

GEOM. ARNOLDO JUVARA
16121 GENOVA
VIA XX SETTEMBRE, 6-8 - TEL. 010 / 59.38.10
TELEFAX 010 / 59.27.07
E-mail: arnoldo.juvara@studiojuvara.it

TRIBUNALE FALLIMENTARE DI GENOVA

All'Ill.mo Sig. Curatore Dr. Ugo BRUNONI nel fallimento della:

Soc. OREGON ITALIA S.r.l.

per la valutazione dell'edificio industriale sito in
SAVIGNONE - Via Marconi civ. 16 H.

RELAZIONE

Il sottoscritto Geom. Arnolfo JUVARA, con studio in Genova - Via XX Settembre, 6/8, da S.V. nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel fallimento in epigrafe con e-mail in data 9 Luglio 2015, si pregia di seguito proporre la descrizione e valutazione dell'immobile sopra citato.

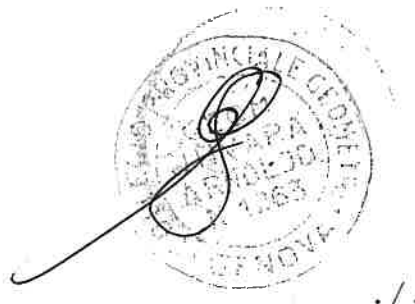
1) Descrizione

a) Ubicazione

L'immobile è sito in Comune di Savignone - Via Marconi civ. 16H, esso è circoscritto in rosso nella ripresa fotografica aerea, qui allegata sub "A" e nell'estratto di mappa catastale (All. "B").

Trovasi sulla sponda sinistra del Torrente Scrivia, vi si accede attraverso una rampa (V. F. n° 3) che conduce dalla Strada Statale 226 sino all'edificio industriale ed area annessa (V. F. n.ri 1 e 2).

b) Consistenza

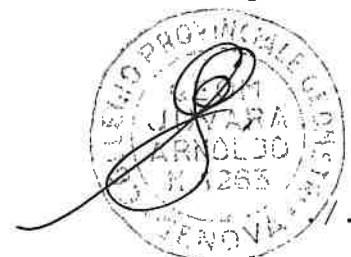


L'edificio si sviluppa su un unico piano (V. planim. catastale All. sub "C") ove sono ubicati: l'ingresso, due laboratori, due piccoli magazzini ed un locale igienico, il tutto con altezza interna di m. 3,90 sottotrave e m. 5,25 all'intradosso del solaio ed una superficie lorda complessiva di mq. 442,00 circa a mq. 701 circa di area esterna compreso la rampa ed a mq. 190 circa di zona a prato, acclive.

c) Descrizione edificio e accessori

L'immobile è dotato di rampa di accesso e area pertinenziale asfaltate, in cattivo stato (V. F. n° 3). La rampa e parte della corte, per mq. 356 circa, sono gravate da servitù di passo carraio a favore dell'immobile attiguo civ. 16I distinto in catasto con il sub 9 come da visura All. sub "D". L'area di pertinenza, libera, ha sup. complessiva di mq. 350 circa. All'immobile è annessa un'area a verde, attigua e non usabile di mq. 190, tratteggiata nell'allegato "C". La parte iniziale della rampa è protetta da un robusto cancello in ferro (V. F. n° 3 in fondo).

Al **laboratorio** più grande, di mq. 343 circa, si accede direttamente da un portone in ferro con apertura a libro (V. F. n° 7) carrabile; a quello più piccolo, di mq. 78, dal laboratorio più grande (V. F. n° 6).



Il pavimento è in cemento e la struttura in prefabbricati con vetri U-glass a coronamento sui tre lati aperti e i tamponamenti esterni sono in blocchetti di calcestruzzo (V. F. n.ri 4 e 5). E' tinteggiato, in bianco, solo all'interno, non all'esterno e si presenta in buono stato di conservazione.

I due piccoli **magazzini** hanno pavimentazione analoga ai laboratori, superficie di mq. 12,42 e mq. 12,42 ed hanno analoghe caratteristiche.

Impianti: l'immobile è dotato dei seguenti impianti:

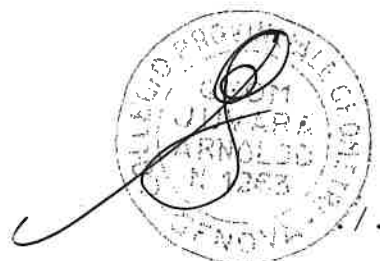
- impianto idraulico a servizio del locale igienico con fornitura dall'acquedotto;
- impianto elettrico e di illuminazione interna a norma;
- impianto fotovoltaico con concessione diretta in capo alla OREGON ITALIA;
- impianto fognario.

d) Situazione catastale

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Savignone (V. All. "D") al Foglio 14 Mapp. 461 Sub 14, e parte del terreno con il Mapp. 465 sub 8, Categ. D/1, R.C. € 3.884,00, in capo a OREGON ITALIA S.r.l..

La planimetria (V. All. "C") è conforme alla situazione dei luoghi.

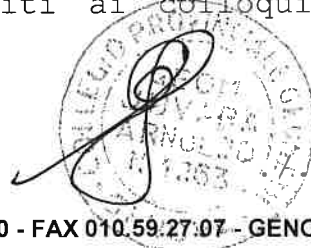
e) Situazione urbanistica



Lo scrivente ha reperito presso l'archivio comunale i seguenti progetti relativi all'immobile in parola:

- P.E. (Pratica Edilizia) 3/1989: costruzione del fabbricato a fronte istanza n° prot. 1590/89; concessione edilizia del 3/08/1989; istanza di voltura n° prot. 3190/91, avvenuta il 5/08/1991; elaborato progettuale, decreto di agibilità n° 644/94 dell'11/02/1994 (V. All. "1");
- P.E. 75/1991: istanza di variante n° prot. 4476 dell'8/11/1991, relazione tecnica ed elaborato progettuale (nel fascicolo non è presente il titolo edilizio rilasciato per l'esecuzione di queste opere) (V. All. "2");
- "art. 26" n° prot. 9993 del 7/12/1998 (V. All. "3");
- P.E. 29/2000: Concessione edilizia in sanatoria prot. n° 6814 del 19/08/2000 con tavole 1, 2, 3 (V. All. "4")
- P.E. 30/2000: Denuncia di inizio attività n° prot. 6815 del 27/07/2000 con relazione asseverata, tavola unica e documentazione fotografica (V. All. "5");
- P.E. 35/2006: Permesso di costruire in sanatoria n° prot. 9863 del 4/12/2010 con fascicolo progettuale (V. All. "6").

Il confronto dei succitati progetti con lo stato attuale dei luoghi accertato nei sopralluoghi uniti ai colloqui



tenuti con il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale portano alle seguenti conclusioni:

- la porzione di copertura a monte dell'unità immobiliare in parola è difforme dallo stato attuale. Ancorché ne sia stata prevista la regolarizzazione nell'istanza di variante n° 75/91, alla stessa istanza non è però seguita l'emissione del titolo edilizio abilitativo.

Trattandosi di manufatto comune il Condominio si dovrà assumere l'onere della sanatoria il cui iter è già stato concordato con l'Ufficio Tecnico;

- l'unità in parola è stata catastalmente frazionata nel 1999 dall'allora proprietaria Ferrari Francesca.

A tale frazionamento catastale non è associata la pratica edilizia, quantomeno non è stato possibile reperirla.

La circostanza che nel progetto originario i civici fossero già stati individuati nella loro attuale conformazione e che nel 2010 sia stato emesso un permesso a costruire in sanatoria relativo all'immobile 16 H oggetto della presente (definito fisicamente dal frazionamento catastale del 1999) permette di supporre che ad oggi il frazionamento sia da considerarsi come regolarizzato. Tale tesi è stata peraltro condivisa dal responsabile dell'Ufficio Tecnico.



- L'immobile oggetto della presente, secondo il P.U.C., ricade nell'area elementare UTE4 in zona RDO in sub ambito di "riqualificazione urbana con piccole integrazioni o modifiche all'assetto insediativo funzionale", il tutto come meglio visibile nell'allegata cartografia (sub "E") e desumibile dalle relative zone di conformità anch'esse comprese nell'allegato sub "E".

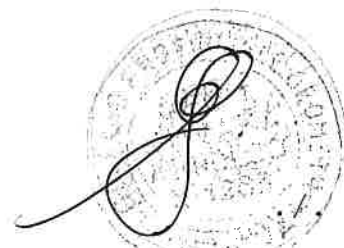
f) Confini

L'intero complesso confina:

- a nord tramite terreno annesso con la S.S. 226;
- ad est con immobile civ. 16I (sub 9) e parte con terreno distinto con il mappale 463;
- a sud con strada comunale "Carrabalzone";
- ad ovest con immobile distinto con il mappale 30 del F. 14 del N.C.T. del Comune di Savignone e con terreno distinto con il mapp. 927 del F. 14 del Comune di Savignone che è anche un immobile industriale.

2) Provenienze e pesi

L'immobile è stato acquistato dalla OREGON ITALIA S.r.l. con atto notaio G.L. Bailo del 16.12.2011 n° rep. 124586 dalla BANCA CARIGE S.p.A. (V. All. "L") e pedissequa nota di trascrizione (All. "M") a titolo di riscatto del



contratto di leasing immobiliare intercorso con la venditrice.

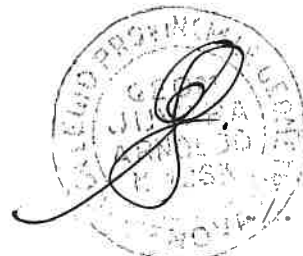
A sua volta la CARIGE l'ha acquistato con atto notaio Edmondo Ansaldo del 27.08.1997 n° rep. 14197/8719 (la relativa nota di trascrizione è qui unita sub "M").

Con atto giudiziario del 14 Gennaio 2015 è stata emessa sentenza dichiarativa di fallimento (V. All. "N") a favore della "Massa dei creditori del fallimento di OREGON ITALIA S.r.l." relativamente anche all'Unità Immobiliare oggetto della presente valutazione.

3) Stima

Allo scopo di giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare in argomento, in relazione anche alle caratteristiche della valutazione, lo scrivente ha operato indagini sul luogo e si è dotato di elementi desunti da banche dati particolarmente attendibili come:

- OMI - banca dati dell'Agenzia delle Entrate per la destinazione a Capannoni e Magazzini (V. All. "F" ed "F/1");
- Borsino Immobiliare che incrocia i dati OMI, ISTAT ed altre banche dati (V. All. "G");
- Scenari Immobiliari redatto da un Osservatorio Immobiliare privato (V. All. "H").



I dati come sopra individuati, attentamente esaminati in relazione alle caratteristiche, stato, ubicazione, comodità di accesso, finiture ed impianti, conducono alla individuazione dei seguenti valori:

- OMI:

per Capannoni €/mq. 670,00 (minimo);

per Magazzini €/mq. 480,00 (medio);

- Borsino:

per Capannoni €/mq. 503,00 (minimo);

per Magazzini €/mq. 400,00 (medio);

- Scenari €/mq. 420,00 (medio)

TOTALE €/mq. 2.473,00 = €/mq. 494,60 (valore medio)

arrotondabile in € 500,00/mq..

In relazione alla destinazione della valutazione lo scrivente ritiene di operare una riduzione del valore unitario del 10%, dal che € 500,00 x 0,90 = € 450,00 comprendendo in tale valore unitario anche le aree di competenza.

Va anche segnalato che l'immobile era oggetto di un contratto di locazione, qui allegato sub "I", intercorso però con la OREGON GROUP S.r.l. quindi non significativo ai fini di mercato, che riguarda anche l'edificio attiguo distinto con il civ. 16I. Detto contratto, infatti, indica un canone annuale di € 7.200,00/anno per mq. 718 circa,



pari ad €/mq./anno 10,00 circa, contro € 25,00÷35,00 mq/anno in corso nella zona.

Da cui mq. 442,00 x € 450,00/mq. = € 198.900,00 che rappresenta il valore attuale, tenendo conto della procedura fallimentare, dell'immobile in oggetto considerato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

-o-o-o-o-o-o-o-

Lo scrivente ritiene, con la presente ed i relativi allegati, di aver esaurito il gradito incarico affidatogli, si pone comunque a disposizione per quanto possa occorrere.

Genova lì, 27 Ottobre 2016


(Geom. Arnoldo JUVARA)

Allegati c.s.

. / .