

COMMITTENTE:

Tribunale di Genova
Sezione VII – Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari
Ill.mo G.I. Dott. Andrea Balba

INCARICO:

Fallimento n° 66/2019
Tempofosco Prà S.r.l.
Perizia di stima beni immobili

TITOLO:

Relazione tecnica di stima

DATA	ELABORATO	REV
17/12/2019	Relazione tecnica (BOZZA)	1

1	17/12/2019	CAV	DEPOSITO
0	29/10/2019	CAV, MON	prima emissione
REV	DATA	NOTE	DESCRIZIONE

1. Premessa

1.1. Incarico e quesito

Il sottoscritto Ing. Paolo Cavalletti iscritto al n° 5929 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova ha avuto incarico, da parte della Dottoressa Raffella Lombardo nominata curatrice del fallimento della società Tempofosco Prà S.r.l. su specifica istanza autorizzata dall' Ill.mo G.I. Dott. Andrea Balba, di periziare il valore commerciale degli immobili di proprietà della stessa.

1.2. Immobile oggetto di perizia

La fallita società Tempofosco Prà S.r.l. possiede un solo immobile sito in Via Scaglia, 2 Piano T int. 21 - Mele (GE) con destinazione d'uso box come meglio dettagliato in seguito

1.3. Cronistoria dell'attività svolta

In data 03-10-2019 lo scrivente ha effettuato sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima eseguendo alcuni rilievi fotografici e geometrici.

Successivamente si è attivato per reperire presso gli uffici competenti le documentazioni amministrative agli atti per la identificazione e congruità tecnica dei beni medesimi.

2. Identificazione dell'immobile oggetto di vendita

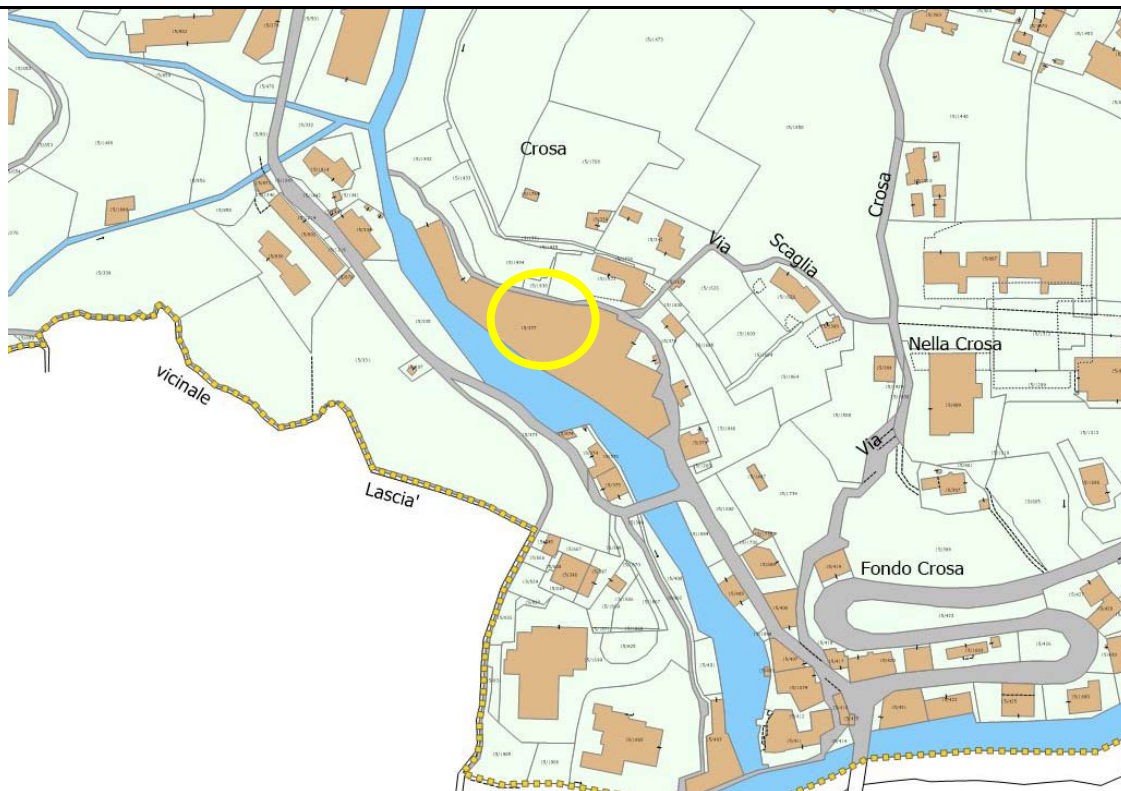
2.1. Individuazione in mappa



Inquadramento aereo generale



Inquadramento aereo di dettaglio



Inquadramento su mappa catastale tratta da Cartografia Comunale Mele

L'accesso al bene avviene da via Scaglia (via privata) percorrendo circa 20 m della stessa a partire dall'innesto con via Fondocrosa. Il bene fa parte di un complesso di boxes realizzato su 2 livelli; ciascun livello ha ingresso indipendente dall'esterno. Il box in oggetto è posto a piano terreno e si raggiunge percorrendo una corsia di accesso e di manovra coperta, ad uso comune, di lunghezza pari a circa 70 m.

2.2. Dati catastali

A seguito di visure catastali al NCEU (catasto Urbano) è stata individuata la seguente proprietà della Tempofosco Prà S.r.l. (cf 01519920993) in Comune di Mele (GE) (F098) come da tabella seguente:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
15	377	64	Via Scaglia, 2 Piano T int. 21 - Mele (GE)	C/6	2	12 mq	Euro: 73.13

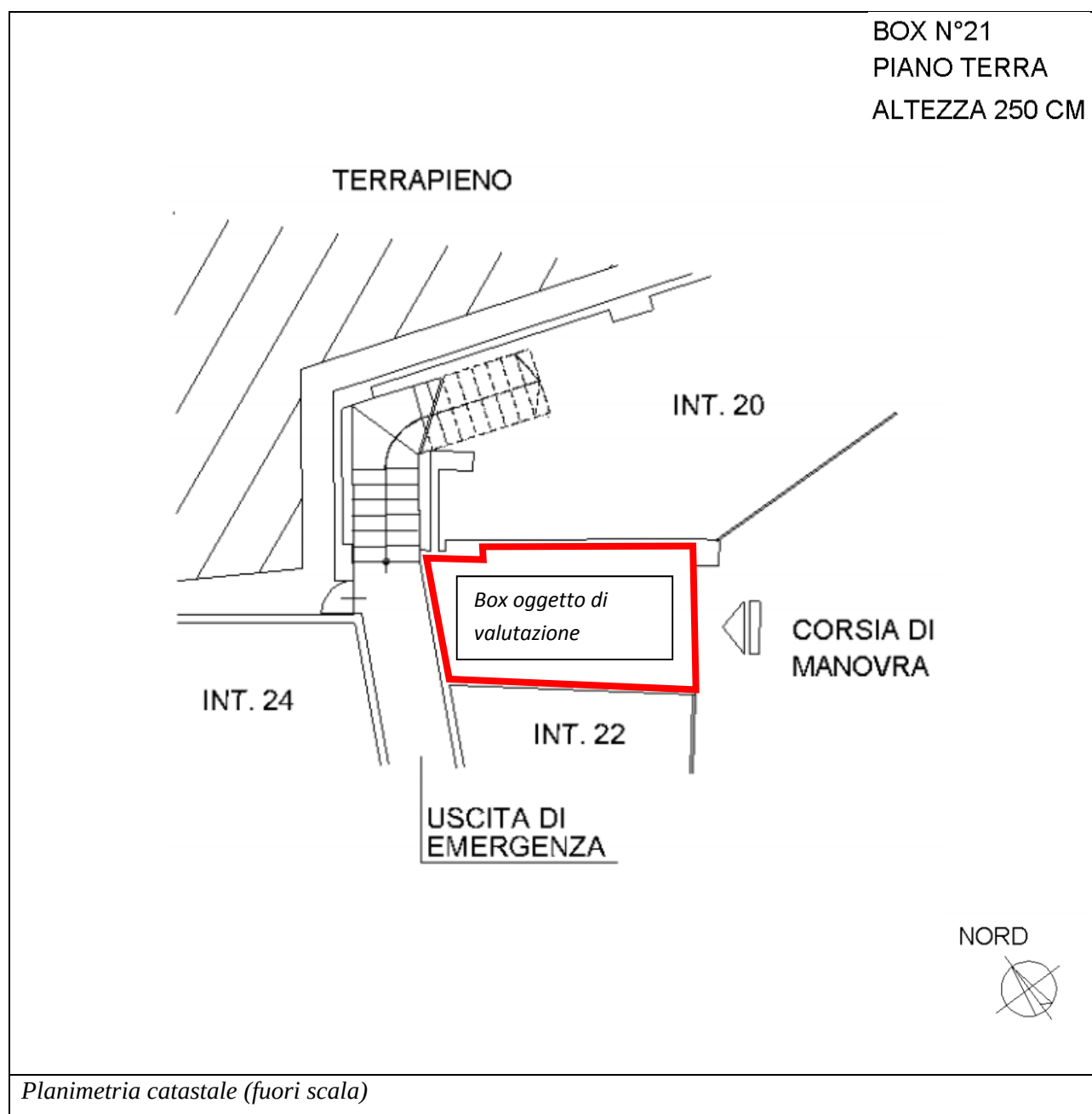
Trattasi di locale ad uso box auto identificato con l'interno 21 del civico 2 di via Scaglia, posto a piano terreno per una superficie di circa 12 mq.

3. Descrizione

3.1. Ubicazione e caratteristiche

3.1.1. Confini

Con riferimento alla planimetria catastale in allegato si evince che il box confina a N-E con altro box privato (int. 20) , a S-E con corsia di manovra comune, a S-O con altro box privato (int. 22) e a N-O con il vano scale avente funzione di uscita di emergenza e collegamento con il soprastante piano dell'autorimessa e superiormente con piazzale esterno costituente copertura del fabbricato. A seguire si riporta stralcio planimetrico fuori scala utile a meglio comprendere quanto precedentemente descritto



3.1.1. Accessibilità

Il box risulta facilmente raggiungibile per via carrabile dalla privata via Scaglia ove è presente cancello automatico a battente che consente l'accesso alla corsia comune di manovra.



Accesso al corsia di manovra



Corsia di manovra principale

Il box è raggiungibile percorrendo circa 70 metri lungo la corsia di manovra principale e svoltando a destra su corsia di manovra secondaria di lunghezza pari a circa 12 m..



Corsia di manovra secondaria e inquadramento posizione box

3.1.2. Caratteristiche costruttive

Trattasi di box privato di superficie pari a circa 12 mq. La forma in pianta è sostanzialmente rettangolare con lati maggiori pari a 465 e 500 cm e lato minore pari a 270 cm misurati netti interni alla serranda. In prossimità della parete di fondo è presente restringimento locale che riduce la larghezza a circa 245 cm per via della presenza di un elemento strutturale pilastro. Il varco di accesso ha passaggio utile di 225 cm ed è caratterizzato dalla presenza di serranda ad azionamento manuale in metallo dotata di serratura. Altezza interna 260 cm con altezza di passaggio utile pari a circa 210 cm.



Vista esterna box



Vista esterna box

In posizione d'angolo è presente lavello in ceramica con rubinetto acqua dotato di contatore volumetrico dedicato. La pavimentazione è in battuto di cemento ed è dotata di griglia di scolo.

In considerazione delle caratteristiche geometriche sopra descritte e dei necessari franchi di manovra e di accesso al veicolo, il box consente il parcheggio di vetture di larghezza massima pari a circa 1.8/1.9 metri (a specchietti chiusi) e lunghezza compresa tra 4.0 e 4.2 m. (Veicolo di dimensioni medio piccole). Il box è dotato di impianto elettrico con distribuzione esterna in canalina a vista, dotato di quadro generale, pulsantiera di comando luci e plafoniera neon regolarmente funzionante. L'alimentazione è garantita da linea condominiale; è presente sotto-contatore dedicato al singolo box.

3.2. Stato di occupazione

L'immobile risulta libero

3.3. Stato di conservazione

Non sono visibili segni di lesioni alla struttura portante. Gli impianti sono visivamente in ordine e funzionanti al momento del sopralluogo. Non sono rilevabili tracce di infiltrazioni. E' presente cavillatura nel muro a margine del lavandino dovuta probabilmente a diversità tipologica di strutture (anche in considerazione della tipologia costruttiva a blocchetti e della presenza del limitrofo vano scala). L'impianto elettrico anche se apparentemente conforme alle normative vigenti, non è dotato di certificato di Conformità.

3.4. Regolarità edilizia urbanistica e catastale

3.4.1. Regolarità edilizia

Le opere di costruzione del complesso immobiliare fanno capo al progetto n. **138/2003** presentato in data 04/12/2003; previo parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata ai sensi della L.R. 21-8-1991 n. 20 emesso nella seduta del 20 marzo 2004, è stato rilasciato in data 30 marzo 2005 **Permesso di costruire numero 06/2005**. I lavori sono iniziati il 11/05/2005.

Esiste ulteriore pratica precedente riferita al medesimo mappale (n° **121/2003**) relativa a "Opere di rinforzo strutturale del 1° piano sottostrada" che risulta regolarmente chiusa.

È stata presentata richiesta di "**Variante in corso d'opera**" del progetto di ristrutturazione approvato con il predetto permesso di costruire (n. 06/2005) per l'ampliamento e la diversa distribuzione degli spazi interni per il lotto di proprietà della Barbiera Immobiliare" al Comune di Mele che, previo parere favorevole della Commissione Edilizia, in composizione integrata, nella seduta del 16 dicembre 2006 con verbale numero 9 e previa autorizzazione paesistico ambientale (D.Lgs. 22-1-2004 n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) n. 9/2007 dell' 11 giugno 2007, ha rilasciato in data 25 giugno 2007 **Permesso di costruire numero 14/2007** (variante permesso di costruire 06/2005)

In data 5 settembre 2007 è stata presentata al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Mele comunicazione (rubricata al n. 5332 Cat. X CL. 10) di fine lavori (avvenuta in data 4

settembre 2007) relativa esclusivamente ai boxes catastalmente identificati con i subb. 32, 33, 34,35,36,37,38,39,42 e 49 del Foglio 15 Mappale 377 del Comune di Mele, non comprendente quindi il lotto oggetto di perizia.

Il 19/03/2010 è stata presentata pratica **43/2010** “Variante in corso d'opera al permesso di costruire n.26/2007 del 14/12/2007 relativa a "Ristrutturazione edificio residenziale sito in via Scaglia”.

Il 12/07/2010 è stata presentata pratica **110/2010** per autorizzazione Paesistico ambientale denominata “Ristrutturazione edificio in via Scaglia n° 2 (Variante in corso d’opera).”. Il 14/07/2010 è stato emesso parere sospensivo della Commissione del Paesaggio. **La pratica risulta “in corso”.**

Il 17/12/2010 è stata presentata pratica **189/2010** “Richiesta rinnovo P.C. 26/2007 (P.E. 21/2007). Ristrutturazione edificio residenziale sito in Via Scaglia. In particolare: la realizzazione di opere di finitura interne e degli spazi esterni, nonché di posa degli impianti.” **Mancano inizio e fine lavori.**

Sono stata inoltre eseguite opere in difformità rispetto ai titoli abilitativi di cui sopra (consistenti, tra l'altro nel cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenza di tre unità immobiliari, nella ricollocazione dei posti auto pertinenziali e nella realizzazione di un nuovo posto auto identificato con il sub. 42 del m.le 377 foglio 15 C. F. di Mele, nella realizzazione di lucernai e locali caldaia sulla copertura della porzione con destinazione d'uso residenziale) per le quali è stata inoltrata richiesta al Comune di Mele in data 4 aprile 2011 (n. 1725 del protocollo generale) ed è stato effettuato il pagamento degli importi liquidati ai sensi dell'art. 43 L.R. 16/2008 in data 02/08/2011; **è stato rilasciato dal Comune di Mele Permesso di Costruire in Sanatoria numero 4.045/X/10 (P.E. 33/2011). La pratica risulta ancora “in corso”.**

Il 02/08/2011 è stata aperta la pratica di “**Richiesta agibilità immobile** sito in loc. Fondocrosa – Via Scaglia 2-2A-2B; **la pratica risulta ancora “in corso”.**

Sentito l’Ufficio tecnico del Comune di Mele, è stata confermata l’assenza dell’agibilità poiché, a fronte di una richiesta di integrazione, nulla è pervenuto al suddetto ufficio.

L’edificio è pertanto al momento privo di certificato di agibilità e la pratica edilizia non è quindi ancora stata regolarmente chiusa e archiviata.

Per quanto attiene la sicurezza antincendio risulta che sia stata presentata presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 9 febbraio 2005 richiesta di parere di conformità antincendio (n. 2631 del prot) e che il Comando abbia espresso parere favorevole condizionato con nota n. 2631/05 - n. 18010/05 del prot. del 19 luglio 2005.

Non risulta agli atti il rilascio definitivo del Certificato di Prevenzione incendi.

3.4.2.Regolarità catastale

Nel corso del sopralluogo in sito è stato possibile confrontare la consistenza reale con le risultanze planimetriche. Da tale confronto è emersa una sostanziale corrispondenza e congruità.

3.4.3.Regolarità urbanistica

Le opere risultano congruenti con le previsioni urbanistiche vigenti.

4. Stato di possesso

Il lotto identificato con il mappale 377 sub 64 del foglio 15 risulta di proprietà della esecutata società Tempofosco Prà S.r.l.. come da Ispezione ipotecaria n° T58070 del 25/09/2019 condotta dal Curatore fallimentare riportante trascrizione di **richiesta cancellazione ipoteca** per l'int. 21 (sub 64) oggetto della presente perizia; ove la società venditrice si obbligava ad ottenere la cancellazione entro 7 giorni a far data dal 26/07/2012 .

Si riporta a seguire estratto dell'atto di compravendita nel quale sono stati definiti gli impegni presi da parte venditrice e da parte acquirente.

La parte compratrice ha dichiarato:

- a) *di conoscere ed accettare e si obbliga di osservare e di far osservare dai suoi aventi causa a qualunque titolo il regolamento contrattuale di comunione....”*
- b) *di aver visitato l'immobile oggetto della vendita che riconosce di suo gradimento, accettandolo senza riserve e/o eccezioni anche per quanto riguarda le parti condominiali, fermi gli obblighi di ultimazione lavori gravanti sulla società venditrice;*
- c) *di dare mandato gratuito ed irrevocabile alla Società Venditrice, in quanto conferito anche nel suo interesse, perché abbia., con i criteri del buon padre di famiglia e senza menomare l'uso, il godimento e la proprietà di quanto qui compravenduto:*
 - o *a stipulare tutti gli atti di asservimento e d'obbligo edilizio eventualmente richiesti dal Comune e successi vi atti collegati e di modifica e comunque tutti gli atti dal Comune a tal fine richiesti con esclusione di quelli aventi ad oggetto specifico il box qui compravenduto;*
 - o *a stipulare con il Comune, con l'ENEL e comunque con ogni Ente Pubblico o Privato qualsiasi meglio visto atto di cessione, acquisto, costituzione di servitù e/o oneri reali avente ad oggetto le porzioni comuni a tutti i comproprietari del complesso immobiliare;*
 - o *a predisporre, approvare e depositare ogni meglio visto atto di precisazione dei beni comuni a tutti condomini o a gruppi di condomini, ovvero esclusi dalle proprietà comuni, andando se del caso a modificare il Regolamento di Condominio Comunione, le tabelle millesimali e gli elaborati planimetrici allo stesso eventualmente allegati;*

- o a predisporre, approvare, depositare eventuali atti necessari o utili al perfezionamento tecnico-legale dell' operazione edilizia, per adempiere in luogo dei condomini agli impegni assunti con il Comune di Mele (GE), nonché ad assicurare la miglior funzionalità delle parti comuni del complesso edilizio;
- d) di riconoscere che la Società venditrice - a sua cura e spese con piena manleva al riguardo da ogni onere per la parte acquirente - possa apportare alle unità immobiliari ancora in sua proprietà tutte le varianti da essa reputate necessarie o anche solamente utili per una loro migliore fruibilità, senza beninteso arrecare pregiudizio alle altre unità immobiliari ed alle parti comuni;
- e) di riconoscere che le aree ed i beni esclusi dalla proprietà condominiali e non trasferiti con il presente atto resteranno in piena proprietà e disponibilità della società venditrice e dei suoi eventuali aventi causa.
- f) La parte acquirente si dichiara altresì edotta del fatto che il complesso edilizio che ospita quanto in oggetto non è a tutt' oggi - completamente ultimato; la società venditrice in persona come sopra si obbliga - dal canto suo - a portare a termine le opere non ancora ultimate a regola d'arte a sua esclusiva cura e spese, nei più brevi tempi tecnici consentiti.

La parte acquirente ha dichiarato in atto “...di essere a conoscenza che sono tuttora pendenti le pratiche tese ad ottenere il rilascio del Certificato Prevenzione Incendi (essendo stata presentata presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 9 febbraio 2005 richiesta di parere di conformità antincendio - n. 2631 del prot.- ed avendo lo stesso Comando espresso parere favorevole condizionato con nota n. 2631/05 - n. 18010/05 del prot. del 19 luglio 2005) ed il rilascio della dichiarazione di agibilità della porzione immobiliare in oggetto, pratiche che la società venditrice si impegna ed obbliga a seguire a sua cura e spese con la dovuta diligenza, assumendone tutte le relative incombenze presso le competenti autorità ed obbligandosi altresì ad eseguire a propria cura e spese le eventuali opere e/o modifiche richieste dalle pubbliche autorità per il rilascio delle suddette certificazioni; la società venditrice garantisce comunque che nulla osta al rilascio delle anzidette certificazioni.

La società venditrice (Barbiero Immobiliare S.r.l.) si è assunta l'obbligo di provvedere all'ultimazione di eventuali lavori non ancora terminati a sua cura e spese ed a perfetta regola d'arte, anche per quanto riguarda le parti comuni.

La società venditrice **“garantisce la totale regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto della presente vendita”**.

La società venditrice, “...in persona come sopra garantisce che tutti gli impianti posti al servizio della porzione immobiliare "de qua" sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione e/o del loro ultimo adeguamento obbligatorio”

La parte acquirente “si impegna a collaborare ed a non frapporre ostacoli per il rilascio di detti provvedimenti.”.

5. Valutazione del prezzo a base d'asta

Il borsino immobiliare fornisce le quotazioni specifiche per la specifica destinazione d'uso espresse in €/m² relative alla zona "A-centro-Acquasanta-Fondocrosa-via Ferriera" al variare dell'ubicazione di maggiore o minor pregio.

Borsinoimmobiliare.it							
Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali							
Quotazioni & Rendimenti (ottobre 2019)							
Comune	Mele						
Zona	Zona A (centro-acquasanta-fondocrosa-v.ferriera)						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eulmq			Valori di Locazione Eulmq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	910	1.052	1.194	2,3	2,6	2,8	2,9%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	711	839	967	2,3	2,6	2,8	3,7%
Ville e Villini (In buono stato)	1.194	1.421	1.649	2,8	3,1	3,4	2,6%
Uffici	Valori di Vendita Eulmq			Valori di Locazione Eulmq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (In buono stato)	682	768	853	2,8	3,1	3,4	4,9%
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eulmq			Valori di Locazione Eulmq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Box (In buono stato)	768	910	1.052	2,8	3,4	4,0	4,5%
Posti auto coperti (In buono stato)	711	853	995	2,8	3,4	4,0	4,8%
Posti auto scoperti (In buono stato)	569	696	824	2,3	2,6	2,8	4,4%
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eulmq			Valori di Locazione Eulmq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Capannoni industriali (In buono stato)	205	240	276	0,6	0,9	1,1	4,3%
Capannoni tipici (In buono stato)	162	200	239	0,6	0,6	0,6	3,4%
Laboratori (In buono stato)	409	489	569	1,1	1,7	2,3	4,2%
Magazzini (In buono stato)	330	392	455	1,1	1,4	1,7	4,3%
Negozi (In buono stato)	472	705	938	2,3	3,4	4,5	5,8%

Analogamente è stata consultata la Banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con i seguenti risultati:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: MELE

Fascia/zona: Centrale/ZONAA (CENTRO-ACQUASANTA-FONDOCROSA-V.FERRIERA)

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2200
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1550
Box	NORMALE	1050	1550
Posti auto coperti	NORMALE	1000	1450
Posti auto scoperti	NORMALE	870	1250
Ville e Villini	NORMALE	1800	2600

In considerazione

- a) delle caratteristiche del box e della posizione dello stesso in zona non urbanisticamente densa,
- b) delle limitate condizioni di accesso e manovra,
- c) del limitato spazio di parcheggio per auto di dimensioni medio piccole,
- d) della non ancora ottenuta agibilità dell'immobile
- e) dell'assenza del Certificato di prevenzione Incendi
- f) dell'assenza del certificato di conformità dell'impianto elettrico

lo scrivente ritiene di valutare

in relazione al Borsino immobiliare

collocare l'immobile tra la seconda fascia e la fascia media di ritenere congrua la stima del valore medio di 839 €/m²

in relazione alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari

in valore minimo decurtato del 20% per le considerazioni di cui alle lettere da a) ad f) sopra elencate e ritenere congrua la stima di 840 €/m²

Si adotterà pertanto il valore di 840 €/m²

Il box ha estensione superficiale pari a circa 12.8 m².

Ne consegue che:

Valore lotto [€] = Superficie box [m²] · valore unitario [€/m²]

Valore lotto [€] = 12,8 m² · 840 [€/m²] = 10.752,00 [€]

Con la presente il sottoscritto ritiene di avere ultimato l'incarico ricevuto, resta a disposizione per quant'altro possa occorrere.

Prof. Ing. Paolo Cavalletti
n°5929 Ordine Ing. Prov. di Ge

