

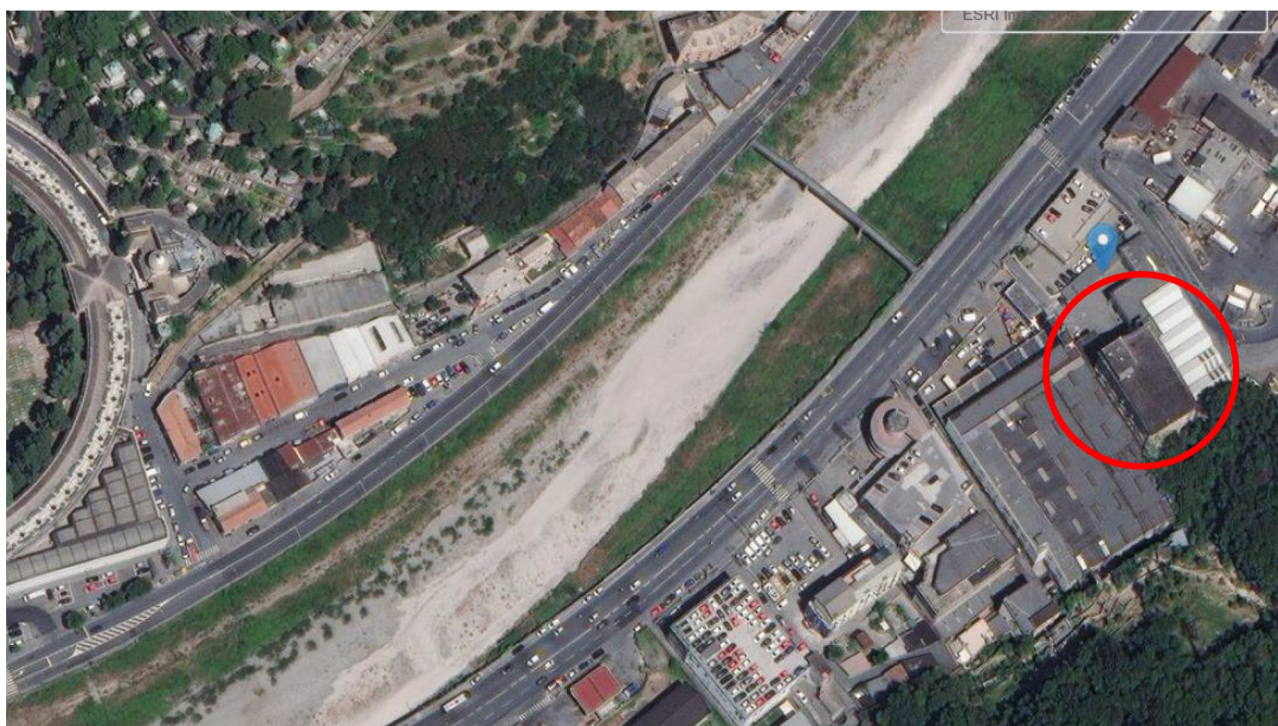
Dott. Ing. Filippo BANCALARI
Via Aurelia 15/3 16043 CHIAVARI
tel fax 0185/311375
C.F. BNC FPP 57B19 C621Y P. I.V.A. 01030790990
e-mail ing.bancalari@virgilio.it

RELAZIONE DI STIMA UNITA' IMMOBILIARE AD USO INDUSTRIALE ARTIGIANALE SITA IN GENOVA VIA LUNGOBISAGNO ISTRIA CIV. 34

PROPRIETA' ISTITUTO GRAFICO BASILE & C. S.A.S.

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing Filippo Bancalari, nato a Chiavari (GE) il 19/02/1957, Codice Fiscale BNC FPP 57B19 C621Y iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n° 5505A, con studio professionale in Via Aurelia 15/3 – 16043 Chiavari (GE), P. IVA 01030790990, per incarico ricevuto dal Dott. Giuseppe Perretta elabora la presente relazione di stima allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare ad uso artigianale industriale sita in Genova via Lungobisagno Istria civ. 34.



DESCRIZIONE UNITA' DELL'OGGETTO DI STIMA

Trattasi di unità immobiliare occupante l'intero piano secondo di un fabbricato industriale situato nella parte mediana della Valbisagno, a breve distanza dal casello autostradale di Genova Est

L'immobile in cui è ubicata l'unità risale all'immediato dopoguerra e ampliato nei primissimi anni '60 dello scorso secolo, ha cinque piani fuori terra, struttura in cemento armato in opera, vano scale condominiale con montacarichi.

La costruzione ha copertura a lastrico, è accessibile tramite breve passo carraio dalla via Lungobisagno Istria.

Sul fronte principale vi è un'area condominiale, come risulta dal regolamento condominiale allegato all'atto di compravendita e facente parte integrante dello stesso, utilizzata a spazi di parcheggio e manovra della superficie di circa 300 mq.

Il regolamento di condominio non disciplina l'uso in base alle quote di comproprietà prevedendo tuttavia che *"le spese di manutenzione o riparazione saranno ripartite in base all'uso effettivo del cortile spesso per sosta di automezzi ed occupazione di suolo per deposito materiali ed installazione impianti"*

Non sono al corrente se siano state fatte modifiche o integrazioni a tale regolamento.

L'unità è situata al secondo piano, è suddivisa in diversi locali, in parte con pareti in vetro metallo o cartongesso e in parte con tramezzature in laterizio, ha doppio bagno con antibagno.

I pavimenti sono in legno o piastrelle di gress, i serramenti esterni in metallo con vetrocamera, privi di tapparelle, le murature sono intonacate e tinteggiate, i serramenti interni sono in metallo o legno, questi ultimi in parte asportati dalle bucatore e appoggiati al muro.

L'impianto elettrico è in canalina, in parte ormai privato delle componenti ed inutilizzabile, così come l'impianto di climatizzazione, di cui sono rimaste solo alcune parti ma non è più recuperabile.

La porta di ingresso, blindata, è stata oggetto di forzature ed è da sostituire.

Le finiture sono discrete, fatta eccezione per i due magazzini a est e i servizi igienici che sono da ripristinare anche sotto il profilo murario per interventi eseguiti alla colonna fognaria condominiale che hanno comportato la demolizione sia di parte delle pareti.

I locali sono luminosi stante la presenza di numerose finestrate.

L'unità, probabilmente utilizzata come uffici, è in disuso da molti anni.

CONSISTENZA DELL'UNITA'

La superficie lorda dell'unità è pari a mq 520, compresi quindi i muri perimetrali come indicato nella planimetria allegata "A" all'atto di compravendita.

L'altezza utile interna è pari a ml. 3,88, ove è presente il controsoffitto ml. 3,25.

La portata del solaio è pari a 500 kg/mq come da relazione ing. Giorgio Stella del 01/09/2001

SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

L'unità è inserita in zona AR-PU "Ambito di riqualificazione urbanistica produttivo urbano" del PUC vigente del Comune di Genova.

In tale ambito le funzioni ammesse, con riferimento all'unità in oggetto, comprendono destinazione industria e artigianato, logistica, terziario avanzato, deposito e commercio all'ingrosso.

Inoltre quali ulteriori funzioni interessanti per l'unità si segnalano destinazioni a servizi privati, sale da gioco polivalenti, sale scommesse bingo e simili.

L'unità è inserita in fascia "C", "pericolosità idraulica bassa" del piano di Bacino Stralcio Torrente Bisagno, l'area esterna in fascia "BO" regolate rispettivamente dall'art. 15 comma 4 e 15 comma 3 bis delle Norme di Attuazione.

In tali zone è praticamente ammesso qualsiasi tipo di intervento, eventuali limitazioni ad un utilizzo anche non diverso, come vedremo più avanti, potrebbero sorgere dalle vigenti normative in materia di prevenzione incendi.

Lo stato attuale deriva dal progetto di cui alla Licenza Edilizia n. 1984 del 28/12/1960 prog. 677/1960 e succ. variante Lic. Ed. n. 1693 del 04/07/1961 prog. 273/1961.

Precedenti a tali provvedimenti risultano la costruzione originaria progetto 181/1948 del 07/02/1948 e il successivo ampliamento progetto 410/1955 del 16/04/1955

Le strutture risultano collaudate e dotate di licenza d'uso rilasciata dalla prefettura di Genova div. IV n. 84586 in data 06/12/1961.

L'unità non è dotata di agibilità ma risulta essere stata rilasciata l'usabilità n. 129 in data 26/01/1979 per l'intero immobile.

Rispetto ai sopracitati titoli edilizi ed in particolare alla variante Lic. Ed. 1693 del 04/07/1961 prog. 273/1961 si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni, con riferimento alle originarie pareti in muratura in parte eliminate, nella diversa posizione della porta di accesso al montacarichi e nella mancanza della porta di accesso all'unità.

Si rilevano inoltre difformità nelle dimensioni delle bucaure realizzate più piccole e la presenza di un pilastro strutturale interno in prossimità dell'angolo a nord ovest.

Le sopracitate difformità sono riconducibili all'epoca di costruzione, successivamente, probabilmente dopo l'acquisto dell'attuale proprietà del 1982 sono state realizzate le pareti divisorie in cartongesso e vetrometallo.

Si rileva inoltre che l'immobile in origine era accatastato come unica unità immobiliare facente capo all'originaria proprietà.

In occasione della vendita della porzione in oggetto risulta essere stata presentata solo una denuncia di frazionamento catastale, di cui parlerò più avanti, ma non sono state reperiti titoli edilizi di frazionamento.

Tali difformità potrebbero essere regolarizzate mediante una richiesta di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'articolo 37 commi 1 e 4 del DPR 380/01 che prevede una sanzione da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.164,00.

Per la pratica in oggetto si stima che la sanzione sia pari alla metà di quella massima cioè € 2.582,00 più il costo per l'elaborazione della pratica € 2.500,00 oltre diritti stimati in € 500,00.

SITUAZIONE CATASTALE

L'unità risulta attualmente censita a catasto in capo a Istituto Grafico Silvio Basile & c. S.A.S. alla sez. STA al fg. 28 mapp. 110 sub. 3 nella Z.C. 5 categoria D/1 con rendita pari a € 4.200,00.

L'attuale situazione deriva dal frazionamento per preallineamento prot. 93401 del 14/09/1982, in origine l'immobile era censito unitamente all'intero fabbricato.

Non è stata reperita presso l'Agenzia delle Entrate la planimetria catastale di cui alla variazione sopracitata per cui occorre procedere ad un nuovo accatastamento tramite DOCFA con aggiornamento della situazione allo stato attuale.

Il costo della pratica è stimato in € 600,00 compresi diritti catastali.

PROVENIENZA

L'immobile è stato acquistato dalla Ditta Istituto Grafico Silvio Basile & c. S.A.S. con atto not. Segalerba rep. 22457 del 05/08/1982 trascritto il 09/08/1982 rep. 17714 reg. part. Vol. 13194 e registrato a Genova il 11/08/1982 al n. 14521.

CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Lo scrivente, nell'assegnazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto, ha ritenuto di fare riferimento al *"metodo della comparazione"*

Il metodo si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile.

Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, questo criterio risulta essere tra i più diretti ed appropriati.

CONSIDERAZIONI

Il mercato immobiliare di Genova, in linea con quello nazionale, con particolare riferimento alla destinazione industriale artigianale, attraversa un momento di generalizzata contrazione della domanda sia per quanto concerne le compravendite che gli affitti, a fronte di una offerta piuttosto abbondante.

I valori, con riferimento ai dati OMI del primo semestre 2019 per la zona in oggetto oscillano tra un minimo di €/mq 650 ad un massimo di €/mq 950 per capannoni in normale stato d'uso.

Tali valori, analizzando le offerte delle varie agenzie immobiliari, sembrano essere più elevati rispetto alle reali quotazioni di mercato.

In particolare l'agenzia Senarega ha in vendita dal novembre 2019 l'intero piano terra, carrabile, compreso il soprastante piano primo facente parte dello stesso fabbricato dell'unità oggetto di stima compreso il corpo uffici in aderenza per un totale dichiarato di mq 830 al prezzo di € 450.000,00.

Analogamente in un adiacente edificio è in vendita un locale carrabile al piano terra della superficie di mq 730 al prezzo di € 375.000,00.

Da tali richieste si evince che il prezzo richiesto per simili immobili in zona è di circa 520 €/mq.

L'unità in oggetto in confronto ai suindicati immobili è posta al secondo piano, non è carrabile, e, nonostante la presenza di un montacarichi, non ha elevata appetibilità quale magazzino.

Un diverso utilizzo, per esempio uffici per logistica o laboratori di piccola componentistica, scontano comunque la scarsa possibilità di parcheggio.

Lo stato di conservazione rileva la necessità di adeguamento impiantistico, elettrico e riscaldamento/condizionamento nonché il rifacimento dei servizi igienici.

Quali ulteriori elementi negativi va considerata la difficoltà all'eventuale adeguamento alle norme antincendio, in relazione alla attività da svolgere, stante la posizione, al secondo piano, con una unica via di fuga, le scale condominiali, le cui rampe sono larghe m.1, che limitano l'utilizzabilità del bene.

In ultimo la vicinanza dell'impianto di conferimento e compattazione rifiuti è da considerarsi quale ulteriore elemento negativo.

Per quanto sopradetto, considerati i valori attuali di mercato, si ritiene congruo applicare all'unità un valore pari ad €/mq 390,00, derivante dal deprezzamento del 25% rispetto ai sopraindicati valori di confronto, per un totale, considerata la superficie, mq 520, di € 202.800,00.

A tale valore va detratto il costo per la regolarizzazione e l'aggiornamento catastale stimato in € 8.700,00 circa.

Il valore da attribuire all'immobile nello stato in cui si trova è pertanto pari per arrotondamento ad € 195.000,00 (centonovantacinquemila/00).

In fede di quanto sopra.

Chiavari, 26 febbraio 2020

Dott. Ing. Filippo BANCALARI



- **ALLEGATI:**

- planimetria stato attuale;
- documentazione fotografica;
- copia progetto 273/1961 con allegati;
- planimetria allegato "A" atto compravendita;
- visura storica catastale;
- tabelle OMI.