

Genova 11/09/2024

*Spett.le*  
**BOSCHETTO DUE SRL**  
VIA CARLO GOLDONI, 3  
20129 MILANO

**AGGIORNAMENTO DI STIMA IMMOBILIARE**

**Richiedente:** Boschetto 2 S.r.l.  
Milano  
P.IVA 05496340968

**Immobile:** Autorimessa plurilivello in Genova  
Via Donato Somma 42

Lo scrivente ing. Stefano Cortinois, Valutatore Certificato IMQ-VI-1702001 è stato incaricato dalla Boschetto 2 Srl di predisporre la presente relazione di aggiornamento parziale, riferita alle sole unità site in Genova, via Donato Somma 42, a destinazione box e posti auto, della stima effettuata dallo scrivente con relazione in data 24/02/2016 e integrazione del 01/04/2016 allegate. La presente relazione di aggiornamento è effettuata in modalità desktop, senza effettuazione di sopralluoghi interni.

Si confermano i criteri valutativi già adottati in origine basati sulla documentazione tecnica fornite dalla Richiedente e sull'esito di specifiche analisi di mercato.

Si confermano i dati generali, le descrizioni, le informazioni sulla proprietà e sulla regolarità edilizia degli immobili di cui ai paragrafi 1,3 e 4 della relazione prima detta, le condizioni manutentive generali degli immobili si mantengono buone.

La situazione edilizia-urbanistica dei beni non risulta variata e che gli stessi immobili sono conservati in buone condizioni manutentive. Risulta depositata Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 645/2021.



**Dati catastali e consistenze**

Sulla base delle informazioni reperite e fornite dalla committenza, alla data odierna risultano in capo alla Boschetto 2 Srl i box identificati al catasto fabbricati del comune di Genova, sezione NER foglio 9 mappale 1437 (n° 98 subalterni come da tabella allegata), oltre alle autorimesse a rotazione suddivise in posti auto.

Superficie netta complessiva box, escluse corsie di accesso e parti comuni: mq 1540

Autorimessa a rotazione: mq 1500

Livello A -01: 51 posti auto

Livello A 00: 46 posti auto

Si rimanda sul punto all'esame delle visure catastali riportate in allegato.

**Andamento del mercato immobiliare**

Si riporta un confronto tra le rilevazioni di mercato OMI per box e posti auto riferiti all'anno di stima e alla data odierna.

ANNO 2014

Banca dati O.M.I. – Sem. 1 – Anno 2016

- Comune di Genova

Tipologia	Stato	Min. €/mq	Max €/mq
Box	Normale	2700	4000
Posti auto	Normale	2700	4000

ANNO 2024

Banca dati O.M.I. – Sem. 2 – Anno 2023

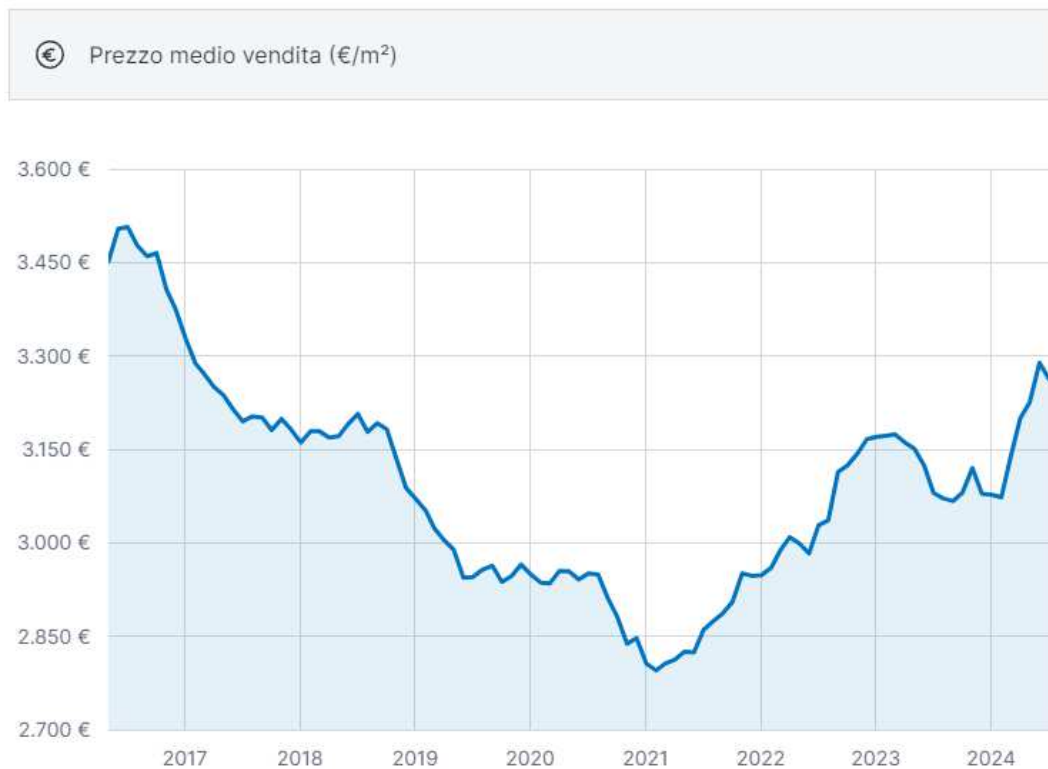
- Comune di Genova

Tipologia	Stato	Min. €/mq	Max €/mq
Box	Normale	2250	3300
Posti auto coperti	Normale	2250	3300

Dal confronto tra i valori reali tratti dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate riferiti al 2016, epoca della perizia originaria, e gli analoghi valori odierni, emerge un deperimento del valore medio di mercato di circa il 20%.

Dall'esame delle pubblicazioni specialistiche di settore quali il report Immobiliare 2024 dell'Agenzia delle Entrate si desume che gli scambi di box e posti auto risultano in netta diminuzione, quasi 11 punti percentuali medi, rispetto ai periodi di rilevazione precedenti, che avevano rappresentato un massimo storico.

In particolare i diagrammi temporali delle variazioni di prezzo per immobili residenziali tratti dalle pubblicazioni Immobiliare.it mostrano un minimo storico toccato nel 2021 cui ha fatto seguito una lenta ripresa che non risulta ad oggi aver pareggiato i valori di riferimento dell'anno 2016



### AGGIORNAMENTO DELLE STIME IN REGIME DI LIBERO MERCATO

Le autorimesse A, poste ai piani -1 e 0, vengono stimate in base alla redditività, vista la destinazione d'uso vincolata, ipotizzando i seguenti dati

Tassi di occupazione stimati:

Periodo Luglio – Settembre – Fine settimana (26 giorni) 90%

Periodo Luglio - Settembre – Giorni lavorativi (93 giorni) 60%

Periodo Ottobre – Maggio - Fine settimana (70 giorni) 40%

Periodo Ottobre – Maggio - Giorni lavorativi (176 giorni) 20%

Tariffa ipotizzata 1.8 €/h

Ing. Marco Cortinois

Ing. Stefano Cortinois

Gornate	N° stalli	Occupancy	Tariffa oraria	Ore utilizzo medio	Incasso giornaliero	Ricavo periodo
26	97	0,6	1,8	4,5	8,1	€ 12.256,92
93	97	0,4	1,8	3	5,4	€ 19.485,36
70	97	0,2	1,8	3	5,4	€ 7.333,20
176	97	0,1	1,8	2	3,6	€ 6.145,92
						€ 45.221,40

La redditività lorda stimata del parcheggio a rotazione è pertanto pari ad € 45.000 annui.

Viene quindi proposta una attualizzazione dei flussi di cassa considerando uno scenario di alienazione parziale degli stalli fino alla concorrenza del 75% degli stessi, in considerazione dell'attuale andamento di mercato e della odierna saturazione parziale dello stesso, a partire dal 5 anno successivo all'odierno esercizio.

Il valore unitario di riferimento assunto è pari ad €/mq 1650, per un valore unitario potenziale dei posti auto oggi a rotazione di € 25.600. Il tasso di attualizzazione è calcolato secondo i seguenti parametri:

d/c	Rapporto debito - capitale	50%
ηbtp	Rendimento BTP	3,25%
S	Spread	1,25%
P	Premio al rischio	5,0%
	tasso di attualizzazione	6,4%

Attualizzazione flussi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Reddito da parcheggio		45.000,00	45.000,00	45.000,00	36.000,00	28.800,00	24.480,00	20.808,00	19.767,60	19.767,60
Vendite (%)					20,00%	20,00%	15%	15%	5%	
Vendite valore		-	-	-	496.155,00	496.155,00	372.116,25	372.116,25	124.038,75	-
Totale flussi	-	45.000,00	45.000,00	45.000,00	532.155,00	524.955,00	396.596,25	392.924,25	143.806,35	19.767,60
tasso di attualizzazione	6,4%									
Flussi attualizzati		39.767,96	37.384,69	35.144,25	390.697,18	362.313,60	257.318,84	239.658,18	82.455,93	10.655,12
<b>Valore parcheggi a rotazione</b>		<b>1.455.395,76</b>								

Il valore di libero mercato dell'autorimessa a rotazione risulta nell'odierno mutato scenario pari ad **€ 1.455.000**

Il valore di mercato dei box attualmente rimasti in proprietà della Boschetto 2 Srl è stimato per comparazione con il metodo del confronto di mercato con immobili appartenenti allo stesso segmento (Market Comparison Approach), tenuto conto dei parametri di segmento. Il valore unitario medio rilevato è confrontabile con il valore stimato all'epoca della perizia ridotto del 20% circa in considerazione del deperimento dei prezzi medi in zona. Tuttavia la particolare congiuntura del mercato nella zona in oggetto, da considerarsi sostanzialmente saturo stante la forte offerta materializzatasi anche a seguito dell'operazione in oggetto, a fronte di una domanda in remissione, comporta una ulteriore marcata riduzione del prezzo unitario che viene pertanto assunto pari ad €/mq 1.700.

Mq commerciali complessivi 1540 x 1700 €/mq= **2.618.000 €**

Si rimanda all'elaborato riassuntivo allegato per la determinazione del valore di mercato dei singoli boxes.

Ing. Marco Cortinois

Ing. Stefano Cortinois

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIALE E VALORE DI VENDITA IN LOTTO**

Il valore di vendita giudiziale rappresenta il più probabile prezzo di aggiudicazione di un bene immobile sottoposto a procedura di alienazione in asta. In tale circostanza è opportuno applicare un coefficiente di riduzione dei prezzi di vendita del 25% quale base d'asta e di un ulteriore 19% medio a tener conto della possibilità di alienazione in fase successiva alla prima asta dei beni residui.

Valore complessivo: 2.618.000 + 1.455.000 = 4.073.000 €

**Valore di vendita giudiziale:** 4.073.000 x 0.56 = **2.288.050 €**

In caso di vendita in lotto dei box è ipotizzabile l'applicazione di un prezzo unitario scontato a tener conto della maggiore semplicità tecnico finanziaria dell'operazione, quantificabile nel 25% per più agevole trattativa e minori oneri di gestione.

Pertanto il valore di vendita in lotto della totalità dei box è pari a 2.618.000 \* 0.75 = arrotondato **1.702.000 €**

**RIEPILOGO**

Le stime effettuate con relazione del 24/02/2016 e successive integrazioni, riferite ai soli beni destinati ad autorimessa e rimasti nella disponibilità della Boschetto 2 Srl sono aggiornate come da precedenti considerazioni. Nello scenario attuale si ipotizza una vendita in regime di libero mercato di 52 box e in lotto di restanti 46 box, pertanto il valore di realizzo dell'operazione risulterebbe:

	Valore di realizzo
Box in libera vendita (52)	€ 1.391.000,00
Box in vendita in lotto (46)	€ 920.000,00
P.A. a rotazione	€ 1.455.000,00
	€ 3.766.000,00

\* \* \*                      \* \* \*                      \* \* \*

A disposizione per eventuali chiarimenti lo scrivente porge cordiali saluti.

Genova, 11/09/2024

Ing. Stefano Cortinois

**Allegati:**

Banca Dati O.M.I. 2016 – 2023

Elenco immobili Boschetto 2 e tabella di dettaglio

Relazione di perizia 24/02/2016 e integrazione

