

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

FALLIMENTO DELLA SOCIETA' ALITECNA SRL

IMMOBILI SITI IN GENOVA

SOMMARIO

1. PREMESSA
2. ATTIVITA' SVOLTA
3. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI
4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
5. VERIFICA CATASTALE
6. VERIFICA URBANISTICO-EDILIZIA
7. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO
8. DETERMINAZIONE CONSISTENZE
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE
10. CONCLUSIONI
11. ALLEGATI
 - 11.1. PROVENIENZE IMMOBILI
 - 11.2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
 - 11.3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
 - 11.4. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
 - 11.5. RIFERIMENTI OMI PER I VALORI
 - 11.6. DETERMINAZIONE CONSISTENZE

1. PREMESSA

lo sottoscritto:

ARCH. MARCO PERAZZO

nato a Genova (GE) il 07.10.1978, Codice Fiscale PRZ MRC 78R07 D969K, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n° 3811, con studio professionale in Via G.B. Pianello N° 20/5A – 16043 Chiavari (GE), P. IVA 01861340998;

per incarico ricevuto da:

RAG. ISAJA GIUSEPPE

con studio professionale in Via A. Manzoni n° 5 – 16039 Sestri Levante (GE);

nella sua qualità di:

CURATORE DEL FALLIMENTO della Società ALITECNA SRL, Codice Fiscale 01737020998, società a responsabilità limitata con sede legale in Via Evandro Ferri 34B – 16161 Genova (GE);

ho redatto la presente relazione volta alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà della Società ALITECNA SRL in liquidazione, consistenti in terreni e fabbricati siti nella Provincia di Genova, nel Comune di Genova, come di seguito meglio individuati.

2. ATTIVITA' SVOLTA

Lo scrivente ha effettuato un sopralluogo sui luoghi oggetto della presente relazione in data 15 aprile 2015 al fine di constatare personalmente la consistenza, la tipologia e lo stato di conservazione degli immobili da periziare.

Durante la perlustrazione sono state effettuate:

- riprese fotografiche atte a documentare lo stato dei luoghi;
- sommarie verifiche raffrontando ogni immobile con i relativi elaborati catastali.

Successivamente il sottoscritto ha provveduto a verificare le provenienze degli immobili di proprietà della Società in liquidazione eseguendo le ricerche necessarie presso gli archivi del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza.

Sono state effettuate le verifiche urbanistico-edilizie esaminando le pratiche edilizie presentate dalla Società.

Terminata la fase di raccolta documentale, si è proceduto con la determinazione analitica delle consistenze delle varie proprietà e con tutti gli approfondimenti e le indagini di mercato necessarie per la scelta del criterio estimativo da adottare.

Infine, alla luce di tutti gli elementi raccolti e di tutto quanto riscontrato nel corso delle operazioni peritali svolte, è stato determinato il più probabile valore di mercato degli immobili.

3. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto accertato e rilevato nei sopralluoghi effettuati, delle indagini svolte, dalla documentazione agli atti e dalle verifiche effettuate sulla provenienza di ciascun bene, gli immobili di proprietà della Società ALITECNA SRL in liquidazione per cui è in corso la procedura fallimentare risultano essere:

TERRENI	GENOVA SEZ 3	68	450	-
TERRENI	GENOVA SEZ 3	68	451	-
TERRENI	GENOVA SEZ 3	68	453	-
TERRENI	GENOVA SEZ 3	68	454	-
FABBRICATI	GENOVA PEGLI VOLTRI SEZ BOR	68	27	55
FABBRICATI	GENOVA PEGLI VOLTRI SEZ BOR	68	456	1

(SI VEDA "11 ALLEGATI" - 11.1 PROVENIENZE IMMOBILI)

4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto della presente relazione peritale consistono in terreni e fabbricati siti nella Provincia e nel Comune di Genova.

Il sito presso il quale sono ubicate le proprietà della Società in liquidazione, collocato sulla sponda ovest del Polcevera, è ricompreso in una delle aree a destinazione commerciale e produttiva della città.

L'accessibilità alla zona è garantita dalla rete stradale che la collega con le principali zone metropolitane e con lo svincolo autostradale.

Le aree esterne in disponibilità alla società consistono in appezzamenti di terreno privi di particolari potenzialità e in un'area adibita a parcheggio, ricavata in fregio a Via Evando Ferri.

I fabbricati facenti parte del patrimonio della ALITECNA SRL, invece, consistono in una porzione di edificio industriale sviluppata su tre livelli, due dei quali adibiti all'attività produttiva ed uno ad uffici.

In considerazione delle tipologie, delle possibilità di utilizzo e delle caratteristiche degli immobili, lo scrivente ha ritenuto di determinare il valore dell'intero compendio.

(SI VEDA "11 ALLEGATI" - 11.2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

5. VERIFICA CATASTALE

Gli immobili proprietà della Società ALITECNA SRL in liquidazione, per cui è in corso la procedura fallimentare, situati nel territorio del Comune di Genova risultano essere censiti al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati di detto Comune come:

1	3	68	450	PRATO	2	17	Euro 0,04	Euro 0,06
2	3	68	451	PRATO	2	8	Euro 0,02	Euro 0,03
3	3	68	453	PASCOLO	U	20	Euro 0,01	Euro 0,01
4	3	68	454	PASCOLO	U	1330	Euro 0,76	Euro 0,34

1	BOR	68	27 / 55	D/1			Euro 9.236,00	
2	BOR	68	456 / 1	C/6	1	168 mq	Euro 1,006,47	

(SI VEDA "11 ALLEGATI" - 11.3 DOCUMENTAZIONE CATASTALE)

6 VERIFICA URBANISTICO-EDILIZIA

In considerazione di quanto accertato, delle indagini svolte, della documentazione agli atti e delle verifiche effettuate, per gli immobili di proprietà della Società ALITECNA SRL in liquidazione per cui è in corso la procedura fallimentare risultano essere stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- 1) **PROTOCOLLO** ARTICOLO 26 1088 / 1994
TIPO ART. 26 L.47/1985 **DATA PROTOCOLLO** 23/06/1994
OGGETTO M.S. (ART.26 L.47/85) OPERE INTERNE
- 2) **PROTOCOLLO** 6290 / 2006
TIPO DECRETO LEGGE / D.I.A. **DATA PROTOCOLLO** 28/09/2006
OGGETTO OPERE INTERNE - RIF. D. 7111/06 - D. 2597/07- D. 4998/07- D. 7174/07- D. 7700/10
- 3) **PROTOCOLLO** 7111 / 2006
TIPO DECRETO LEGGE / D.I.A. **DATA PROTOCOLLO** 06/11/2006
OGGETTO OPERE INTERNE IN VARIANTE A D.I.A. PROT. N. 6290/06
- 4) **PROTOCOLLO** 2597 / 2007
TIPO D.I.A IN SANATORIA **DATA PROTOCOLLO** 27/04/2007
OGGETTO OPERE IN CORSO DI ESCUZIONE IN VARIANTE A D.I.A. PROT. 6290/06
- 5) **PROTOCOLLO** 4998 / 2007
TIPO DECRETO LEGGE / D.I.A. **DATA PROTOCOLLO** 03/08/2007
OGGETTO OPERE INTERNE - RIF. D.I.A. 6290/06
- 6) **PROTOCOLLO** 7174 / 2007
TIPO DECRETO LEGGE / D.I.A. **DATA PROTOCOLLO** 29/11/2007
OGGETTO MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON MODIFICHE ESTERNE E INTERNE
- 7) **PROTOCOLLO** 7700 / 2010
TIPO Variante DIA (art.25 comma 2 L.R. 16/08) **DATA PROTOCOLLO** 21/12/2010
OGGETTO VARIANTE FINALE D.I.A. NN. 7174/07 - 4998/07 - 2597/07 - 7111/06 - 6290/06 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON MODIFICHE ESTERNE E INTERNE
- 8) **PROTOCOLLO** 5397 / 2011
TIPO DIA (art.23 L.R. 16/08) **DATA PROTOCOLLO** 02/08/2011
OGGETTO FRAZIONAMENTO IN DUE UNITA IMMOBILIARI DISTINTE E SISTEMAZIONE AREA ESTERNA
- 9) **PROTOCOLLO** 7961 / 2011
TIPO Variante DIA (art.25 comma 2 L.R. 16/08) **DATA PROTOCOLLO** 17/11/2011
OGGETTO FINE LAVORI E VARIANTE FINALE
- 10) **PROVVEDIMENTO N. 16** **DATA** 18/01/2012
TIPO CERTIFICATO DI AGIBILITA'

(SI VEDA "11 ALLEGATI" - 11.4 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA)

7 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

In considerazione delle caratteristiche degli immobili, ovvero:

- della tipologia,
- della consistenza;
- dello stato conservativo;

lo scrivente tecnico incaricato ha ritenuto di applicare il criterio di stima basato sulla comparazione.

CRITERIO BASATO SULLA COMPARAZIONE

Detto criterio estimativo, utilizzato sia per la stima dei fabbricati che per quella delle aree esterne, si è basato sulla comparazione con altri immobili.

Si è provveduto ad analizzare:

- gli attuali valori di mercato, facendo riferimento ad immobili con caratteristiche similari recentemente compravenduti;
- i parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- gli attuali flussi di domanda e di offerta.

Si è così giunti a determinare il più probabile valore di mercato al quale gli immobili in disponibilità della società potrebbero essere compravenduti nelle attuali condizioni.

(SI VEDA "11 ALLEGATI" - 11.5 RIFERIMENTI OMI PER I VALORI)

8 DETERMINAZIONE CONSISTENZE

Per la determinazione delle consistenze, ai fini dell'individuazione del valore degli immobili, si è fatto riferimento:

- per le aree esterne alle superfici risultanti dal catasto e riportate nelle relative visure;
- per i fabbricati si è provveduto ad effettuare una determinazione analitica delle superfici facendo riferimento agli elaborati catastali, confrontati con gli elaborati grafici di cui ai titoli abilitativi rilasciati; le diverse superfici sono state poi considerate in base alla loro tipologia, provvedendo eventualmente ad omogeneizzarle con opportuni coefficienti, ed alla loro destinazione d'uso, applicando valori unitari differenti.

(SI VEDA “**11 ALLEGATI**” - **11.6 DETERMINAZIONE CONSISTENZE**)

9 DETERMINAZIONE DEL VALORE

Applicando i criteri di stima come sopra descritti si è ottenuto:

VALORE DELLE AREE ESTERNE

TERRENI	GENOVA SEZ 3	68	450	-	17	5,00	85,00
TERRENI	GENOVA SEZ 3	68	451	-	8	5,00	40,00
TERRENI	GENOVA SEZ 3	68	453	-	20	5,00	100,00
TERRENI	GENOVA SEZ 3	68	454	-	1.330	5,00	6.650,00
FABBRICATI	GENOVA PEGLI VOLTRI SEZ BOR	68	456	1	168	400,00	67.200,00

VALORE DELLE PORZIONI DI FABBRICATO

FABBRICATI	GENOVA PEGLI VOLTRI SEZ BOR	68	27	55	SOTTO STRADA	328,87	410,00	134.836,70
FABBRICATI	GENOVA PEGLI VOLTRI SEZ BOR	68	27	55	TERRA	888,04	495,00	439.579,80
FABBRICATI	GENOVA PEGLI VOLTRI SEZ BOR	68	27	55	PRIMO	283,27	1.050,00	297.433,50
FABBRICATI	GENOVA PEGLI VOLTRI SEZ BOR	68	27	55	PRIMO	68,63 (228,75x0,30)	1.050,00	71.641,50

TOTALE VALORE IMMOBILI:

(VALORE AREE ESTERNE + VALORE PORZIONI DI FABBRICATO)

(74.075,00 € + 943.491,00 €) = 1.017.66,00 €

ARROTONDATO A 1.015.000,00 €

1.015.000,00 € (DUEMILIONITRECENDODICIASSETTEMILACINQUECENTO/00)

10 CONCLUSIONI

In considerazione:

- di quanto accertato e rilevato nei sopralluoghi effettuati;
- delle indagini svolte;
- della documentazione agli atti;
- delle indagini di mercato eseguite;
- della natura e consistenza degli immobili;
- dello stato di conservazione degli immobili;
- dei criteri estimativi applicati e delle considerazioni/valutazioni sopra esposte;
- del valore stimato degli immobili di proprietà della Società ALITECNA SRL in liquidazione per cui è in corso la procedura fallimentare situati nel Comune di Genova pari a 1.015.000,00 €
- dell'attuale momento di flessione del settore immobiliare che, secondo rilevazioni degli organi competenti, dal 2008 è stato caratterizzato da una decrescita stimabile tra il 10% ed il 20% dei precedenti valori nominali;

lo scrivente tecnico incaricato

ritiene di poter applicare un decremento del valore determinato secondo i criteri di stima adottati pari al 15%, e pertanto

STIMA

il valore totale degli immobili di proprietà della Società ALITECNA SRL in liquidazione per cui è in corso la procedura fallimentare situati nel Comune di GENOVA pari a

1.015.000,00 € - 15% (1.015.000,00 €) = 862.750,00 €

862.750,00 € (OTTOCENTOESSANTADUEMILASETTECENTOCINQUANTA/00)

Il sottoscritto ritiene di aver concluso la propria relazione peritale di stima; restando a disposizione per eventuali supplementi saluta.

Chiavari, 24 giugno 2015

IL TECNICO INCARICATO
Arch. Marco Perazzo

