

Geom. LUCA PALLAVICINI

Via Antiochia, 5/4
16129 Genova
Cell. +39 3356065241
luca.pallavicini@libero.it

TRIBUNALE CIVILE DI SAVONA

Sezione Fallimentare

G.D.: Dott. Luigi Acquarone

R.F.: 13 / 2023

* * *

Liquidazione Giudiziale: Rebirth S.r.l.

Curatore: Dott. Paolo Macchi.

* * * * *

Relazione di stima del consulente tecnico d'Ufficio inerente

Piena proprietà dell'area urbana con entrostanti manufatti sita in Vado Ligure (SV) - Via Niccolò Tommaseo, s.n.c., censita a Catasto Fabbricati al foglio 12 particella n.ro 198 e terreno censito al N.C.T. al foglio 12 mappale 1106.

Indice generale:

1) INTRODUZIONE

- 1.1 Incarico e premesse.
- 1.2 Svolgimento operazioni peritali.
- 1.3 Criteri di stima.
- 1.4 Oggetto della stima.

2) PROCESSI ESTIMATIVI

- 2.1 Ubicazione, indicazioni generali, elementi costruttivi e caratteristiche del bene.
- 2.2 Confinanti.
- 2.3 Consistenze.
- 2.4 Dati catastali.
- 2.5 Provenienza e proprietà.

- 2.6 Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio.
- 2.7 Regolarità edilizia - vincoli.
- 2.8 Decreto di agibilità.
- 2.9 Stato di occupazione dell'immobile.
- 2.10 Criteri di stima - prezzo base d'asta.

3) RIEPILOGO E CONCLUSIONI

- 3.1 Riepilogo.
- 3.2 Conclusioni.

1) INTRODUZIONE

1.1 Incarico e premesse.

Ill.mo Signor Giudice Delegato, il sottoscritto geom. Luca Pallavicini, libero professionista con studio in Genova, Via Antiochia, civico 5/4 – Mobile +39 3356065241 -, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova con il n. 2602 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale della predetta città, con provvedimento della S.V. veniva nominato perito estimatore nella Procedura Fallimentare Rebirth S.r.l., con incarico di procedere alla stima del cespite acquisito all'attivo della Procedura, giuste indicazioni contenute nella nota di trascrizione (allegato 1) onde determinare dello stesso il più probabile valore di comune mercato, dopo averne verificato lo stato urbanistico e catastale, descritto ed indicato i confini ed ogni altro elemento utile per l'esperimento di un pubblico incanto.

1.2 Svolgimento operazioni peritali.

In evasione dell'incarico ricevuto, lo scrivente provvedeva, in primo luogo, a prendere visione degli atti afferenti le provenienze del cespite di cui trattasi.

Raccolte le indicazioni del caso provvedeva poi ad eseguire, presso

l'Agencia delle Entrate Ufficio Provinciale di Savona – Territorio, le ricerche e le visure atte ad acquisire le certificazioni ed i dati identificativi degli immobili medesimi (allegato 2 – 3).

Successivamente, provvedeva a svolgere ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vado Ligure ai fini della verifica della conformità urbanistica dei manufatti insistenti sul mappale n. 198, nonché ad avanzare istanza per l'ottenimento del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica, dei terreni, identificati al N.C.T. del predetto Comune al foglio 12 particelle n.ro 198 e 1106.

Ultimate tali incombenze eseguiva visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Savona volte a verificare l'esistenza di iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio - gravanti sui beni di cui trattasi -, posteriori a quelle agli atti della procedura.

Reperita la documentazione di cui sopra provvedeva poi a dar corso a sopralluoghi in loco, ai fini dell'individuazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché dei comodi e degli incomodi propri del cespite di cui trattasi.

Ultimate le operazioni peritali di cui sopra, eseguite le più opportune indagini di mercato, provvedeva poi a redigere la presente relazione peritale.

1.3 Criteri di stima.

Tenuto conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggi volti ad acconsentire la determinazione del valore dei beni in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno, per quanto concerne l'area urbana sita in Vado Ligure (SV) - *trattandosi di un'area con entrostanti manufatti "realizzati" con una specifica destinazione d'uso* -, tener conto della stessa nonché delle possibilità di future diversificazioni, comunque assimilabili a quella

attualmente in essere. Nel procedere alla determinazione del valore dell'area, inoltre si è tenuto conto delle sue caratteristiche morfologico-costruttive, dell'ubicazione, funzionalità, fruibilità e stato conservativo, della vicinanza o meno di arterie stradali e/o autostradale che, consentano buone possibilità di collegamento.

Si tratta quindi di una stima atta a quantificare il valore della proposta in vendita.

Pertanto, tenendo in debita considerazione le caratteristiche del cespite in esame – nonché delle correlate pertinenze -, si procederà ad una valorizzazione complessiva dello stesso.

Il parametro tecnico utilizzato nei conteggi è il metro quadro, atteso che quest'ultimo è il parametro comunemente usato nelle transazioni attuate in zona, poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

I valori assunti per la comparazione sono stati adottati con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte dell'esperienza dello scrivente, tenuto conto in particolare dello stato d'uso e dello stato di manutenzione dell'area e dei manufatti esaminati, nonché delle caratteristiche degli stessi al fine di conferire al risultato della presente stima il massimo equilibrio possibile.

Per quanto concerne la valorizzazione dell'appezzamento di terreno, si è tenuto conto preminentemente della natura del medesimo che, verrà esplicitata dettagliatamente nel prosieguo dell'elaborato corrente, delle caratteristiche proprie dello stesso quali morfologia, ubicazione, conduzione, potenzialità, colture in atto, previsioni urbanistiche.

Nei conteggi il parametro tecnico, adottato dallo scrivente e quello relativo alla superficie.

1.4 Oggetto della stima.

Formano oggetto della presente relazione di stima i beni indicati nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del 01/06/2023 repertorio n. 34/2023, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Savona in data 27/06/2023 ai n. R.G. 6701 R.P. n. 5447:

- area urbana con entrostanti manufatti sita in **Vado Ligure (SV) - Via Niccolò Tommaseo, s.n.c.** e mappale attiguo, il tutto censito al N.C.T. al foglio **12** particelle n.ro **198** e **1106**;

2) PROCESSI ESTIMATIVI

Atteso che formano oggetto della presente relazione di stima i beni immobili acquisiti all'attivo della Procedura in epigrafe, si evidenzia e si ripropone che la stima sotto estesa si è consolidata sulla base di un processo estimativo che ha tenuto conto delle risultanze dei rilievi in loco, di tutte le condizioni influenti, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo posto a base d'asta è da assumersi a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui effettivamente si trova, ben noti e gradite alle parti acquirenti con stato urbanistico e catastale come da indicazioni contenute negli allegati.

Ciò premesso di seguito si riportano i processi estimativi e la valorizzazione dei beni in oggetto.

2.1 Ubicazione, indicazioni generali, elementi costruttivi e caratteristiche del cespite.

- Area urbana con entrostanti manufatti sita in Vado Ligure (SV) - Via Niccolò Tommaseo, s.n.c. e mappale attiguo -.

L'area e i manufatti entrostanti – antecedentemente all'intervenuta Sentenza Dichiarativa di Fallimento della REBIRTH S.r.l. – risultava adibita alla sosta dei mezzi pesanti e delle macchine edili utilizzati nell'ambito dell'attività esercitata dalla suddetta società, che effettuava lavori di scavo,

movimento terra, demolizioni, etc.

Tale superficie è ubicata nel Comune di Vado Ligure (SV), località Bossarino – Via Niccolò Tommaseo snc -, avente accesso pedonale e carrabile dalla via anzidetta, tramite un varco dotato di cancello metallico scorrevole.

Per quanto concerne i manufatti in discorso, gli stessi risultavano costituiti da locali adibiti a deposito, uffici e tettoie a destinazione industriale.

La zona in cui ricade il lotto in discorso risulta caratterizzata da insediamenti a prevalente carattere industriale, nonché marginalmente residenziale. Nelle vicinanze, sono presenti altresì numerosi serbatoi per lo stoccaggio e la distribuzione di combustibili.

La zona risulta collegata infrastrutturalmente con l'arteria autostradale costituita dalla A10, con uscita presso la stazione di Savona. Da quest'ultima proseguendo sulla Strada di Scorrimento Veloce e, a seguire, tramite la Via Niccolò Tommaseo.

Il complesso in discorso originariamente risultava costituito da n. 10 manufatti con annessa area esterna comune pertinenziale, adibito – antecedentemente all'intervenuta procedura fallimentare - alla sosta e al rifornimento di mezzi pesanti, macchine edili ed uffici.

Per quanto concerne i corpi di fabbrica, gli stessi risultavano costituiti da:

- n. **1 magazzino** avente dimensioni pari a ml. 4.70 x 2.40 (h. = 2.40) pari a mq. 11.28 lordi;
- n. **2 magazzini** avente dimensioni pari a ml. 6.00 x 2.30 (h. = 2.00) pari a mq. 13.80 lordi;
- n. **1 magazzino** avente dimensioni pari a ml. 5.20 x 2.30 (h. = 2.40) pari a

mq. 11.96 lordi;

- n. **1 magazzino** avente dimensioni pari a ml. 4.00 x 2.00 (h. = 2.20) pari a mq. 8.00 lordi;

- n. **1 ufficio** avente dimensioni pari a ml. 7.00 x 2.40 (h. = 2.40) pari a mq. 16.80 lordi;

- n. **1 ufficio** avente dimensioni pari a ml. 5.60 x 5.00 (h. = 2.45) pari a mq. 28.00 lordi;

- n. **1 tettoia** avente dimensioni pari a ml. 6.00 x 1.40 pari a mq. 8.40 lordi;

- n. **1 tettoia** avente dimensioni pari a ml. 5.30 x 3.20 (h. = 2.30) pari a mq. 16.96 lordi;

- n. **1 tettoia** avente dimensioni pari a ml. 4.00 x 4.00 (h. = 2.10) pari a mq. 16.00 lordi;

Nelle more della procedura corrente, alcuni dei suddetti manufatti sono stati rimossi.

Ciò nonostante, sulla scorta di quanto statuito dall'art. 3 del DPR 380/01 TUE e, più precisamente alla lettera d), inerente gli interventi rientranti nella definizione di ristrutturazione edilizia, si ritiene presumibilmente che tali manufatti possano essere ripristinati attraverso la loro ricostruzione e/o riposizionamento, poiché - *fermo restando il potere decisionale ultimo dell'Ente Comunale preposto* - è possibile accertarne la legittimità e consistenza attraverso l'analisi dei titoli edili autorizzativi e dei rilievi fotografici esperiti in loco.

In linea generale, i manufatti di cui sopra risultavano costituiti da container e prefabbricati modulari che versano / versavano in condizioni conservative scadenti.

Fa parte del compendio immobiliare in esame, un appezzamento di

terreno attiguo contraddistinto al CT al foglio 12 mappale i n. 1106.

foglio mappale	superficie	qualità
12	1106	385
		bosco alto

Particolarmente esplicativo è il certificato di destinazione urbanistica (allegato 5) che si allega alla presente dal quale si evince che secondo lo Strumento Urbanistico Generale vigente approvato con D.P.G.R. n. 1988 del 15/09/1977 e successive modificazioni, i mappali in esame ricadono negli ambiti seguenti:

- *“foglio 12 mappali nn. 1106 (parte) - 198 sono inclusi in zona destinata all'autostrada (art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione);*
- *“foglio 12 mappale n. 1106 (parte) è incluso in area Attrezzature ed impianti per servizi pubblici o di uso pubblico di interesse urbano SP-104 (art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione)”*

Per quanto afferente il P.T.P.C. - assetto insediativo, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 6 del 26/02/1990, esecutiva, i succitati terreni sono classificati come segue:

- *“foglio 12 mappali nn. 1106 (parte) - 198 sono inclusi in zona ID CO (art. 45 delle Norme di Attuazione);*
- *“foglio 12 mappale n. 1106 (parte) è incluso in zona IS MA (art. 49 delle Norme di Attuazione)”*

2.2 Confinanti.

L'area di cui trattasi espone le seguenti coerenze:

- a nord: Via Niccolò Tommaseo;
- a est: mappali n. 916, 201 e 266;
- a sud: mappali n. 265, 266 e Via Bossarino;

- a ovest: mappale n. 265.

2.3 Consistenze.

In relazione alla consistenza del cespite di cui trattasi, si assume quale riferimento, quella riportata al paragrafo 2.1.

2.4 Dati catastali.

Il compendio immobiliare oggetto di stima risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Savona – Territorio - *in capo alla Ditta "REBIRTH S.r.l. con sede in Torino proprietaria per la quota di 1/1*, con i seguenti dati di classamento:

Catasto Fabbricati

- *Comune Vado Ligure – foglio 12 – mappale 198 – cat. C/3 – classe 2 – consistenza 137 MQ. – superficie catastale mq 255 – R.C. €. 686,32 -.*

Catasto Terreni

- *Comune Vado Ligure – foglio 12 – mappale 1106 - sup. 385 - qualità bosco alto -.*

2.5 Provenienza e proprietà.

L'area con entrostanti manufatti è pervenuta in capo alla REBIRTH S.r.l., con Decreto di Trasferimento immobili del Tribunale di Savona del 21/02/2020 Repertorio n. 20, trascritto alla CC.RR.II. di Savona il 23/04/2020 R.G. n. 2976 R.P. n. 2301.

2.6 Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio.

Come evincibile dalle risultanze derivanti dalle ispezioni ipotecarie agli atti della procedura in epigrafe, esperite in via telematica presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova, sul cespite immobiliare in oggetto risultano le seguenti trascrizioni:

01) Trascrizione in data 02/01/2008 – R.G. n. 102 R.P. n. 88 dell'atto di

compravendita a rogito del Notaio Lorenzo La Cava del 28/12/2007 Repertorio n. 16302/4963 a favore di R.M.I. S.r.l. e contro DALL'O' S.r.l.;

02) Trascrizione in data 02/01/2008 – R.G. n. 103 R.P. n. 89 dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Lorenzo La Cava del 28/12/2007 Repertorio n. 16303/4964 a favore di R.M.I. S.r.l. e contro SANTI Elena e DALL'O' Massimo;

03) Trascrizione in data 23/04/2020 – R.G. n. 2976 R.P. n. 2301 del Decreto di Trasferimento immobili del Tribunale di Savona del 21/02/2020 Repertorio n. 20 a favore di REBIRT S.r.l. e contro SCAVO-TER S.r.l.;

04) Trascrizione in data 13/01/2021 – R.G. n. 222 R.P. n. 164 dell'atto di Cessione di Ramo d'Azienda e Compravendita di terreno del 21/12/2020 Repertorio n. 487/366, a favore di REBIRT S.r.l. e contro SCAVO-TER S.r.l.;

05) Trascrizione in data 27/06/2023 – R.G. 6701 R.P. 5447 – della Sentenza dichiarativa di fallimento del 01/06/2023 repertorio n. 34/2023 a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA REBIRTH SRL contro REBIRTH

2.7 Regolarità edilizia - vincoli.

In relazione alla regolarità edilizia del compendio immobiliare oggetto di stima, fermo restando quanto sopra esposto, si sottolinea che presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vado Ligure, risulta depositata agli atti della documentazione tecnico-amministrativa afferente i beni costituenti il cespite in discorso che, lo scrivente, ha provveduto ad acquisire ai fini dell'esperimento delle valutazioni necessarie.

A seguito di un'accurata disamina della documentazione nella

disponibilità dell'Ente predetto, si evince che il cespite oggetto di analisi risulta essere stato edificato e mutato nel corso degli anni, in forza dei provvedimenti edilizi seguenti:

- L. 662 del 23/12/1996 deposito del progetto afferente l'installazione di una "*... recinzione con rete metallica e piantoni in ferro zincato ed installazione di un cancello scorrevole nel terreno di proprietà ...*" protocollo n. 17998 del 23/10/1998;
- autorizzazione edilizia n. 333/2000 inerente la "*... bonifica del movimento di versante mediante opere di ingegneria naturalistica ...*" presentata in data 21/11/2000 con il protocollo n. 17695;
- permesso di costruire in sanatoria n. 107/2004 inerente la "*... realizzazione depositi, uffici, tettoie a destinazione industriale ...*" presentato in data 10/12/2004 con il protocollo n. 18867, accolto favorevolmente con provvedimento prot. n. 7726 del 09/05/2006;
- DIA n. 156/2008 inerente la "*... l'installazione di serbatoio gasolio nell'area adibita a deposito automezzi e attrezzature ...*" presentato in data 11/09/2008 con il protocollo n. 14082;
- DIA n. 2/2012 afferente "*... l'installazione di disoleatore e raccordo rete fognaria acque bianche ...*" presentata in data 10/01/2012 con il protocollo n. 415.

2.8 Decreto di agibilità.

Il compendio oggetto di analisi è stato dichiarato agibile con Certificato n. 7727 del 09/05/2006.

2.9 Stato di occupazione del compendio.

L'area oggetto di analisi risulta libera e nella disponibilità della procedura fallimentare.

2.10 Criteri di stima – Prezzo a basa d’asta.

Richiamate qui le indicazioni tutte fornite al punto 1.3, preso atto della narrativa che precede, considerate le caratteristiche dei beni costituenti il compendio immobiliare in esame, dello stato d’uso e manutenzione, tenuto conto delle pertinenze, dei comodi e degli incomodi, nonché infine delle indicazioni fornite dalle più note fonti specialistiche del settore (Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Savona – Territorio – Osservatorio Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, etc.), il valore dei beni costituenti il cespite in discorso è risultato ammontare a:

2.11 Valorizzazione.

Fermo restando quanto sopra esposto in merito al fatto che alcuni manufatti - nelle more della procedura corrente - sono stati rimossi e che andranno quindi ripristinati con la destinazione d’uso e volumetria assentite, lo scrivente si pregia procedere con la seguente valorizzazione.

5 corpi di fabbrica aventi destinazione d’uso a magazzino

Trattasi di corpi di fabbrica ad uso magazzino che versano in precarie condizioni conservative, aventi superficie commerciale complessiva pari a mq. 59.00, del valore €. / mq. pari ad €. 300,00:

- valore afferente la proprietà

mq. 59.00 x €. 300,00 = €. **17.700,00**

(diciassettemilaeuro/00)

2 corpi di fabbrica aventi destinazione d’uso ufficio

Trattasi di corpi di fabbrica ad uso ufficio che versano in precarie condizioni conservative, aventi superficie commerciale complessiva pari a mq. 45.00, del valore €. / mq. pari ad €. 750,00:

- valore afferente la proprietà

mq. 45.00 x €. 750,00 = €. **33.750,00**

(trentatremilasettecentocinquanta/00)

3 tettoie

Trattasi di coperture metalliche che versano in precarie condizioni conservative, aventi superficie commerciale complessiva pari a mq. 41.00, del valore €. / mq. pari ad €. 150,00:

- valore afferente la proprietà

mq. 41.00 x €. 150,00 = €. **6.150,00**

(seimilacentocinquanta/00)

Serbatoio combustibile - Disoleatore

Trattasi di serbatoio metallico per gasolio di capacità pari a 6 mc con bacino di contenimento metallico di capacità 3 mc e colonnina di distribuzione fissata al suolo.

- valore afferente la proprietà

A corpo = €. **4.000,00**

(quattromilaeuro/00)

Per un ammontare complessivo pari ad €. **61.600,00**

(sessantunomilaseicento) comprensivi dell'incidenza dell'area di pertinenza e del mappale n. 1106.

2.12 Prezzo base d'asta.

Preso atto della narrativa che precede, considerate le caratteristiche del cespite in esame, dello stato d'uso e manutenzione, tenuto conto delle pertinenze, dei comodi e degli incomodi, al bene in oggetto è risultato, assegnabile un valore di:

- Area urbana con entrostanti manufatti sita in Vado Ligure (SV) - Via Niccolò Tommaseo, s.n.c. e mappale attiguo -.

- prezzo base d'asta afferente la proprietà €. **61.600,00**
(sessantunomilaseicentoeuro/00) allo stato attuale.

3) RIEPILOGO E CONCLUSIONI

3.1 Riepilogo.

A conclusione delle indagini e determinazioni di cui alla narrativa che precede, in evasione dell'incarico ricevuto, lo scrivente indica alla cortese attenzione del Signor Giudice Delegato che ai beni di cui trattasi è assegnato un prezzo base d'asta come segue:

Piena proprietà dell'area urbana con entrostanti manufatti sita in **Vado Ligure (SV) - Via Niccolò Tommaseo, s.n.c.** e mappale attiguo -.

- prezzo base d'asta afferente la proprietà €. **61.600,00**
(sessantunomilaseicentoeuro/00) allo stato attuale.

3.2 Conclusioni.

Tanto espone lo scrivente in evasione dell'incarico ricevuto, e nel restare a disposizione per ogni ulteriore chiarimento che si rendesse opportuno porge i migliori saluti.

Genova li, 30 aprile 2025.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

- geom. Luca Pallavicini -



Allegati:

- 1) Nota di trascrizione della "Sentenza dichiarativa di Fallimento";
- 2) Certificato catastale;
- 3) Estratto della mappa catastale;
- 4) Documentazione e provvedimenti reperiti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Vado Ligure;

- 5) Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Vado Ligure;
- 6) Documentazione fotografica – ortofoto;
- 7) Copia atto di provenienza;
- 8) Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare e Borsino Immobiliare;
- 9) Attestati di prestazione energetica.