con sede in Genova, con i seguenti dati:

Foglio 25 - Mappale 1682 - Sub. 31 - Via Fratelli Canepa snc - Piano T - Categoria C/2 - Classe 2 - mq 5 - R.C. € 18,59 .

Confini

La cantina n. 2 così confina:

- a nord: con corridoio condominiale (sub. 2);
- a est: con altra cantina (sub. 29);
- a sud: con box distinto con il n. 2 (sub. 14);
- a ovest: con locale condominiale sub. 2 .

3.4) La cantina n. 10 (in altra posizione rispetto alla precedente) è sempre posta al piano terreno e vi si accede dall'area condominiale di collegamento tra i due corpi di fabbrica ed è ubicata nella parte di fabbricato opposta a quella dell'appartamento; la sua conformazione attuale è visibile dalla planimetria del piano terreno unita alla presente quale Allegato 3 .

Dati tecnici

- superficie lorda cantina mq 5

Identificativi catastali

La cantina risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Serra Riccò, intestato a [REDACTED] con sede in Genova, con i seguenti dati:

Foglio 25 - Mappale 1682 - Sub. 47 - Via Fratelli Canepa snc - Piano T - Categoria C/2 - Classe 2 - mq 5 - R.C. € 18,59 .

Confini



La cantina n. 10 così confina:

- a nord: con box attiguo (sub. 22);
- a est: con box distinto con il n. 8 (sub. 20);
- a sud: con corridoio condominiale (sub. 2);
- a ovest: con altra cantina (sub. 45) .

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

L'edificio, come più sopra riportato, è ubicato nella parte iniziale (verso Genova) della località di Pedemonte del Comune di Serra Riccò (v. corografia Allegato 1) e dista circa 2 km dal palazzo Comunale e dalla scuola .

Il Comune di Serra Riccò è situato nell'alta [REDACTED] ed è il centro più popoloso della stessa; fa parte della [REDACTED] insieme ad altri quattro comuni .

Pedemonte è la frazione capoluogo del Comune ed è posta sulla riva destra del Secca, su un'antica strada che collegava il passo di Crocetta d'Orero col fondovalle.

Il nucleo più antico del paese è formato da case raccolte attorno alla chiesa parrocchiale della [REDACTED] su una collina che sovrasta il torrente, e da pochi casolari sparsi nei dintorni. L'espansione edilizia del XX secolo, favorita dalla costruzione della strada di fondovalle, ha invece occupato tutto il versante della collina e le aree ai suoi piedi, fino alla riva del Secca.

Nella frazione è presente la sede del Comune di Serra Riccò, una sezione della [REDACTED] una scuola elementare e la scuola media inferiore .

Collegamenti pubblici:

La frazione di Pedemonte è attraversata dalla [REDACTED] di [REDACTED] che da Morigallo porta a Casella attraverso il passo della Crocetta d'Orero .



Una rete capillare di strade comunali raggiunge Valleregia, Costa d'Orero e tutte le altre piccole frazioni sparse nel territorio comunale .

Il Comune non è raggiungibile direttamente tramite autostrada (anche se la valle è attraversata per tutta la sua lunghezza dall'autostrada Genova-Milano) il casello più vicino è quello di Genova-Bolzaneto sulla stessa autostrada, che dista circa km 6 ed è facilmente raggiungibile grazie alle nuove viabilità . La stazione ferroviaria più vicina è sempre quella di Genova-Bolzaneto .

STATO DI POSSESSO

L'immobile è attualmente locato al sig. [REDACTED] con contratto in data 1.10.2015 registrato il 28.10.2015 al [REDACTED] (v. Allegato 4) al canone annuo di € 8.160,00 comprensivo di spese di amministrazione ed I.V.A. .

PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è stato edificato dalla società [REDACTED]
[REDACTED]

CERTIFICATO ENERGETICO

Presso l'archivio della società è stato rintracciato l'attestato di certificazione energetica n. 49103 del 26.10.2015 che viene unito alla presente quale Allegato 5 .

REGOLARITÀ

Regolarità urbanistico-edilizia

Con pec in data 28.9.2021 lo scrivente presentava istanza di accesso agli atti al Comune di Serra Riccò il quale fissava un primo appuntamento per il giorno 19.10.2021 per un esame dei documenti; in tale occasione visionava il permesso a costruire N. 51/06 del 11.10.2006 (Pratica Edilizia 177/2003), la prima variante N. 40/2007 dell'11.6.2007 (Pratica Edilizia 56/2007) nonché la seconda N. 27/2008 del 15.5.2008 (Pratica Edilizia 174/2007) che viene unita alla presente



quale Allegato 6 unitamente agli stralci elaborati grafici .

Lo scrivente accedeva altre due volte al Comune di Serra Riccò per ritirare i predetti elaborati grafici nonché conferire con il geom. [REDACTED] per avere notizie in merito alle eventuali sanatorie da presentare per le difformità accertate .

Appartamento

Dal raffronto tra le planimetrie depositate in Comune (v. Allegato 6 in particolare la tavola 9 - progetto) e lo stato attuale (v. Allegato 2) sono presenti le seguenti difformità:

- realizzazione di muretto basso all'interno del soggiorno-ingresso,
- demolizione di parte della tramezza di divisione tra la camera e l'ingresso-soggiorno con creazione di nuovo angolo cottura che era nell'ingresso;
- creazione di scala di accesso al sottotetto (locale di sgombero);
- realizzazione di tramezze di divisione del locale sottotetto .

Dette difformità sono sanabili con la presentazione di C.I.L.A. in sanatoria come da indicazione del tecnico comunale .

Cantine numeri 2 e 10

Si premette che i volumi in cui sono state edificate le cantine sono regolari in quanto realizzati con la seconda variante N. 27/2008 del 15.5.2008 (Pratica Edilizia 174/2007) che viene unita alla presente quale Allegato 6 unitamente agli stralci elaborati grafici in particolare la Tav. 7 dove i predetti volumi erano destinati agli ampliamenti degli originari box n. 3 e 8 .

In seguito la parte finale (verso monte) di detti box è stata frazionata a cantine creando per ciascuna zona n. 6 cantine .

Pertanto le cantine dovranno essere sanate presentando per ciascuna una S.C.I.A. in sanatoria .

Regolarità catastale



Appartamento

Dal raffronto tra la planimetria catastale (v. Allegato 7) e lo stato attuale (v. Allegato 2) sono presenti le seguenti difformità:

- realizzazione di muretto basso all'interno del soggiorno-ingresso,
- demolizione di parte della tramezza di divisione tra la cucina e l'ingresso-soggiorno con creazione di angolo cottura .

Pertanto occorrerà presentare la relativa variazione catastale .

Cantine

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 3) e le planimetrie catastali (v. Allegati 8 e 9) non sono presenti difformità .

Box

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 3) e la planimetria catastale (v. Allegato 10) non sono presenti difformità .

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- di conformità urbanistico edilizia: presentazione della pratica € 1.200,00 del professionista ed € 1.033,00 di sanzione oltre alla presentazione .
- di conformità catastale: presentazione della pratica € 400,00 del professionista ed € 50,00 di oneri di presentazione .

VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico .

Il fabbricato in oggetto risulta vincolato ai sensi della parte III del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939) .

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE



Lo scrivente procede ad una descrizione sintetica delle caratteristiche costruttive rimandato per un accurato esame alla documentazione fotografica qui unita quale Allegato 11 .

Caratteristiche strutturali

- strutture verticali: struttura in cemento armato;
- solai: laterocemento;
- copertura: con struttura in legno a falde rivestita con tegole;
- pareti esterne: in muratura di laterizio a camera d'aria; rivestimento con intonaco liscio e tinteggiato .

Componenti edilizie costruttive

- infissi esterni: serramenti in P.V.C. con vetrocamera e persiane in alluminio verniciato;
- porta caposcala: doppio portoncino blindato per l'accesso dal vano scala al terrazzo e dal terrazzo all'appartamento;
- infissi interni: porte in legno verniciate;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica al piano ed in parquet nel sottotetto;
- bagni: pavimenti e pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica; soffitti in tinta; sanitari: vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno nel bagno principale e piatto doccia in quello secondario;
- pareti e soffitti: pareti e soffitti in tinta;
- balconi: pavimento in piastrelle di gres e parapetto in muratura con soprastante ringhiera in ferro;

Impianti

- gas: alimentazione a gas metano;
- elettrico: sottotraccia a norma;



- fognario: allacciato alla rete comunale;
- idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale;
- termico: impianto di riscaldamento autonomo .

L'immobile è in buone condizioni con finiture di pregio come visibile dalla documentazione fotografica .

VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento .

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato di cui le unità immobiliari in questione fanno parte.

Altro elemento da tener conto sono le eventuali difformità edilizie accertate .

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale cioè ottenuta ragguagliando con opportuno coefficiente la superficie degli accessori a quella dell'appartamento, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero .

Fonti di informazione

- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*;
- acquisizione dei dati di mercato desunti sia dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati che da una personale verifica del mercato attuale effettuata acquisendo in loco informazioni sulle quotazioni di compravendita



attuale degli immobili simili a quello in oggetto .

Valutazione

Viste le caratteristiche dei beni da stimare, la situazione attuale del mercato immobiliare e il segmento di mercato immobiliare di riferimento, la stima è stata effettuata applicando l'aspetto economico del valore di mercato, utilizzando la comparazione con beni di prezzo noto aventi caratteristiche simili, con valori desunti da banche dati e con valori medi noti ricavati da indagini di mercato .

Tenuto conto del fatto che nell'ultimo anno il mercato immobiliare a Serra Riccò ed in generale nell'entroterra genovese, ha subito una contrazione media intorno al 15 - 20% riferito ai prezzi medi della tipologia residenziale . Si osserva altresì che attualmente il mercato immobiliare è stagnante in tutta la zona .

Valori medi appartamento:

	valore minimo	valore massimo
- OMI (2020 - II° semestre)	€/mq 990,00	€/mq 1.450,00
- indagine di mercato	€/mq 850,00	€/mq 1.200,00

Tenuto conto della discreta posizione in cui è ubicato il fabbricato rispetto al centro del Comune e dell'ottimo stato di conservazione dello stesso (realizzato di recente), delle buone finiture dell'appartamento e della scarsa possibilità di parcheggio in zona, lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 1.100,00 al metro quadro di superficie virtuale di appartamento (innanzi calcolata) considerato libero e tenendo conto delle difformità accertate .

mq 170 x €/mq 1.100,00 = € 187.000,00 (centoottantasettemila)

Determinazione del prezzo base d'incanto

La vendita giudiziale riguarda pertanto l'appartamento locato e di conseguenza,



dopo aver determinato il valore venale per immobile libero, calcolato con i criteri di cui al precedente punto, il valore verrà moltiplicato per un opportuno coefficiente riduttivo che tenga conto della scarsa appetibilità del bene per la situazione di occupazione .

Come riportato in precedenza l'immobile è attualmente locato al sig. sig. [REDACTED] con contratto in data 1.10.2015 registrato il 28.10.2015 al [REDACTED] al canone annuo di € 8.160,00 comprensivo di spese di amministrazione ed I.V.A. già scaduto e rinnovato tacitamente pertanto il predetto valore andrà decurtato di un 20% stante lo stato occupazionale e di conseguenza il valore base d'asta sarà:

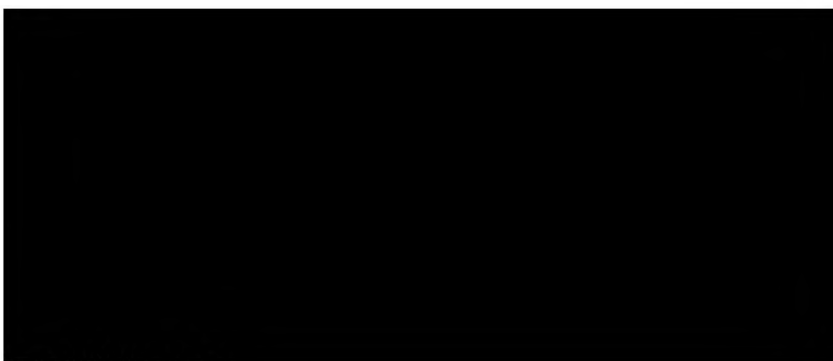
€ 187.000,00 x 0,80 = € 149.600,00 (centoquarantanovemilaseicento)

4) IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI GENOVA

[REDACTED]



Genova, 21 febbraio 2022



-----000-----
ELENCO ALLEGATI

- ALL. 1 - Corografia immobile di Serra Riccò;
- ALL. 2 - Planimetria appartamento int. 7 Serra Riccò;
- ALL. 3 - Planimetria piano terreno box e cantine ;
- ALL. 4 - Contratto di locazione Serra Riccò;
- ALL. 5 - Certificato energetico appartamento int. 7 Serra Riccò;
- ALL. 6 - Stralcio documenti Comune di Serra Riccò;
- ALL. 7 - Planimetria catastale appartamento int. 7 Serra Riccò;
- ALL. 8 - Planimetria catastale cantina n. 2 Serra Riccò;
- ALL. 9 - Planimetria catastale cantina n. 10 Serra Riccò;
- ALL. 10 - Planimetria catastale box Serra Riccò;
- ALL. 11 - Documentazione fotografica Serra Riccò;

