

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione Procedure Concorsuali

R.G. 106/2023

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Debitore Istante:

Giudice Delegato: **dott. Roberto BRACCIALINI**

Curatore: **dott. Andrea MARZI**

RELAZIONE DI STIMA

dei beni di proprietà siti nel Comune di Avegno (GE)

GEOM. LUIGI LANERO - Via F. Aprile, 31/30 sc. B - GENOVA - tel. 010/585366



1) PREMESSE

Il sottoscritto geom. Luigi Lanero, con studio in Genova, Via F. Aprile civ. 31 int. 30 sc. B, è stato incaricato dalla dott. Andrea MANZI (a seguito di [REDACTED]) eseguire la stima degli immobili di cui all'intestazione siti nel Comune di Avegno in Via Belvedere e precisamente: due fabbricati contigui in corso di costruzione (di cui si dirà nel prosieguo) non ancora terminati, reliquati di terreno costituenti la strada di accesso [REDACTED] due appezzamenti di terreno circostanti la casa è costituenti sue pertinenze e due magazzini .

Lo scrivente accedeva presso l'Agenzia delle Entrate di Genova - Catasto Fabbricati e Terreni, per richiedere le planimetrie catastali e le visure degli immobili e terreni oggetto di stima, siti nel Comune di Avegno e reperire tutta la documentazione necessaria .

[REDACTED] unitamente al Curatore dott. Manzi, accedeva all'archivio progetti del Comune di Avegno per reperire copia del progetto di costruzione del fabbricato; in tale data prendeva in carico alcuni elaborati [REDACTED]

[REDACTED] unitamente al Curatore, effettuava il primo sopralluogo nel predetto fabbricato in corso di costruzione effettuando rilievi fotografici .

[REDACTED] il Curatore comunicava che aveva ricevuto un offerta irrevocabile di acquisto degli immobili di pertinenza della Procedura pertanto chiedeva allo scrivente, dopo avere conferito con l'ill.mo sig. Giudice al riguardo, di effettuare una perizia [REDACTED]

[REDACTED]



[REDAZIONE] dia evidenza di quelli che sono gli elementi minimi in ogni caso necessari per la redazione della bozza di decreto di trasferimento .

Effettuava pertanto accessi presso l'Agenzia delle Entrate di Genova per richiedere il certificato delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie ventennale effettuando le necessarie visure preliminari; i [REDAZIONE]

Nelle more riteneva di effettuare un ulteriore accesso agli immobili al fine di eseguire un rilievo puntuale per le verifiche urbanistiche . Terminati gli accertamenti necessari lo scrivente procede a redigere la presente relazione di stima .

2) IDENTIFICAZIONE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di stima è ubicato sulle alture di Avegno (posto nell'entroterra nelle immediate vicinanze del Comune di Recco da cui dista circa km 5; Comune costiero delle Riviera Ligure) a circa km 1 dal palazzo Comunale in Via Belvedere; Via Belvedere si diparte dalla strada provinciale di collegamento tra Recco e Testana .

Nelle corografie, unite alla presente quale Allegato 2, sono rappresentati nell'ordine:

- sulla destra dell'immagine, il Palazzo Comunale (evidenziato con segnale giallo) mentre con segnale rosso è evidenziato il fabbricato oggetto di stima posto sulla sinistra del fotogramma in alto sulla deviazione della strada che porta alla frazione di Testana;
- nel secondo ingrandimento sono visibili il fabbricato con la strada di accesso che fa parte (pro-quota) dell'immobile, i terreni limitrofi e, sotto la strada, i due magazzini (uno è privo di copertura) .

Sull'estratto di mappa, unito alla presente quale Allegato 3, sono visibili i beni; in particolare nell'ampliamento fuori scala (la mappa è stata ampliata perché il

mappale 1214 di mq 1 non è facilmente visibile) il fabbricato e l'area contigua sono stati evidenziati in giallo; in arancione sono stati evidenziati i mappali della strada ed in verde i due magazzini .

3) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

3.1) Dati catastali

Immobili in piena proprietà

Le unità immobiliari catastalmente intestate

- Fabbricato bi-famigliare in corso di costruzione censito al Catasto Fabbricati del Comune di Avegno al Foglio 14 - mapp. 1225 - subalterni 1 e 2 con Categ. F/3 (fabbricati in corso di costruzione) - **Via Belvedere sc** - Piano T-1-2 . (v. elaborato planimetrico qui unito quale Allegato 4) .

- Terreni (v. estratto Allegato 3) contigui al precedente fabbricato e facenti parte integrante del lotto censiti al Catasto Terreni con le seguenti indicazioni:

- Foglio 14 - mapp. 1218 - **Uliveto** - mq 213 - R.D. € 0,66 - R.A. € 0,72

- Foglio 14 - mapp. 1220 - **Uliveto** - mq 225 - R.D. € 0,70 - R.A. € 0,76

- Due magazzini censiti al Catasto Fabbricati con le seguenti indicazioni:

- Foglio 14 - mapp. 1138 - **Via Belvedere** - piano T-1- Categ. C/2 - Cons. mq 57 - sup. Catastale mq 82 - R.C. € 120,70 - (v. planimetria catastale Allegato 5) .

- Foglio 14 - mapp. 1169 - **Via Belvedere** - piano T-1- Categ. C/2 - Cons. mq 22 - sup. Catastale mq 25 - R.C. € 46,58 - (v. planimetria catastale Allegato 6) .

Si precisa che nelle proprietà catastali intestate alla società è presente un ulteriore magazzino censito come Foglio 14 - mapp. 1137; da accurate ricerche non sembrerebbe esistente .

Tale immobile pur censito e rappresentato con propria planimetria catastale non è stato rintracciato nelle mappe e non risulta visibile nella sovrapposizione della mappa con le fotografie aeree (da cui risultano i due magazzini esistenti); nella visura storica del magazzino il terreno correlato è lo stesso del mapp. 1138.

Detti allegati sono uniti alla presente quale Allegato 7.

Terreni in quota

- Terreni in quota facenti parte della strada di accesso Via Belvedere in comproprietà tra la società fallita ed altri proprietari censiti presso il Catasto Terreni del Comune di Avegno, intestati a

- Foglio 14 - mapp. 1190 - Uliveto - mq 501 - R.D. € 0,66 - R.A. € 0,72
- Foglio 14 - mapp. 1192 - Bosco ceduo - mq 80 - R.D. € 0,05 - R.A. € 0,02
- Foglio 14 - mapp. 1214 - Bosco ceduo - mq 1 - R.D. € 0,01 - R.A. € 0,01

3.2) Descrizione

Il fabbricato è composto da due unità "a schiera" composte da box al piano terreno (o seminterrato), piano primo e piano secondo collegati da scala interna; l'accesso dal livello di arrivo con la macchina, dove sono ubicati i box, ai due appartamenti avviene dalla due scale esterne poste sull'esterno ai due estremi del fabbricato.

Sulla documentazione fotografica, unita alla presente quale Allegato 8, sono visibile lo stato delle due costruzioni che si passa a descrivere con l'ausilio

della stessa .

Le Fotografie 1, 2, e 3 mostrano da tre diverse angolazioni la facciata principale a sud .

Le Fotografie 4 e 5 mostrano la zona di arrivo con sulla sinistra i due box .

La Fotografia 6 mostra sulla destra il primo box e in secondo piano la rampa di accesso; che in primo piano è visibile dalla Fotografia 9 .

Dalla predetta Foto 7 è visibile sulla destra la scala di accesso all'appartamento ad ovest .

La Fotografia 8 mostra il terreno incolto facente parte del mappale 1218 .

Le seguenti Fotografie 9, 10 e 11 mostrano rispettivamente il box di ponente e quello di levante e l'intercapedine (esempio) di quello di levante .

La Fotografia 12 mostra la scala esterna di accesso all'immobile di levante mentre la Foto 13 mostra la situazione del terreno di levante .

I muri di sostegno del piazzale di accesso e quelli di sostegno del fabbricato a livello dei box sono in pietra faccia a vista di nuova costruzione comprese le due scale di accesso come visibile dalla predetta documentazione fotografica .

La Fotografia 14 mostra la porzione di levante del fabbricato (di colore giallo) con l'ingresso all'immobile sul lato di levante; la Foto 15 mostra l'ingresso dell'intercapedine da quel lato .

Le successive fotografie mostrano l'interno del primo piano della predetta porzione di levante e precisamente:

- Foto 16 la zona ingresso soggiorno con angolo cottura;
- Foto 17 l'immagine opposta della precedente da cui si vede la porta di ingresso sulla sinistra e la finestra di accesso al futuro terrazzo;
- Foto 18 la zona del varco della scala con il disimpegno per l'accesso all'intercapedine e ed al ripostiglio;
- Foto 19 il predetto disimpegno con la cantina, mentre la Foto 20 mostra



l'ampia intercapedine che rende più salubre l'immobile rispetto a quanto progettato e la Foto **21** mostra l'uscita dell'intercapedine di levante (opposta alla Foto **15**);

- infine la Foto **22** mostra l'ingresso nella casa dall'intercapedine .

Le Fotografie dalla **23** alla **25** mostrano la casa di ponente .

La Foto **26** mostra la soletta del futuro terrazzo da ponente a levante e la Foto **27**, opposta alla precedente, mostra la facciata di ponente (di colore rosa) ed il futuro terrazzo .

La Fotografia **28** mostra la finestra del lato di levante al secondo piano da cui lo scrivente è riuscito ad accedere (ingresso non riuscito nel primo accesso a causa della folta vegetazione) e le successive Foto **29** (lato a nord e levante del piano), **30** (il varco per la scala di accesso) e **31** (le due finestre a sud) mostrano l'interno in cui sono ancora da completare gli interni .

La Fotografia **32** mostra uno scorcio del tetto per quanto si è riuscito a vedere ed infine la Fotografia **33** (scatta dal piazzale sottostante) mostra la vista addirittura dal livello dei box .

Caratteristiche descrittive

Lo scrivente procede ad una descrizione sintetica delle caratteristiche costruttive rimandato per un accurato esame alla predetta documentazione fotografica qui unita quale Allegato **8** .

Caratteristiche strutturali

- strutture verticali: struttura in cemento armato e muratura portante;
- solai: laterocemento;
- copertura: a falde inclinate in legno con coibente e tegole rosse alla marsigliese;
- pareti esterne: in muratura di laterizio con mattoni coibentati; rivestimento con intonaco liscio e tinteggiato;

- infissi esterni: non presenti;

Componenti edilizie costruttive

- infissi esterni: non presenti;
- tramezze interne: non presenti;
- porta ingresso: non presenti;
- infissi interni: non presenti;
- pavimenti: non presenti;
- bagno: non presenti;
- pareti e soffitti: al grezzo e mancano ancora le finiture interne .

Impianti

- gas: non presenti;
- elettrico: non presenti;
- fognario: allacciato alla rete comunale;
- idrico: non presenti;
- termico: non presenti;
- condizionamento: non presenti .

L'immobile è in buone condizioni di manutenzione per quanto riguarda le opere realizzate .

Sono ancora da completare tutte le opere interne e le tramezze nonché le finiture; inoltre sono da sistemare le fasce circostanti sistemando i muretti circostanti al fabbricato, estirpando i rovi e potando gli olivi esistenti oltre ad inserire nuove essenze .

La consistenza delle due unità immobiliari (abitazioni e box) nell'attuale situazione è visibile dalla planimetria (v. Allegato 9) di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo .

Dati tecnici e calcolo superficie convenzionale

La superficie lorda commerciale delle unità immobiliari e dei suoi accessori

risulta essere di:

- n. 2 box al piano seminterrato per compressivi mq 70,20
- n. 2 appartamenti
- piano primo per complessivi mq 83,15
- piano secondo per complessivi mq 107,20
- mq 190,35

Confini

Come visibile dall'estratto di mappa, unito alla presente quale Allegato 3, gli immobili di pertinenza fallimentare confinano:

✚ il fabbricato (mappale 1225) con i due terreni (mappali 1218 e 1220) contigui (v. estratto di mappa Allegato 3) confinano da nord e proseguendo in senso orario:

con i mappali 1217, 385, 387, 391, 1195, 1190 (via Belvedere) e per chiudere con il mappale 1224 tutti del Foglio 14 .

✚ i due magazzini mappali 1169 e 1138 confinano entrambi, da tutti i lati,



✚ i mappali 1190, 1192 e 1214 del Foglio 14 in comproprietà e costituenti la strada di accesso fino al limite della proprietà, confinano da nord e proseguendo in senso orario:

dalla congiunzione tra Via Arbora e Via Sepozzo (da cui si diparte Via Belvedere che è costituita dai predetti mappali), con i mappali 1224, 1223, ancora con il mappale 1224, 1218, 1225, 1996 (continuazione di Via Belvedere), 1229, 1226, 1238 1060 e per chiudere con il mappale 1062 .

Regolarità urbanistico-edilizia

Come più sopra riportato, lo scrivente, unitamente al sig. Curatore, in data [redacted] [redacted] eva al Comune di Avegno e presentava istanza di esame della

pratica edilizia per la costruzione del fabbricato .

Dall'esame degli atti si evince

società fallita il Permesso di Costruire

relativo alla costruzione di due fabbricati (A e B) di "case a schiera" composti ciascuno da due appartamenti contigui (su due piani primo e secondo con box al piano seminterrato) .

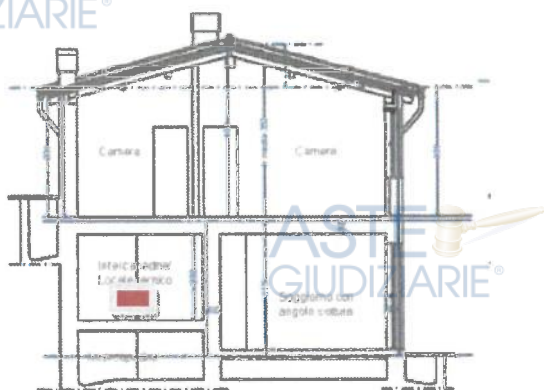
Il permesso di costruire è unito alla presente quale Allegato 10 .

Il fabbricato A è già stato venduto e terminato ed è individuato con il mappale 1224 mentre il fabbricato in oggetto, censito con il mappale 1225, è ancora (come più sopra riportato) in corso di costruzione .

Nell'accesso agli atti lo scrivente acquisiva e seguenti documenti:

- Tavola A - Relazione tecnica illustrativa,
 - Tavola 12 - Progetto rispondenza alle indicazioni,
 - Tavola 16 - Casa B piante,
 - Tavola 17 - Casa B prospetti e sezioni,
 - Tavola 20 - Calcolo della SA e del rapporto RV,
 - Tavola IM03 - Planimetria generale impianti,
- che sono uniti alla presente quali Allegato 11 .

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi (v. Allegato 9) ed il progetto approvato (v. Allegato 11 - Tavola 16) risulta che era previsto un'intercapedine con locale tecnico rialzato su cui sotto passava l'intercapedine come da schema qui in calce, ma è stato ricavato un piccolo



SEZIONE LL

ripostiglio, lasciando l'intercapedine interamente libera a svolgere la sua funzione.

Allo stato attuale l'opera non presenta altre difformità rispetto al progetto ad esclusione dei due predetti locali tecnici al piano terreno a servizio delle due unità immobiliari che sono stati ridotti nella dimensione in modo da dare continuità all'intercapedine.

In merito alla regolarità del fabbricato, si precisa che lo stesso risulta ancora in corso di costruzione con ultimata solo la parte esterna che risulta conforme al progetto presentato.

I nuovi locali pur possedendo un accesso dall'intercapedine, presentano un'ulteriore varco di collegamento interno con gli appartamenti.

In quanto trattasi di immobile in corso di costruzione il futuro acquirente potrà valutare con l'Amministrazione Comunale se mantenere l'eventuale difformità sanandola o ripristinare lo stato approvato.

Si osserva che le superfici lorde dell'immobile non sono cambiate (se non di pochissimo) tra quelle calcolate dallo scrivente e quelle del conteggio riportato nella Tavola 20 (superficie lorda progetto mq 191,60 - superficie lorda rilievo mq 190,35).

Si osserva solamente, rispetto al progetto convenzionato, che i manufatti attrezzi previsti non sono stati realizzati inoltre nella vendita non è compreso l'appezzamento di terreno dove dovevano essere realizzati.



4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**4.1. - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

- Trascrizione della sentenza apertura liquidazione controllata emessa dal Tribunale di Genova in data 27.12.2023 Repertorio 241, trascritta il 22 aprile 2024 Registro Particolare N° 10764, a favore MASSA DEI CREDITORI [REDACTED] Liquidazione

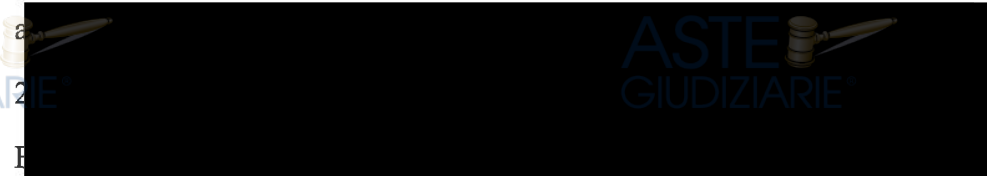
Giudiziale N. 106/2023) sui seguenti immobili siti nel Comune di Avegno:

- al catasto fabbricati Foglio 14, mappale 1225 subalterni 1 e 2; unità F3 fabbricato in corso di costruzione;
- al catasto fabbricati Foglio 14 mappale 1138 - C/2 magazzini e locali di deposito;
- al catasto fabbricati Foglio 14 mappale 1137 - C/2 magazzini e locali di deposito;
- al catasto fabbricati Foglio 14 mappale 1169 - C/2 magazzini e locali di deposito;
- al Catasto Terreni Foglio 14 mappali 1218, 1220 per l'intero
- al Catasto Terreni Foglio 14 mappali 1190, 1192 1214 in quota .
- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta in data 28 maggio 2019 Registro Particolare [REDACTED] a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, con sede in Genova, contro [REDACTED]
[REDACTED] s.r.l., sui seguenti immobili siti nel Comune di Avegno:
 - al catasto fabbricati Foglio 14 mappale 1138 - C/2 magazzini e locali di deposito;
 - al catasto fabbricati Foglio 14 mappale 1137 - C/2 magazzini e locali di deposito;

- al catasto fabbricati Foglio 14 mappale 1169 - C/2 magazzini e locali di deposito;
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario



- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario



- Reg. Part. 1657 del 7.4.2017 per restrizione dei beni;
- Reg. Part. 2886 del 11.9.2018 per riduzione somma .

5) VALUTAZIONI DEL PREZZO A EVENTUALE BASE D'ASTA

Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento .

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte oltre allo stato di avanzamento dei lavori .

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie dell'appartamento e del box, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato finito .

Le pertinenze annesse, terreni e magazzini, sono compresi nella valutazione .



Una volta calcolato il valore dell'immobile finito si stimerà una percentuale dello stato di avanzamento al fine di valutare lo stato attuale .

Fonti di informazione

- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- esame dei comparabili acquisiti dal sito *Comparbilitalia*;

Valutazioni

Valori medi appartamento di tipo civile Categ. A/2 in zona considerati finiti:

	valore minimo	valore massimo
- OMI (2024 - II° semestre)	€/mq 1.550,00	€/mq 2.300,00
- Comparabili (trovati solo nel centro del Comune)	€/mq 1.383,00	€/mq 2.098,00

Valori medi box di tipo civile Categ. C/6 in zona considerati finiti:

	valore minimo	valore massimo
- OMI (2024 - II° semestre)	€/mq 910,00	€/mq 1.350,00
- Comparabili (trovati solo nel centro del Comune)	€/mq 968,00	€/mq 1.100,00

Tenuto conto della discreta posizione in cui è ubicato il fabbricato nell'ambito del Comune (periferica ed isolata ma con ottima panoramicità), delle vicinanze al Comune di Recco, delle buone condizioni delle parti fino ad oggi realizzate, lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 2.000,00 al metro quadro di superficie di appartamento finito tenendo conto delle lievi sanatorie da presentare per le modifiche interne; per quanto attiene i box si ritiene opportuno valutare il valore di € 1.100,00 al metro quadro di superficie di box finito .

Pertanto il valore venale dell'intero fabbricato composto da due appartamenti e due box finito in tutte le sue parti compresa la sistemazione delle aree circostanti sarà:

- appartamenti in cifra tonda mq 190 x €/mq 2.000,00 = € 380.000,00

- box in cifra tonda mq 70 x €/mq 1.100,00 = € 77.000,00

Totale € 457.000,00

Di massima per completare gli immobili sarà necessario realizzare tutti gli impianti (idrico, elettrico, riscaldamento e scarichi fognari) le tramezze interne, la scala di collegamento interno, approvvigionare tutti i serramenti (interni ed esterni), tutte le finiture di pareti e pavimenti (intonaci, tinte, piastrelle o parquet), tutte le finiture esterne sia quelle relative alle aree circostanti con il restauro dei muretti a secco che la sistemazione delle aree immediatamente circostanti gli appartamenti (terrazzo fronte sud); per far ciò si può stimare uno stato di avanzamento del valore venale sopra riportato pari al 65% .

Di conseguenza il valore attuale si può stimare pari a:

€ 457.000,00 x 65% = € 297.050,00 a detto importo si dovrà detrarre l'utile dell'impresa pari al 25% circa con un valore rimanete pari ad € 222.787,00 che sarà il valore nelle attuali condizioni .

In merito all'offerta formalizzata dell'intero compendio immobiliare (sopra descritto) quantificata in € 160.000,00, alla luce della previsione di cui all'articolo 590 c.p.c. secondo la quale *"...Il Giudice può altresì stabilire diverse condizioni di vendita e diverse forme di pubblicità, fissando un prezzo base inferiore al precedente fino al limite di un quarto..."*, e in analogia con quanto di prassi nell'ambito delle esecuzioni immobiliari, visto anche quanto emerso dalla relazione di stima, si ritiene di considerare coerente la predetta l'offerta irrevocabile di acquisto formalizzata alla procedura .

Genova, 27 maggio 2025

IL PERITO



----- 000 -----



ELENCO ALLEGATI

ALL. 1 - Lettera del 25.6.2024 al Comune per restituzione elaborati;

ALL. 2 - Corografie;

ALL. 3 - Estratto di mappa terreni;

ALL. 4 - Planimetria catastale fabbricato (elaborato planimetrico F3);

ALL. 5 - Planimetria catastale mappale 1138;

ALL. 6 - Planimetria catastale mappale 1169;

ALL. 7 - Documenti mappale 1137;

ALL. 8 - Documentazione fotografica;

ALL. 9 - Planimetrie stato attuale fabbricato;

ALL. 10 - Permesso di costruire

ALL. 11 - Documenti permesso di costruire .

