

Studio Tecnico

Geom. Pier Emilio Copello

Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)

Posta ordinaria : Casella postale 216 - 16043 Chiavari (Ge)

Tel. e fax +39 0185 318414

copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA**Sezione Fallimentare****R.F. 46/2016**Fallimento **SOL LEVANTE s.r.l.****G.d.F. Dott. Andrea Balba****Curatore Dott. Domenico Sardano**

Relazione di stima relativamente il box
 sito in Comune di Genova Pontedecimo
 Lungotorrente Verde 10r - int. 6

Indice

1) Operazioni svolte	pag. 2
2) Immobile oggetto di stima	pag. 4
3) Iter edilizio urbanistico	pag. 5
4) Caratteristiche del bene	pag. 9
5) Criterio di stima	pag. 16
6) Valore del bene	pag. 18
Elenco Allegati	pag. 20

RELAZIONE DEL PERITO

Con ordinanza emessa dall' Illustrissimo Signor Giudice del
 Fallimento del Tribunale di Genova il sottoscritto Geometra
 Pier Emilio Copello, iscritto all'Albo dei Consulenti del

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello

Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)

Tribunale di Genova, iscritto all'Albo dei Periti della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Genova, Consulente Tecnico della Corte d'Appello di Genova, con Studio in Chiavari (Ge), Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E, veniva nominato Perito estimatore nel fallimento in epigrafe.

1) Operazioni svolte

Le operazioni svolte dallo scrivente al fine di poter compiutamente adempiere al mandato incarico relativamente il bene oggetto della presente stima si sono articolate come segue:

§ 16/12/2016: accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali - al fine di effettuare ricerche e reperire la documentazione catastale ;

§ 22/12/2016 : invio istanza al Dirigente Responsabile Sportello Unico dell'Edilizia – Ufficio Visura Progetti Comune di Genova per richiedere visura della documentazione progettuale agli atti del Comune;

§ 31/01/2017 : accesso all'Ufficio Visura Progetti Comune di Genova al fine di visionare ed estrarre copia della documentazione progettuale depositata agli atti ;

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello

Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)

- § 16/02/2017 : primo accesso agli immobili per una
sommatoria presa visione degli stessi;
- § 22/02/2017 : secondo accesso agli immobili .
- § 14/03/2017: terzo accesso agli immobili per verifica
interferenze con il cantiere TGA.
- § 22/06/2017 : quarto accesso agli immobili per verifica
interferenze con il cantiere TGA.
- § 07/02/2018 : riunione presso il Comune di Genova con
la presenza dei funzionari Geom. Rolla e
Geom. Tacchino e la partecipazione del
presidente del Comitato dei creditori.
- § 12/06/2019 : quinto accesso agli immobili per verifica
sistemazione finale del cantiere TGA –
viabilità pubblica.
- § 21/08/2019 : deposito telematico della perizia.

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello

Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)

2) Immobile oggetto di stima

Trattasi di un box identificato col n. 6 ricadente nel civico n. 10r di Lungotorrente Verde, Comune di Genova Pontedecimo.

La collocazione dell'edificio in cui ricade il box è evidenziata nella sottostante ortofoto



Ortofoto Google maps 2019

ed evidenziato in giallo nella vax catastale prodotta come Allegato 6.

Si deve riferire che nelle adiacenze dell'edificio ove è collocato il box in oggetto si trovano aree che risultano ancora in capo alla fallita *Sol Levante s.r.l.* ma che, per una Convenzione a suo

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello

Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)

tempo stipulata col Comune di Genova a firma del Notaio M. Gallione (n. rep. 45790 , n. rac. 2991), risultano già di pubblica fruibilità anche se la cessione deve essere ancora formalizzata.

Le stesse risultano :

- area scoperta contraddistinta dal map. 187 sub. 14 ,
costituente la soletta di copertura dei boxes ove ricade
anche quello in capo al fallimento, da adibirsi a verde
pubblico;
- area scoperta contraddistinta dal map. 187 sub. 16 (ex
sub.15) ad uso pubblico ;
- area urbana scoperta contraddistinta dal map. 188 sub.
4 ad uso pubblico .

3) Iter edilizio urbanistico

A seguito di preventiva richiesta inoltrata allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Genova (vedasi Allegato 2) lo scrivente effettuava le occorrenti visure riscontrando quanto segue :

- 30/12/2004 : la *Sol Levante s.r.l.* attivava l'iter progettuale per un Progetto Convenzionato tendente ad ottenere il relativo Titolo Edilizio.

Il progettato intervento prevedeva la demolizione di una vecchia volumetria (ex mulino), sito in Lungotorrente Verde , con recupero di superficie abitativa, realizzazione di box nel

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello

Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)

sottosuolo e sistemazione del soprassuolo con cessione di area per utilizzo a verde pubblico .

L'intervento era correlato con altro intervento da realizzarsi in Via Guelfi per utilizzare la superficie agibile così recuperata occorrente all'edificazione di nuove volumetrie costituite da due palazzine, oggi così edificate e contraddistinte dai civ. 12 e civ. 14 di Via Ghelfi – Genova.

- 30/05/2006 : adozione della prima *Determina Dirigenziale Comunale* (n. 2006/118.18/0009) con la quale veniva rilasciato alla *Sol Levante s.r.l.* un provvedimento finale, di cui al 9° comma – art. 14 ter della l. 241/9, così come modificata dalla l. 15/2005, relativo al progetto di demolizione di un ex mulino posto su Lungotorrente Verde, in adiacenza a Via Pieve di Cadore, e recupero di Superficie Agibile da trasferire nelle edificande due palazzine (come detto ora civici 14 e 16 di via Ghelfi), oltre alla sistemazione dell'area così ricavata con la demolizione e riconversione di spazio destinato ad uso pubblico relativamente il soprassuolo e la realizzazione di box privati nel sottosuolo ;

- 30/5/2006 : adozione della seconda *Determina Dirigenziale Comunale* (n. 2006/118.18/0010) con la quale veniva rilasciato provvedimento finale, di cui al 9° comma – art. 14 ter della l. 241/90 così come modificata dalla l. 15/2005, relativamente il progetto per la realizzazione di due edifici residenziali e servizi connessi in Via Ghelfi.

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello

Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)

- 28/12/2007 : la *Sol Levante s.r.l.* presentava variante in sanatoria, la n. 5520/2008, relativamente ad opere eseguite difformemente da quanto a suo tempo approvato circa la realizzazione dei boxes in Lungotorrente Verde ;
- 19/07/2012 : il Comune di Genova rilasciava il titolo in sanatoria n. 528 , oggetto poi di Provvedimento di rettifica n. 196 del 12/04/2013, relativamente la realizzazione di n.2 edifici residenziali in via Ghelfi , con la precisazione che “...*si ribadisce la necessità....*” di effettuare gli interventi di urbanizzazione “.... *previsti in adempimento degli obblighi convenzionali entro il 15.08.2012 , in conformità alla dichiarazione resa in data 10.07.2012*” dall'allora liquidatore della *Sol Levante s.r.l.* , il Sig. M. F. Machieraldo ;
- 04/11/2014 : il Comune di Genova escuteva la polizza fideiussoria a suo tempo sottoscritta dalla *Sol Levante s.r.l.* per corrispondenti €. 102.455,93, non avendo il liquidatore della società adempiuto agli obblighi di cui alla dichiarazione del 10/07/2012 ;
- 15/01/2015 : il Comune di Genova (prot. 12649), richiedeva integrazioni alla variante in sanatoria n. 5520/2008, per le opere eseguite difformemente da quanto a suo tempo approvato circa la realizzazione dei boxes in Lungotorrente Verde (vedasi Allegato 8);

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello

Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)

- 11/02/2016 : il Comune di Genova (prot. 47963), sollecitava il liquidatore della società circa quanto richiesto con la nota di cui sopra, concedendo termine di 15 gg., in alternativa “.....si provvederà alla formale adozione di provvedimento di diniego” (vedasi Allegato 9).

Il fallimento della *Sol Levante s.r.l.* venne decretato il 29 luglio 2015.

In data 04/04/2019 (prot. gen. 123410) è stata ripresa la pratica da parte di un Professionista , incaricato degli attuali proprietari dei boxes e quindi anche dal fallimento, al fine di volturare e definire la pratica in sanatoria n. 5520/2008 con riferimento all'iniziale progetto n. 450/2005 presentato dalla *Sol Levante s.r.l.*

Quanto sopra è stato riscontrato dal Comune con nota n. 0164180.U dello 08/05/2019 (vedasi Allegato 3) chiedendo di fornire la documentazione a suo tempo richiesta in data 15/1/2015 (prot. 12649) e sollecitata in data 11/2/2016 (prot. 47963).

Al momento del deposito della sujestesa relazione la pratica non risulta ancora definita e quindi il box è altresì sprovvisto di agibilità.

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello

Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)

4) Caratteristiche del bene

Per giungere alla determinazione del valore di stima del box in oggetto vengono specificati :

- l'identificazione numerica del civico o altri riferimenti toponomastici;
- i confini ;
- gli identificativi catastali ;
- una sommaria descrizione ;
- lo stato di possesso;
- i vincoli o gli oneri condominiali;
- la superficie utile ;
- lo stato di uso e di manutenzione ;
- la conformità edilizio – urbanistica ;
- la conformità catastale ;
- l'agibilità.

Identificativi del bene

L'immobile in oggetto è contraddistinto col n. 6 del civico n. 10 rosso di Lungotorrente Verde, Comune di Genova – Sampierdarena.

Identificativi catastali

C.U. del Comune di Genova, Sezione Sampierdarena , foglio 3, particella 187, subalterno 8, zona censuaria 4, Lungotorrente Verde , piano S1 , interno 6, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 26, superficie catastale mq. 29, rendita €. 139,65 intestato a:

- pag. n. 9 -

Relazione del Perito nel Fallimento R.F. 46/2016 – Tribunale di Genova

Box sito in Comune di Genova Pontedecimo, Lungotorrente Verde 10r int. 6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello

Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)

SOL LEVANTE S.R.L., con sede in Genova, proprietà 1/1.

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:
corridoio di accesso ai boxes, terrapieno, intercapedine , sopra
col box n.10, sotto con il suolo.

Sommatoria descrizione

Il box ricade entro un edificio, elevato su due livelli, nel quale
trovano collocazione altri dieci boxes (vedasi fotografia
sottostante)



FOTOGRAFIA N. 1

Il box in oggetto è collocato al piano seminterrato : si accede
allo stesso percorrendo una breve rampa rettilinea in discesa .
L'accesso comune è chiuso da una serranda automatizzata
elettricamente (vedasi fotografia sottostante)

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello

Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)



FOTOGRAFIA N. 2

Dal corridoio comune si accede quindi al box (vedasi fotografia sottostante)



FOTOGRAFIA N. 3

- pag. n. 11 -

Relazione del Perito nel Fallimento R.F. 46/2016 – Tribunale di Genova

Box sito in Comune di Genova Pontedecimo, Lungotorrente Verde 10r int. 6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'accesso al box risulta chiuso da una serranda basculante

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTOGRAFIA N. 4

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il pavimento del box è rivestito in piastrelle di gres, le pareti ed il soffitto realizzati in c.a. sono tinteggiati in tonalità bianca

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTOGRAFIA N. 5

- pag. n. 12 -

Relazione del Perito nel Fallimento R.F. 46/2016 – Tribunale di Genova
Box sito in Comune di Genova Pontedecimo, Lungotorrente Verde 10r int. 6
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il box risulta dotato di un sommario impianto elettrico quale predisposizione per l'apposizione di una lampada a soffitto.
Risulta in oltre dotato di un lavandino con misuratore d'acqua
(vedasi fotografia sottostante)



FOTOGRAFIA N. 6

L'altezza utile interna del box risulta pari a mt. 2,40.

La copertura dell'edificio ove ricadono i boxes è destinata a verde pubblico (vedasi fotografia sottostante)





FOTOGRAFIA N. 7

Stato di possesso

Al momento del primo sopralluogo l'immobile risultava chiuso. Non avendo potuto reperire la chiave di accesso, previo consenso del Curatore, lo scrivente provvedeva, con l'ausilio di un fabbro, a far sostituire il nottolino di chiusura. Il box risulta libero.

Al suo interno sono presenti alcuni piccoli oggetti così come evincibile dalla sovrastante fotografia n. 5.

Vincoli o oneri condominiali

L'edificio in cui ricade il box in oggetto non fa capo ad alcun condominio.



Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello

Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)

Superficie utile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 27,00 circa.

Stato di uso e di manutenzione

L'immobile risulta in buono stato di conservazione così come le parti comuni ad esclusione della copertura (vede pubblico) che si trova in stato di completo abbandono.

Conformità edilizio – urbanistica

Dalla comparazione tra quanto graficamente rappresentato nella documentazione depositata agli atti del Comune di Genova (vedasi Allegato 7) e le verifiche piano altimetriche effettuate in loco dallo scrivente risulta corrispondenza con la planimetria progettuale depositata agli atti.

Tuttavia, come già detto, la pratica n. 5520/2008 var.san. concernente la costruzione dei boxes non risulta definita in quanto, a seguito dell'intervenuto fallimento del soggetto attuatore, non venne riscontrata la comunicazione del Comune prot. 47963 del 11/02/2016 (vedasi Allegato 8).

Nella stessa il Comune di Genova concedeva di 15 gg. di tempo alla società, all'epoca in liquidazione, per provvedere alle integrazioni richieste con lettera prot. 12649 del 15.1.2015 pena la “.....formale adozione di provvedimento di diniego”.

Come già anticipato si può riferire che i proprietari

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello

Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)

dei boxes , e quindi anche il fallimento, hanno incarico un professionista per la definizione della pratica .

Si conferma che alla data del deposito della presente suestesa relazione la pratica non risulta ancora definita.

5) Criterio di stima

Ai fini dell'indicazione del più probabile prezzo di vendita lo scrivente adotterà il metodo della stima comparativa basato, secondo le correnti metodologie di stima, sulla ricerca di prezzi di mercato riferiti ad immobili c.d. *comparabili* dai quali si forma il prezzo dell'immobile box c.d. *soggetto* .

Quali comparabili verranno assunti Atti di compravendita reperiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei RR.II.).

La ricerca è stata incentrata su Atti pubblici temporalmente rogati nei recenti anni e relativi a boxes ricadenti nello stesso comparto immobiliare.

§ Per quanto attiene i “*comparabili*” reperiti, dopo estese ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei RR.II), lo scrivente ha potuto reperire i seguenti atti pubblici :

a) compravendita a firma del Notaio E. Ansaldo Edmondo del 14/02/2012 n. rep. 59987/23496, trascritta il 28/02/2012 al

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello

Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)

n. part. 5293, relativo la compravendita di un box (subalterno 4) di mq. 17, posto nello stesso edificio ove è sito il box ricadente nel fallimento:

prezzo dichiarato in atto €. 34.000,00 + I.V.A. (4%)

venditrice : *Sol Levante s.r.l.*

b) compravendita a firma del Notaio E. Ansaldo , rogata il 14/02/2012 , n. rep. 59988/23497 , trascritto il 28/02/2012 al

n. part. 5294, relativa la compravendita di 5 boxes (subalterno 9 di mq. 18, subalterno 10 di mq. 17, subalterno 11 di mq. 17, subalterno 12 di mq. 26, subalterno 13 di mq. 21) ricadenti

nello stesso fabbricato ove è sito il box ricadente nel fallimento

prezzo dichiarato in atto €. 150.000,00 + I.V.A. (10%)

venditrice : *Sol Levante s.r.l.*

c) compravendita a firma del Notaio E. Ansaldo , rogata il 13/09/2012, n. rep. 60860/24547, trascritto il 24/09/2012 al

n. part. 21296, relativa la compravendita di un box (subalterno 5) ricedente nello stesso edificio ove è sito il box ricadente nel fallimento, consistenza catastale mq. 15,00 prezzo dichiarato

in atto €. 35.000,00 + I.V.A. - venditrice : *Sol Levante s.r.l.*

Per completezza di indagine lo scrivente ha inoltre consultato la Banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Genova – Territorio con riferimento ai dati forniti dall' O.M.I. (*Osservatorio Mercato Immobiliare*).

Relativamente la zona ove ricade il box , e con riferimento al primo semestre 2016, il dato ricavato è il seguente :

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello

Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)

Provincia: Genova - Comune: Genova

Fascia/zona: Periferica/Pontedecimo - Cesino TU.M (via Anfossi - via N. Gallino - via Campomorone)

Codice di zona : D25 - microzona catastale n.: 32

Tipologia prevalente : abitazioni di tipo economico

Destinazione: residenziale

Box : da un min. di €. 1.600,00/mq. ad un max di €. 2.300,00/mq. (si veda l'Allegato 10).

Lo scrivente ha tenuto, in oltre, in debita considerazione la perdurante crisi del mercato immobiliare che ha colpito e colpisce tutt'ora anche il territorio del Comune di Genova.

6) Valore del bene

Per la valutazione del box nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed in relazione a quanto tutto quanto sotto meglio specificato viene indicato il valore di base, a corpo, di €. 28.000,00 (dicasi Euro ventottomila/00).

Si precisa che nel sovra indicato valore non sono compresi e rimarranno quindi a carico dell'acquirente :

- l'oblazione di cui all'art. 43 c.5 della L.R. 16/2008, da corrispondersi pro quota fra tutti i proprietari dei boxes, stabilita dal Comune in complessivi €. 1.033,00;
- la parcella del Tecnico incaricato , sempre da corrispondere pro quota fra tutti i proprietari dei boxes ricadenti nel civ. 10r di Lungotorrente Verde, per definire la pratica per

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello

Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)

l'accertamento di conformità edilizia n. 5520/2008 in sanatoria al progetto n. 450/2005 ;

- la parcella del Tecnico incaricato, sempre da corrispondere pro quota fra tutti i proprietari dei boxes di Lungotorrente Verde, per la pratica di agibilità dei boxes stessi;
- eventuali altri possibili costi, sempre da dividere fra tutti i proprietari dei boxes di Lungotorrente Verde civ. 10r, per definire gli impegni di cui alla Convenzione *Sol Levante s.r.l./* Comune di Genova a firma del Notaio M. Gallione n. rep. 45790 , n. racc. 2991.

Lo scrivente Perito non può in alcun modo allo stato indicare i costi a carico del fallimento in quanto le dette pratiche risultano in itinere ed il Comune, tramite A.S.Ter, non ha ancora indicato quali eventuali lavori debbano essere eseguiti (e se debbano essere eseguiti) al fine di eliminare le barriere architettoniche per così consentire l'accesso da parte di portatori di handicap all'area già destinata a verde pubblico definendo, conseguentemente, la pratica in sanatoria per l'accertamento di conformità edilizia n. 5520/2008 relativamente il progetto n. 450/2005.

Lo scrivente, rassegnando la suesesa relazione e ritenendo di aver così assolto all'incarico ricevuto, rimane, comunque, a completa disposizione della Signoria Vostra Illustrissima per ogni

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello

Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)

eventuale chiarimento e/o precisazione in merito che si rendesse necessaria.

Con ossequi.

Chiavari, 21 agosto 2019

Il Perito

Geom. Pier Emilio Copello

Elenco Allegati

Allegato 1 : corrispondenza;

Allegato 2 : istanza per accesso atti al Comune di Genova;

Allegato 3 : nota del Comune di Genova n. 0164180.U dello 08/5/2019;

Allegato 4 : visura catastale per immobile;

Allegato 5 : planimetria catastale;

Allegato 6 : vax catastale con indicato il fabbricato in cui ricade il box in oggetto;

Allegato 7 : estratto documentazione reperita agli atti del Comune di Genova - Sportello Unico;

Allegato 8 : lettera del Comune di Genova prot. n. 12649 del 15 gennaio 2015;

Allegato 9: comunicazione del Comune prot. 47963 del 11/02/2016 ;

Allegato 10 : valori O.M.I. ;

Allegato 11 : provvedimento del Comune n. 528/2012 – titolo in sanatoria ;

- pag. n. 20 -

Relazione del Perito nel Fallimento R.F. 46/2016 – Tribunale di Genova

Box sito in Comune di Genova Pontedecimo, Lungotorrente Verde 10r int. 6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009