

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione Fallimenti

R.F. 33/2021

Fallimento: **CURTO & GHIO s.r.l.**

Giudice Delegato: **dott. Andrea BALBA**

Curatore: **dott. Matteo GUALCO**

RELAZIONE DI STIMA

del complesso industriale/artigianale sito in Genova

Via San Quirico civici 153P rosso, 155 rosso, 155A rosso, 155B rosso,

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 dal Curatore, dott. Matteo Gualco (incarico confermato dall'ill.mo sig. Giudice Delegato in data 7.6.2021), di eseguire la stima dei beni mobili presenti nella sede della società .

In seguito è stato incaricato di rivedere la perizia redatta nell'ambito dell'esecuzione immobiliare promossa dal Banco BPM s.p.a. dichiarata improcedibile .

Il complesso industriale/artigianale oggetto di perizia è composto da due immobili catastali siti in Via San Quirico distinti con i civici 153P rosso - 155 rosso - 155A rosso - 155B rosso .

Lo scrivente accedeva presso l'Agenzia delle Entrate di Genova - Catasto Fabbricati e Terreni, per richiedere le planimetrie catastali e le visure degli immobili oggetto di stima .

Acquisiva altresì dall'arch. Anna Sessarego (nominata esperta nell'esecuzione immobiliare) copia di tutti i documenti urbanistici ed i certificati energetici dalla stessa redatti (questi ultimi sono uniti alla presente quale Allegato 10) .

Effettuava due sopralluoghi negli immobili: un primo accesso con il Curatore per l'esame dei beni mobili e delle scorte di magazzino ed eseguirne i rilievi fotografici; un secondo accesso per eseguire i rilievi, grafici e fotografici, del complesso per l'esecuzione della stima .

Terminati gli accertamenti necessari lo scrivente procede a redigere la presente relazione di stima, integrativa e riassuntiva di quella effettuata per la procedura espropriativa immobiliare .

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il complesso industriale/artigianale (adibito ad attività di commercio,



lavorazione e deposito di semilavorati in ferro) è ubicato nel quartiere genovese di San Quirico (nella Val Polcevera) posto in fregio alla Via San Quirico strada di collegamento tra i quartieri di Bolzaneto e Pontedecimo . Dal 2005 fa parte, insieme all'ex circoscrizione di Pontedecimo, a cui era aggregato, del "Municipio V Valpolcevera", che comprende anche i quartieri di Bolzaneto e Rivarolo .

Come riferito in premesse il complesso industriale/artigianale oggetto di perizia è distinto con i civici 153P rosso - 155 rosso - 155A rosso - 155B rosso di Via San Quirico .

È composto da piccoli magazzini, spogliatoi-servizi ed ufficio, occupanti tutto il piano terreno del fabbricato distinto con il civ. 77 di Via San Quirico ad eccezione del vano scala e dell'atrio, e da un capannone (con diverse altezze) costruito in aderenza con delle aree scoperte annesse che occupano tutti i tre lati del fabbricato e precisamente i lati nord, est e sud; quanto sopra è visibile dalla corografia unita alla presente quale Allegato 1 nonché dall'estratto di mappa (v. Allegato 2) .

La consistenza dell'immobile è visibile dalla planimetria dello stato attuale (v. Allegato 3) di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo ed è così articolato:

- ✚ ufficio da cui si accede nel complesso distinto con il civ. 155A rosso posto nel civ. 77 di Via San Quirico;
- ✚ piazzale da cui si accede dal civ. 155B rosso di Via San Quirico ed utilizzato per l'accesso carrabile al capannone;
- ✚ capannone costituito da tre campate:
 - una centrale con due carroponte da Tonn. 5 con copertura in lastre di eternit e volta a botte; detta porzione centrale termina in una tettoia esterna, servita anch'essa dal carroponte per lo scarico/carico del



materiale dai camion;

- due laterali alla precedente con copertura a falda (più alta in corrispondenza del campata centrale): quella di ponente (in aderenza ala fabbricato civ. 77) in lastre di eternit mentre quella di levante in lastre non di eternit;
- ✚ tettoia posta sul lato sud con ingresso anche dal civ. 153P rosso;
- ✚ tettoia fronte strada lato ovest con ingresso anche dal civ. 153P rosso;
- ✚ spogliatoio con servizi igienici (due docce e w.c.) ed annessi locali da uso magazzino (posti sotto il fabbricato civ. 77) con ingresso anche dal civ. 155 rosso .

Il complesso sviluppa le seguenti consistenze:

- ufficio di circa mq 30,00 da cui si entra nella proprietà composto da due locali con altezza interna di m 2,90;
- aree esterne circa mq 306,00 di cui circa mq 180,00 sono ubicati all'ingresso (civ. 155B rosso);
- capannone centrale di circa mq 255,00 con volta a botte con altezze variabili da m 8,70 a m 7,70; detto capannone prosegue in una parte esterna, priva di tamponamenti laterali, servita dal carro ponte utilizzata per lo scarico e carico dei semilavorati (la superficie della zona, già compresa in quella del capannone, è di circa mq 55,00); l'altezza sotto la trave del carro ponte è di m 6,00; il capannone è servito da due carriponte da tonn. 5 e da tonn. 2,5;
- due capannoni laterali al precedente:
 - quello ad ovest di circa mq 218,00 è posto in aderenza al fabbricato ed ha altezze interne che variano da m 5,40 in aderenza al capannone e m 4,10 in aderenza al fabbricato;
 - quello ad est di mq 160,00 ha altezze interne che variano da



- m 4,60 in aderenza al capannone e m 3,30 verso il limite del lotto;
- tettoia lato sud della superficie di circa mq 85,00 con altezza massima di m 3,15 in aderenza al capannone e minima di m 2,60 verso il confine sud;
 - con accesso dal capannone laterale lato ovest si passa, sotto il fabbricato, ove è ubicato lo spogliatoio con i servizi igienici (due docce ed un w.c. in apposito locale); da qui si passa in due magazzini collegati anche con il vano scala che sviluppano una superficie lorda di circa mq 78;
 - infine tettoia esterna prospiciente il predetto locale .

Terminata la descrizione, si procede ad inquadrare il bene con l'ausilio della documentazione fotografica unita alla presente quale Allegato 4 .

- Fotografie **1 e 2** (scattate su Via S. Quirico da sud a nord) mostrano la struttura da due diverse angolazioni;
- Fotografie **3 e 4** (scattate su Via S. Quirico da nord a sud) mostrano la struttura da due diverse angolazioni;
- Fotografia **5** mostra il piazzale da fuori il cancello;
- Fotografia **6** mostra il piazzale nella parte terminale sotto la porzione di capannone centrale aperta per lo scarico/carico dei materiali;
- Fotografie **7 e 8** mostrano il locale di ingresso con il collegamento con il piazzale;
- Fotografia **9** mostra la stanza sul retro del predetto locale;
- Fotografia **10** mostra il piazzale di accesso nella zona di collegamento con il predetto locale, in primo piano è visibile la porta di accesso all'ufficio con la piccola tettoia di collegamento con il capannone;
- Fotografia **11** mostra il capannone centrale visto da sud a nord;
- Fotografia **12** mostra sempre il capannone centrale visto, questa volta, da



nord a sud;

- Fotografia **13** mostra la campata del capannone laterale di levante;
- Fotografie **14** e **15** mostrano la campata del capannone di ponente in aderenza al fabbricato;
- Fotografia **16** mostra la porzione della predetta campata del capannone di ponente in aderenza al fabbricato;
- Fotografia **17** mostra i due carroponte della campata centrale; sul fondo è visibile la porzione aperta;
- Fotografia **18**, scattata dalla zona aperta del capannone centrale, mostra il piazzale verso il cancello carrabile di ingresso;
- Fotografia **19** mostra la scaletta di accesso alla zona servizi/magazzino/archivio;
- Fotografia **20** mostra il primo locale (magazzino) dopo l'accesso;
- Fotografia **21** mostra una parte del piccolo locale servizi;
- Fotografia **22** mostra il secondo locale ad uso archivio;
- Fotografia **23** mostra il terzo locale che ha accesso anche dal civ. 155 rosso;
- Fotografia **24** mostra sempre il terzo locale, in particolare con la finestra che si affaccia sulla tettoia attigua;
- Fotografie **25**, **26** e **27** mostrano l'area esterna di levante verso Via Inferiore Budulli;
- Fotografia **28** mostra la parte terminale di detta zona su cui sorge il piccolo canile;
- Fotografia **29** mostra l'area scoperta a sud (sempre verso Via Inferiore Budulli) con in secondo piano la tettoia posta nella zona;
- Fotografia **30** mostra un accesso secondario da Via inferiore Budulli;
- Fotografie **31**, **32**, **33** e **34** mostrano, da diverse angolazioni, la predetta



tettoria lato sud; in particolare la Foto 33 mostra un accesso carrabile e una piccola zona libera da tettoria;

- Fotografia 35 mostra la tettoia lato ovest prospiciente Via San Quirico;
- Fotografie 36 e 37 mostrano il confine lato sud con Via Inferiore Budulli; in particolare la Foto 37 mostra l'accesso secondario visibile, dall'interno, nella Foto 30;
- Fotografie 38 e 39 mostrano il confine est ancora con Via Inferiore Budulli;
- Fotografia 40 mostra la parte terminale di detto confine lato nord con l'ingresso del fabbricato civici 1L e 1H di Via Inferiore Budulli costituente il confine nord .

2.1 - Calcolo superficie virtuale

Data l'eterogeneità delle superfici del complesso, per la stima sarà necessario ricavare preliminarmente la superficie convenzionale cioè ottenuta ragguagliando con opportuno coefficiente la superficie di tutte le porzioni dell'immobile a quella del capannone .

Si riassumono qui di seguito le predette consistenze:

| | | |
|------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| A. ufficio vendita: | mq 30,00 x 0,80 = | mq 24,00 |
| B. piazzali vari: | mq 306,00 x 0,10 = | mq 30,60 |
| C. capannone centrale | mq 255,00 x 1,00 = | mq 255,00 |
| D. capannone laterale levante | mq 160,00 x 0,90 = | mq 144,00 |
| E. capannone laterale ponente | mq 218,00 x 0,90 = | mq 196,20 |
| F. tettoia lato sud | mq 85,00 x 0,20 = | mq 17,00 |
| G. zona servizi/magazzino/archivio | mq 78,00 x 0,60 = | <u>mq 46,80</u> |
| | Totale | <u>mq 713,60</u> |

2.2 - Identificativi catastali

Il complesso risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di



Genova suddiviso in due unita (pur essendo interamente unite), intestate a “CURTO & GHIO s.r.l. con sede in Genova”, con i seguenti dati:

Sezione **SQ** - Foglio **7** - Mappale **317** - Sub. **4 e 7** (nato dalla soppressione del mapp. 617 ex capannone) - **Via San Quirico n. 155Ar - 155R - 157R** - Piano **T** - Categoria **D/1** - R.C. € **6.042,55** .

Sezione **SQ** - Foglio **7** - Mappale **317** - Sub. **5** - **Via San Quirico n. 155R** - Piano **T** - Categoria **C/1** - Classe **7** - mq **23** - R.C. € **495,33** .

2.3 - Confini

L'immobile, con annessa area di pertinenza esterna, confina, come visibile dalla planimetria qui unita con:

- a nord: in aderenza al fabbricato civ. 79 di Via San Quirico con il fabbricato distinto con i civici 1L e 1H di Via Inferiore Budulli;
- a est: con Via inferiore Budulli;
- a sud: ancora con Via inferiore Budulli;
- a ovest: con Via San Quirico, con il vano scala del civ. 77 di Via San Quirico e ancora con Via San Quirico .

3) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

San Quirico è una frazione di Bolzaneto situata a nord rispetto al centro urbano della delegazione, che fa parte del Municipio V Valpolcevera del Comune di Genova. Il territorio di San Quirico è attraversato dal torrente Polcevera, dalla ferrovia Torino-Genova e dalla Strada statale dei Giovi (denominata “Via San Quirico” nel tratto urbano che attraversa l’abitato), che costituisce la principale arteria di comunicazione del quartiere, sulla quale si affacciano l’antica parrocchia, l’ex municipio ora scuola per l’infanzia e lo Sport Club San Quirico .



Sulla sponda sinistra ove è situato l'immobile oggetto di perizia, che fronteggia gli ex depositi petroliferi, situato all'estremo nord di un lotto di terziario avanzato, autocarrozzerie etc., circondato su due lati dall'insediamento residenziale, che prosegue a nord dell'immobile intorno al centro del quartiere di San Quirico dove sono presenti servizi ed esercizi commerciali tra cui supermercati, uffici postali etc. L'abitato di San Quirico non ha subito lo sviluppo urbanistico residenziale che ha caratterizzato nella seconda metà del Novecento gli altri centri della Valpolcevera, anche perché era stato pesantemente penalizzato fino agli anni ottanta dall'insediamento di raffinerie .

Collegamenti pubblici:

Come più sopra riportato, San Quirico è attraversata dalla Strada Statale 35 dei Giovi, ora affiancata da un'altra strada a scorrimento veloce sulla sponda opposta del torrente Polcevera (Via F. Semini). Le due strade sono unite dal ponte detto "della Forestale", un altro ponte è quello in località Serro, che collega la statale dei Giovi con la stazione di partenza della guidovia per il Santuario di Nostra Signora della Guardia .

Le linee urbane AMT collegano San Quirico con il centro di Genova con fermata a circa 50 metri dall'immobile .

Dal 2005 San Quirico ha la stazione ferroviaria (denominata Genova San Biagio) sulla linea dei Giovi (Ferrovia Torino-Genova), che è servita dai treni regionali, provenienti da Alessandria, Arquata Scrivia, Novi Ligure e Busalla, diretti a Genova Brignole, e viceversa . I treni a media e lunga percorrenza per Milano e Torino, invece, vengono instradati sulla linea succursale dei Giovi, costruita pochi anni dopo la prima, che attraversa longitudinalmente la val Polcevera sul versante destro .

L'accesso al casello autostradale di Genova-Bolzaneto si trova a circa due



chilometri e mezzo .

L'aeroporto Cristoforo Colombo di Genova, si trova a circa dieci chilometri .

4) STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta attualmente non utilizzato e le chiavi sono in possesso della procedura .

5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Atti di asservimento urbanistico

Nel fascicolo relativo al progetto è stato reperito l'Atto di Asservimento a favore del Comune di Genova, a rogito Notaio Ottavio Ferrando di Sestri Levante, al N.37336 di Repertorio, registrato a Sestri Levante il 13.12.1972 n.4834 vol.50, con cui Curto Eraldo e Ghio Guido proprietari del terreno retrostante la casa civico 77 di via San Quirico avendo costruito il capannone con volume mc 2410, destinavano a servitù non "aedificandi", l'aria coperta e scoperta della superficie di mq 804, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari il 15.12.1972 .

È riportata annotazione sul retro che essendo il volume della costruzione di mc 2.520,60 (mc 2.410 + mc 110,60), l'area asservita poteva essere solo di mq 323 (v. Allegato 5) .

Iscrizioni Ipotecarie

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritto a Genova il 29.7.2009 Reg. gen. 24896 Reg. part. 4762 a favore di Banca Popolare di Novara s.p.a. Contro Curto & Ghio s.r.l.

Trascrizioni

Pignoramento Immobiliare Trascritto a Genova il 6.6.2019 Reg. gen. 18706 - Reg. part. 14132 a favore di Banco BPM s.p.a. contro Curto & Ghio s.r.l.

6) PRECEDENTI PROPRIETARI

Gli immobili sono in capo alla società fallita da oltre un ventennio .



7) REGOLARITÀ

7.1. - Regolarità urbanistico-edilizia

Dall'arch. Anna Sessarego (nominata esperta nell'esecuzione immobiliare) è stata reperita copia di tutti i documenti urbanistici e, da quanto dalla stessa riportato nella perizia per l'esecuzione, si è accertato che la costruzione del capannone è stata autorizzata con Ordinanza N. 2665 del 18.10.1961 mentre per il fabbricato dove, al piano terreno, sono ubicati gli spogliatoi e l'ufficio, lo stesso è stato edificato verso la fine del 1800 .

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri .

La ricerca condotta dalla predetta professionista presso l'Archivio Storico, l'Archivio Edilizia Privata e l'Ufficio Condono del Comune di Genova, ha conseguito i seguenti risultati i cui elaborati fanno capo ad un unico elaborato qui unito quale Allegato 6:

A) Progetto 411/1961 relativo alla "costruzione di un capannone in via San Quirico 75" (attualmente individuato con il civico 155B rosso), approvato con provvedimento N. 2665 del 18.10.1961, in cui viene richiesto di presentare l'Atto di asservimento per assoggettare a servitù non "aedificandi" a favore del Comune, una superficie del terreno non inferiore al rapporto tra il volume della costruzione e l'indice 7,50 senza il quale atto non poteva essere rilasciata la dichiarazione di agibilità; nel fascicolo sono stati reperiti:

- il nulla osta dell'Ispettorato edilizio per il rilascio del Decreto di Abitabilità;
- il Verbale di Collaudo per la nuova costruzione del Corpo Nazionale Vigili del Fuoco per opere non soggette alla disciplina antincendio del 9.1.1969;
- il Decreto della Prefettura di Genova per la licenza d'uso delle opere



di c.a. ai fini dell'agibilità;

- Sanzione dell'Ispettorato edilizio per violazione dell'art. 11 del T.U. dell'allora vigente regolamento edilizio per avere, nella costruzione del capannone, eseguito nella parte nord un piccolo ampliamento dello stesso, non in contrasto con le norme di fabbricabilità relative alla zona 33 dell'allora vigente PRG .

B) Provvedimento n. 20145 in data 15.3.1995 relativo a "Concessione in sanatoria ai sensi del Capo IV della Legge 28/02/85 n. 47 a mantenere l'ampliamento di un capannone industriale esistente, realizzazione di tettoia posta a nord per carico e scarico automezzi, altra tettoia posta a sud per deposito materiali in via san Quirico civv. 155 – 155 A – 155 B rossi; cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale dell'immobile sito in via San Quirico civ. 155 bis rosso” .

C) Progetto 2278/1993 ai sensi dell'art. 26 per opere interne nell'immobile di via San Quirico 155r., relativo alla tramezza di divisione tra il locale magazzino e i servizi per il personale e l'apertura di collegamento con il civico 155 r. bis .

D) D.I.A. per opere di manutenzione straordinaria al n. 2684/1999 al fabbricato civico 77 di via San Quirico, che ha riguardato rinnovo di intonaco del prospetto sud-ovest (demolizione dell'esistente e rifacimento); rinnovo della tinteggiatura; opere di manutenzione ordinaria alla copertura (sostituzione di tegole danneggiate); l'arch. Sessarego non acquisiva copia dell'elaborato grafico allegato poiché non riportava informazioni riguardanti la composizione planimetrica dell'immobile .

Altri interventi sull'immobile sono stati comunicati al Comune, che non riguardano la conformità edilizia ma riguardano gli interventi di manutenzione:



- 8816/2014 Segnalazione Certificata di inizio Attività per Manutenzione straordinaria non comportante alterazione della volumetria dell'edificio o della s.a. delle singole u.i. esistenti, della sagoma dell'edificio, né modifiche delle caratteristiche tipologiche civ. 155 A r.;
- 8768/2014 Denuncia Artt. 65 e 93 DPR 380/2001 (C.A.+Z.S.) per rifacimento muro di contenimento su via San Quirico 155 r .

Difformità

Dal confronto tra lo stato attuale dell'immobile graficamente rappresentato nella planimetria redatta dallo scrivente e i documenti di autorizzazione edilizia, sopra elencati, sono state riscontrate le seguenti difformità che sono state evidenziate con retino nella planimetria unita alla presente quale Allegato 7:

- ✓ la tettoia che chiude superiormente il cortile di proprietà nel distacco su Via San Quirico, appoggiata al muro perimetrale su un lato e sulla recinzione lungo via San Quirico, fronteggiante il civ.155 r;
- ✓ il volume aperto su un lato realizzato sui due muri di confine dell'angolo sud-est della proprietà, e con la costruzione del terzo muro, coperti da una tettoia in lamiera zincata adibito a casetta di ricovero per il cane;
- ✓ la pensilina in struttura metallica coperta in plastica trasparente lungo il muro perimetrale lato nord del civ. 155 A r;
- ✓ la parete interna per suddividere il locale magazzino dall'area spogliatoi e servizi per il personale nel civ.155 r è stata realizzata con una sporgenza rispetto al magazzino per consentire il posizionamento di un lavabo nello spogliatoio;

Regolarizzazione delle difformità

- ✓ La difformità relativa alla tettoia su via San Quirico (1) e quella della



casetta del cane (2) si configurano come incremento di volumetria e per la loro regolarizzazione necessita la presentazione di un “permesso di costruire in sanatoria”, che dovrebbe ottemperare alle prescrizioni del PRG sia al tempo della edificazione sia a quelle del PUC vigenti, pertanto considerata la consistenza si propone la demolizione dei manufatti; la demolizione e il trasporto alla pubblica discarica comportano una spesa quantificabile in € 1.000,00;

- ✓ la pensilina (3) situata sul lato nord del fabbricato 155 A r., può essere ridimensionata alla dimensione di 1,50 x 3,00 metri di lunghezza massima, come previsto dalle Norme Generali del PUC 2015, art.11 – Parametri urbanistico - edilizi 23.f;
- ✓ la difformità (4) rispetto alla planimetria dell’art. 26, potrà essere regolarizzata, stante l’epoca dell’intervento edilizio, ai sensi della L.R. 16/2008 modificata dalla L.R. 15/2017, che si deduce sia stato realizzata prima del 1 gennaio 2005: per le opere interne alle costruzioni, ai sensi dell’art. 22 (Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1 gennaio 2005) come definite nel comma 2, realizzate successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1 gennaio 2005, il proprietario della costruzione o dell’unità immobiliare, al fine della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, può inviare al Comune una comunicazione preceduta dal versamento della somma di € 172,15 e corredata dalla necessaria documentazione .

I costi per la predetta sanatoria saranno pari ad € 600,00 per oneri professionali oltre ad € 55,00 da versare al Comune di Genova per diritti di presentazione/segreteria .

7.2. - Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi a seguito del rilievo



effettuato dallo scrivente (vedi planimetria Allegato 3) e le planimetrie catastali delle due unità immobiliari (v. Allegato 8), si sono riscontrate le seguenti difformità:

- non è presente nelle planimetrie dei sub. 4 e 7 l'area esterna;
- di fatto le due unità catastali sono unite e potrebbero essere accorpate catastalmente dovendo anche correggere la tramezza interna da condonare.

Per regolarizzare tali difformità sarà necessario presentare la variazione catastale per accorpamento e diversa distribuzione degli spazi interni con costo di circa € 1.200,00 per oneri professionista ed € 100,00 per diritti di presentazione .

8) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella zona AR-UR - ambito di riqualificazione urbanistica residenziale .

9) VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico .

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte III del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939) .

10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Lo scrivente procede ad una descrizione sintetica delle caratteristiche costruttive rimandando per un accurato esame alla documentazione fotografica qui unita quale Allegato 4 .

[10.1 - Caratteristiche strutturali](#)



Fabbricato civ. 77

- strutture : in muratura di pietrame e solai in legno; murature intonacate e tinteggiate;
- copertura: a falde inclinate ricoperte in tegole alla marsigliese;

Capannone centrale

- strutture pilastri in cemento armato dotate di mensola per l'appoggio della trave in ferro di corsa dei carriponte; volte metalliche e copertura in lastre di eternit;

Capannone di ponente

- strutture pilastri in cemento armato (adiacenti la costruzione fabbricato civ. 77) con travi in cemento armato innestate sui pilastri del capannone centrale; struttura in ferro per la copertura rivestita in lastre di eternit intervallate in ondolux trasparente; tamponatura lato nord in muratura;

Capannone di levante

- strutture copertura con struttura in ferro (agganciata ai pilastri ed appoggiata alla muratura perimetrale) rivestita in lastre di lamiera grecata intervallate in ondolux trasparente; tamponamento in muratura e lamiera grecata;
- pavimenti dei capannoni in terra battuta;
- piazzali in asfalto;
- cancelli principale in griglia con struttura in tubolare di ferro e secondario in lamiera;

Tettoia lato sud

- copertura struttura in profilati di ferro su cui appoggiano travi sempre in ferro che sorreggono pannelli in lamiera



- tamponamento esterno zincata intervallati da pannelli in plastica trasparente; struttura prefabbricata con montanti in conglomerato cementizio e pannelli dello stesso materiale ad incastro;

10.2 - Componenti edilizie costruttive del fabbricato

- serramenti esterni serrande avvolgibili
- portoncini di accesso: in alluminio anodizzato e vetri;
- infissi esterni: in alluminio anodizzato e vetri;
- infissi interni: porte in legno e lamiera;

Ufficio

- pavimento: in parquet;
- pareti: in tinta;

Zona servizi/magazzino/archivio

- pavimenti: in piastrelle di graniglia piastrelle di gres-ceramico;
- pareti: in tinta;
- servizi igienici: pavimento in piastrelle di graniglia e rivestimento in piastrelle di ceramica;

10.3 - Impianti

- gas: presente;
- elettrico: presente;
- fognario: allacciato alla rete comunale;
- idrico: allacciato alla rete comunale;
- termico: convettore a gas Warmplan della Robinson Willey;
- condizionamento: condizionatore aria Mitsubishi mod. MWO12H4E con unità esterna;
- impianto acqua calda: scaldabagno elettrico Simat .

10.4 - Stato di manutenzione ed altre caratteristiche



Come visibile dalla documentazione fotografica allegata, l'immobile è in discreto stato di manutenzione ed al momento è inutilizzato con del materiale all'interno .

Come risulta dal "Rapporto di aggiornamento presenza di amianto in edifici ed impianti L. 257/92" presentato alla Regione Liguria - Piano Regionale Amianto dal geom. Nodari Carlo in qualità di responsabile per la gestione del problema Amianto, qui unito quale Allegato 9, il capannone centrale e quello di ponente hanno, come già riportato in relazione, il manto di copertura in lastre di amianto .

11) VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

11.1. - 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 della facilità di accesso al sito a camion e mezzi utili per l'attività e del grado di finitura nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale di capannone (comprensiva dell'incidenza delle aree ed accessori annessi), costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero .

11.2. - Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona;
- banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*;



- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P.;
- esame dei comparabili espressi dal sito Comparabilia;
- acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati .

11.3. - Valutazione

Viste le caratteristiche del bene da stimare, la situazione attuale del mercato immobiliare e il segmento di mercato immobiliare di riferimento, la stima è stata effettuata applicando l'aspetto economico del valore di mercato, utilizzando la comparazione con beni di prezzo noto, aventi caratteristiche immobiliari simili, con valori noti desunti dalle predette banche dati e, infine, con valori immobiliari medi ricavati da indagini di mercato .

Valori di confronto:

capannoni tipici

| | valore minimo | valore massimo |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| - OMI (2021 - II° semestre) | €/mq 540,00 | €/mq 810,00 |
| - indagine di mercato | €/mq 450,00 | €/mq 600,00 |
| - comparabili | €/mq 500,00 | €/mq 650,00 |

magazzini

| | valore minimo | valore massimo |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| - OMI (2021 - II° semestre) | €/mq 375,00 | €/mq 580,00 |
| - indagine di mercato | €/mq 350,00 | €/mq 520,00 |
| - comparabili | €/mq 480,00 | €/mq 620,00 |

Come più sopra riportato l'immobile è posto in discreta posizione per il tipo di attività svolta (commercio e lavorazione di materiali ferrosi), dotato di facili accessi carrabili, carroponte per la movimentazione del materiale e per contro



necessita di una manutenzione generale (il pavimento dei capannoni è in battuto di terra in quanto oggetto, in tempi passati, di eventi alluvionali); è vicinissimo al casello autostradale di Bolzaneto .

Si ribadisce che si sono tenuti in considerazione i costi per le sanatorie edilizie e catastale nonché la presenza di coperture in amianto .

Pertanto, lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 480,00 al metro quadro di superficie convenzionale del capannone; il valore base d'asta sarà:

$$\text{mq } 713,60 \quad \times \quad \text{€/mq } 480,00 \quad = \quad \underline{\underline{\text{€ } 342.528,00}}$$

(trecentoquarantaduemilacinquecentoventotto)

Genova, 2 agosto 2022

IL PERITO



-----000-----

ELENCO ALLEGATI

- ALL. 1 - Corografia;
- ALL. 2 - Estratto di mappa;
- ALL. 3 - Planimetria stato attuale;
- ALL. 4 - Documentazione fotografica;
- ALL. 5 - Atto asservimento;
- ALL. 6 - Stralcio elaborati comunali reperiti dall'arch. Sessarego;
- ALL. 7 - Planimetria con difformità;
- ALL. 8 - Planimetrie catastali;
- ALL. 9 - Denuncia Amianto geom. Nodari;
- ALL. 10 - Certificazioni energetiche immobili redatte dall'arch. Sessarego .

