

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione Fallimentare

**G.R.: Dott. Daniele Bianchi**

**C. P. 39/13**

\*\*\*\*\*

**Concordato Preventivo** : ██████████ liquidazione

Commissario Giudiziale : Dott.ssa Domenica Laurenzana

\*\*\*\*\*

Oggetto: Relazione tecnico estimativa afferente la congruità del valore commerciale attribuito a beni immobili siti in Comune di Genova, di proprietà della ██████████ in liquidazione

\*\*\*\*\*

Ill.mo Signor Giudice Relatore, lo scrivente geom. Giulio Invernizzi, libero professionista con studio in Genova, Viale B. Bisagno 14/30, tel. 010/8597641, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2772 e nello elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale della precitata città, con Provvedimento della S.V. emesso in data 12/02/2014, venne incaricato di procedere con la verifica del valore commerciale attribuito ai beni immobili di proprietà della ██████████ in liquidazione ed in assolvimento di tale incarico ricevuto, avendo ultimato le operazioni peritali, provvede al deposito della presente relazione tecnico estimativa corredata dagli allegati del caso.

\*\*\*\*\*

**Capitolo Primo: Oggetto della stima**

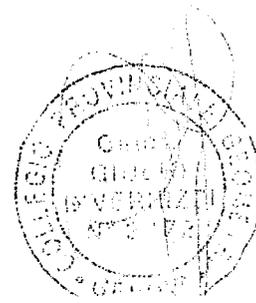
Formano oggetto della presente relazione di stima i seguenti beni



immobili siti in Comune di Genova:

- **Piazza Borgo Pila civico 39, Torre B del Complesso Corte Lambruschini**, unità immobiliare urbana ad uso **ufficio** identificata con il numero **interno 19**, identificata al Catasto Fabbricati nella Sezione GEB, foglio 57, particella 349, subalterno 1395, categoria A/10 di classe 8, consistenza 8,5 vani, rendita catastale €. 7.023,81;
- **Via G. T. Invrea civico 25 rosso**, n. 2 (due) unità immobiliari urbane ad uso **posto auto coperto** così distintamente identificate numero **interno 56** al Catasto Fabbricati nella Sezione GEB, foglio 57, particella 349, subalterno 77, categoria C/6 di classe 8, consistenza 14 m<sup>2</sup>, rendita catastale €. 137,38;  
numero **interno 57**, identificata al Catasto Fabbricati nella Sezione GEB, foglio 57, particella 349, subalterno 78, categoria C/6 di classe 8, consistenza 14 m<sup>2</sup>, rendita catastale €. 137,38;
- **Via XII Ottobre civico 49 rosso**, n. 2 (due) unità immobiliari urbane ad uso **box** così distintamente identificate numero interno 37, identificata al Catasto Fabbricati nella Sezione GEA, foglio 105, particella 1138, subalterno 151, categoria C/6 di classe 11, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita catastale €. <sup>247,90</sup>~~274,90~~;  
numero interno 38, identificata al Catasto Fabbricati nella Sezione GEA, foglio 105, particella 1138, subalterno 152, categoria C/6 di classe 11, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita catastale €. <sup>247,90</sup>~~274,90~~;

\*\*\*\*\*



## **Capitolo Secondo: Svolgimento delle Operazioni Peritali**

In evasione dell'incarico ricevuto, lo scrivente, in primo luogo, eseguiva accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per dare corso alle ricerche ed alle visure atte a correttamente identificare i dati catastali degli immobili di cui trattasi (vedi allegati).

Acquisita copia della Perizia Estimativa Asseverata oggetto di verifica, si dava corso a diversi sopralluoghi presso le unità immobiliari in parola al fine di rilevare delle stesse le consistenze planimetriche, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché i comodi e gli incomodi propri degli immobili di cui trattasi e tutti gli elementi utili per la individuazione dei valori commerciali.

Terminate le operazioni di cui sopra, lo scrivente dava corso alle più opportune indagini di mercato al fine di individuare i prezzi medi correnti in zona, e quindi, eseguite le opportune correzioni per, stati d'uso e caratteristiche accertate, era definito il valore commerciale dell'intero nonché della quota di comproprietà del bene immobile di cui trattasi.

\*\*\*\*\*

## **Capitolo Terzo: Criteri di Stima**

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni oggetto della stima, nella redazione dei conteggi atti ad acconsentire le determinazioni delle valorizzazioni degli stessi, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il solo metodo "per comparazione diretta", considerato che la zona ove gli stessi sono ubicati risulta di fatto satura e caratterizzata da un mercato



immobiliare interessato da transazioni sull'esistente.

La stima per comparazione si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro con altri ad essi comparabili, per caratteristiche e consistenza, indipendentemente dal valore intrinseco.

Pertanto la valorizzazione dei beni è stata determinata, dallo scrivente, sulla base delle più recenti transazioni avvenute in zona, di immobili similari, tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura ecc. od estrinseca, quali facilità di accesso, distanza dai collegamenti utili e dalle infrastrutture, viabilità dell'intorno, ecc.

Nei conteggi i parametri tecnici sono stati dallo scrivente ricercati per la natura dimensionale nel metro quadro, giuste caratteristiche dei beni in oggetto, considerato che per la zona i parametri comunemente usati, nelle transazioni attuate, sono proprio i precedenti poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

Per i parametri di natura economica questi sono stati individuati nei prezzi unitari forniti dalla banca dati dell'osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Genova.

Va da se che i valori assunti per la comparazione sono stati adottati, ove del caso, con correzioni, in aggiunta o diminuzione, tenuto conto in particolare delle consistenze, degli stato d'uso e manutenzione proprie dei beni nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare,



al fine di conferire, al risultato della presente stima, il massimo equilibrio possibile.

\*\*\*\*\*

#### **Capitolo Quarto: Stime**

Riconfermato che formano oggetto della presente relazione di stima le unità immobiliari indicate al precedente capitolo primo, si evidenzia e si ripropone che le stime esposte in appresso si sono consolidate sulla base di un processo estimativo che ha tenuto conto delle risultanze dei rilievi in sito e delle condizioni tutte influenti, per cui il prezzo posto a base d'asta è da assumersi a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui gli immobili oggetto di valutazione effettivamente si trovano, ben noto e gradito alle parti acquirenti, come da indicazioni contenute nella presente relazione e suoi allegati.

Ciò premesso di seguito si espongono i seguenti processi estimativi:

##### **4.1 - Locale ad uso ufficio sito in Genova, Piazza Borgo Pila 39/19**

L'immobile oggetto di stima risulta ubicato in Comune di Genova facente parte del complesso denominato Corte Lambruschini ed è identificato, alla toponomastica del precitato Comune, con il numero interno 19 del civico 39 della Torre B.

Trattasi di un Centro Direzionale realizzato alla fine degli anni 80 con struttura in vetro, acciaio e cemento armato, ubicato in pieno centro cittadino, poco distante dalla stazione ferroviaria di Genova Brignole.

La zona, caratterizzata prevalentemente di tipo da insediamenti



residenziali, terziari e direzionali, risulta ben servita da mezzi di trasporto pubblico e da infrastrutture commerciali.

\*\*\*\*\*

Presso il Catasto Fabbricati del Comune di Genova l'immobile risulta identificato nella Sezione Urbana GEB, foglio 57, particella 349, subalterno 1395, categoria A/10 di classe 8, consistenza 8,5 vani, rendita catastale €. 7.023,81 in capo alla [REDACTED]

\*\*\*\*\*

Il cespite oggetto di stima, composto da ingresso, tre uffici singoli, un ampio vano open space, servizi igienici ed un locale archivio, a fronte delle verifiche eseguite in sito sviluppa una consistenza commerciale di circa 215,00 m<sup>2</sup>.

Dal raffronto eseguito tra lo stato di fatto e la planimetria catastale risultante agli atti dell'Agenzia del Territorio, non sussistono difformità.

L'immobile in oggetto non risulta altresì sottoposto alla tutela prevista del D.Lgs. 42/2004.

\*\*\*\*\*

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che le quotazioni attribuite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Genova, relative ad immobili simili ubicati nella stessa «microzona» catastale sono le seguenti:

	minimo €/ m <sup>2</sup>	massimo €/ m <sup>2</sup>
Uffici strutturati	2.250,00	3.100,00





\*\*\*\*\*

Il cespite oggetto di stima, formato dai due posti auto contigui, a fronte delle verifiche eseguite in sito sviluppa una consistenza commerciale complessiva di circa 29,00 m<sup>2</sup>.

Dal raffronto eseguito tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali risultanti agli atti dell'Agenzia del Territorio, non sussistono difformità.

Gli immobili in oggetto non risultano sottoposti alla tutela prevista del D.Lgs. 42/2004.

\*\*\*\*\*

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che le quotazioni di mercato attribuite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Genova, relative ad immobili simili ubicati nella stessa «microzona» catastale sono le seguenti

	minimo €/ m <sup>2</sup>	massimo €/ m <sup>2</sup>
Posti auto coperti	2.850,00	4.200,00

e pertanto, tenuto conto delle caratteristiche del bene oggetto di verifica nonché del particolare momento del mercato immobiliare cittadino e nazionale, ritiene lo scrivente che il valore di mercato unitario a metro quadrato attribuibile all'immobile di cui trattasi, possa essere pari a 1.900,00 €/m<sup>2</sup>.

Applicando il sopraddetto valore unitario alle superfici commerciali del locale, si ottiene:

**m<sup>2</sup> 29,00 x €/ m<sup>2</sup> 1.900,00**

**€. 55.100,00**



e quindi il valore indicato da [REDACTED] è da ritenersi congruo.

\*\*\*\*\*

**4.3 – N. 2 (due) Locali ad uso box siti in Genova, Via XII Ottobre 49**

**rosso**

Trattasi di n. 2 (due) distinti locali ad uso box, confinanti tra loro, facenti parte di una autorimessa di recente costruzione ubicata in pieno centro cittadino, identificata con il numero civico 49 rosso della Via XII Ottobre, via dalla quale avviene l'accesso ed il recesso ai locali di cui trattasi.

La zona, caratterizzata prevalentemente di tipo da insediamenti residenziali, terziari e direzionali, risulta ben servita da mezzi di trasporto pubblico e da infrastrutture commerciali.

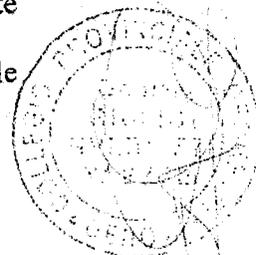
\*\*\*\*\*

Presso il Catasto Fabbricati del Comune di Genova gli immobili risultano identificati nella Sezione Urbana GEAB, foglio 105, particella 1138, come segue:

- **sub. 151**, cat. C/6 di classe 11, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita catastale €.  
247,90 il **box numero 37**
- **sub. 152**, cat. C/6 di classe 11, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita catastale €.  
247,90 il **box numero 38**

\*\*\*\*\*

Il cespite oggetto di stima, formato dai due distinti box, a fronte delle verifiche eseguite in sito sviluppa una consistenza commerciale complessiva di circa 33,00 m<sup>2</sup>.





che precede, in evasione dello incarico ricevuto, indica lo scrivente che ai beni immobili di cui trattasi, è assegnabile il seguente valore commerciale:

- **Unità immobiliare ad uso ufficio** sito in Genova,

**Piazza Borgo Pila civico 39, Corte Lambruschini**

**Torre B, interno 19**, al C. F. Sez. GEB, foglio 57,

particella 349, sub. 1395, cat. A/10 di classe 8,

consistenza 8,5 vani, rendita catastale €. 7.023,81

**Valore commerciale**

**€. 473.000,00**

**Valore attribuito da** [REDACTED]

**congruo**

- **N. 2 unità immobiliari ad uso posto auto coperto**, site

in Genova, **Via T. Invrea civico 25 rosso**, al C.F. così

distintamente identificate

numero **interno 56** - Sezione GEB, foglio 57, particella

349, subalterno 77, categoria C/6 di classe 8, consistenza

14 m<sup>2</sup>, rendita catastale €. 137,38;

numero **interno 57** - Sezione GEB, foglio 57, particella

349, subalterno 78, categoria C/6 di classe 8, consistenza

14 m<sup>2</sup>, rendita catastale €. 137,38;

**Valore commerciale**

**€. 55.100,00**

**Valore attribuito da** [REDACTED]

**congruo**

- **N. 2 unità immobiliari ad uso box**, site in Genova, **Via**

**XII Ottobre civico 49 rosso**, al C.F. così distintamente

identificate



numero **interno 37** - Sezione GEA, foglio 105, particella  
1138, subalterno 151, categoria C/6 di classe 11,  
consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita catastale € <sup>247,90</sup>~~274,90~~;

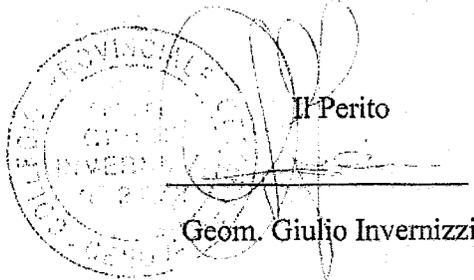
numero **interno 38** - Sezione GEA, foglio 105, particella  
1138, subalterno 152, categoria C/6 di classe 11,  
consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita catastale € <sup>247,90</sup>~~274,90~~;

**Valore commerciale** € 99.000,00

**Valore attribuito da** XXXXXXXXXX **congruo**

Tanto espone lo scrivente, ritenendo di aver con scrupolo e  
diligenza assolto a quanto d'incombenza ricevuto

Genova li, 10/03/2014

  
Il Perito  
Geom. Giulio Invernizzi

Allegati

- Cartografie
- Documentazione catastale
- Documentazione fotografica