

## **Studio Tecnico Geom. Daniele Muzio**

Via Ippolito d'Aste civ. 7 int. 5a - 16121 Genova

Telefono 010.589167

E-MAIL: [geom.muzio@gmail.com](mailto:geom.muzio@gmail.com)

[studiotecnicomuzio@gmail.com](mailto:studiotecnicomuzio@gmail.com)

P.I. 03605620107

C.F. MZU DNL 72T15 D969J

Preg.mo Dott.  
Maurizio Civardi  
c/o Studio Rosina  
Piazza Giuseppe Verdi 4/8  
16121 Genova

Genova, 14 aprile 2023

**Oggetto: Stima del valore di mercato delle aree urbane e dell'indice di fabbricabilità dei beni di proprietà della CO.RI. Costruzioni Ristrutturazioni s.r.l. in liquidazione nell'ambito della Procedura di Fallimento R.F. 117/19.**

### **1. PREMESSA:**

Io sottoscritto Geom. Daniele Muzio, nato a Genova in data 15/12/1972 con studio professionale in Genova, Via Ippolito d'Aste civ. 7 int. 5A, C.A.P. 16121, Tel. 010.589167, Cell. 3403334072, C.F. MZU DNL 72T15 D969J, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Genova al n. 3162, avendo ricevuto incarico in data 16 luglio 2021 dal Curatore Fallimentare della procedura di Fallimento R.F. 117/19 – Fallimento CO.RI. Costruzioni Ristrutturazioni s.r.l. - nella persona del Dott. Maurizio Civardi, di periziare e stimare il più probabile valore di mercato relativo alle aree urbane ed all'indice di fabbricabilità dei beni di cui al fallimento di cui sopra siti nel Comune di Arenzano (GE), esprimo di seguito le mie deduzioni:

per redigere il presente documento sono stati utilizzati tutti i dati e le informazioni fornite dal committente e ulteriori dati reperiti presso gli Enti preposti, gli Uffici competenti e durante sopralluoghi diretti.

Il lavoro si struttura seguendo un iter procedurale che partendo dall'analisi dello stato di fatto dei locali oggetto di indagine, verifica la congruenza del bene rispetto alla documentazione reperita presso i pubblici uffici, il tutto rivolto ad una corretta valutazione di mercato del bene immobile.

1.1 Data della verifica

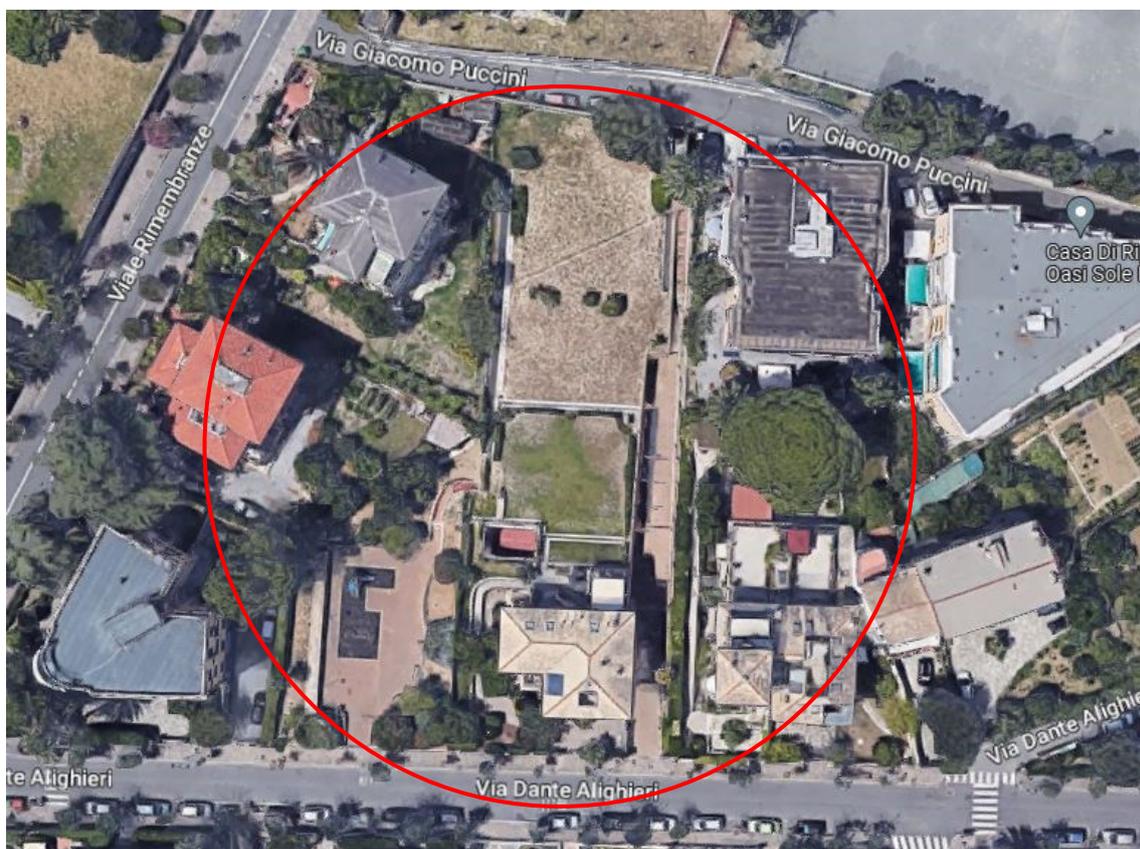
La verifica dello stato dei luoghi intende riferirsi alla data del 14/04/2023. Ogni indicazione che emergerà nel lavoro sarà quindi da riferirsi a tale data.

1.2 Limiti del lavoro

È necessario evidenziare alcune limitazioni che riguardano il processo di analisi riferito allo stato dei beni immobiliari: trattandosi di una stima a vista, non sono state condotte analisi geologiche dei terreni, prove distruttive o di laboratorio, campionature, analisi sulla conformità dei materiali utilizzati per le costruzioni, indagini strutturali ed impiantistiche; pertanto, il giudizio si limita agli aspetti visibili delle aree.

2. **INQUADRAMENTO TERRITORIALE:**

I beni oggetto della presente perizia sono ubicati nel Comune di Arenzano (GE), in Via Dante Alighieri a circa 2,20 km. dal casello autostradale di Arenzano e circa 700,00 m. dalla stazione FFSS di Arenzano. Il mappale di cui fanno parte i tre subalterni oggetto della presente confinano a nord, sud ed ovest con il mappale 1029 mentre ad est confinano con Via Dante Alighieri.



3. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI:**

Si riportano di seguito i beni oggetto della presente perizia:

- Area urbana censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Arenzano al Foglio 22 – Mappale 20 - Subalterno 5 – Categoria catastale F/1 – Consistenza 117 mq – intestato a CO.RI. Costruzioni e Ristrutturazioni s.r.l.;
- Area urbana censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Arenzano al Foglio 22 – mappale 20 – Subalterno 8 – Categoria catastale F/1 – Consistenza 231 mq – intestato alla CO.RI. Costruzioni e Ristrutturazioni s.r.l. ed al Sig. Levrero Franco, ciascuno per i propri diritti (Costruzioni e Ristrutturazioni s.r.l. per diritto di proprietà dell'area, Sig. Levrero Franco per diritto di proprietà superficiaria);
- Area urbana censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Arenzano al Foglio 22 – mappale 20 – Subalterno 9 – Categoria catastale F/1 – Consistenza 660 mq – intestato alla CO.RI. Costruzioni e Ristrutturazioni s.r.l. ed al Sig. Levrero Franco, ciascuno per i propri diritti (Costruzioni e Ristrutturazioni s.r.l. per diritto di proprietà dell'area, Sig. Levrero Franco per diritto di proprietà superficiaria);

4. **SITUAZIONE URBANISTICA / CATASTALE:**

4.1. Situazione Urbanistica

Per quanto concerne gli strumenti urbanistici, il Piano Urbanistico Comunale vigente individua l'area in zona 9R per quanto concerne il P.T.C.P., l'area ricade in Ambito TU.

Si segnala che, a seguito del progetto di cui al D.G.C. 679 20/07/2004 (avente come titolare del progetto il Comune di Genova) sono stati demoliti 550,00 mq. di superficie agibile ed è stata riutilizzata una superficie agibile pari a mq. 35,00.

A seguito di atto del 15/02/2006 registrato il 23/02/2006 cod. 86-1V e successivo atto del 04/04/2008 registrato il 29/04/2008 cod. 5802-1T, una quota di superficie agibile residua pari a 65,00 mq. è stata trasferita dal Comune di Genova alla CO.RI. Costruzioni e Ristrutturazioni s.r.l.

4.2. Situazione Catastale

Trattandosi beni censiti al Catasto fabbricati del Comune di Arenzano con categorie catastali F/1 (Area urbana), le stesse risultano sprovviste di planimetrie catastali e pertanto non è possibile verificare la conformità catastale.

4.3. Situazione Ipotecaria

Di seguito si riporta l'elenco delle formalità riscontrate:

- Trascrizione del 24/12/2001 - Registro Particolare 25757 - Registro Generale 38572 Pubblico ufficiale Ansaldo Edmondo - Repertorio 26725 del 03/12/2001 - Atto tra vivi – Permuta
- Trascrizione del 24/12/2001 - Registro Particolare 25758 - Registro Generale 38573 Pubblico ufficiale Ansaldo Edmondo - Repertorio 26725 del 03/12/2001 - Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito;
- Trascrizione del 27/05/2020 - Registro Particolare 9836 - Registro Generale 13785 Pubblico ufficiale Tribunale di Genova Sezione Fallimentare - Repertorio 237/2019 del 14/11/2019 – Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento.

5. **CALCOLO VALORI:**

Verificato l'inquadramento territoriale delle aree, la tipologia di beni, lo stato di manutenzione e la corrispondenza di quanto esistente con la documentazione depositata presso gli uffici Comunali e presso il Competente Ufficio Tecnico Erariale, il sottoscritto, valutati immobili di simili caratteristiche situati in zona e verificati i prezzi di mercato riportati dall'O.M.I., (Osservatorio Mercato Immobiliare), ritiene che il prezzo medio di mercato relativo alle aree urbane possa essere calcolato nel seguente modo:

**Superficie agibile:**

- Superficie complessiva lotto CO.RI. (subalterni 5-8-9) è pari a 1.008,00 mq.;
- Superficie agibile disponibile è pari a 65,00 mq. come previsto dalla normativa del Comune di Genova;

## **Studio Tecnico Geom. Daniele Muzio**

- Valore superficie agibile oggi utilizzato dal Comune di Genova quale base per relative vendite decurtato del 20% circa, risulta pari ad €/mq. 550,00 circa;

**valore superficie agibile lotto CO.RI.** mq. 65,00 (superficie agibile) x €/mq. 550,00 = **€. 35.750,00**

(trentacinquemilasettecentocinquanta/00).

### **Area Urbana:**

**valore della restante superficie del lotto CO.RI. (subalterni 5-8-9)** il prezzo individuato per mq. di superficie lorda è pari a €/mq. 10,00 per le aree censite al Foglio 22, Mappale 20, Subalterni 8 e 9 per complessivi mq. 891, ed €/mq. 20 per l'area censita al Foglio 22, Mappale 20, Subalterno 5 per mq. 117, e pertanto:

mq. 891,00 circa x €/mq. 10,00 = **€. 8.910,00** (ottomilanovecentodieci/00) ad esclusione del diritto superficario;

mq. 117,00 circa x €/mq. 20,00 = **€. 2.340,00** (duemilatrecentoquaranta/00) per piena proprietà.

Alla luce di quanto sopra, la valutazione assegnata alle Aree Urbane site nel Comune di Arenzano viene individuata in complessivi **€. 11.250,00** (undicimiladuecentocinquanta/00).

In riferimento alle valutazioni sopraesposte, il valore intrinseco dei beni è stato calcolato in virtù dei valori O.M.I. e della rivalutazione delle valutazioni catastali. Essendo i beni privi di possibilità edificatoria e difficilmente commerciabili, lo scrivente ritiene che tale valore non descriva compiutamente i beni, che possono essere invece stimati in **€. 1.250,00** complessivi, proprio per le problematiche su esposte, che vedono gli stessi privi di capacità edificatorie. Si giunge pertanto a stimare il valore dei beni sub. 5-8-9 in **€. 1.250,00**.

Alla luce di quanto sopra, il valore complessivo dei beni oggetto della presente perizia ammonta pertanto ad **€. 37.000,00** (trentasettemila/00).

Gli importi a mq. utilizzati per il calcolo dei valori di cui sopra sono stati valutati in base all'attuale andamento del mercato immobiliare che, seppur ha visto una timida ripresa, mantiene i valori reali di mercato inferiori al limite minimo delle valutazioni OMI.

## Studio Tecnico Geom. Daniele Muzio

Per quanto concerne i valori a mq. della superficie agibile, gli stessi derivano dalla valutazione economica attualmente attribuita dal Comune di Genova per il mq. tipo di superficie agibile posto in vendita, al quale si è apportato un naturale deprezzamento del 20% circa. Il riutilizzo della superficie agibile è disciplinato dalla normativa vigente del Comune di Genova.

Pertanto, lo scrivente ritiene che il prezzo esposto nella presente perizia sia congruo e in linea con il reale valore di mercato dei beni.

### 6. **CONCLUSIONI:**

In riferimento alle valutazioni economiche sopra esposte, lo scrivente giunge a stimare il valore di mercato delle aree urbane e dell'indice di fabbricabilità dei beni della CO.RI. Costruzioni Ristrutturazioni s.r.l. in liquidazione nell'ambito della Procedura di Fallimento R.F. 117/19 in complessivi €. 37.000,00 (trentasettemila/00).

Grato per l'attenzione posta al mio nominativo, resto a disposizione per eventuali chiarimenti e colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

(Geom. Daniele Muzio)



*Allegati:*

- visure catastali;*
- estratto di mappa (VAX);*
- elenco sintetico formalità riscontrate;*
- ispezioni ipotecarie;*
- estratto del registro dei diritti edificatori.*