



Ing. Augusto M. Isola Studio Tecnico

TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE FALLIMENTARE
PROC. 10/2022

Relazione di stima



Indice

Premessa

Sopralluogo

Descrizione dei beni e consistenza

Capannone

Piazzale

Documentazione fotografica

Confini

Dati catastali

Planimetrie catastali

Titolarità

Normativa urbanistica

Conformità edilizia

Agibilità

Certificato di prevenzione incendi

Stato di occupazione

Certificazioni energetiche

Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio

Criterio di stima

Stima

Elenco allegati



Premessa

Il sottoscritto Ing. Augusto Mario Isola, con studio in Genova, via Fieschi n. 6/2d, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n. 5500 A e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Genova, e-mail isola.studioisola@fastwebnet.it, PEC augusto.isola@ingpec.eu, tel. 010 5761321, è stato incaricato dal Dott. Edoardo Lagomarsino, attestatore del Piano Concordatario in esame, di effettuare l'aggiornamento del valore di stima del capannone sito in Cogorno (Ge), via du Cantu n. 27-29. Il bene citato oggetto di stima era già stato periziato dall'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lazzeroni Michele. Al fine di poter fornire un raffronto dei beni e dei lotti, il sottoscritto fa riferimento alla citata perizia, utilizzando la stessa numerazione dei lotti e dei beni oggetto di stima ed alcuni allegati tecnici.

Il bene in esame oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1**- Capannone ubicato in Cogorno (GE)- Via du Cantu 27- 29
- **Bene N° 2**- Piazzale ubicato in Cogorno (GE)- Via du Cantu 27- 29

Sopralluogo

In data 1 agosto 2022 il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile sito in Cogorno (Ge), via du Cantu n. 27/29, alla presenza del Dott. Gianluca Lazzari amministratore unico della società LAMA S.r.l..

Descrizione dei beni e consistenza

Capannone

BENE N° 1- CAPANNONE UBICATO IN COGORNO (GE)- VIA DU CANTU 27- 29

Il bene in esame è un fabbricato industriale, ubicato a Cogorno in Via du Cantu civici 27- 29, in contesto del nucleo cittadino ed in zona a prevalente destinazione residenziale.



Ing. Augusto M. Isola Studio Tecnico

A livello infrastrutturale l'immobile risulta facilmente accessibile: a circa 30 metri è presente la strada provinciale 225 che collega Chiavari alle località della Fontanabuona, mentre l'ingresso al casello autostradale dista poco più di 600 metri.

Il fabbricato fu edificato a cavallo degli anni '60/'70 dalla società VIS-ITALIA del dott. Roversi Vittorio, in forza della Licenza Edilizia concessa il 27.08.1968 al n. 2870 e successive varianti del 09.08.1969 n.1374 e 18.10.1969 n.3429. L'immobile ha conseguito il Certificato di Agibilità n. 1300 in data 15.04.1970.

Il fabbricato, su tre piani fuori terra, ha sedime quadrangolare regolare, con lato esterno pari a circa 25 metri; con struttura a pilastri e travi in latero-cemento, copertura a lastrico solare, paramenti murari rivestiti in mattoni faccia a vista, serramenti a nastro, impianto ascensore e finiture tradizionali, il tutto in buono stato di conservazione.

Le caratteristiche costruttive del capannone possono essere così descritte:

Esposizione: libero su tutti i fronti

Altezza interna utile variabile da 3,15 a 2,30 metri

Strutture verticali: in laterocemento a gabbia regolare di pilastri e travi in c.a.

Solai: in laterocemento

Copertura: a lastrico solare non calpestabile

Pareti esterne ed interne: esternamente rivestite in mattoni a vista, internamente intonacate

Pavimentazione interna: pavimentata con piastrelle

Infissi esterni ed interni: serramenti a battente in metallo senza taglio termico e vetri semplici, porte interne in tamburato o porte antincendio con maniglioni antipánico

Scale: in muratura rivestite

Impianto elettrico: in parte sotto ed in parte sopratraccia

Impianto illuminotecnico con lampade fluorescenti a neon e lampade led nei locali igienici

Impianto idrico sottotraccia

Impianto termico a colonne montanti sottotraccia con corpi scaldanti in metallo:

Impianto di rilevazione incendi

Impianto gas sottotraccia

Impianto telefonico e dati

Il fabbricato è destinato attualmente a sede del magazzino economale dell'ASL 04 Chiavarese, che lo detiene globalmente, da terra a tetto, fatta eccezione per un locale/cabina Enel e di un ufficio con annesso servizio igienico, identificato al civico 27, detenuto dalla soc. LAMA s.r.l.. L'immobile presenta al piano terra una superficie lorda complessiva pari a m^2 625, una superficie netta pari a circa 598 m^2 ed un'altezza interna pari a 3,15 m. Internamente il suddetto livello comprende: a) un locale accessibile dalla corte esterna, in uso come cabina Enel dalla società distributrice dell'energia elettrica, b) un locale caldaia centrale termica,



Ing. Augusto M. Isola Studio Tecnico

adiacente alla cabina Enel di cui sopra, ed accessibile dalla corte esterna; ivi trova luogo il generatore, le pompe e quanto necessario per la climatizzazione invernale del fabbricato. Il locale risulta pavimentato in piastrelle di grés, sopraelevato rispetto alla quota del terreno esterno, pareti intonacate e zoccolino perimetrale, serramenti e porta di ingresso in metallo, vetri semplici, avente una superficie netta di circa 9 m². c) gli uffici della società LAMA s.r.l. comprendenti un locale, un disimpegno ed un servizio igienico, identificati dal civico 27 e con accesso indipendente dalla corte esterna. I locali sono pavimentati con piastrelle di ceramica 30x30, le pareti intonacate e zoccolino perimetrale, serramenti interni in tamburato, serramenti esterni in metallo e vetri semplici privi di oscuramento, il locale igienico presenta le pareti con rivestimento ceramico alto cm 150, dotazione di wc, bidet, lavabo e piatto doccia. L'ufficio della superficie netta pari a circa 27 m², è dotato di impianto elettrico ed illuminotecnico, impianto idrico e sanitario, boiler per acqua calda, impianto termico con corpi scaldanti in acciaio, il tutto complessivamente in buono stato di conservazione. d) gli uffici ed i depositi del magazzino economale in locazione all'ASL 04 Chiavarese, comprendenti due uffici (36 m²), un locale cucina/ristoro (9 m²), un ampio magazzino open (375 m²), un deposito (33 m²), due blocchi spogliatoi con servizi igienici distinti per genere, un disimpegno/ingresso merci accessibile da scivolo e protetto esternamente da una pensilina in c.a. oltre al vano scale ed ascensore di collegamento ai livelli superiori. Le finiture degli uffici sono in condizioni normali, contemplano pavimenti in ceramica 30x30, pareti intonacate e zoccoli perimetrali, serramenti interni in parte come porte in tamburato semplice ed in parte come porte tagliafuoco con chiusura comandata dall'impianto di rilevamento antincendio. La cucina dotata di lavello e punto di cottura, è rivestita con ceramiche alle pareti per un'altezza di cm 150. Il magazzino ed il deposito sono pavimentati in piastrelle e le pareti sono intonacate, risultano presenti le luci di emergenza e gli apprestamenti antincendio. Gli spogliatoi ed i servizi igienici, pavimentati in gres ed i wc rivestiti in piastrelle, si presentano in condizioni medio/basse. Il vano scale risulta pavimentato come il magazzino, con le pareti intonacate ed i zoccolini perimetrali. I serramenti sono in metallo con vetri semplici, senza sistema di oscuramento, fatta eccezione per veneziane negli uffici, inoltre si è rilevata la presenza degli impianti elettrici, illuminotecnici, di rilevamento incendio, idrico/sanitario, termico, condizionamento negli uffici, gas e telefonico. Il piano primo del fabbricato presenta superficie lorda e netta analoghe a quelle del piano terra ed un'altezza interna pari a 3,05 m. Internamente il suddetto livello è nel complesso locato all'ASL 04 Chiavarese e comprende: un ampio magazzino open (378 m²), un deposito delimitato per materiale sterile di 46 mq, due blocchi di servizi igienici distinti per genere, una serie di quattro locali destinati ad archivio storico per una superficie complessiva di circa 85 mq, un disimpegno ed il vano scale ed ascensore. Le finiture in condizioni normali, contemplano pavimenti in piastrelle e pareti intonacate; risultano presenti le luci di emergenza e gli apprestamenti antincendio. I servizi igienici, pavimentati in gres e rivestiti in piastrelle, si presentano in condizioni medio/basse. I serramenti sono in metallo con vetri semplici, il sistema di oscuramento è presente nelle



forme di tende esterne a braccio. Si è rilevata la presenza degli impianti elettrici, illuminotecnici, di rilevamento incendio, idrico/sanitario, termico e telefonico. Il piano secondo della superficie lorda pari a m^2 368, costituisce il sottotetto del fabbricato ed è utilizzato anch'esso come deposito dall'azienda conduttrice. Vi trova luogo un locale igienico, un ampio magazzino avente altezza interna di 2,30 metri, ed il vano scale/ascensore. I pavimenti sono piastrellati, il bagno è dotato degli usuali apparecchi sanitari, le pareti intonacate e dotate di zoccolino battiscopa. Gli impianti sono quelli già elencati afferenti il piano sottostante. Nel vano scale è presente una botola che consente di accedere ai locali tecnici ubicati sulla copertura, l'uno dei quali ospita i serbatoi idrici in eternit, ora non più utilizzati, mentre il secondo ospita i macchinari dell'ascensore. L'attività dell'ASL è tra quelle comprese nell'Elenco delle attività soggette ai controlli dei Vigili del Fuoco ai sensi del D.P.R. 151/2011 (34.2-C). In tal senso è presente l'attestazione di rispetto delle prescrizioni normative in relazione alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata il 12.08.2016 per il conseguimento del Certificato di Prevenzione Incendi.

BENE N° 2: PIAZZALE UBICATO IN COGORNO (GE), VIA DU CANTU 27-29

L'accesso al capannone avviene dal piazzale censito al N.C.E.U. di Cogorno al Foglio 6 mappale 984.

Trattasi di un'area recintata con inferriata metallica su muretto di calcestruzzo, ed accessibile tramite un cancello metallico dalla Via du Cantu. Tale area è censita al N.C.E.U. di Cogorno al Foglio 6 mappale 984, e risulta iscritta alla partita speciale di tipo: Aree di enti urbani e promiscui, per una superficie di $760 m^2$.

Sotto il profilo edilizio ed urbanistico valgono le specifiche indicate per il Bene 1.

Il bene si prefigura come piazzale a servizio del capannone del quale funge da parcheggio ed area di manovra per i due civici ivi presenti.

L'area a parte una porzione che circonda su tutti i lati il fabbricato, presenta un piazzale a sedime rettangolare ove trova luogo una pensilina in struttura metallica e copertura in ondulato per il ricovero delle autovetture.

Stato conservativo



BENE N° 1- CAPANNONE UBICATO IN COGORNO (GE)- VIA DU CANTU 27-29

Lo stato di conservazione del capannone può ritenersi buono, in ragione sia del suo quotidiano utilizzo sia del costante adeguamento normativo e di controllo vista la conduzione da parte dell'ASL 04 Chiavarese.

BENE N° 2- PIAZZALE UBICATO IN COGORNO (GE)- VIA DU CANTU 27 - 29

Lo stato conservativo del piazzale è discreto.

Consistenza

BENE N° 1- CAPANNONE UBICATO IN COGORNO (GE)- VIA DU CANTU 27-29

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	570,00	587,00	1,00	587,00	3,15	Terra
Opifici	580,00	598,00	1,00	598,00	3,05	Primo
Sottotetto (autonomo)	350,00	358,00	0,50	179,00	2,30	Secondo



Totale superficie convenzionale	1.364,00 m ²	
Incidenza condominiale	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva	1.364,00 m ²	

Il capannone potrebbe anche essere frazionato in più unità.

BENE N° 2 - PIAZZALE UBICATO IN COGORNO (GE) VIA DU CANTU 27-29

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	760,00	760,00	0,15	114,00	0,00	terra
Totale superficie convenzionale				m ²		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				m ²		



Si è applicato un coefficiente pari a 0,15 in quanto, a causa della conformità del lotto, solo una porzione del medesimo presenta i criteri per poterlo utilizzare quale area di parcheggio. Gran parte dell'area infatti circonda il capannone ed una porzione iniziale funge da area di ingresso e di manovra.

Documentazione fotografica

L'allegato 1 alla presente relazione contempla la documentazione fotografica dell'immobile in esame.

Confini

BENE N° 1- CAPANNONE UBICATO IN COGORNO (GE) - VIA DU CANTU 27-29

Il bene, censito al N.C.E.U. di Cogorno al Foglio 6 mappale 986, così come pure l'ente urbano avente gli stessi identificativi catastali, confina su tutti i lati con il mappale 984 di proprietà della medesima LAMA SOC. RESP. LIM. CON SEDE IN CHIAVARI (ora LAMA S.R.L.).

BENE N° 2- PIAZZALE UBICATO IN COGORNO (GE) - VIA DU CANTU 27-29

Il terreno censito al N.C.E.U. di Cogorno al Foglio 6 mappale 984 confina a nord con i terreni censiti al Foglio 6 mappali 1260, 1122, 298, 1185 e 1186, ad est con i mappali 2285 e 985, a sud con la strada comunale denominata Via du Cantu, ad ovest con la medesima Via du Cantu e con i mappali 994 e 1122.

Dati catastali

Capannone:

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano



				Cens.				catastale		
	6	986			D1				23587,62 €	T-1- 2

Piazzale:

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	6	984			EU			760 m ²		

Si allegano alla presente relazione le visure catastali dell'immobile in esame (allegati A, B, C).

Planimetrie catastali

Si allega alla presente relazione la planimetria catastale dell'immobile in esame (allegato G).

Titolarità**BENE N° 1- CAPANNONE UBICATO IN COGORNO (GE)- VIA DU CANTU 27-29**

L'immobile appartiene ai seguenti esecutati:

- LAMA S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 00527910103
Partita IVA: 00527910103

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

- LAMA S.R.L. (Proprietà 1/1)

BENE N° 2- PIAZZALE UBICATO IN COGORNO (GE)- VIA DU CANTU 27-29

L'immobile appartiene ai seguenti esecutati:



- LAMA S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 00527910103
Partita IVA: 00527910103
Via du Cantu 27
16042- Cogorno (Ge)

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

- LAMA S.R.L. (Proprietà 1/1)

Normativa urbanistica

BENE N° 1- CAPANNONE UBICATO IN COGORNO (GE)- VIA DU CANTU 27-29

Sotto il profilo edilizio / urbanistico il capannone ricade:

- in zona classificata come DP1 del vigente P.R.G. denominata "Zona per insediamenti produttivi Z.T.O.

DP, ambito San Martino, art. 12 delle N.T.A. del P.R.G. (indice 1/0.10 mq/mq)";

- in Fascia di esondazione A con tempi di ritorno cinquantennali, ai sensi dell'art. 15 delle N.T.A. del

Piano di Bacino della Provincia di Genova,

- assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi della parte III, art. 136 del D.Lgs. 42/2004 in forza del D.M. 25.06.1977 avente ad oggetto "ZONA NEL COMUNE DI COGORNO CIRCONSTANTE LA BASILICA DEI FIESCHI".

BENE N° 2- PIAZZALE UBICATO IN COGORNO (GE)- VIA DU CANTU 27-29

Si richiama quanto indicato relativamente al Bene 1

Conformità edilizia

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO IN COGORNO (GE) - VIA DU CANTU 27-29

A seguito del sopralluogo e della consultazione della documentazione messa a disposizione del sottoscritto, relativa all'immobile in argomento, sono state riscontrate le seguenti difformità eseguite all'epoca di costruzione, come dimostrato dalla denuncia in catasto del 30.08.1970 : - al piano terra e primo modeste modifiche alle distribuzioni interne dei locali, - la sistemazione a deposito del piano sottotetto, non risulta nel progetto approvato se non come semplice



copertura con volume privo di alcuna destinazione funzionale; - modeste modifiche ai prospetti nel complesso del fabbricato. Per regolarizzare le difformità sopra indicate risulta necessario procedere alla presentazione di accertamento di conformità (permesso di costruire in sanatoria) ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, previo il pagamento delle sanzioni pecuniarie dovute e del contributo di costruzione afferente alla destinazione d'uso del sottotetto attuata senza titolo. Sotto il profilo paesaggistico le opere inerenti l'esterno del capannone sono regolarizzabili mediante accertamento della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del d.lgs. 42/2004. La documentazione da inoltrare al Comune comprende l'istanza, la relazione tecnica idonea ad illustrare la qualità delle difformità da regolarizzare, la dichiarazione di conformità, gli elaborati tecnici riguardanti la natura delle opere da sanare, l'attestazione del versamento dei diritti di segreteria, delle sanzioni pecuniarie e della tariffa urbanistica, oltre alla dichiarazione della proprietà circa la data di esecuzione delle difformità. Le opere regolarizzate necessitano infine di un adeguamento catastale mediante procedura DOC-FA.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per la regolarizzazione del parcheggio, nell'ipotesi di sostituzione della copertura, si rende necessario proporre accertamento di conformità (permesso di costruire in sanatoria) ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. previo il pagamento delle sanzioni pecuniarie dovute e del contributo di costruzione afferente alla destinazione d'uso attuata senza titolo. Sotto il profilo paesaggistico le opere sono regolarizzabili mediante accertamento della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del d.lgs. 42/2004. La documentazione da inoltrare al Comune comprende l'istanza, la relazione tecnica idonea ad illustrare la qualità delle difformità da regolarizzare, la dichiarazione di conformità, gli elaborati tecnici riguardanti la natura delle opere da sanare, l'attestazione del versamento dei diritti di segreteria, delle sanzioni pecuniarie e della tariffa urbanistica, oltre alla dichiarazione della proprietà circa la data di esecuzione delle difformità. Le opere regolarizzate necessitano infine di un adeguamento catastale mediante procedura di inserimento in mappa PREGEO ed accatastamento DOC-FA.

Agibilità



L'immobile risulta agibile. Il fabbricato fu edificato a cavallo degli anni '60/'70 dalla società VIS-ITALIA del dott. Roversi Vittorio, in forza della Licenza Edilizia concessa il 27.08.1968 al n. 2870 e successive varianti del 09.08.1969 n. 1374 e 18.10.1969 n.3429. L'immobile ha conseguito il Certificato di Agibilità n. 1300 in data 15.04.1970.

Certificato di prevenzione incendi

L'attività dell'ASL è tra quelle comprese nell'Elenco delle attività soggette ai controlli dei Vigili del Fuoco ai sensi del D.P.R. 151/2011 (34.2-C). In tal senso è presente l'attestazione di rispetto delle prescrizioni normative in relazione alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata il 12.08.2016 per il conseguimento del Certificato di Prevenzione Incendi.

Stato di occupazione

BENE N° 1- CAPANNONE UBICATO IN COGORNO (GE)- VIA DU CANTU 27-29

Dalla consultazione dei documenti trasmessi al sottoscritto, risulta:

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/01/2005

Canoni di locazione

Canone mensile: € 7.500,00

Il fabbricato è concesso in locazione all'ASL 04 Chiavarese in forza di un contratto stipulato nel 2005 e poi successivamente rinnovato tacitamente di anno in anno. Il canone iniziale pari ad € 6.250 è stato rivalutato su base ISTAT.



BENE N° 2- PIAZZALE UBICATO IN COGORNO (GE)- VIA DU CANTU 27- 29

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.
In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/01/2005

Canoni di locazione

Canone mensile: incluso nel canone menzionato per il Bene 1

Certificazioni energetiche

Risulta al sottoscritto che l'Attestato di Certificazione Energetica di cui al D.Lgs 192/2005 e L.R. 22/2007 (n. 16316 del 29.05.2019) sia stato predisposto dal Geom. Michele Lazzeroni ed allegato alla documentazione della CTU.

Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio

Provenienze ventennali

BENE N° 1- CAPANNONE UBICATO IN COGORNO (GE)- VIA DU CANTU 27- 29

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 05/03/1974 al		Atto di compravendita



09/06/2019	società LAMA s.r.l. con sede a Cogorno in Via du Cantu 27 Codice Fiscale/P.IVA: 00527910103	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccoltg
		Morra Flavio	05/03/1974		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	14/03/1974	2351	1937
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile in esame:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2- PIAZZALE UBICATO IN COGORNIO (GE)- VIA
DU CANTU 27-29**



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/03/1974 al 09/06/2019	società LAMA s.r.l. con sede a Cogorno in Via du Cantu 27 Codice Fiscale/P.IVA: 00527910103	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Morra Flavio	05/03/1974		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	14/03/1974	2351	1937
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile in esame:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



Formalità pregiudizievoli

BENE N° 1- CAPANNONE UBICATO IN COGORNO (GE)- VIA DU CANTU 27-29

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 09/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Concessione a Garanzia di Mutuo
 Iscritto a Chiavari il 21/11/1990
 Reg. gen. 7995- Reg. part. 953
 Importo: € 361.519,83
 A favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E MONTE DI CREDITO SU PEGNO DI BUSSETO
 Contro LAMA S.R.L.
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 206.582,76
 Spese: € 37.184,90
 Interessi: € 117.752,17
 Percentuale interessi: 14,00 %
 Rogante: Rivara Carlo
 Data: 19/10/1990
 N° repertorio: 56653
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Concessione a Garanzia di Mutuo
 Iscritto a Chiavari il 13/09/2010
 Reg. gen. 8297- Reg. part. 1339
 Importo: € 2.000.000,00
 A favore di Banco BPM Società per azioni
 Contro LAMA S.R.L.
 Capitale: € 1.000.000,00
 Rogante: Rivara Carlo
 Data: 20/08/2010
 N° repertorio: 171301
 N° raccolta: 24243



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Chiavari il 26/06/2000

Reg. gen. 4990- Reg. part. 3673

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA

Contro LAMA S.R.L.

Note: SI TRASCRIVE IL PRESENTE PIGNORAMENTO SINO ALLA CONCORRENZA DI LIRE

717.496.982= OLTRE INTERESSI E SPESE

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Chiavari il 29/03/2018

Reg. gen. 3091- Reg. part. 2459

Quota: 857.532,91

A favore di Banco BPM Società per azioni

Contro LAMA S.R.L.

Oneri di cancellazione

Le spese di cancellazione dell'ipoteca volontaria, la cui procedura resta a carico dell'acquirente, ammontano ad Euro 50,00 quale tassa ipotecaria oltre onorario di notaio eventualmente incaricato

BENE N° 2- PIAZZALE UBICATO IN COGORNO (GE)- VIA DU CANTU 27- 29

Oneri di cancellazione

Si richiamano le formalità già indicate riguardanti il capannone foglio 6 mappale 986.

Criterio di stima



Per la stima degli immobili in esame si è tenuto conto dell'ubicazione, della destinazione d'uso, del contesto urbano e dello stato generale di manutenzione); sono stati presi in esame i costi relativi ad oneri per regolarizzazione edilizia e interventi di manutenzione straordinaria. I valori di riferimento sono stati desunti dall'Osservatorio OMI.

Stima

LOTTO 1

- **Bene N° 1- Capannone ubicato in Cogorno (GE)- Via du Cantu 27- 29**

Il bene in oggetto riguarda un fabbricato industriale, ubicato a Cogorno in Via du Cantu civici 27/29. La zona di ubicazione è semi-centrale nel contesto del nucleo cittadino, in una zona a prevalente destinazione residenziale. Nelle immediate vicinanze sono presenti molteplici attività commerciali e di ristoro. L'immobile presenta una buona dotazione di infrastrutture viabilistiche. Il fabbricato fu edificato a cavallo degli anni '60/'70 dalla società VIS-ITALIA del dott. Roversi Vittorio, in forza della Licenza Edilizia concessa il 27.08.1968 al n. 2870 e successive varianti del 09.08.1969 n.1374 e 18.10.1969 n. 3429. L'immobile ha conseguito il Certificato di Agibilità n. 1300 in data 15.04.1970. Trattasi di un fabbricato di sedime quadrangolare regolare, con lato esterno pari a circa 25 metri, risulta articolato su 3 piani fuori terra, con struttura a pilastri e travi in latero-cemento, copertura a lastrico solare, paramenti murari rivestiti in mattoni faccia a vista, serramenti a nastro, impianto ascensore e finiture tradizionali, il tutto in buono stato di conservazione. L'edificio è censito al N.C.E.U. di Cogorno al Foglio 6 mappale 986, categoria D/1, Rendita Euro 23.587,62, intestato a LAMA SOC. RESP. LIM. CON SEDE IN CHIAVARI, per una quota di 1000/1000. Al catasto risulta altresì presente una scheda iscritta alla partita speciale di tipo: Aree di enti urbani e promiscui, censita al N.C.E.U. sempre al medesimo Foglio 6 mappale 986 per una superficie di 610 mq, il quale si prefigura verosimilmente come il sedime del fabbricato di cui sopra. L'accesso al capannone avviene dal piazzale censito al N.C.E.U. di Cogorno al Foglio 6 mappale 984. L'edificio è destinato attualmente a sede del magazzino economale dell'ASL 04 Chiavarese, che lo detiene globalmente, da terra a tetto, fatta eccezione per un locale/cabina Enel e di un ufficio con annesso servizio igienico, identificato al civico 29, detenuto dalla soc. LAMA s.r.l. eseguita. L'immobile presenta al piano terra una superficie lorda complessiva pari a m² 625, una superficie netta pari a circa m² 598 ed un'altezza interna pari a m 3,15. Internamente il suddetto livello comprende: a) un locale accessibile dalla corte



esterna, in uso quale cabina Enel dalla società distributrice dell'energia elettrica, la quale non è stata possibile rilevare in quanto chiusa e non nella disponibilità del soggetto esecutato, né dell'azienda sanitaria conduttrice della restante parte del fabbricato; b) un locale caldaia centrale termica, adiacente alla cabina Enel di cui sopra, ed accessibile dalla corte esterna; ivi trova luogo il generatore, le pompe e quanto necessario per la climatizzazione invernale del fabbricato. Il locale risulta pavimentato in piastrelle di grés, sopraelevato rispetto alla quota del terreno esterno, pareti intonacate e zoccolino perimetrale, serramenti e porta di ingresso in metallo, vetri semplici, avente una superficie netta di circa m^2 9. c) gli uffici della società LAMA s.r.l. comprendenti un locale, un disimpegno ed un servizio igienico, identificati dal civico 27 e con accesso indipendente dalla corte esterna. I locali sono pavimentati con piastrelle di ceramica 30x30, le pareti intonacate e zoccolino perimetrale, serramenti interni in tamburato, serramenti esterni in metallo e vetri semplici privi di oscuramento, il locale igienico presenta le pareti con rivestimento ceramico alto cm 150, dotazione di wc, bidet, lavabo e piatto doccia. L'ufficio della superficie netta pari a circa 27 m^2 , è dotato di impianto elettrico ed illuminotecnico, impianto idrico e sanitario, boiler per acqua calda, impianto termico con corpi scaldanti in acciaio, il tutto complessivamente in buono stato di conservazione. d) gli uffici ed i depositi del magazzino economale in locazione all'ASL 04 Chiavarese, comprendenti due uffici (36 m^2), un locale cucina/ristoro (9 m^2), un ampio magazzino open (375 m^2), un deposito (33 m^2), due blocchi spogliatoi con servizi igienici distinti per genere, un disimpegno/ingresso merci accessibile da scivolo e protetto esternamente da una pensilina in c.a. oltre al vano scale ed ascensore di collegamento ai livelli superiori. Le finiture degli uffici sono in condizioni normali, contemplanò pavimenti in ceramica 30x30, pareti intonacate e zoccoli perimetrali, serramenti interni in parte come porte in tamburato semplice ed in parte come porte tagliafuoco con chiusura comandata dall'impianto di rilevamento antincendio. La cucina dotata di lavello e punto di cottura, è rivestita con ceramiche alle pareti per un'altezza di cm 150. Il magazzino ed il deposito sono pavimentati in piastrelle e le pareti sono intonacate, risultano presenti le luci di emergenza e gli apprestamenti antincendio. Gli spogliatoi ed i servizi igienici, pavimentati in gres ed i wc rivestiti in piastrelle, si presentano in condizioni medio/basse. Il vano scale risulta pavimentato come il magazzino, con le pareti intonacate ed i zoccolini perimetrali. I serramenti sono in metallo con vetri semplici, senza sistema di oscuramento, fatta eccezione per veneziane negli uffici, inoltre si è rilevata la presenza degli impianti elettrici, illuminotecnici, di rilevamento incendio, idrico/sanitario, termico, condizionamento negli uffici, gas e telefonico. Il piano primo del fabbricato presenta superfici lorda e netta analoghe a quelle del piano terra ed un'altezza interna pari a 3,05 m. Internamente il suddetto livello è nel complesso locato all'ASL 04 Chiavarese e comprende: un ampio magazzino open (378 m^2), un



deposito delimitato per materiale sterile di 46 m², due blocchi di servizi igienici distinti per genere, una serie di quattro locali destinati ad archivio storico per una superficie complessiva di circa 85 m², un disimpegno ed il vano scale ed ascensore. Le finiture in condizioni normali, contemplano pavimenti in piastrelle e pareti intonacate; risultano presenti le luci di emergenza e gli apprestamenti antincendio. I servizi igienici, pavimentati in gres e rivestiti in piastrelle, si presentano in condizioni medio/basse. I serramenti sono in metallo con vetri semplici, il sistema di oscuramento è presente nelle forme di tende esterne a braccio. Si è rilevata la presenza degli impianti elettrici, illuminotecnici, di rilevamento incendio, idrico/sanitario, termico e telefonico. Il piano secondo della superficie lorda pari a m² 368, costituisce il sottotetto del fabbricato ed è utilizzato anch'esso come deposito dall'azienda conduttrice. Vi trova luogo un locale igienico, un ampio magazzino del Fuoco ai sensi del D.P.R. 151/2011 (34.2-C). In tal senso è presente l'attestazione di rispetto delle prescrizioni normative in relazione alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata il 12.08.2016 per il conseguimento del Certificato di Prevenzione Incendi. Per gli impianti non è stata fornita la conformità a norma del D.M 37/2008. Risulta al sottoscritto che l'Attestato di Certificazione Energetica di cui al d.lgs 192/2005 e L.R. 22/2007 (n. 16316 del 29.05.2019) sia stato predisposto dal Geom. Michele Lazzeroni ed allegato alla documentazione della CTU.

Identificato al catasto Fabbricati- Fg. 6, Part. 986, Categoria D1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 886.600

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate indica nella forbice compresa tra €/m² 500 ed €/m² 700 la quotazione dei capannoni tipici del secondo semestre 2021. Lo scrivente in considerazione dell'ubicazione e delle buone condizioni dell'immobile, ritiene adeguato applicare il valore massimo pari ad €/m² 650.

- **Bene N° 2- Piazzale ubicato in Cogorno (GE)- Via du Cantu 27-29**

Trattasi di un'area recintata con inferriata metallica su muretto di calcestruzzo ed accessibile tramite un cancello metallico dalla Via du Cantu. Tale area è censita al N.C.E.U. di Cogorno al Foglio 6 mappale 984, e risulta iscritta alla partita speciale di tipo: Aree di enti urbani e promiscui, per una superficie di m² 760. Sotto il profilo edilizio ed urbanistico valgono le specifiche indicate per il Bene 1. Il bene si prefigura come piazzale a servizio del capannone del quale funge da parcheggio ed area di manovra per i due civici ivi presenti. L'area a parte una porzione che circonda su tutti i lati il fabbricato, presenta un piazzale a sedime rettangolare ove trova luogo una pensilina in struttura metallica e copertura in ondulato per il ricovero delle autovetture.



Identificato al catasto Fabbricati- Fg. 6, Part. 984, Categoria EU
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 57.000,00

Si ritiene adeguato applicare il valore pari ad €/m² 500.

Riepilogo

Beni lotto 1:

	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore totale
Bene 1 Capannone sito in Cogorno (Ge), via du Cantu n. 27 -29	1.364,00 mq	650,00 €/m ²	€ 886.600,00
Bene 2 - Piazzale sito in Cogorno (Ge), via du Cantu n. 27 - 29	114,00 mq	500,00 €/m ²	€ 57.000,00
Valore di stima			943.600,00

Deprezzamenti:

Tipologia deprezzamento		
Oneri di regolarizzazione urbanistica capannone	25.000,00	
Oneri di regolarizzazione urbanistica piazzale mappale 984	21.000,00	
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto (circa 5%)	47.000,00	

Valore finale di stima (arrotondato) € 850.000,00 (Euro ottocentocinquantamila/00)

Genova, 23 settembre 2022



Il tecnico incaricato

Ing. Augusto Mario Isola



Elenco allegati

Allegato 1: Documentazione fotografica

(N° 3 Visure e schede catastali- Lotto 1- Visura dei beni

- all. A - visura terreno al catasto fabbricati Cogorno F. 6 mappale 984
- all. B- visura terreno al catasto fabbricati Cogorno F. 6 mappale 986
- all. C- visura immobile al catasto fabbricati Cogorno F. 6 mappale 986 s N° 3

Estratti di mappa- Lotto 1- Stralci cartografici



- all. D - stralcio PRG
- all. E - stralcio NCT
- all. F - stralcio Ortofoto

N° 1 Planimetrie catastali- Lotto 1- Piantina catastale

- all. G - planimetria catastale immobile Via du Cantu 27/29 1 N° 1

Concessione edilizia- Lotto 1- Licenza Edilizia e Varianti

- all. H - Licenza Edilizia n.55/1968 , n. 14/1969 e n. 27/1969 s N° 1

Tavola del progetto- Lotto 1- Progetto Edilizio originario

- all. I - Elaborati grafici allegati al progetto di variante n.27/1969 s N° 1

Certificato di agibilità / abitabilità- Lotto 1- Certificato di Agibilità

- all. K - Decreto n. 1300/1970

sI N° 1 Altri allegati- Lotto 1- Certificato di Prevenzione Incendi

- all. L - C.P.I. n.453 P.I. del 2017

○

sI N° 1 Altri allegati- Lotto 1- Rilievo geometrico

- all. O - Planimetrie stato attuale piano terra, primo, secondo e copertura s

Valori OMI