



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione Fallimentare

-----000000-----

FALLIMENTO LCI Ligurcelle S.r.l.

R.F. n. 116/2013

CURATORE DOTT. SERGIO CARFAGNO

-----000000-----

RELAZIONE DI STIMA

DEL GEOM. DAVIDE RABAGLIA

iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri di Genova al n.3266

con studio in Genova, Galleria Mazzini 1/3

UNITÀ IMMOBILIARI AD USO BOX E MAGAZZINO

SITE IN CELLE LIGURE (SV), LARGO GIOVANNI GIOLITTI N.12

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Intera quota di proprietà delle unità immobiliari ad uso box e magazzino site in Celle Ligure (SV), **Largo Giovanni Giolitti** civico **12**.

-----000000-----

PERITO ESTIMATORE

Geom. **Davide RABAGLIA**, residente in Genova, Via Emilio Salgari 191/6, con studio in Genova, Galleria Mazzini 1/3 - iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova con il n. 3266, iscritto Albo dei C.T.U. del Tribunale di Genova ed iscritto all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Liguria al n. 4997, incaricato dal Curatore del Fallimento dott. Sergio Carfagno in data 27/09/2024.

-----000000-----

SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ PERITALIAccessi presso i Pubblici Uffici

Agenzia delle Entrate Territorio – Ufficio Provinciale di Savona

Catasto Fabbricati

- visura e planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima

Comune di Celle Ligure – S.U.E.

- accesso agli atti e visura delle pratiche edilizie ivi depositate

Ricerche di mercato

-----000000-----

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto di stima sono site in Celle Ligure (SV), in zona centrale della località, nell'ambito di insediamenti a prevalente carattere residenziale, che risulta ormai saturo di possibili interventi edificatori.

Il quartiere è ben servito da attività commerciali e servizi di primaria necessità; nel complesso gode di una buona appetibilità di mercato.

L'accesso ai beni oggetto di stima avviene da Largo Giovanni Giolitti, tramite un accesso carrabile.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono così individuabili:

- box n. 65, contraddistinto dal sub. 228, ubicato al piano terreno
- magazzino contraddistinto dal sub. 508, ubicato al piano terreno
- box n. 1, contraddistinto dal sub. 5, ubicato al piano 2° seminterrato

-----000000-----

CONSISTENZA

I beni sviluppano le seguenti superfici

- | | | |
|---|----------------|-------|
| - box n. 65, sub. 228, piano terreno | m ² | 18,00 |
| - magazzino sub. 508, piano terreno | m ² | 17,00 |
| - box n. 1, sub. 5, piano 2° seminterrato | m ² | 16,00 |

-----000000-----

CONFINANTI

I beni espongono le seguenti coerenze:

box n. 65, sub. 228, piano terreno

nord: box sub. 229

est: muri perimetrali prospicienti Largo G. Giolitti

sud: box sub. 227

ovest: corsia di manovra

magazzino sub. 508, piano terreno

nord: rampa di accesso ai box

est: muri perimetrali prospicienti Largo G. Giolitti

sud: box sub. 228

ovest: corsia di manovra

box n.1, sub. 5, piano 2° seminterrato

nord: box sub. 6

est: corsia di manovra

sud: intercapedine

ovest: intercapedine

-----000000-----

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Gli immobili sono attualmente iscritti al Catasto Fabbricati del Comune di Celle Ligure con i seguenti riferimenti:

box n. 65, sub. 228, piano terreno

✓ foglio 9, particella 824, subalterno 228, Largo Giovanni Giolitti n. 12 piano T, categoria C/6, classe U, consistenza m² 17, superficie catastale m² 18, R.C. € 122,92

magazzino sub. 508, piano terreno

✓ foglio 9, particella 824, subalterno 508, Largo Giovanni Giolitti n. 12 piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza m² 14, superficie catastale m² 17, R.C. € 61,46

box n.1, sub. 5, piano 2° seminterrato

✓ foglio 9, particella 824, subalterno 5, Largo Giovanni Giolitti n. 12 piano S2, categoria C/6, classe U, consistenza m² 15, superficie catastale m² 16, R.C. € 108,46

in capo a:

- L.C.I. Ligurcelle Immobiliare S.r.l. con sede in Cogoleto (GE),



c.f. 01282240090

proprietà per 1000/1000

Regolarità catastale

Le planimetrie catastali risultano **conformi** allo stato attuale dei luoghi.

-----000000-----

REGOLARITÀ URBANISTICA

In data 19/04/2001 veniva richiesta la *“concessione per la realizzazione del parcheggio pluripiano previsto dall’art.62 punto 10.2 sito in Largo Giolitti”*.

In data 15/04/2003 il Comune di Celle Ligure rilasciava la Concessione Edilizia n. 3262/6357 con provvedimento prot. n. 6475.

In data 01/02/2006 veniva presentata la variante n. 3262/9052.

In data 12/04/2006 il Comune di Celle Ligure rilasciava la Concessione Edilizia n. 3262/1585 con provvedimento prot. n. 5559.

In data 14/06/2007 il Comune di Celle Ligure rilasciava certificato di agibilità prot. n. 8361.

In data 02/11/2023 con pratica edilizia n. 3/2023 prot. n. 18123 veniva presentata SCIA per cambio di destinazione d’uso da box a magazzino.

Gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra indicate risultano sostanzialmente conformi allo stato attuale dei luoghi.

Pertanto, i beni vengono considerati **regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio**.

-----000000-----

STATO DI OCCUPAZIONE DELL’IMMOBILE.

Ai fini della stima, gli immobili vengono considerato liberi.

-----000000-----

CRITERI DI STIMA

Tenuto conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggi volti alla determinazione del valore degli immobili in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il solo metodo *“per comparazione diretta”*.

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.

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 reperibilità.

I parametri di natura economica invece sono stati individuati attraverso la consultazione delle più note fonti specialistiche del settore (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ecc.) nonché per indagine svolta presso strutture primarie commerciali operanti in ambito locale.

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

-----000000-----

INDAGINE DI MERCATO E VALORI INDICATI

Lo scrivente vuole sottolineare, in sede di stima, l'attuale momento in cui versa il mercato immobiliare cittadino, sostanzialmente in condizioni di stagnazione dei valori, con tendenza verso il basso, dovuto per lo più alla man-

canza di erogazione di denaro da parte degli Istituti di Credito, ma comunque contraddistinto da una lieve risalita del numero delle compravendite nei casi in cui i valori di mercato vengono mantenuti stabili e/o verso il basso.

Ciò posto, si espongono i valori reperiti dalle fonti più note del mercato immobiliare:

- Gli operatori commerciali indicano i seguenti valori:

per box	€	2.000 - 2.500/m ²
per magazzini	€	1.000 - 1.800/m ²
- Agenzia del Territorio- Osservatorio dei valori immobiliari espone i seguenti valori

per box	€	2.350 - 2.750/m ²
per magazzini	€	1.500 - 2.250/m ²
- Borsino Immobiliare espone i seguenti valori

per box	€	2.256 - 2.952/m ²
per magazzini	€	1.012 - 1.654/m ²

-----000000-----

VALORIZZAZIONE

Preso atto della narrativa che precede, i valori unitari a metro quadrato applicabili per le unità immobiliari in oggetto è pari ad **€ 2.200,00/m²** per i box ed **€ 1.000,00/m²** per il magazzino.

Pertanto:

- box n. 65, sub. 228, piano terreno

m ² 18,00 x € 2.200,00/mq	€ 39.600,00
--	--------------------
- magazzino sub. 508, piano terreno



m² 17,00 x € 1.000,00/mq € 17.000,00
- box n. 1, sub. 5, piano 2° seminterrato
m² 16,00 x € 2.200,00/mq € 35.200,00

-----000000-----

FORMAZIONE LOTTI VENDITA

Per agevolare la vendita degli immobili, in considerazione delle caratteristiche del locale ad uso magazzino, si suggerisce la formazione dei seguenti Lotti di vendita:

Lotto 1

box n. 65, sub. 228, piano terreno, valore € 39.600,00
magazzino sub. 508, piano terreno, valore € 17.000,00
valore del Lotto 1 € 56.600,00

Lotto 2

box n. 1, sub. 5, piano 2° seminterrato, valore € 35.200,00
valore del Lotto 2 € 35.200,00

-----000000-----

Lo scrivente ritiene con la presente ed i relativi allegati di aver esaurito l'incarico affidatogli, e restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento, si rassegna.

Genova li, 17 dicembre 2024

geom. Davide Rabaglia

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Allegato n.1** Documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate - Savona
Territorio
- Allegato n.2** Documentazione acquisita presso il Comune di Celle Ligure - SUE
- Allegato n.3** Fotografie
- Allegato n.4** Valori di mercato acquisiti