
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE FALLIMENTARE

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico.....	14
Schema riassuntivo Fallimento - Fallimento	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.198.386,00.....	15

INCARICO

All'udienza del 08/08/2019, il sottoscritto Ing.

con studio in

email

PEC

Tel.

veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Isola del Cantone (GE) - Via degli Orti 61

DESCRIZIONE

Lotto di terreno edificato con entrostante complesso immobiliare uso industriale con accesso da Via degli Orti c.n. 61 comprendente un capannone industriale, una palazzina uso uffici, servizi e abitazione del custode, una tettoia chiusa uso industriale, una cabina elettrica, aree annesse con pesa.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Isola del Cantone (GE) - Via degli Orti 61

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- Fallimento
Codice fiscale:

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

-

Per atto di vendita 25.07.2005 rogito notaio
27.07.2005 RP 22176 RG 36660.

Genova nn. 39264/16334 trascritto a Genova il

CONFINI

In un sol corpo da nord-ovest ed in senso orario:

Torrente Scrivia, viottolo pubblico di accesso al torrente, Via degli Orti, proprietà di cui al m. 1029

CONSISTENZA

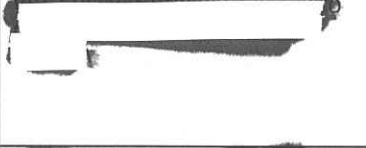
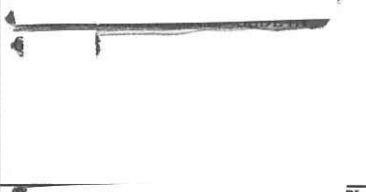
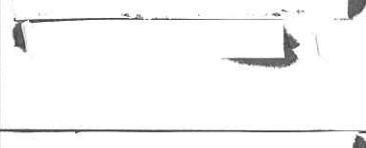
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone industriale	1989,00 mq	2007,00 mq	1,00	2007,00 mq	8,00 m	T
Tettoia tamponata	699,00 mq	699,00 mq	0,75	524,25 mq	6,50 m	T
Uffici e servizi in palazzina	240,00 mq	304,00 mq	1,10	334,40 mq	0,00 m	T-1-2
Appartamento in palazzina con sottotetto	110,00 mq	127,00 mq	1,20	152,40 mq	0,00 m	2
Piazzali	6216,00 mq	6216,00 mq	0,05	310,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				3328,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3328,85 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Bene dotato di accessibilità diversificabile tramite le ampie aree esterne comodamente divisibile in natura rendendo comune l'accesso carrabile da Via Orti

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/03/1981 al 19/12/1987		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 463, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 25.564,63 Piano T-1
Dal 31/03/1981 al 19/12/1987		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 463, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 116,46
Dal 31/03/1981 al 19/12/1987		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 465, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 127 mq Rendita € 267,01 Piano 2
Dal 19/12/1987 al 18/12/1992		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 463, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 25.564,63

		Piano T-1
Dal 19/12/1987 al 18/12/1992		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 463, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 116,46 Piano T
Dal 19/12/1987 al 18/12/1992		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 465, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 127 mq Rendita € 267,01 Piano 2
Dal 18/12/1992 al 20/12/1993		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 463, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 25.564,63 Piano T-1
Dal 18/12/1992 al 20/12/1993		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 463, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 116,46 Piano T
Dal 18/12/1992 al 20/12/1993		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 465, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 127 mq Rendita € 267,01 Piano 2
Dal 20/12/1993 al 25/07/2005		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 463, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 25.564,63 Piano T-1
Dal 20/12/1993 al 25/07/2005		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 463, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 116,46 Piano T
Dal 20/12/1993 al 25/07/2005		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 465, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 127 mq Rendita € 267,01 Piano 2
Dal 25/07/2005 al 16/12/2019		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 463, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 25.564,63 Piano T-1
Dal 25/07/2005 al 16/12/2019		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 463, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 116,46 Piano T
Dal 25/07/2005 al 16/12/2019		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 465, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5

		Superficie catastale 127 mq Rendita € 267,01 Piano 2
--	--	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	463	1		D1				25564,62 €	T-1	
	29	463	2		D7				116,46 €	T	
	29	465	2		A3	1	5,5	127 mq	267,01 €	2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
29	532						00 14 40 mq			
29	463						00 00 36 mq			
29	465						00 23 30 mq			
29	464						00 46 12 mq			
29	480						00 07 20 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si notano modeste difformità interne nella rappresentazione grafica della palazzina uffici-servizi:

PT : chiusura del sottoscala con piccola porzione di divisorio

P2° : tamponamento di una finestra lato capannone e apertura di un passaggio tra due camere lato capannone.

Necessita variazione catastale DOCFA per aggiornamento

A catasto terreni sono tutti Ente Urbano

Il mappale 464 è stato espropriato di 108 mq per uso strada (m. 1011)

STATO CONSERVATIVO

Strutturalmente sufficiente, finiture carenti in particolare nella palazzina uffici-servizi

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Parte del basso fabbricato uso cabina elettrica in uso a ENEL tramite accesso indipendente esterno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Capannone principale in c.a. prefabbricato con carroponte 5 ton, tettoia chiusa in struttura metallica, fabbricato uso uffici servizi in muratura, piazzali asfaltati da ripristinare.

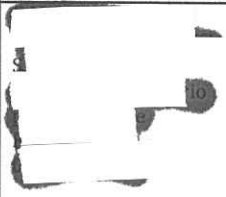
Condizioni manutentive generali discrete, necessitano interventi di ammodernamento a impianti e finiture.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Complesso immobiliare già sede operativa della società fallita, capannoni occupati da attrezzature e materiali uso officina meccanica, palazzina libera.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/1981 al 19/12/1987		Fusione per incorporazione di I.M.E.L. SpA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/03/1981	100745	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	29/05/1981	9741	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	21/04/1981	8540	

Dal 19/12/1987 al 18/12/1992		Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/12/1987	13769	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	07/01/1988	511	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	07/01/1988	373	
Dal 18/12/1992 al 20/12/1993		Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/12/1992	59105	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Milano	23/01/1993	1657	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Milano	05/01/1993	144	
Dal 20/12/1993 al 25/07/2005		Atto di fusione di società per incorporazione M.I.T.A. Srl			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/12/1993	25164	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	14/01/1994	720	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	28/12/1993	15707	
Dal 25/07/2005 al 16/12/2019		Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/07/2005	39264	16334
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	27/07/2005	36660	22176
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 20/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Cessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 27/07/2005
Reg. gen. 36661 - Reg. part. 8847
Importo: € 0,00
Formalità a carico della procedura
Note: CANCELLAZIONE TOTALE ESEGUITA IN DATA 05/10/2015
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale
Iscritto a Genova il 04/05/2010
Reg. gen. 14073 - Reg. part. 2872
Importo: € 0,00
Formalità a carico della procedura
Note: Annotazione n. 2847 del 13/07/2010 CANCELLAZIONE TOTALE
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Genova il 14/12/2018
Reg. gen. 41636 - Reg. part. 6385
Importo: € 0,00
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Genova il 23/01/1993
Reg. gen. 2138 - Reg. part. 1657
Formalità a carico della procedura
- **Fusione di società per incorporazione**
Trascritto a Genova il 14/01/1994
Reg. gen. 929 - Reg. part. 720
Formalità a carico della procedura
- **Compravendita**
Trascritto a Genova il 27/07/2005
Reg. gen. 36660 - Reg. part. 22176
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Zona AR-TEP Ambito di riqualificazione per completamento del territorio edificato produttivo.
Ambito urbanistico compatibile con la destinazione del complesso immobiliare in oggetto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Sono disponibili le seguenti pratiche edilizie reperite in copia dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Isola del Cantone.

Licenza Edilizia n° 76/1973 del 23.03.1973

"Costruzione di un capannone ad uso industriale per carpenteria metallica pesante previa demolizione di altri capannoni esistenti pericolanti"

(Attuale maggior porzione uso industriale del mapp. 465 - porzione residua uso uffici preesistente ex mapp. 467)

Superficie totale del lotto: mq 9.246*

* in seguito espropriati mq 108 per sede stradale (mapp. 1011)

Sup. lorda nuovo capannone: mq 2.007 (60,450 x 33,20)

H sottotrave m 8,00

Licenza Edilizia n° 7/1975 del 21.01.1975

"Costruzione di un muro di sostegno e di una tettoia in profilati metallici" in fregio a Via Orti.

Muro di sostegno e confine lungo la strada comunale e adiacente tettoia aperta.

Superficie lorda tettoia: mq 699

Altezza interna sotto capriata: m 6,50

Licenza Edilizia n° 3/1976 del 09.02.1976

"Costruzione di una cabina elettrica e servizi igienici"

Cabina elettrica oggi n. 4 + ENEL nell'elaborato planimetrico catastale, e basso fabbricato aderente alla palazzina uffici (estensione ex mapp. 467)

Superficie lorda cabina elettrica: mq 37 di cui

ENEL mq 13 - cabina mq 24

Basso fabbricato uso servizi: mq 46

Autorizzazione di Agibilità del 10.04.1980 Pratica n° 7/1975 della tettoia costruita nel 1975

D.I.A. Prot. n° 35 del 05.12.2003 ex L.R. 29/02

"Interventi di ristrutturazione edilizia e tamponamenti di tettoia esistente"

Tamponamento completo della tettoia di cui alla Licenza Edilizia n° 7/1975 con pannellature e serramenti metallici.

Certificazioni Energetiche presenti allegate.

- Non è disponibile l'Agibilità del capannone industriale edificato in forza della L.E. n° 76/1973
- Una porzione d'angolo lato nord del basso fabbricato uso servizi adiacente alla palazzina uffici è

attualmente destinato a centrale termica.

- Una porzione lato nord della cabina elettrica è in uso esclusivo di ENEL tramite accesso esterno di ENEL.
- Non sono disponibili pratiche edilizie relative alla preesistente palazzina uffici di costruzione risalente alla prima metà del '900.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato mediante approfondita ricerca di mercato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici, situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Isola del Cantone (GE) - Via degli Orti 61
Lotto di terreno edificato con entrostante complesso immobiliare uso industriale con accesso da Via degli Orti c.n. 61 comprendente un capannone industriale, una palazzina uso uffici, servizi e abitazione del custode, una tettoia chiusa uso industriale, una cabina elettrica, aree annesse con pesa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 463, Sub. 1, Categoria D1 - Fg. 29, Part. 463, Sub. 2, Categoria D7 - Fg. 29, Part. 465, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 532 - Fg. 29, Part. 463 - Fg. 29, Part. 465 - Fg. 29, Part. 464 - Fg. 29, Part. 480
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.497.982,50
Banca dati O.M.I. - 2° Semestre 2019 - Capannoni:
Min. 435 €/mq - Max. 580 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso industriale Isola del Cantone (GE) - Via degli Orti 61	3328,85 mq	450,00 €/mq	€ 1.497.982,50	100,00%	€ 1.497.982,50

Valore di stima:	€ 1.497.982,50
------------------	----------------

Valore di stima: € 1.497.982,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di vetustà, opere di manutenzione e ripristino finiture e impianti -20%	299596,50	€

Valore finale di stima: € 1.198.386,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 08/10/2020

Il C.T.U.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Atto mutuo
- ✓ Altri allegati - Atto vendita
- ✓ Altri allegati - Estratto PUC
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - OMI
- ✓ Altri allegati - Planimetria catasto terreni
- ✓ Altri allegati - Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Pratiche edilizie
- ✓ Altri allegati - Sentenza di fallimento
- ✓ Altri allegati - Visura catastale per soggetto

- ✓ Altri allegati - Visure catastali storiche
- ✓ Altri allegati - APE appartamento
- ✓ Altri allegati - APE Uffici
- ✓ Altri allegati - Ricevuta APE appartamenti
- ✓ Altri allegati - Ricevuta APE uffici

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Isola del Cantone (GE) - Via degli Orti 61
Lotto di terreno edificato con entrostante complesso immobiliare uso industriale con accesso da Via degli Orti c.n. 61 comprendente un capannone industriale, una palazzina uso uffici, servizi e abitazione del custode, una tettoia chiusa uso industriale, una cabina elettrica, aree annesse con pesa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 463, Sub. 1, Categoria D1 - Fg. 29, Part. 463, Sub. 2, Categoria D7 - Fg. 29, Part. 465, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 532 - Fg. 29, Part. 463 - Fg. 29, Part. 465 - Fg. 29, Part. 464 - Fg. 29, Part. 480
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Zona AR-TEP Ambito di riqualificazione per completamento del territorio edificato produttivo. Ambito urbanistico compatibile con la destinazione del complesso immobiliare in oggetto.

Prezzo base d'asta: € 1.198.386,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 73/2019 - FALLIMENTO

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.198.386,00

Bene N° 1 - Complesso industriale			
Ubicazione:	Isola del Cantone (GE) - Via degli Orti 61		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 463, Sub. 1, Categoria D1 - Fg. 29, Part. 463, Sub. 2, Categoria D7 - Fg. 29, Part. 465, Sub. 2, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 532 - Fg. 29, Part. 463 - Fg. 29, Part. 465 - Fg. 29, Part. 464 - Fg. 29, Part. 480	Superficie	3328,85 mq
Stato conservativo:	Strutturalmente sufficiente, finiture carenti in particolare nella palazzina uffici-servizi		
Descrizione:	Lotto di terreno edificato con entrostante complesso immobiliare uso industriale con accesso da Via degli Orti c.n. 61 comprendente un capannone industriale, una palazzina uso uffici, servizi e abitazione del custode, una tettoia chiusa uso industriale, una cabina elettrica, aree annesse con pesa.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		