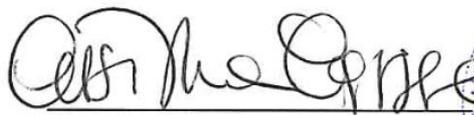


PERIZIA DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI BENI IMMOBILI
Fabbricato sito nel Comune di Masone (Ge) Via Valle Stura n° 14D nonché due terreni limitrofi
(Fallimento CASAF snc di Sartirio Marco ed Enzo nonché dei soci illimitatamente responsabili)

PERIZIA DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI BENI IMMOBILI

Fabbricato sito nel Comune di Masone (Ge) Via Valle Stura n° 14D
nonché due terreni limitrofi

Il Tecnico incaricato
Arch. Cristina Cassanello



nbs
architetti associati



SOMMARIO

1. Premessa
2. Identificazione dei beni
3. Ubicazione e confini
4. Descrizione delle principali caratteristiche e dello stato conservativo dei beni
5. Superfici
6. Destinazione urbanistica, aspetti vincolistici, titolarità edilizia e corrente utilizzo
7. Criteri di stima
8. Valutazione



19/10/1978
CANTONE DI GENOVA



19/10/1978
CANTONE DI GENOVA

PERIZIA DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI BENI IMMOBILI
Fabbricato sito nel Comune di Masone (Ge) Via Valle Stura n° 14D nonché due terreni limitrofi
(Fallimento CASAF snc di Sartirio Marco ed Enzo nonché dei soci illimitatamente responsabili)

1. Premessa

La sottoscritta Arch. Cristina Cassanello, nata a Genova il 10/08/1969, iscritta presso l'Ordine degli architetti paesaggisti pianificatori conservatori della Provincia di Genova al numero 2394, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, domiciliata per la carica in Genova, presso lo studio Nbs architetti associati, Via San Bartolomeo degli Armeni 16/2, Cod.fisc. CSSCST69M50D969L, in riferimento all'incarico commissionato dal Curatore Dott.sa Elisa Papandrea previa autorizzazione del Comitato dei Creditori e visto del GD, nell'ambito della procedura di [REDACTED], per valutare il più probabile valore di mercato della proprietà di seguito descritta, espone le risultanze delle operazioni peritali compiute.

2. Identificazione dei beni

I beni oggetto di stima comprendono un immobile a destinazione produttiva e due terreni limitrofi.

Il fabbricato è iscritto al Catasto Fabbricati come di seguito riportato:

- Comune di Masone, Foglio 28, particella 693, categoria D1, rendita € 17.557,00, sito in Via Valle Stura 14D, piano terra-primo.

I terreni sono iscritti al Catasto Terreni come di seguito riportato:

- Comune di Masone, Foglio 28, particella 262, Qualità Prato Classe 3, Superficie 16 are 60 centiare, Reddito Dominicale Euro 2,14 Reddito Agrario Euro 2,57
- Comune di Masone, Foglio 28, particella 286, Qualità Bosco Ceduo Classe 2, Superficie 03 are 20 centiare, Reddito Dominicale Euro 0,25 Reddito Agrario Euro 0,08

Come desumibile dalle allegate visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio (Allegato 1) tali unità risultano così intestate:

[REDACTED]

I beni sono gravati da ipoteca come da estratto ispezione ipotecaria in Allegato 7.

Il fabbricato è locato secondo le condizioni descritte nell'allegato Contratto di locazione ad uso commerciale (Allegato 9) sottoscritto in data 27/11/2015.



PERIZIA DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI BENI IMMOBILI
Fabbricato sito nel Comune di Masone (Ge) Via Valle Stura n° 14D nonché due terreni limitrofi
(Fallimento CASAF snc di Sartirio Marco ed Enzo nonché dei soci illimitatamente responsabili)

3. Ubicazione e confini

I beni sono localizzati nel Comune di Masone, Provincia di Genova, in area extraurbana e, più precisamente in Località Groppo, lungo Via Vallestura.

L'immobile è collocato a circa 4 km dal casello autostradale di Masone, in area rurale di fondovalle, in cui si è concentrata l'installazione di alcuni fabbricati ad uso produttivo e magazzini.

L'unità immobiliare considerata è un grande fabbricato industriale con annessi uffici oltre a terreno circostante adibito ad area di parcheggio e manovra (vedere Documentazione fotografica Allegato 2 e planimetrie Allegato 3), direttamente accessibili da Via Vallestura.

Il lotto di pertinenza dell'immobile (mappale 693) confina sul **lato nord** con la viabilità pubblica, sul **lato est** Cabina Enel (mappale 424), mappale 290, mappale 332, sul **lato sud** mappale 286 (medesima proprietà), sul **lato ovest** mappale 288, sopra cielo libero, sotto sedime.

Il mappale 286 (Bosco Ceduo) confina sul **lato nord** con il mappale 693 (medesima proprietà), sul **lato est** con il mappale 332, sul **lato sud** sul Torrente Stura, sul **lato ovest** mappale 288, sopra cielo libero.

Il mappale 262 (Prato) confina sul **lato nord** con il mappale 186, sul **lato est** con i mappali 222 e 263, sul **lato sud** strada pubblica Via Vallestura, sul **lato ovest** mappale 261, sopra cielo libero.

4. Descrizione delle principali caratteristiche e dello stato conservativo dei beni

I terreni sopra identificati sono adiacenti al lotto che ospita l'immobile, e, nel dettaglio, il mappale 286 è direttamente connesso al lotto e costituisce l'affaccio ed il confine verso il Torrente Stura, mentre il mappale 262 è separato dal fabbricato dal passaggio della strada pubblica Via Vallestura. Entrambi i terreni sono incolti ed in stato di abbandono. Il terreno relativo al mappale 262 presenta una accentuata acclività, è gravato dal passaggio di linee impiantistiche aeree ed il margine sud verso la strada pubblica presenta un alto muro di contenimento in cemento armato.

L'immobile oggetto di stima è costituito da un unico corpo di fabbrica, collocato all'interno del Mappale 693, il cui perimetro risulta cintato.

L'accesso all'interno del capannone è posto sul fronte nord dell'edificio ed è costituito da un'ampia apertura carrabile chiusa con portone sezionale.



PERIZIA DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI BENI IMMOBILI
Fabbricato sito nel Comune di Masone (Ge) Via Valle Stura n° 14D nonché due terreni limitrofi
(Fallimento CASAF snc di Sartirio Marco ed Enzo nonché dei soci illimitatamente responsabili)

L'immobile dispone sui quattro lati di aree scoperte di pertinenza, direttamente accessibili anche dall'interno del capannone. Quella situata a nord del capannone è collocata nella porzione di terreno antistante l'accesso al lotto, in adiacenza alla viabilità veicolare. Sui lati est ed ovest sono collocate ampie aperture carrabili.

Il fabbricato si sviluppa principalmente su un unico livello, posto a piano terreno, dove si concentra l'area operativa, e comprende, sul lato nord/nordest, un corpo di fabbrica più basso, sviluppato su due piani, adibito ad uffici, spogliatoi e servizi e collegato da scala interna con finitura in granito.

La struttura è in cemento armato prefabbricato. L'area operativa è suddivisa in nove campate di altezza circa 11 ml. Le aree destinate ad uffici e servizi hanno altezza di circa 3,50 ml.

La copertura è piana e realizzata in c.a. Le acque raccolte scorrono sul piano di copertura, rivestito in guaina bitumata, per confluire nei pluviali posti esternamente, in corrispondenza dei pilastri.

I muri perimetrali sono realizzati in muratura di blocchetti. Lungo tutti i lati, sotto la quota della copertura, l'edificio è coronato da ampie partizioni in Uglass che garantiscono adeguata illuminazione naturale a buona parte della superficie di lavoro. Le aree uffici e servizi ricevono illuminazione naturale diretta attraverso ampie finestre a nastro poste su entrambi i livelli. Gli infissi sono metallici.

La pavimentazione dell'area operativa è in battuto di cemento. Le aree adibite a servizi (ex spogliatoi, mensa, servizi igienici) presentano finiture ceramiche. Le finiture degli uffici sono ordinarie. La pavimentazione è prevalentemente in gres, gli infissi interni sono in alluminio e PVC con partizioni vetrate, le pareti sono tinteggiate. Sono presenti controsoffittature ad elementi modulari.

L'impianto elettrico, pur funzionante, richiede una verifica di sicurezza e rispondenza normativa. L'impianto idrico sanitario appare in parte non operativo e necessita di revisione. Sono presenti impianto di riscaldamento e condizionamento a servizio della zona uffici, al momento non operativi. Sono presenti impianti carriponte.

Allo stato attuale, l'immobile appare trovarsi in uno **stato di abbandono complessivo**, pur ospitando un'attività lavorativa che fa un utilizzo parziale delle superfici disponibili, sviluppando la propria attività nella parte operativa principale ed escludendo le aree di uffici, spogliatoi e servizi.



PERIZIA DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI BENI IMMOBILI
Fabbricato sito nel Comune di Masone (Ge) Via Valle Stura n° 14D nonché due terreni limitrofi
(Fallimento CASAF snc di Sartirio Marco ed Enzo nonché dei soci illimitatamente responsabili)

I prospetti esterni dell'immobile sono in generale in discreto stato di conservazione, pur presentando segni di degrado puntuale. I pluviali, collocati in corrispondenza dei pilastri, sono fortemente danneggiati e non assolvono più alla funzione di raccolta acque meteoriche, che pertanto non sono più canalizzate.

L'impermeabilizzazione della copertura presenta segni di degrado le cui conseguenze sono evidenti nello stato di fatiscenza di parte dei locali interni sottostanti, in particolare negli uffici posti al primo piano, che presentano diffusi distacchi dei controsoffitti e palesi tracce di allagamento. Puntualmente, emergono ulteriori punti di infiltrazione delle acque meteoriche all'interno del fabbricato.

Alcuni infissi sono danneggiati, come anche la perimetrazione a nastro in Uglass posta sopra il muro perimetrale in blocchetti.

Si evidenzia che l'immobile, come si evince dal contratto di affitto stipulato tra la proprietà ed il conduttore [REDACTED] (Allegato 9), doveva essere sottoposto ad "urgenti opere di bonifica e ristrutturazione", descritte nel capitolato lavori anch'esso incluso nell'Allegato 9.

Il conduttore si impegnava ad eseguire tali opere durante l'intero periodo di locazione (12 anni) ottenendo una riduzione del canone d'affitto pattuito. Tali opere non risultano eseguite e, nel merito, la curatrice del Fallimento Dott.sa Papandrea, ha chiesto contezza al conduttore di quanto eventualmente eseguito ma non palese, senza ricevere riscontro (carteggio relativo in Allegato 10).

La mancata esecuzione dei lavori di ristrutturazione valutati "urgenti" già nell'anno 2015 ha presumibilmente compromesso ulteriormente lo stato conservativo dell'immobile, il cui attuale stato di degrado complessivo suggerisce un atteggiamento molto prudentiale nell'attribuzione di un congruo valore di stima.

Lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo coincide sommariamente con la rappresentazione indicata nelle planimetrie catastali , fatte salve lievi difformità.

5: Superfici

Superficie terreno particella 262, Qualità Prato: 1.660 mq,

Superficie terreno particella 286, Qualità Bosco Ceduo: 320 mq,

Superficie lorda complessiva dell'immobile: = c.a mq. 1.750

di cui superficie area operativa capannone: = c.a mq. 1.390





PERIZIA DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI BENI IMMOBILI

Fabbricato sito nel Comune di Masone (Ge) Via Valle Stura n° 14D nonché due terreni limitrofi
(Fallimento CASAF snc di Sartirio Marco ed Enzo nonché dei soci illimitatamente responsabili)

Superficie complessiva pertinenze esterne mappale 693: = c.a mq. 1.660

Superficie lorda ragguagliata:

mq 1750 + (1.660 x 0,03) = c.a mq. 1.800

Pertanto, ai fini della presente stima, si considera una **superficie commerciale** pari a **mq 1.800**, comprese le aree scoperte di pertinenza dell'immobile, di movimentazione e parcheggio, la cui superficie commerciale è stata computata, ai fini della presente stima, nella misura del 3%.

6. Destinazione urbanistica, aspetti vincolistici, titolarità edilizia e corrente utilizzo

Ai sensi del PRG vigente l'immobile ricade nella Zona D, destinata ad insediamenti produttivi industriali ed artigianali. Sono allegati l'estratto cartografico e l'art. 16 delle Norme di Attuazione che disciplinano gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente (Allegato 6).

Il fabbricato ed i terreni limitrofi ricadono in ambito vincolato con Vincolo Paesistico Bellezza d'Insieme, DM 143 del 24/04/1985.

La titolarità dell'immobile è stata realizzata in forza dei provvedimenti edilizi analizzati nell'Allegato 5 (Estratto perizia Geom Alessio Capitolo Quinto Indagini presso gli Uffici Comunali - Conformità Urbanistica)

L'immobile è adibito ad attività di deposito e rottamazione metalli esercitata dalla Metals Gimb, intestataria del contratto di locazione in essere.

7. Criteri di stima

Il più probabile valore di mercato viene determinato con una stima di tipo comparativo per immobili di analoghe caratteristiche. Per la definizione del più probabile valore del bene sono state consultate due tipi di fonti: dirette ed indirette.

Fonti dirette: rappresentate da dati ricavati da interviste a qualificati operatori del settore immobiliare nonché inserzioni per offerte in vendita di edifici similari nella zona e nell'ambito più esteso riferito al bacino dello Stura rivolto anche all'Alessandrino. Inoltre, la scrivente ha appreso che l'immobile è già stato disponibile sul mercato delle compravendite immobiliari, non avendo avuto esito alcuno.

Fonti indirette, consultando le seguenti pubblicazioni:

l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Genova 1°/ 2° semestre 2018 e precedenti.



PERIZIA DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI BENI IMMOBILI
Fabbricato sito nel Comune di Masone (Ge) Via Valle Stura n° 14D nonché due terreni limitrofi
(Fallimento CASAF snc di Sartirio Marco ed Enzo nonché dei soci illimitatamente responsabili)

In merito all'andamento del locale mercato immobiliare, dalla lettura della serie storica della suddetta banca dati dell'OMI, si evidenzia un generale trend calante delle quotazioni immobiliari minime riferite all'ambito in oggetto.

Il bene ricade nella zona R2 Extraurbana/ESTERNA AL CENTRO (VALLE STURA-VAL VEZZU). Per tale ambito non sono disponibili le quotazioni relative alla destinazione d'uso produttiva.

Si è condotta quindi una comparazione tra i valori OMI relativi all'area interessata dalla presente stima e quelli relativi ad altri ambiti a destinazione produttiva, similmente prossimi ad accessi autostradali (Allegato 4). In particolare, si è estesa la comparazione anche a Masone (aree centrali), Campo Ligure, Ovada, Arquata Scrivia e l'area produttiva genovese di Pra-Palmaro.

L'area genovese presenta i valori di riferimento più alti, mentre i valori più bassi sono riscontrati nell'ambito di Arquata Scrivia.

Alla luce delle analisi condotte, non si ritengono attendibili i valori di riferimento OMI relativi né all'ambito locale di Masone aree centrali né all'ambito produttivo genovese, che la scrivente, in via cautelativa, ritiene siano eccessivamente alti.

In ragione della vicinanza al casello autostradale, della tipologia di capannone, del tipo di distretto produttivo, l'immobile in esame presenta caratteristiche comparabili con analoghi immobili situati nell'Ovadese.

8. Valutazione

In merito al fabbricato identificato con la particella 693, la stima del più probabile valore di mercato dei suddetti beni immobili è stata condotta in considerazione dei seguenti fattori:

- le caratteristiche localizzative
- le caratteristiche fisiche
- lo stato conservativo
- l'accessibilità
- la redditività
- la disponibilità locale di analoghi immobili in vendita
- l'andamento attuale delle transazioni riferite ad analoghi immobili
- i dati OMI



PERIZIA DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI BENI IMMOBILI
Fabbricato sito nel Comune di Masone (Ge) Via Valle Stura n° 14D nonché due terreni limitrofi
(Fallimento CASAF snc di Sartirio Marco ed Enzo nonché dei soci illimitatamente responsabili)

In considerazione delle evidenze rilevabili, si è applicato un criterio di stima sintetico-comparativo.

Per le ragioni sopra descritte la scrivente ritiene prudente formulare una stima dell'immobile che si attesta ragionevolmente sul valore di 205 €/mq.

Ciò premesso, si ottiene pertanto il seguente valore:

mq 1.800 x 205 €/mq = € 369.000 approssimato:

**€ 370.000 stima del valore di mercato
dell'immobile a destinazione produttiva sito in Masone Via Vallestura 14**

Con riferimento ai due terreni limitrofi ricadenti nel fallimento -Particella 286, Bosco Ceduo, superficie 320 mq, Particella 262, Prato, superficie 1.660 mq- si ritiene che il loro valore di stima non possa allinearsi oltre ai Valori Medi Agricoli relativi alla zona (Allegato 8) e, in ragione della specifica posizione ed accessibilità, il valore di stima si attesta complessivamente sull'importo di 1.000 Euro.

Genova, 26.03.2019

In fede,

Il Tecnico incaricato

Arch. Cristina Cassanello



Cristina Cassanello



TRIBUNALE di GENOVA

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

Reg. Cronologico n° *2474/19*

Addì *08 APR. 2019* davanti al sottoscritto Direttore Amministrativo è comparso il perito Arch. Cristina Cassanello nata a Genova il 10/08/1969

Residente a Genova, Sal. Sup. San Rocchino 47/7 . La quale chiede di asseverare una perizia.

Il cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il perito al giuramento , che egli presta ripetendo "GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'"

Del che viene redatto il presente verbale.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CONSULENTE

Cristina Cassanello

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO

IL FUNZIONARIO

..... (*Claudio Pariso*)

Claudio Pariso

