

TRIBUNALE DI GENOVA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE "VERONICA S.r.l."

R.F. n. 68/2024

GIUDICE ISTRUTTORE DOTT.SSA

CRISTINA TABACCHI

Curatore

Dott. LUIGI FIGARI

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Unità immobiliari site nel Comune di
Sant'Olcese

Tecnico incaricato: Architetto Matteo Crippa

Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Conservatori e paesaggisti della
Provincia di Genova al n°4357

Con studio in Via Costantino Beltrami 15, 00154 ROMA

Premessa:

Il sottoscritto arch. Matteo Crippa, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Conservatori e paesaggisti della Provincia di Genova al n°4357, è stato incaricato in data 30/10/2024 dal Curatore fallimentare dott. Luigi Figari, di redigere una perizia estimativa relativa ai beni immobili caduti nella massa fallimentare della società "Veronica S.r.l.", comprendenti immobili siti nel Comune di Sant'Olcese.

La stima riguarda un immobile in corso di ristrutturazione a destinazione residenziale e di un manufatto limitrofo a destinazione box auto ultimato.

Scopo della stima è valutare il più probabile valore di mercato o il più probabile prezzo di vendita dei beni finiti, nella ipotesi in cui venissero posti in vendita in condizioni di libera compravendita e di libero mercato in regime di ordinarietà.

Il procedimento suggerito seguirà la condizione essenziale dell'ordinarietà, ovvero saranno determinati tutti i fattori di stima, secondo condizioni di capacità usuali e condizioni di mercati regolari.

Nel caso di valutazione del valore di mercato di un fabbricato non terminato, ancora in fase cioè di costruzione, è possibile stimare l'edificio con varie tecniche estimative: come se fosse regolarmente ultimato, e moltiplicando tale valore per dei coefficienti di svalutazione in base alle opere non ancora realizzate; mediante l'uso di costi di completamento noti; con stima sintetica comparativa con beni simili, all'attualità e come se l'immobile fosse ultimato.

Si specifica che nessun giudizio circa la legittimità e conformità urbanistica e catastale degli immobili oggetto di perizia sarà espresso.

Ove possibile la consistenza delle unità immobiliari in esame sarà desunta dai dati presenti in visura catastale; al contrario si computeranno le superfici dai grafici di progetto forniti.

1 Identificazione dei beni immobili all'attualità

- I. Unità immobiliare costituita da edificio cielo-terra in fase di ristrutturazione con cambio d'uso a residenziale, composta da quattro livelli oltre piano sottotetto di cui uno seminterrato;
- II. Porzione di nuova costruzione con destinazione a box e posti auto, sviluppatasi su unico piano e composta da n. 12 box auto e area esterna adibita a posti auto;

Identificativi Catastali presenti in banca dati al 23/11/2024

Catasto Fabbricati del Comune di:				Sant'Olcese				
N.	Proprietà	F.	Part.	S.	Categoria	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
A (I)	Veronica S.r.l.	27	57	1	C/1	87 mq	116 mq	1.046,91 €
B (I)	Veronica S.r.l.	27	57	4	A/3	5,5 vani		437,44 €
C (I)	Veronica S.r.l.	27	57	5	A/3	5,5 vani		437,44 €
D (I)	Veronica S.r.l.	27	57	6	A/2	6,5 vani	159 mq	627,75 €
E (I)	Veronica S.r.l.	27	57	7	C/6	41 mq		194,81 €
F (I)	Veronica S.r.l.	27	57	8	C/1	245 mq	273 mq	2.948,20 €
G (I)	Veronica S.r.l.	27	57	9	F/1	245 mq		-
H (II)	Veronica S.r.l.	27	814	1	C/6	17 mq	22 mq	80,77 €
I (II)	Veronica S.r.l.	27	814	2	C/6	17 mq	20 mq	80,77 €
L (II)	Veronica S.r.l.	27	814	3	C/6	19 mq	22 mq	90,28 €
M (II)	Veronica S.r.l.	27	814	4	C/6	17 mq	20 mq	80,77 €
N (II)	Veronica S.r.l.	27	814	5	C/6	17 mq	19 mq	80,77 €

O (II)	Veronica S.r.l.	27	814	6	C/6	17 mq	20 mq	80,77 €
P (II)	Veronica S.r.l.	27	814	7	C/6	17 mq	20 mq	80,77 €
Q (II)	Veronica S.r.l.	27	814	8	C/6	17 mq	20 mq	80,77 €
R (II)	Veronica S.r.l.	27	814	9	C/6	16 mq	19 mq	76,02 €
S (II)	Veronica S.r.l.	27	814	10	C/6	16 mq	19 mq	76,02 €
T (II)	Veronica S.r.l.	27	814	11	C/6	17 mq	19 mq	80,77 €
U (II)	Veronica S.r.l.	27	814	12	C/6	16 mq	19 mq	76,02 €
V (II)	Veronica S.r.l.	27	814	13	F/1	433 mq		
Z (II)	Veronica S.r.l.	27	813	1	C/6	63 mq	63 mq	299,34 €

Consistenza immobili

Come parametro di confronto per i fabbricati, viene utilizzato il mq commerciale che è adottato sia in commercio sia in sede fiscale e ricomprende, oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, i pilastri portanti e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

La superficie commerciale, come indicato in premessa, viene dedotta per quanto riguarda l'edificio con destinazione residenziale (gruppo I) mediante i grafici di progetto dell'ultima pratica edilizia presentata in Comune in quanto i riferimenti catastali in banca dati fanno riferimento ai dati prima della pratica di ristrutturazione e cambio d'uso; mentre per le unità facenti parte del manufatto adibito a box e posti auto (gruppo II) già accatastate, saranno dedotte dai dati dichiarati come superficie catastale indicata sulla visura storica.

2 Caratteristiche generali dell'immobile a destinazione residenziale (I)

2.1 - Descrizione intrinseca

Il cespite oggetto della presente stima, in fase di ristrutturazione, è costituito da un unico corpo di fabbrica indipendente distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 27 Mappale 57/720.

In planimetria l'immobile ha forma pressoché rettangolare e si sviluppa su quattro livelli oltre piano sottotetto di cui uno seminterrato.

Il lotto su cui sorge il fabbricato è dotato di ingresso pedonale posto direttamente su Via Torrazza.

Lo stato dell'immobile oggetto d'analisi è da considerarsi al grezzo, in quanto risulta da alcuni anni fermo dalle opere di ristrutturazione previste.

2.2 - Caratteristiche relative all'ubicazione del fabbricato

L'edificio è ubicato nella frazione o località denominata Torrazza che dista circa 1,5 km dal Comune di Sant'Olcese di cui fa parte. Quest'ultimo è situato in alta val Polcevera, lungo il torrente Sardorella, a nord di Genova, formato da diverse frazioni e numerosi piccoli nuclei di case sparse.

Le caratteristiche della zona sono buone, tenendo conto dei seguenti fattori:

- Vicinanza al centro cittadino: buona;
- Sezione stradale stretta;
- Viabilità della zona buona;
- Urbanizzazione primaria ed efficienza generale della zona buona;
- Illuminazione pubblica buona;
- Condizioni ambientali e salubrità della zona buona;
- Efficienza dell'ubicazione nella zona buona;
- Caratteristiche microclimatiche della zona buone;

2.3 - Superfici Immobile

Il fabbricato è composto da un unico corpo di fabbrica, che si sviluppa su 4 livelli oltre piano sottotetto: piano seminterrato, piano terra, piano primo e secondo.

Il piano seminterrato (denominato terra in progetto edilizio) è composto da 4 unità residenziali con area esterna, n. 9 cantine e vano scala.

Il piano terra (primo in progetto edilizio) è composto da 5 unità residenziali con terrazzo e balconi e da vano scala e ingresso condominiale.

Il piano primo (secondo in progetto edilizio) è composto da 3 unità residenziali con terrazzo e da vano scala condominiale.

Il piano secondo (terzo in progetto edilizio) è composto da 3 unità residenziali con balconi e da vano scala condominiale.

Il piano terzo (sottotetto in progetto edilizio) è composto da locali di sgombero e da un ripostiglio collegati a unità residenziali al piano inferiore.

Nella tabella seguente si riportano per ogni piano le varie superfici distinte per tipologia; esse sono state estrapolate dalla tavola di progetto di variante prot. 001975 del 26/02/2016.

Tabella calcolo delle superfici						
Unità	Destinazione dell'unità	Appartamenti	Terrazzi/balconi	Cantine	Area Condominiale	Giardini
Piano S1	Residenziale	340	-	64	37	403
Piano terra	Residenziale	425	101	-	58	-
Piano Primo	Residenziale	193	232	-	22	-
Piano Secondo	Residenziale	203	19	-	12	-
Piano terzo sottotetto	Residenziale	-	-	22	-	-
Sottotetto Loc. sgombero	160 mq					

Per la valutazione dell'immobile si considera la superficie commerciale ragguagliata, che si ottiene sommando tra loro le seguenti grandezze:

- 100 % della superficie principale;
- 50 % della superficie accessoria se comunicante;
- 25 % della superficie accessoria se non comunicante;
- 30 % della superficie dei terrazzi / balconi/portico fino a 25 mq/unità abit.;
- 10 % della superficie dei terrazzi / balconi/portico quota eccedente ai 25 mq/unità abit.;
- 50 % della superficie condominiale (questa conteggiata solo come dato da detrarre nel costo €/mq per la fine lavori;
- 10 % delle aree scoperte di corte/giardino fino alla superficie dell'unità;
- 2 % delle aree scoperte di corte/giardino per superfici eccedenti la superficie dell'unità;

Si ricorda che la superficie commerciale si determina sommando l'intera superficie dei locali principali compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50%

Tabella superficie commerciale ragguagliata			
Superficie principale	1161 mq	100 %	1161 mq
Sup. accesoria comunicante	22 mq	50 %	11 mq
Sup. accesoria non comunicante	64 mq	25 %	16 mq

Terrazzi – Balconi fino a 25 mq/unità	186 mq	30 %	56 mq
Terrazzi – Balconi oltre a 25 mq/unità	166 mq	10 %	17 mq
Aree scoperte fino alla sup./unità	317 mq	10 %	32 mq
Aree scoperte oltre alla sup./unità	86 mq	2 %	2 mq
Aree loc. di sgombero	160 mq	10 %	16 mq
Totale	1311 mq		

<i>Tabella superficie commerciale ragguagliata</i>			
Superficie Condominiale	129 mq	50 %	64 mq

3 Caratteristiche generali dell'immobile a destinazione Box/posti auto (II)

3.1 – Descrizione intrinseca

Il cespite oggetto della presente stima risulta pressoché finito, ed è costituito da un unico corpo di fabbrica indipendente distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 27 Mappale 814/813.

In planimetria l'immobile ha forma pressoché rettangolare e si sviluppa su unico livello.

Il lotto su cui sorge il fabbricato è dotato di ingresso carrabile e pedonale posto direttamente su Via Torrazza.

3.2 – Caratteristiche relative all'ubicazione del fabbricato

L'edificio è ubicato nella frazione o località denominata Torrazza che dista circa 1,5 km dal Comune di Sant'Olcese di cui fa parte. Quest'ultimo è situato in alta val Polcevera, lungo il torrente Sardorella, a nord di Genova, formato da diverse frazioni e numerosi piccoli nuclei di case sparse.

Le caratteristiche della zona sono buone, tenendo conto dei seguenti fattori:

- Vicinanza al centro cittadino: buona;
- Sezione stradale stretta;
- Viabilità della zona buona;
- Urbanizzazione primaria ed efficienza generale della zona buona;
- Illuminazione pubblica buona;
- Condizioni ambientali e salubrità della zona buona;
- Efficienza dell'ubicazione nella zona buona;

- Caratteristiche microclimatiche della zona buone;

3.3 – Superfici Immobile

Il fabbricato è composto da un unico corpo di fabbrica, che si sviluppa su unico livello ed è composto da n. 13 box auto, da area esterna di manovra, da area adibita a posti auto all'aperto e area esterna di copertura del fabbricato stesso.

La proprietà in analisi si riferisce a n. 12 box auto, all'area esterna adibita a posti auto e all'area di copertura del fabbricato.

Come già specificato, la superficie sulla base della quale si stabilisce il valore è desunta, in questa fattispecie, da quanto indicato nelle Visure catastali reperite e sopra elencate mediante il dato della Sup. Catastale al 100% per le unità categoria C/6, e mediante il dato della consistenza catastale al 2% per l'area urbana.

Tabella Superfici Unità

Part./Subalterno	Autorimesse/Posti auto (C/6)	Area urbana (F/1)	TOTALE
814/1	22 MQ	-	22
814/2	20 MQ	-	20
814/3	22 MQ	-	22
814/4	20 MQ	-	20
814/5	19 MQ	-	19
814/6	20 MQ	-	20
814/7	20 MQ	-	20
814/8	20 MQ	-	20
814/9	19 MQ	-	19
814/10	19 MQ	-	19
814/11	19 MQ	-	19
814/12	19 MQ	-	19
814/13	-	433 mq	9
813/1	63 MQ	-	63

4 Stato Possesso

I cespiti oggetto di perizia risultano di proprietà del soggetto, Società "VERONICA S.r.l." a seguito di:

Per l'immobile Residenziale: Atto di compravendita del 08/07/2008 Repertorio n. 90446, a firma del Notaio Andrea Castello. (Dato reperito da visura storica)

Per i cespiti con destinazione box/posti auto: per averli edificati direttamente su area di proprietà.

5 Stato urbanistico

5.1 - Iter edilizio

L'edificio residenziale in analisi risulta essere stato edificato in data anteriore al 1967; successivamente interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 99 del 23/12/2008 per la ristrutturazione di fabbricato residenziale e costruzione di box interrati;
- Variante n. 2 del 21/01/2010;
- Dichiarazione inizio Attività DIA n. 11726 del 01/10/2010 per opere in variante;
- Permesso di Costruire n. 28 del 16/09/201 per variante in corso d'opera;
- Segnalazione Certificata inizio Attività SCIA del 08/05/2015;
- Autorizzazione Regione Decreto N. 65 del 04/01/2016;
- Segnalazione Certificata inizio Attività SCIA prot. 1975 del 26/02/2016 per opere in variante;
- Segnalazione Certificata inizio Attività SCIA prot. 1890 del 12/02/2019 per opere di completamento;

5.2 - Dati urbanistici

Gli immobili ricadono urbanisticamente in zona TA, zona residenziale di tutela ambientale totalmente edificata. L'area di intervento appartiene all'ambito territoriale 55 del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico. Essa ricade nelle seguenti zonizzazioni:

- Assetto geomorfologico: regime normativo MO-A;
- Assetto insediativo: regime normativo NI-CO;
- Assetto vegetazionale: regime normativo COL-ISS;

6 Valutazione del prezzo

6.1 - Criteri di stima

Per la definizione del più probabile valore di mercato dei beni, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione e appetibilità, si ritiene opportuno per il caso specifico utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, che si articola nel reperimento di dati relativi ai prezzi di mercato di beni simili secondo un parametro unitario rappresentato dal prezzo espresso in Euro/metro quadro di superficie commerciale ragguagliata dell'unità immobiliare, mediando poi il risultato con quello ottenuto utilizzando il criterio di stima per comparazione con annunci immobiliari, che consiste nella verifica delle offerte presenti al momento sul mercato per immobili simili per localizzazione e caratteristiche. Si opterà per il caso in esame per la stima di immobili finiti e, al valore ottenuto, verrà detratto il costo stimato per portare a compimento il cespite mediante valore €/mq ipotizzato.

6.2 - Fonti di informazione

- Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona.
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'"O.M.I." Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.
- acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita.

6.3 - Valori rintracciati

Prima di procedere alla stima del valore dell'immobile si ritiene utile precisare che la ricerca di mercato eseguita ha permesso di accertare che in zona le tipologie di abitazioni maggiormente presenti sono quelle di categoria di tipo economico e di civile abitazione, pertanto le valutazioni di beni simili riscontrate, tenuto conto dello sconto medio delle trattative come da Nomisma, sono:

- per la categoria di riferimento futura ad abitazione ultimata: Abitazioni di tipo civile fra i valori € 710 e € 1650 € a metro quadrato, mentre quelle dell'O.M.I. tra i 880 € e 1300 € a metro quadro.

Mentre:

- per la categoria box auto: Box auto fra i valori € 930 e € 1500 € a metro quadrato, mentre quelle dell'O.M.I. tra i 710 € e 1050 € a metro quadro.

- per la categoria posti auto: posto auto fra i valori € 600 e € 700 € a metro quadrato, mentre quelle dell'O.M.I. tra i 470 € e 700 € a metro quadro.

6.4 - Valore di mercato con stima sintetica-comparativa immobile residenziale ultimato (I)

Dopo aver analizzato i dati e comparato i valori ottenuti dalle indagini di mercato, considerato il periodo di contrazione attuale e i tempi di realizzo medio/lunghi, si può considerare un valore ottenuto dalla media dei due valori espressi a mq inerente l'oggetto d'indagine pari a €/mq 1150. Tale valore rispetta sia i dati ottenuti dall'O.M.I. che quelli ottenuti dalle compravendite attuali. Il costo parametrico presunto per le opere di completamento da detrarre per ottenere il valore finale è quantificato in €/mq 450,00. (tale valore non considera le dotazioni impiantistiche)

Costo lavori comprensivo della superficie omogeneizzata dell'area condominiale:

- $(1311 \text{ mq} + 64 \text{ mq}) \times \text{€/mq } 450 = 618.750,00 \text{ €}$

Quindi la valutazione finale del valore venale del fabbricato allo stato attuale può considerarsi come segue:

- $(1311 \text{ mq.} \times \text{€/mq } 1150) - \text{€ } 618.750 = \mathbf{888.900,00 \text{ €}}$.

6.5 - Valore di mercato con stima sintetica-comparativa immobile destinazione box auto (II)

Dopo aver analizzato i dati e comparato i valori ottenuti dalle indagini di mercato, considerato lo stato attuale del bene pressoché terminato, il periodo di contrazione, si può considerare un valore a mq inerente l'oggetto d'indagine pari a €/mq 1050. Tale valore rispetta sia i dati ottenuti dall'O.M.I. che quelli ottenuti dalle compravendite attuali.

Quindi la valutazione finale del valore venale della porzione di fabbricato a box auto può considerarsi come segue:

- $248 \text{ mq.} \times \text{€/mq } 1050 = \mathbf{260.400,00 \text{ €}}$.

6.6 - Valore di mercato con stima sintetica-comparativa immobile destinazione posto auto (II)

Dopo aver analizzato i dati e comparato i valori attenuti dalle indagini di mercato, considerato lo stato attuale del bene pressoché terminato, si può considerare un valore a mq inerente l'oggetto d'indagine pari a €/mq 600. Tale valore rispetta sia i dati ottenuti dall'O.M.I. che quelli ottenuti dalle compravendite attuali.

Quindi la valutazione finale del valore venale della porzione adibita a posto auto può considerarsi come segue:

- 63 mq. X €/mq 600 = **37.800,00 €.**

7 Conclusioni

A conclusione dell'incarico ricevuto, il valore di mercato arrotondato complessivo degli immobili oggetto della presente stima viene individuato in:

- **€ 1.185.000,00 (unmilione centottantacinquemila,00)**

Ritenuto di aver compiutamente assolto all'incarico conferitole, il sottoscritto rassegna la presente relazione completa di allegati.

Genova 29/11/2024

In fede

il perito
Arch. Matteo Crippa



ALLEGATI :

1. Visure catastali
2. Documentazione urbanistica/edilizia
3. Analisi fotografica
4. Varie ed eventuali