**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.:

**PORTE E FINESTRE GENOVA S.r.l.**

per la valutazione del locale commerciale sito in **GENOVA – Via Eridania civ. 22**.

## 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 Genova – Via Eridania civ. 22, l'edificio di cui fa parte è circoscritto in rosso nella ripresa fotografica satellitare, qui allegata sub "A" e nell'estratto di mappa catastale (All. "B").

E' posto al piano terreno del Caseggiato in Condominio distinto con il civ. 8 di Via Eridania. Ha un accesso dalla strada con vetrina (V. F. n° 5), è protetto da una serranda a maglie e porta in alluminio e vetri (V. F. n° 4).

#### b) Consistenza

./.

Come detto, trattasi di un locale commerciale la cui consistenza è ben visibile dalla planimetria del N.C.E.U. (All. “C”). Si tratta di un locale che guarda direttamente sulla via, della superficie commerciale (cioè comprensiva dei muri) di **mq. 15,80 circa**, ove, attualmente, è presente materiale residuo proprio delle lavorazioni che in essi venivano eseguite; esiste un locale retro, separato dal primo da una parete, la cui superficie è di **mq. 6,70 circa**, visibile nella foto n° 2, in tutto simile al precedente. Da esso, tramite una porta si accede ad un corridoio comune, che consente di raggiungere il locale w.c. di proprietà, della superficie di **mq. 3,80 circa**, come si può comprendere dalla lettura dell’All. “C” e dalla foto n° 1. La superficie commerciale complessiva dell’immobile (comprensiva dei muri) è quindi di **mq. 26,40 circa** compreso il w.c.. La lettura delle allegate foto consentono di ben individuare le caratteristiche e finiture interne: pavimento in graniglia e pareti in tinta, in insufficiente stato di conservazione. L’altezza interna dei locali, escluso w.c., è di m. 4,45 circa.

Non è stata accertata l’esistenza di impianti se non quello idrico nel locale igienico ed eletrrico che non pare essere a norma o meglio certificato. E’ presente uno split

./.

per l’aria condizionata (V. F. n° 3) di cui non è stato possibile verificarne il funzionamento.

**c) Situazione catastale**

L’immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Genova (V. All. “D”), al Foglio 45, Mapp. 224, Sub 14, Zona Cens. 3, Categ. C/1, Classe 8, Consistenza mq. 22, R.C. € 659,00, intestato a PORTE E FINESTRE GENOVA S.r.l..

La planimetria (V. All. “C”) è conforme alla situazione dei luoghi.

**d) Situazione urbanistica**

L’immobile è stato dichiarato agibile dal Sindaco del Comune di Genova il 27 Febbraio 1963 come da scheda All. sub “E”.

Non è stato oggetto di successive modificazioni, come la planimetria catastale del 1966 conferma.

Da quanto sopra si deduce che l’immobile è Urbanisticamente Regolare.

**e) Confini**

L’immobile confina:

- a nord con muri perimetrali su Via Eridania e, tramite il w.c., con corridoio comune;
- ad est con negozio civ. 20 e, tramite il w.c., con negozio civ. 10;

./.

– a sud con negozio civ. 20, con corridoio comune e tramite w.c. con negozio civ. 10;

– ad ovest con negozio civ. 24.

**2) <u>Provenienze e pesi</u>**

La PORTE E FINESTRE GENOVA S.r.l. ha acquistato l'immobile con atto notaio Giulio GRILLI del 22.10.2004 n° di rep. 20524/9862 (V. atto All. sub "F" e certificato ipotecario All. sub "F/1"), da BONFOCO Santina e MAROTTA Alessandra le quali lo hanno ricevuto in morte del marito e padre MAROTTA Nicola avvenuta il 30.01.1992 come da denuncia di successione e pedissequo atto di accettazione tacita qui uniti sub "G" ed "H".

Con atto del 9.11.2004 la PORTE E FINESTRE GENOVA S.r.l. ha acceso un mutuo con il CREDITO BERGAMASCO S.p.A. (V. Nota All. sub "I") per complessivi € 54.000,00.

In data 10.11.2014 è stata emessa sentenza dichiarativa di fallimento (V. sentenza All. sub "L" e nota All. sub "L/1").

**3) <u>Stima</u>**

Allo scopo di giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in argomento, in relazione anche ai motivi che portano alla 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. "M");
- Borsino Immobiliare che incrocia i dati OMI, ISTAT ed altre banche dati (V. All. "N");
- Scenari Immobiliari (V. All. "O").

I dati come sopra individuati, attentamente esaminati in relazione alle caratteristiche, stato, ubicazione, comodità di accesso e finiture evidenziano i seguenti valori:

- OMI:

  per negozi €/mq. 2.200,00 (medio)

- Borsino:

  per negozi €/mq. 1.800,00 (fascia media)

- Scenari Immobiliari:

  per negozi €/mq. 2.050,00 (minimo)

  TOTALE €/mq. 6.050,00/3= €/mq. 2.016,00 (valore medio)

In relazione alla destinazione della valutazione, dell'ubicazione e caratteristiche, lo scrivente ritiene di operare una riduzione del valore unitario del 15% dal che € 2.016,00 x 0,85 = € 1.700,00 (arrotondato), comprendendo in tale valore unitario anche il locale igienico e la quota parte del corridoio.

./.

Essendo la consistenza espressa in superficie di mq. 26,40 commerciali il valore risulta il seguente:

mq. 26,40 x €/mq. 1.700,00 = **€ 44.880,00** arrontabili ad **€ 45.000,00** **(diconsi Euro quarantacinquemila/00)** che rappresenta il valore attuale, tenendo conto della procedura fallimentare, dell'immobile considerato, 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

(Geom. Arnoldo JUVARA)

./.