



STIMA IMMOBILIARE

*Beni immobili della fallita xxxxxxxx
in liquidazione – siti in Isola del Cantone, via Orti 63*

Fallimento 98/15 R.G.

Giudice delegato: dott. Rosario Ammendolia

Curatore: dott. Emanuela Rizzotti

Stimatore prof. Ing. Michele Troilo

Via Ippolito d'Aste 1/9 – 16121 GENOVA

25/01/2017



Stima immobiliare

Beni immobili della fallita xxxxxx. in liquidazione – siti in Isola del Cantone, via Orti 63



1. Premessa

Con provvedimento del 12 settembre 2015 l'ill.mo sig. Giudice delegato dott. Rosario Ammendolia, su conforme istanza del curatore del fallimento dott. Emanuela Rizzotti, nominava lo scrivente prof. Ing. Michele Troilo stimatore dei beni in oggetto.

All'uopo lo scrivente acquisiva la seguente documentazione:

1.1 atto di compravendita

a rogito notaio Andrea Castello in Genova, n. rep. 84473, registrato a Genova li 11-5-2004 al n. 3528

1.2 certificato di destinazione urbanistica

Provincia di Genova, Comune di Isola del Cantone, in data 19-3-2004

1.3 comunicazione di ultimazione lavori

della xxxx al Comune di Isola del Cantone in data 26 giugno 2009

1.4 richiesta del certificato di agibilità

della xxxx al Sig. Sindaco del Comune di Isola del Cantone in data 26 giugno 2009

1.5 certificato di agibilità

rilasciato dal Comune di Isola del Cantone, prot. 5989 del 1-12-2009

1.6 estratto di mappa

comune Isola del Cantone, foglio 29 particella 1029

1.7 planimetria di unità immobiliare

ubicata in Comune di Isola del Cantone, via Orti 67, particella 1029 subalterno 3

1.8 planimetria di unità immobiliare



ubicata in Comune di Isola del Cantone, via Orti 67, particella 1029 subalterno 4

1.9 visura catastale terreni

relativa all'unità immobiliare di cui al mappale 1029 sub 1, bene comune non censibile.

1.10 visura catastale per immobile

in data 13-01-2016 relativa all'unità immobiliare ubicata nel Comune di Isola del cantone, via Orti 63¹, piano T interno 1

1.11 visura catastale per immobile

in data 25-01-2016 relativa all'unità immobiliare ubicata nel Comune di Isola del cantone, via Orti 63, piano T interno 2

1.12 visura catastale per immobile

in data 25-01-2016 relativa all'unità immobiliare ubicata nel Comune di Isola del cantone, via Orti 63, piano T interno 3.

1.13 Iscrizione ipotecaria num. 3765/855 del 5 febbraio 2008, di atto notarile pubblico Notaio Castello del 31/01/2008 rep 89967/33042

1.14 Tipo mappale a cura geom. Valente, prot. 2008/194841 del 27 maggio 2008

1.15 Atto di compravendita a rogito notaio Ansaldo† rep. 58368/22882 del 29 dicembre 2010

1.16 Trascrizione num. 2480/1602 del 25 gennaio 2011 dell'atto di compravendita a rogito notaio Ansaldo† rep. 58368/22882 del 29 dicembre 2010, di cui sopra

1.17 Cancellazione parziale di ipoteca, giusta atto notaio Ansaldo† del 29/12/2010, rep. 58366/22881

1.18 Annotazione num. 1438/274 del 17 gennaio 2011, di atto notarile pubblico notaio Ansaldo del 29/12/2010 rep. 58366/22881 – restrizione di beni – di cui sopra

1.19 Annotazione num. 15013/1941 del 3 maggio 2011, di atto notarile pubblico notaio Ansaldo del 18/4/2011 rep. 58778/32146 – restrizione di beni

¹ Numero civico così rideterminato nel certificato di agibilità di cui al punto 1.5

1.20 Trascrizione num. 29256/21596 del 18 novembre 2015 della sentenza di fallimento.

2. Breve excursus storico

Onde ben comprendere la natura e la consistenza dei beni in oggetto, giova ripercorrerne per sommi capi il relativo storico.

Il 7-5-2004, con atto a rogito del notaio Castello (doc 1.1) la soc. xxxx acquistava dalla soc. xxxx un insieme di immobili, consistenti sostanzialmente in un edificio-stabilimento ad uso industriale (catasto fabbricati Isola del Cantone, mappali 494-495-496 sub 1 e sub 2-497-498 sub 1 e sub 2-499) nonché terreni circostanti e limitrofi (catasto terreni Isola del Cantone, mappali 493, 501, 502, 492, 500).

Successivamente la soc. xxxxxx presentava al Comune di Isola del Cantone richiesta di costruire, autorizzata con permesso dello stesso ente n. 11 del 22-11-2006 e DIA di variante prot. n. 3930 del 22-1-2006.

Ultimati i lavori il 25-6-2006, entro i termini concessi, il fabbricato otteneva in data 1-12-2009 il certificato di agibilità, ad uso industriale/artigianale, risultando allora censito al NCEU di Isola del Cantone al foglio 29 mappale 1029 subalterni 1-2-3-4 con variazione toponomastica (numeri civici 63-65 di via Orti in vece del primitivo numero 67).

Successivamente, il 29 dicembre 2010, con atto a rogito del notaio Edmondo Ansaldo† (doc. 1.15), la socxxxxxxcedeva le porzioni di immobile di cui ai subalterni 1-2, rimanendo così proprietaria dei subalterni 3-4, come risulta dalle visure (doc. 1.9 - 1.10 - 1.11 - 1.12).

Si osserva che, per effetto combinato degli atti di compravendita di cui ai doc. 1.1 e 1.15, la soc. xxxx. in liquidazione è tutt'ora proprietaria dell'immobile di cui al catasto terreni foglio 29 mappale 492, ente urbano di minuscola consistenza (20 ca.), su cui in tempi passati sorgeva una cabina elettrica, oggi in disuso e abbandono. Tale bene è privo di valore, e pertanto non viene considerato agli effetti della stima.

3. Gravami

In data 31 agosto 2008, con atto notarile pubblico iscritto il 5/2/2008 (doc. 1.11) veniva iscritta sulle proprietà della fallita soc. oggi in liquidazione, site in Isola del Cantone, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato, per l'importo complessivo di € 3'200'000 (diconsi Euro tremilioni e duecentomila), ed in particolare, per quanto qui concerne, l'iscrizione gravava sui beni così identificati:

Comune di Isola del Cantone, foglio 29 particella 497 (fabbricato)

Comune di Isola del Cantone, foglio 29 particella 493 (terreno)

Comune di Isola del Cantone, foglio 29 particella 497 (terreno)

Comune di Isola del Cantone, foglio 29 particella 500 (terreno)

Comune di Isola del Cantone, foglio 29 particella 492 (terreno)

A seguito delle nuove edificazioni di cui ai documenti 1.2 – 1.3 – 1.4 – 1.5 si rendeva necessario l'atto di aggiornamento "Tipo Mappale" (doc. 1.12) per il quale i mappali 493, 497, 500 venivano soppressi e confluivano nel mappale 1029, successivamente, terminate le costruzioni, così strutturato

Foglio 29 particella 1029 sub 1 bene comune non censibile

Foglio 29 particella 1029 sub 2 fabbricato via Orti 63/1

Foglio 29 particella 1029 sub 3 fabbricato via Orti 63/2

Foglio 29 particella 1029 sub 4 fabbricato via Orti 63/3

(vedi doc. 1.9 – 1.10 – 1.11 – 1.12)

Successivamente, a rogito notaio Ansaldo† la soc. vendeva i beni di cui ai doc. 1.9 – 1.10, e contestualmente veniva annotata la restrizione di beni sull'originaria ipoteca (vedi doc. 1.17 – 1.18 – 1.19) **che per effetto dell'aggiornamento mappali grava tuttora sui beni oggetto della presente stima.**

Formalmente insiste infine sui beni stimandi la trascrizione della sentenza di fallimento.

4. Oggetti della stima

Come si evince da quanto sopra, si tratta di stimare due distinte unità immobiliari, che per brevità si riepilogano come segue:

4.1 Unità "A".

Capannone industriale/artigianale identificato al NCEU Comune di Isola del Cantone, foglio 29 particella 1029 sub 3, Categoria D/1, rendita € 7114,00, via Orti 63, piano T, interno 2.

Coerenze: L'immobile è interamente inserito nel "bene comune non censibile" di cui al foglio 29 particella 1029 sub 1, e confina:

- a NE, con il detto "bene comune"
- a SE, con l'immobile di cui Foglio 29 particella 1029 sub 2
- a SO, con il detto "bene comune"
- a NO, con l'immobile di cui al foglio 29 particella 1029 sub 4 (detta successivamente unità "B")

4.2 Unità "B"

Capannone industriale/artigianale identificato al NCEU Comune di Isola del Cantone, foglio 29 particella 1029 sub 4, Categoria D/1, rendita € 6484,00, via Orti 63, piano T, interno 3.

Coerenze - L'immobile è interamente inserito nel "bene comune non censibile" di cui al foglio 29 particella 1029 sub 1, e confina:

- a NE, con il detto "bene comune"
- a SE, con l'immobile di cui Foglio 29 particella 1029 sub 3 (unità "A")
- a SO, con il detto "bene comune"
- a NO, con il detto "bene comune"

Lo scrivente si è recato sui luoghi, dove ha preso visione dei suddetti immobili e si accinge a fornirne una utile descrizione.

L'accesso agli immobili è possibile attraverso un ampio ingresso carrabile, che immette in una "corte annessa", ad uso esclusivo ancorché non fisicamente separata dall'analogo spazio esterno annesso agli immobili di cui ai subalterni 1-2.

Dalla corte si accede ai due capannoni per mezzo di porte metalliche dotate di serratura semplice, inserita in porta scorrevole di ampia dimensione che consente l'accesso di mezzi pesanti.



Fig. 1 - Via Orti 63. Cannello carrabile di ingresso alle unità immobiliari A e B oggetto delle presente stima. La porzione in primo piano è quella alienata dalla soc.

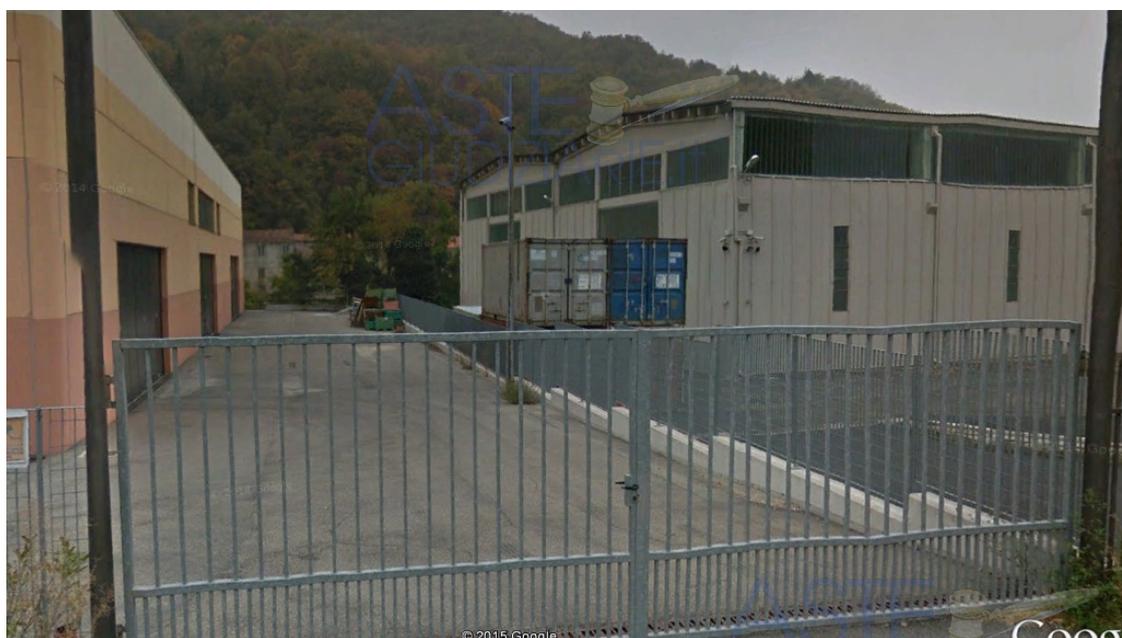


Fig. 2 - Il cancello di ingresso immette in un'ampia corte dove trovano gli automezzi trovano spazio di sosta e manovra.

5. Descrizione unità “A”

Si tratta di un capannone industriale, di pianta rettangolare, ben visibile nella allegata planimetria catastale, impreziosita da evidenze dimensionali ottenute con “strumento misurazione” dal software Acrobat®.

Il locale è occupato da beni mobili di proprietà della stessa fallita Società.

Il manufatto si presenta in ottimo stato di conservazione ed è dotato di:

- impianto idrico sanitario
 - allacciamento fognario
 - impianto elettrico

Tutti gli impianti a suo tempo furono accompagnati dalle relative rituali dichiarazioni di conformità.

La costruzione è provvista di certificato di collaudo statico rilasciato dall'ing. Marco Minna in data 24 luglio 2008 e depositato presso l'Ufficio Provinciale di Genova il 25 luglio 2008 al n. 12560.

L'altezza del locale, dal piano di calpestio all'estradosso dei copponi di copertura è di 10,36 m.

La copertura è in prefabbricato a copponi (lucernai) che garantiscono una ottima illuminazione naturale.

I pilastri perimetrali sono dotati, alla quota di scorrimento di 7,50 m, di mensole adatte per l'installazione di vie di corsa per carroponi.

La pavimentazione è in battuto di cemento con adeguati giunti di dilatazione.

La foto seguente evidenzia quanto descritto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Fig. 3 - Foto panoramica del locale.

L'ubicazione è particolarmente favorevole, essendo lo stabile situato in diretta prossimità del casello autostradale di Isola del Cantone dell'autostrada A7 Genova-Milano.



Fig. 4 - Le coordinate geografiche, alla porta del locale, sono 44°38'31" LatN, 8°57'20.10" lonE, altitudine 300 m s.l.m.

6. Descrizione unità “B”

Valgono le stesse descrizioni relative all'unità A”, ma con le seguenti differenze notevoli.

La pianta rettangolare è di dimensioni inferiori, come si evince dalla relativa planimetria catastale parimenti impreziosita dalle evidenze dimensionali.

Il locale è attualmente occupato da rifiuti speciali tossici, consistenti in traversine ferroviarie impregnate di creosoto, recanti sporadicamente esiti di penetrazione di proiettili d'arma da fuoco, e letto di sabbia contenente polveri di piombo, residui di attività balistiche.

La foto seguente evidenzia quanto descritto.



Fig. 5 - Foto panoramica del locale

La figura seguente mostra le coordinate geografiche alla porta di ingresso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Fig. 6 – Le coordinate geografiche, alla porta del locale, sono 44°38'31.35" LatN, 8°57'19.50" lonE, altitudine 300 m s.l.m.

7. Valutazioni

La stima viene effettuata con il criterio sintetico-comparativo, procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Le stime sono effettuate considerando gli immobili **liberi da persone e cose**.

Per precisione si sottolinea come nel caso dell'unità "B" sussistono costi relativi sia allo smaltimento dei rifiuti tossici, sia alla completa bonifica del locale in quanto interessato da vapori tossici, ove tali operazioni non risultassero effettuate al momento della vendita.

7.1 Unità "A"

Assumendo come elemento probante del valore di mercato, per essere derivato da effettive transazioni commerciali nella zona, quello esposto dall'OMI² dell'Agenzia delle entrate, si osserva la relativa pagina tratta dal sito dell'Agenzia.

² Osservatorio Mercato Immobiliare

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre I

Provincia: GENOVA

Comune: ISOLA DEL CANTONE

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

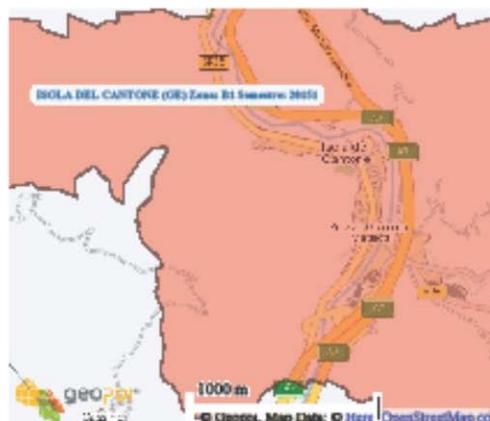
Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	435	580	L	2,2	2,9	L
Capannoni tipici	Normale	435	580	L	2,2	2,9	L
Laboestori	Normale	590	830	L	2,3	3,1	L
Somma							Legenda



Data la qualità dell'immobile, lo stato di conservazione, e soprattutto la sua vicinanza al casello autostradale di Isola del Cantone, elemento questo che ad avviso dello scrivente lo rende particolarmente appetibile, si ritiene di attribuire il valore massimo pari a € 580/m², per un valore di stima complessivo pari quindi a:

commerciali m² 755 x 580 €/m² = arrotond. **€ 438'000 (diconsi euro quattrocentotrentottomila).**

7.2 Unità "B"

Valgono identiche considerazioni quali riportate al punto precedente, salvo osservare la diversa superficie, ed eventualmente un leggero decremento dovuto alla posizione più arretrata. La stima perviene quindi a:

commerciali m² 616 x 560 €/m² = arrotond. **€ 345'000 (diconsi euro trecentoquarantacinquemila).**

Genova, 25 gennaio 2017

Prof. Ing. Michele Troilo