

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione Fallimentare

G.D.: Dott. Andrea Balba

R.F. 81/2020

Procedura Fallimentare : ██████████

Curatore Fallimentare : Dott.ssa Domenica Laurenzana

\* \* \* \*

**Oggetto: Relazione tecnico estimativa di beni immobili siti in Genova**

**Sampierdarena, Via Antonio Pellegrini civico 8**

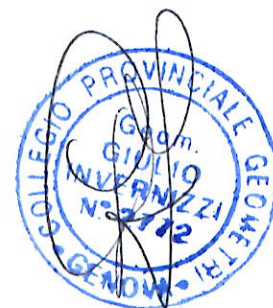
**Appartamento interno 3**

**Box interno 1**

**Box interno 2**

\* \* \* \*

Ill.mo Signor Giudice Delegato, il sottoscritto geometra Giulio Invernizzi, libero professionista con studio in Genova Largo G. A. Sanguineti 11/6, tel. 010.8597641, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2772 e nello elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale della precitata città, con provvedimento della S.V. veniva nominato perito estimatore nella Procedura Fallimentare di cui trattasi con incombenza di predisporre relazione tecnico-estimativa dei beni immobili di cui in oggetto, giusta Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 10/12/2020 (R.P. 26928, R.G. 36555), onde determinarne il più probabile valore di comune mercato e quindi il prezzo base d'asta, dopo averne verificato consistenza, caratteristiche, stato urbanistico e catastale, descritto ed indicato i confini



ed ogni altro elemento utile per l'esperimento di un pubblico incanto ed avendo ultimato le operazioni peritali di cui sopra, provvede lo scrivente al deposito della presente relazione tecnico estimativa.

\* \* \* \*

### **Capitolo Primo: Individuazione dei beni oggetto di stima e formazione lotti**

Formano oggetto della presente relazione di stima n. 3 unità immobiliari site in Comune di Genova, nella delegazione di Sampierdarena, in località Campasso, **tutte facenti parte del fabbricato civico 8 di Via Antonio Pellegrini**, più precisamente:

- Unità immobiliare ad uso **abitazione** identificata con il numero **interno 3** ed ubicata al piano primo, composta da ingresso - soggiorno con angolo cottura, due camere, due servizi igienici con antibagno, due locali di sgombero soppalcati comunicanti e balcone, il tutto, censito al Catasto Fabbricati nella Sezione SAM, foglio 38, particella 1484, subalterno 74, categoria A/3 di classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 511,29;
- Unità immobiliare ad uso **box** ubicato al piano terreno ed identificato con il **numero 1**, censito al Catasto Fabbricati nella Sezione SAM, foglio 38, particella 1484, subalterno 15, categoria C/6 di classe 3, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 158,97;
- Unità immobiliare ad uso **box** ubicata al piano terreno ed identificata con il **numero 2**, censita al Catasto Fabbricati nella Sezione SAM, foglio 38, particella 1484, subalterno 16, categoria C/6 di classe 3, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 150,13.



**Si segnala ed evidenzia che i locali ad uso box sono soggetti a vincolo permanente di destinazione d'uso a servizio del fabbricato civico 8 di Via A. Pellegrini.**

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni oggetto di stima si è ritenuto opportuno procedere con la formazione di tre distinti lotti così composti:

**Lotto Uno**

- **Appartamento interno 3**

**Lotto Due**

- **Box numero 1**

**Lotto Tre**

- **Box numero 2**

\* \* \* \*

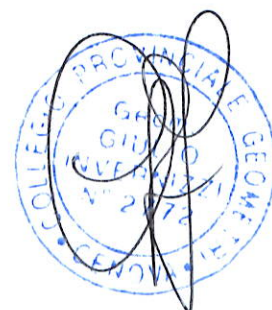
**Capitolo Secondo: Operazioni Peritali**

In evasione dell'incarico ricevuto, lo scrivente in primo luogo eseguiva accesso presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Genova per dare corso alle ricerche ed alle visure atte a correttamente identificare i dati catastali degli immobili di cui trattasi (vedi allegati).

Successivamente si provvedeva ad eseguire le ricerche presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova, atte alla individuazione della posizione urbanistica.

Successivamente era verificata la sussistenza vincoli presso la Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio per la Liguria.

Ulteriormente, dopo aver Trascritto la Sentenza Dichiarativa di Fallimento, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del



Territorio di Genova erano eseguite le ispezioni ipotecarie per le verifiche dei gravami insistenti sugli immobili di cui trattasi per la successiva acquisizione delle certificazioni correlate.

Acquisito quanto possibile si provvedeva poi a dare corso ai sopralluoghi presso i cespiti immobiliari in parola, al fine di rilevare degli stessi le consistenze planimetriche, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i comodi e gli incomodi propri degli immobili di cui trattasi nonché tutti gli elementi utili per la individuazione dei valori commerciali e dei prezzi base d'asta.

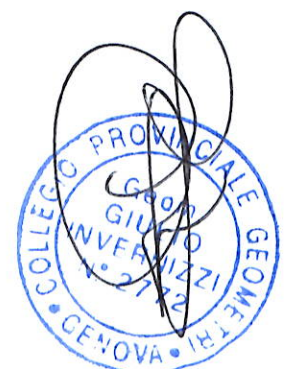
Terminate le operazioni di cui sopra, lo scrivente dava corso alle più opportune indagini di mercato al fine di individuare i prezzi medi correnti in zona per immobili simili e quindi, eseguite le opportune correzioni per stati d'uso e finiture, caratteristiche e condizioni accertate, era definito prima il valore commerciale e successivamente i prezzi base d'asta.

\* \* \* \*

### **Capitolo Terzo: Criteri di Stima**

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni oggetto della stima, nella redazione dei conteggi atti ad acconsentire la determinazione delle valorizzazioni degli stessi, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il metodo "per comparazione diretta", considerato che la zona ove lo stesso è ubicato risulta di fatto caratterizzata da un mercato immobiliare interessato da transazioni sull'esistente.

La stima per comparazione si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque



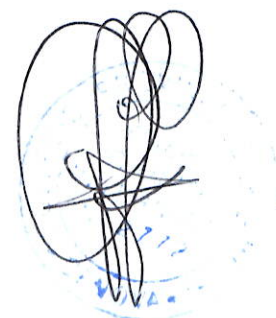
assimilabili tra di loro con altri ad essi comparabili, per caratteristiche e consistenza, indipendentemente dal valore intrinseco.

Pertanto la valorizzazione del cespite è stata determinata, dallo scrivente, sulla base di recenti transazioni avvenute in zona, tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, ubicazione, collocazione, stato di conservazione, grado di finitura ecc. od estrinseca, quali facilità di accesso, distanza dai collegamenti utili e dalle infrastrutture, viabilità dell'intorno, tessuto urbano, ecc.

Nei conteggi i parametri tecnici, sono stati dallo scrivente ricercati per la natura dimensionale nel metro quadro, giuste caratteristiche dei beni in oggetto, considerato che i parametri comunemente usati nelle transazioni attuate sono proprio i precedenti poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

Per i parametri di natura economica questi sono stati individuati nei prezzi unitari consolidatosi nelle più recenti compravendite avvenute in zona, per immobili "assimilabili", con il conforto delle quotazioni di mercato indicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Genova.

Va da sé che i valori assunti per la comparazione sono stati adottati con correzioni, in aggiunta o diminuzione, al fine di conferire al risultato della presente stima, il massimo equilibrio possibile, tenuto conto, in particolar modo delle caratteristiche e delle condizioni di stato d'uso di manutenzione degli immobili in esame, nonché del particolare momento del mercato immobiliare nazionale e cittadino, con modesta ripresa delle vendite ma diminuzione costante dei valori immobiliari.



\* \* \* \*

## **Capitolo Quarto : Stime**

Riconfermato che sono oggetto della presente relazione di stima i cespiti immobiliari indicati in precedenza, si evidenzia e si ripropone che le stime esposte in appresso si sono consolidate sulla base di processi estimativi che hanno tenuto conto delle risultanze dei rilievi in sito e delle condizioni tutte influenti, per cui i prezzi posti a base d'asta sono da assumersi a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui gli immobili oggetto di valutazione effettivamente si trovano, ben noto e gradito alle parti acquirenti, come da indicazioni contenute nella presente relazione e suoi allegati.

Ciò premesso di seguito si espongono i seguenti processi estimativi:

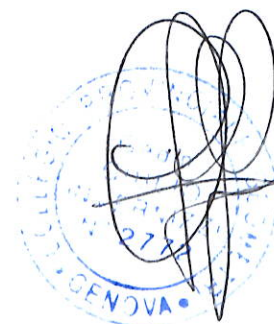
### **4.1. – Indicazioni Generali**

#### **4.1.a - Ubicazione, toponomastica e generali**

Gli immobili oggetto di stima risultano ubicati in Comune di Genova, nel territorio ricompreso nel Municipio II Centro Ovest, delegazione di Sampierdarena in località "Campasso".

Trattasi di zona limitrofa al nuovo Ponte San Giorgio (già Ponte Morandi) la cui presenza, in passato, ne ha negativamente influenzato ambiente, paesaggio e vita quotidiana.

Attualmente la zona è interessata da un programma di recupero e sistemazione d'area che comprende in primis la distribuzione delle terre e rocce da scavo derivanti dalla demolizione – ricostruzione del Ponte San Giorgio, attualmente abbancate tra il parco ferroviario e la viabilità della Via



Campasso.

Nell'area, oltre all'ampliamento del parco ferroviario, sono previste opere per la realizzazione di una nuova strada di collegamento con la zona di Brin (stazione metropolitana), impianti sportivi, nuove aree verdi a parcheggi che ne dovrebbero aumentare la qualità dei servizi.

Gli interventi rientrano nei lavori del nodo ferroviario del Terzo Valico per l'alta velocità e fanno parte del masterplan realizzato dell'architetto Stefano Boeri.

La zona è attualmente caratterizzata dalla presenza di insediamenti residenziali di tipo popolare anche se non manca qualche attività produttiva (alcune ancora in funzione altre in stato di abbandono).

La zona risulta in oggi scarsamente servita da mezzi ed infrastrutture.

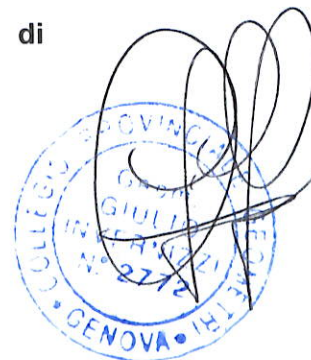
\* \* \* \*

#### 4.1.b – Provenienza e proprietà

Tutti i beni facenti parte della presente Relazione di Stima sono pervenuti alla fallita società in forza di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Pastorini Barbara di Genova (rep. 13944/5338) del 29/10/2009, Trascritto a Genova il 04/11/2009, R.G. 35346, R.P. 23969.

**In detto Atto è specificato che tutta l'area di parcheggio (compresi quindi anche i locali ad uso box oggetto della presente relazione estimativa) era asservita, con vincolo permanente di destinazione, al fabbricato civico 8 di Via A. Pellegrini.**

\* \* \* \*



#### 4.1.c - Confinanti

Il **Lotto Uno** espone le seguenti coerenze:

##### **Appartamento interno 3**

- a nord ovest appartamento interno 5;
- a nord est vano scala e corridoio condominiale;
- a sud est muri perimetrali su viabilità esterna condominiale;
- a sud ovest muri perimetrali su viabilità esterna condominiale.

Il **Lotto Due** espone le seguenti coerenze:

##### **Box interno Uno**

- a nord ovest box interno 2
- a nord est viabilità interna corridoio condominiale;
- a sud est viabilità esterna corridoio condominiale;
- a sud ovest viabilità esterna corridoio condominiale.

Il **Lotto Tre** espone le seguenti coerenze:

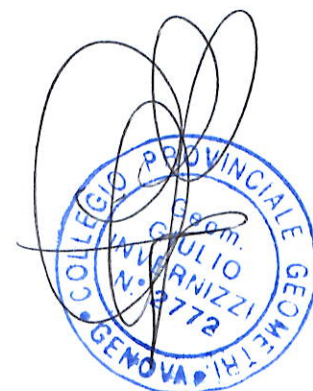
##### **Box interno Due**

- a nord ovest box interno 3
- a nord est viabilità interna corridoio condominiale;
- a sud est box interno 1;
- a sud ovest viabilità esterna corridoio condominiale.

\* \* \* \*

#### 4.1.d - Consistenze

A seguito dei rilievi eseguiti in sito è stato possibile riscontrare che i cespiti in parola espongono le seguenti consistenze immobiliari:



## **Lotto Uno**

### **Appartamento interno 3**

- superficie lorda	mq.	96,70 circa
- superficie netta locali principali	mq.	82,30 circa
- superficie netta locali di sgombero soppalcati	mq.	50,50 circa
- superficie balcone	mq.	17,00 circa

Le superfici di cui sopra, ponderate secondo i criteri contenuti nelle indicazioni dell'O.M.I., determinano una **superficie commerciale complessiva di mq. 120,00.**

## **Lotto Due**

### **Box interno 1**

- superficie netta	mq.	18,00 circa
--------------------	-----	-------------

## **Lotto Tre**

### **Box interno 2**

- superficie netta	mq.	17,00 circa
--------------------	-----	-------------

\* \* \* \*

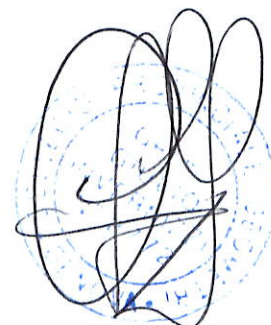
#### 4.1.e - Dati e posizione catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Genova, Ufficio Territorio Servizi Catastali, gli immobili, tutti in capo alla [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] risultano così identificati:

### **Lotto Uno**

#### **Appartamento interno 3**

Sez. Urbana SAM, foglio 38, mappale 1484, subalterno 74 (in precedenza sub. 52), categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) di classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 131 mq., rendita €. 511,29



## Lotto Due

### Box interno 1

Sez. Urbana SAM, foglio 38, mappale 1484, subalterno 15, categoria C/6 (autorimesse senza fine di lucro) di classe 3, consistenza mq. 18, rendita €. 158,97

## Lotto Tre

### Box interno 2

Sez. Urbana SAM, foglio 38, mappale 1484, subalterno 16, categoria C/6 (autorimesse senza fine di lucro) di classe 3, consistenza mq. 17, rendita €. 150,13

Le planimetrie catastali agli atti della Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Territorio, sono conformi allo stato dei luoghi.

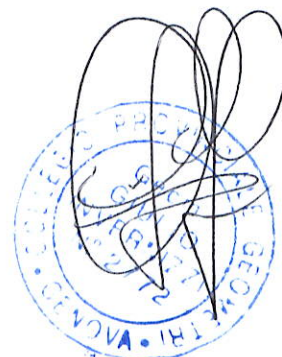
\* \* \* \*

#### 4.1.f - Descrizione dei beni

I cespiti in parola fanno tutti parte di un più ampio corpo di fabbrica che si sviluppa per tre piani fuori terra ed al quale si accede carrabilmente e pedonalmente dalla Via Pellegrini.

Trattasi di una costruzione di forma regolare, realizzata antecedentemente al 1967 ed oggetto di una ristrutturazione edilizia con cambio della destinazione d'uso avvenuta negli anni 2005/2006.

La struttura portante è in cemento armato con copertura piana calpestabile; i prospetti esterni sono ultimati con intonaco civile e tinta ed il tutto si presenta in mediocri condizioni di stato d'uso e manutenzione con problematiche di infiltrazioni nelle parti comuni derivanti sia dai prospetti sia dal terrazzo di copertura.



Quali condominialità il più ampio fabbricato espone portone di accesso in metallo e vetro, atrio d'ingresso di modesta agibilità con pavimento in marmo, pareti e soffitti ultimati con intonaco e tinta.

Il vano scala presenta rampanti in pietra con ringhiera in ferro e corrimano in plastica; le pareti ed i soffitti risultano ultimati con intonaco e tinta.

Il fabbricato è dotato di impianto ascensore nonché dell'impiantistica civile.

Nel suo insieme espone uno stato di conservazione e di manutenzione mediocre a causa di diffuse problematiche infiltrative.

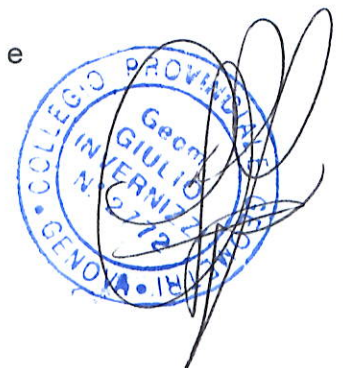
**L'appartamento interno 3** risulta ubicato al piano primo ed è composto da un ampio locale ingresso - soggiorno con angolo cottura, due camere, servizio igienico con antibagno nonché due locali di sgombero comunicanti posti al piano soppalcato.

L'appartamento gode inoltre della pertinenza di un balcone.

All'atto del sopralluogo i locali risultavano utilizzati quali ufficio dalla fallita società.

Quali finiture l'alloggio presenta:

- infissi : finestre in PVC con doppi vetri con persiane in alluminio; porta caposcala blindata;
- pavimenti : in gres porcellanato nei locali principali; in ceramica nel servizio igienico; in legno al piano soppalco;
- servizio igienico : dotato di antibagno con lavabo, tazza, bidet e doccia; rivestimenti in ceramica;



- finiture pareti : intonaco civile e tinta comune;
- impianti : l'alloggio è dotato dell'impiantistica civile; l'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria è centralizzato;
- generali : nel suo insieme l'appartamento si presenta in discrete condizioni di stato d'uso e manutenzione con presenza di alcuni fenomeni infiltrativi; alcune porzioni dell'intonaco esterno dei balconi si sono distaccate, l'alloggio è altresì dotato di due locali di deposito comunicanti tramite scale interne soppalcati.

I due **locali box**, adiacenti, sono invece ubicati al piano terreno ed espongono le seguenti finiture:

- infissi : serranda di accesso in alluminio;
- pavimenti : in battuto di cemento;
- finiture pareti - soffitti : al grezzo;
- finiture soffitti : al grezzo;
- impianti : presenza di impianto elettrico ed idrico
- generali : trattasi di box di buona consistenza ed accesso.

Si allegano alcune riprese fotografiche che meglio di ogni prosa descrivono lo stato dei luoghi.

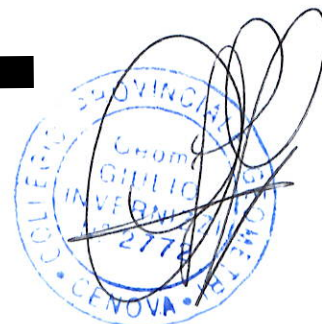
\* \* \* \*

#### 4.1.g – Iscrizioni ipotecarie e trascrizioni

Sul cespite in parola risultano gravare le seguenti formalità:

- **Iscrizione contro** del 04/11/2009 – R.P. 7259, R.G. 35347

Trattasi di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX avente durata di anni 15;



- **Iscrizione contro** del 12/05/2020 – R.P. 1783, R.G. 12091

Trattasi della iscrizione di Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED]

- **Trascrizione contro** del 10/12/2020 – R.P. 26928, R.G. 36555

Trattasi della Trascrizione della Sentenza Dichiarativa di fallimento; il tutto come da allegato Certificato Ipotecario numero GE 65929 del 15/04/2021.

Non sono presenti ulteriori formalità oltre la suddetta data.

\* \* \* \*

#### 4.1.h – Regolarità edilizia e normativa urbanistica

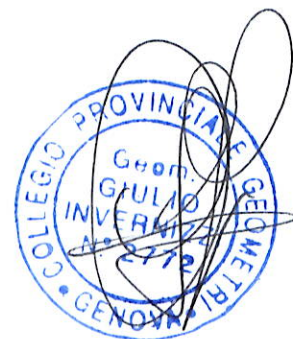
Il più ampio fabbricato è stato edificato in forza del progetto Edilizio n. 927 del 1951.

Successivamente, in forza del Permesso di Costruire n. 3637 del 2005, il fabbricato è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione con cambio della destinazione d'uso (da industriale a residenziale).

Successivamente al suddetto Permesso di Costruire è stata presentata una Variante, protocollata in data 22/10/2009 al n. 4095, per la comunicazione della fine lavori e la rappresentazione delle opere in variante.

Dal raffronto eseguito tra lo stato di fatto degli immobili oggetto di stima e gli elaborati grafici depositati presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova tramite la Variante di cui sopra, non risultano difformità.

L'intero fabbricato è stato dichiarato Agibile in forza del Provvedimento n.71 del 26/03/2010.



Secondo l'Assetto Urbanistico del PUC vigente la zona dove risulta ubicato il fabbricato è compresa nell'Ambito AR-UR, ovvero "Ambito di conservazione urbanistica residenziale".

\* \* \* \*

#### 44.1.i - Sussistenza vincoli D. lgs. 490/99 Titolo I

La zona dove risulta ubicato il bene di cui trattasi risulta assoggetta a "vincolo paesaggistico" ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004.

Non vi sono vincoli specifici sull'immobile.

\* \* \* \*

#### 4.1.I – Delibere Assembleari - Riqualficazione Energetica dellEdificio

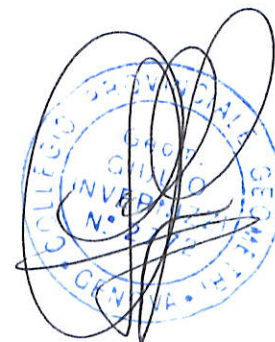
Con Assemblee Condominiali svoltesi in data 16/07/2021 e 12/11/2021, il Condominio di Via Pellegrini civico 8 incaricò un libero professionista, individuato nella persona dell'arch. Antonio Tamborra di Genova, al fine di dare corso a tutti i sopralluoghi necessari per verificare la fattibilità di lavori di riqualficazione energetica dell'edificio, lavori che potessero beneficiare del "superbonus 110%" di cui al D.L. nr. 34 del 19/05/2020.

A fronte dell'incarico ricevuto il suddetto professionista ha quindi redatto ed asseverato un computo metrico estimativo di possibili lavori da eseguirsi, lavori tutti rientranti nel "superbonus 110%".

L'importo delle opere previste era stimato in Euro 1.948.625,00 importo che generava una detrazione fiscale pari ad Euro 2.143.488,45.

I lavori avrebbero riguardato:

- Isolamento delle facciate e della copertura;
- Nuova Centrale Termica;



- Impianto Fotovoltaico e relativo Accumulo.

Secondo lo studio redatto dall'arch. Tamborra, alla fine dei lavori di efficientamento energetico, l'edificio avrebbe una prestazione energetica globale tale da classificarlo in classe A4, ovvero la classe energetica attualmente più efficiente.

L'amministratore fu quindi incaricato di svolgere tutte le pratiche necessarie per la richiesta di un finanziamento ponte e la cessione del credito fiscale verso Banca Sella spa.

In data 22/12/2021, l'Amministratore pro tempore del Condominio ha trasmesso una dichiarazione nella quale era riportato quanto sopra ed era precisato che la cessione del credito non avrebbe comportato nessun costo o esborso economico a carico dei condomini in quanto interamente coperto dalla cessione del credito, comprese le spese per la redazione del computo metrico.

Successivamente, con Assemblea Straordinaria del 29/03/2023 venne approvata l'esecuzione dei lavori di cui allo studio di fattibilità dell'arch. Tamborra e specificatamente:

- Involucro opaco
- Impianto Termico Centralizzato
- Fotovoltaico
- Batteria accumulo.

Ulteriormente, nel corso della suddetta Assemblea straordinaria venne illustrata l'offerta economica presentata dell'Impresa Sviluppo Verde s.r.l., ditta che si rese disponibile ad eseguire i predetti lavori alla cifra di Euro 999.687,08 IVA inclusa, effettuando direttamente lo sconto in fattura.



Oltre alla cifra di cui sopra è da aggiungersi una cifra pari ad Euro 134.158,01 per oneri amministrativi da corrispondere all'Impresa.

L'Assemblea ha approvato tale offerta.

A fronte di quanto sopra, l'Amministratore venne quindi incaricato di dare corso a tutto quanto necessario per l'esecuzione dei lavori ed il relativo sconto in fattura.

L'Assemblea deliberava anche la costituzione di un fondo destinato al pagamento, a favore dell'impresa, di Euro 134.158,01 a titolo di oneri amministrativi.

In successiva Assemblea Straordinaria svoltasi il 10/05/2023, l'Amministratore era autorizzato a sottoscrivere un contratto di finanziamento a favore del Condominio per la residua quota per oneri amministrativi da corrispondere all'Impresa.

Alla data odierna i lavori di efficientamento energetico non hanno ancora avuto inizio.

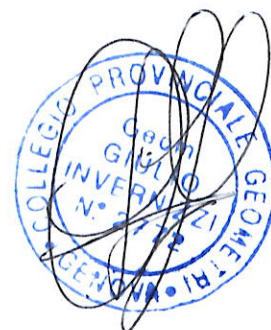
L'appartamento interno 3 è oggi dotato di Attestato di Prestazione Energetica (n. 10141/2023) che lo classifica in classe G.

Per i locali ad uso box non è necessario l'Attestato di Prestazione Energetica a fronte della loro destinazione d'uso.

\* \* \* \*

#### 4.1.m – Condizioni influenti e risultati delle indagini

Le indagini di mercato effettuate nella zona in cui ricadono i beni immobili in esame, hanno rilevato che per vendite di unità immobiliari aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili a quelli in esame, vengono attribuiti i seguenti valori unitari:



	minimo €/ m <sup>2</sup>	massimo €/ m <sup>2</sup>
Appartamenti	600,00	700,00
Box	1.000,00	1.600,00

Le ulteriori indagini afferenti le quotazioni di mercato relative agli immobili simili, quali risultano dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, attribuiscono per la «microzona» in cui ricade l'immobile i seguenti valori unitari:

	minimo €/ m <sup>2</sup>	massimo €/ m <sup>2</sup>
Appartamenti	620,00	890,00
Box	1.500,00	2.200,00
*	*	*

#### 4.1.n – Valore di comune mercato

Preso atto della narrativa che precede, considerate le caratteristiche dei cespiti in parola lo scrivente ritiene sia equo assegnare un valore unitario di €/m<sup>2</sup> 600,00 per quanto attiene all'appartamento ed un valore unitario di €/m<sup>2</sup> 1.100,00 per quanto attiene ai box.

Applicando i sopraddetti valori unitari alla superficie commerciale si ottiene:

#### APPARTAMENTO INTERNO 3

Consistenza in m <sup>2</sup>	Valore di mercato
m <sup>2</sup> 120,00 x €/ m <sup>2</sup> 600,00	€. 72.000,00

#### BOX INTERNO 1

Consistenza in m <sup>2</sup>	Valore di mercato
m <sup>2</sup> 18,00 x €/ m <sup>2</sup> 1.100,00	€. 19.800,00

#### BOX INTERNO 2

Consistenza in m <sup>2</sup>	Valore di mercato
m <sup>2</sup> 17,00 x €/ m <sup>2</sup> 1.100,00	€. 18.700,00
*	*

#### 4.1.o – Prezzo base d’asta

A fronte dei conteggi come sopra eseguiti, tenuto conto dello scopo della stima, viste le condizioni, le caratteristiche e le destinazioni d’uso; considerate le condizioni del mercato immobiliare e del credito a medio e lungo termine; tenuto conto di un adeguato decremento incentivante la partecipazione ad un pubblico incanto, lo scrivente indica alla cortese attenzione del signor Giudice Delegato e del signor Curatore, che ai cespiti in esame è da assegnarsi il seguente **prezzo base d’asta**

#### **Lotto Uno**

**Appartamento interno 3** [REDACTED] **€. 70.000,00**

#### **Lotto Due**

**Box interno 1** **€. 20.000,00**

#### **Lotto Tre**

**Box interno 2** **€. 19.000,00**

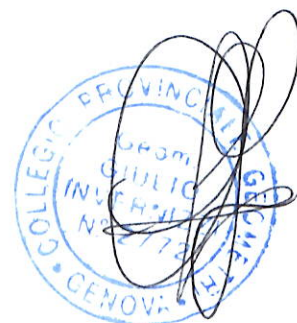
\* \* \* \*

#### **Capitolo Quinto : Riepilogo e conclusioni**

A conclusione delle indagini e determinazioni di cui alla narrativa che precede, in evasione dello incarico ricevuto, indica lo scrivente, alla cortese attenzione del signor Giudice Delegato e del signor Curatore, che ai beni di cui trattasi sono assegnabili i seguenti prezzi base d’asta:

#### **Lotto Uno**

- Unità immobiliare ad uso **abitazione** identificata con il numero **interno**



3 ed ubicata al piano primo, composta da ingresso - soggiorno con angolo cottura, due camere, due servizi igienici con antibagno, due locali di sgombero soppalcati comunicanti e balcone, il tutto, censito al Catasto Fabbricati nella Sezione SAM, foglio 38, particella 1484, subalterno 74, categoria A/3 di classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita catastale €. 511,29;

**Prezzo base d'asta €. 70.000,00 (euro settantamila)**

#### **Lotto Due**

- Unità immobiliare ad uso **box** ubicato al piano terreno ed identificato con il **numero 1**, censito al Catasto Fabbricati nella Sezione SAM, foglio 38, particella 1484, subalterno 15, categoria C/6 di classe 3, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita catastale €. 158,97;

**Prezzo base d'asta €. 20.000,00 (euro ventimila)**

#### **Lotto Tre**

- Unità immobiliare ad uso **box** ubicata al piano terreno ed identificata con il **numero 2**, censita al Catasto Fabbricati nella Sezione SAM, foglio 38, particella 1484, subalterno 16, categoria C/6 di classe 3, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita catastale €. 150,13.

- **Prezzo base d'asta €. 19.000,00 (euro diciannovemila)**

\* \* \* \*

Tanto espone lo scrivente in evasione del pregiato incarico ricevuto e nel restare a disposizione per ogni incombenza e/o chiarimento che si rendesse opportuno si porgono distinti saluti.

Genova 13/06/2023

Il Perito  
Geom. Giulio Invernizzi



## Allegati

- Trascrizione Sentenza Fallimento
- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Documentazione urbanistica
- Atto di Provenienza
- Formalità
- Attestato Prestazione Energetica
- Delibere Assembleari