

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 I.

RELAZIONE

Il sottoscritto Geom. Arnoldo 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. 16I, 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 annessa al civ.
16h) 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: il magazzino ed un locale igienico, il tutto con altezza interna di m. 4,50 sottotrave e m. 5,25 all'intradosso del solaio ed una superficie lorda complessiva di mq. 302,00 circa.

c) Descrizione edificio e accessori

L'immobile usufruisce della servitù di passo sulla rampa di accesso ed una porzione di area pertinenziale, in cattivo stato (V.F. n° 1). All'immobile è annessa un'area attigua di mq. 114, indicata nell'allegato "C".

Al **laboratorio-magazzino** si accede direttamente da un portone in ferro con apertura a pacchetto a libro (V. F. n° 7) carrabile.

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.

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 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 12, Categ. C/3 Classe U, mq. 300, R.C. € 216,91 e terreno (V. All. "D/1") con il Mapp. 461 sub 13, Area Urbana, 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.

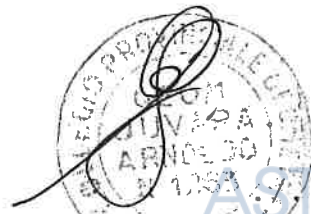
La circostanza che nel progetto originario i civici fossero già stati individuati nella loro attuale conformazione e che nel 2010 sia stato emesso un permesso a costruire in sanatoria relativo all'immobile 16 H oggetto della presente (definito fisicamente dal frazionamento catastale del 1999) permette 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 su area annessa al civ. 16H verso la S.S. 226;
- ad est con muri perimetrali verso mappali 462 e 463 del F. 14 del N.C.T. del Comune di Savignone;



- ad ovest con immobile civ. 16H (sub 14) e parte con corte di pertinenza dello stesso, contraddistinta con il mappale 465 (V. pianta all. sub "B");
- a sud con terreno annesso (area urbana sub 13) su strada comunale "Carrabalzone";
- sopra con copertura;
- sotto con terreno.

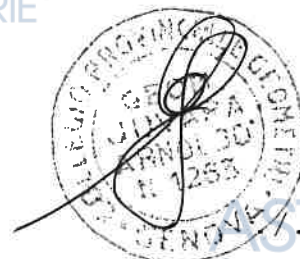
2) Provenienze e pesi

L'immobile è stato acquistato dalla OREGON ITALIA S.r.l. con atto notaio G.L. Bailo del 13.11.2009 n° rep. 122212 dalla BANCA CARIGE S.p.A. (V. All. "I") a titolo di riscatto del contratto di leasing immobiliare intercorso con la venditrice.

La CARIGE l'ha acquistato con atto Not. RAITERI del 4.08.1999 Rep. 13556/3574 dalla Sig.ra FERRARI Francesca.

A sua volta la Sig.ra Francesca FERRARI l'ha acquistato con atto notaio Edmondo Ansaldo del 12.05.1992 n° rep. 7989 (V. All. "L") e note di trascrizione (V. All. "L/1").

Con atto in data 11.03.2011 a rogito Notaio BAILO Gianluigi la OREGON ITALIA S.r.l. accendeva ipoteca sull'immobile a favore della UNICREDIT S.p.A. come da nota allegata sub "M".



In data 11.08.2014 è stato trascritto decreto ingiuntivo dalla UNIPOL S.p.A. contro la OREGON ITALIA S.r.l. (V. All. "N").

In data 19.08.2014 è stato trascritto altro decreto ingiuntivo dalla Banca Regionale Europea (V. All. "O").

Con atto giudiziario del 14 Gennaio 2015 è stata emessa sentenza dichiarativa di fallimento (V. All. "P") 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 dell'immobile 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 15% dal che $€ 500,00 \times 0,85 = € 425,00$ comprendendo in tale valore unitario anche la piccola area di competenza.

Va anche segnalato che l'immobile era oggetto di un contratto di locazione, qui allegato sub "Q", 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. 16H. 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 quanto sopra il seguente valore:

mq. 302,00 x € 425,00/mq. = € 128.350,00 arrotondabile in
€ 128.500,00 che rappresenta il valore attuale, tenendo
conto della procedura fallimentare, dell'immobile consi-
derato, 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

Allegati c.s.


(Geom. Arnaldo JUVARA)