

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE FALLIMENTARE SETTIMA CIVILE

Perizia dell'Esperto ex art. 172, comma 3, L.F. , Arch. Mortola Cristiana, nel Concordato n.10/22

**Concordato preventivo Lama Srl in liquidazione n. 10/2022**

Protocollo: 5/F/CS

Giudice Delegato: **Dott.ssa Cristina Tabacchi**

Commissario Giudiziale: Dott. Silvio Canepa

**STIMA BENI IMMOBILI IN CARASCO (GE), via Conturli 59,61,59A e snc**

***EX ART. 172, 3 comma L.F***

## INCARICO

---

---

In data 2 marzo 2023 la sottoscritta Arch. Cristiana Mortola, con studio in Rapallo, via della Libertà 33/1, tel. 0185 272787, cell. 335 5299390 email cristiana.mortola@studioilsegno.net, PEC cristiana.mortola@archiworldpec.it, veniva nominata perito estimatore ex art. 172, comma 3, L.F.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Compendio immobiliare costituito da un capannone industriale suddiviso in n.5 unità immobiliari catastali** ubicato a Carasco (GE) - Via Conturli 59, 61, 59 a e s.n.c.

## DESCRIZIONE

---

---

### COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DA UN CAPANNONE INDUSTRIALE SUDDIVISO IN N.5 UNITÀ IMMOBILIARI CATASTALI UBICATO A CARASCO (GE) - VIA CONTURLI 59, 61, 59 A E S.N.C.

---

Il capannone in oggetto si trova in località "Rivarola", una zona a vocazione industriale/artigianale. Si tratta di un'area pianeggiante di fondovalle, lungo la sponda destra del torrente Lavagna, in corrispondenza dell'ansa che esso descrive attorno al promontorio che costituisce l'ultima propaggine della collina di Leivi, prima di confluire con il torrente Sturla e divenire "Fiume Entella". Sebbene discosta dalle strade principali che dalla costa salgono verso le vallate interne, essa è agevolmente raggiungibile tramite una breve strada secondaria utilizzata pressochè unicamente dai mezzi che raggiungono i capannoni presenti. Il casello autostradale più vicino è quello di Lavagna, raggiungibile sia tramite la strada in sponda destra, in Comune di Chiavari, sia tramite la strada in sponda sinistra, che attraversa la parte Est del Comune di Carasco e il Comune di Cogorno, fino ad arrivare al casello; il primo percorso è il più breve, di circa 4,5 km percorribili in circa 7 minuti, ma il secondo costituisce una buona alternativa in caso di traffico, essendo soltanto di poco più lungo (5,2 km) e percorribile in 9 minuti. Proseguendo oltre il casello, in 5 minuti si raggiunge la costa (Chiavari e Lavagna con i rispettivi porti turistici), mentre imboccando le stesse strade in direzione contraria si raggiungono le vallate dell'entroterra, Graveglia (verso Est) e Fontanabuona (verso Ovest) dove vi sono altri insediamenti produttivi. Percorrendo la Val Fontanabuona si può raggiungere il centro di Genova o l'autostrada per Milano a Busalla, tramite un itinerario diverso dall'autostrada costiera, che nonostante debba essere percorso a velocità limitata costituisce una preziosa alternativa in caso di blocchi del traffico che purtroppo accadono frequentemente nel nodo di Genova.

Carasco è forse il Comune del Tigullio e del suo entroterra maggiormente caratterizzato dalla vocazione produttiva: oltre a quella in via Conturli, vi sono altre

aree industriali che accolgono ditte attive in un ampio ventaglio di campi. Vi sono due industrie chimiche che producono stearati, vi è la sede centrale e il centro logistico di una delle principali catene commerciali nazionali di negozi per animali, vi è un ipermercato e numerose attività artigianali nel campo della meccanica, dell'edilizia e dell'elettrotecnica. Si può quindi affermare l'esistenza di un tessuto produttivo consolidato, che qui ha il centro principale e che si ramifica verso le citate vallate dell'entroterra.

Il capannone periziando ha forma trapezoidale molto allungata, a seguire la forma del lotto di proprietà; ha accessi diretti da via Conturli su uno dei lati corti ed ha altri accessi dallo spazio scoperto pertinenziale che lo circonda su tutti gli altri tre lati.

## TITOLARITÀ

---

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono a:

- LAMA S.R.L. (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: 00527910103  
Via du Cantu 27  
16042 Cogorno (GE)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- LAMA S.R.L. (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

Il mappale 1856 del foglio 10 del Catasto Terreni del Comune di Cogorno, costituito dal capannone periziando e dalla corte pertinenziale che lo circonda, confina a Sud-Ovest con il mappale 144, a Nord-Ovest e Nord-Est con il mappale 1153, a Sud-Est con la strada comunale carrabile "via Conturli".

I confini delle singole unità immobiliari catastali contenute nel capannone non sono qui descritti in quanto vi è difformità tra le loro planimetrie catastali e l'effettiva suddivisione dell'edificio, come più dettagliatamente si tratterà nel prosieguo della perizia.

## CONSISTENZA

---

Suddivisione per piani.

	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Spazio esterno carrabile	770,00 mq	0,1	77,00 mq	0,00 m	
Piano terra	955 mq	1,00	955 mq	media circa 3m, porzione ca. m6	Terra
Piano primo	867 mq	1,00	867 mq	circa m 2,70, parte h max 4m	Primo

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>1.899 mq</b>	
---	-----------------	--

Suddivisione per unità immobiliari attuali.

	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
<b>Sub 1 (spazio esterno su via Conturli)</b>	<b>80 mq</b>	0	Bene comune		Terra
<b>Sub 2</b>	<b>245 mq</b>	1,00	245 mq	m 2,80 / m 3,00	Terra
<b>Sub 3 porzione</b>	<b>13 mq</b>	1,00	13 mq	m 3,00	Terra
<b>Sub 3 porzione</b>	<b>305 mq</b>	1,00	305 mq	m 2,70 / m 2,60	Primo
<b>Sub 4 porzione</b>	<b>408 mq</b>	1,00	408 mq	m 6,00 / m 3,00 / m 3.75	Terra
<b>Sub 4 porzione</b>	<b>562 mq</b>	1,00	332 mq	m 2,70 / m 3,00 media / m 3,30	Primo
<b>Sub 5 (escluso corte esterna catastale)</b>	<b>289 mq</b>	1,00	289 mq	m 3,00	Terra
<b>Spazio esterno carrabile</b>	<b>770,00 mq</b>	0,1	77,00 mq		Terra

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Tutte le variazioni catastali succedutesi dall'impianto hanno interessato tutte le 5 unità immobiliari.

All'impianto meccanografico del 30/06/1987 il capannone era accatastato come unica unità immobiliare con i seguenti dati:

Foglio 10, particella 659, Categoria D1, rendita Lit.10.673.

In data 12/02/1992 venne variata d'ufficio la rendita, in base al DM del 20/01/1990, che passò a Lit.11.740.300, pari a Euro 6.063,36.

In data 12/07/2007 il capannone venne frazionato in 5 unità immobiliari con i seguenti identificativi:

Foglio 10, particella 659, sub 1, Categoria F1, consistenza 80 mq (area urbana, costituita dallo spazio esterno attorno all'edificio).

Foglio 10, particella 659, sub 2, Categoria D1, rendita Euro 1.136,00.

Foglio 10, particella 659, sub 3, Categoria D1, rendita Euro 1.516,00.

Foglio 10, particella 659, sub 4, Categoria D1, rendita Euro 2.504,00.

Foglio 10, particella 659, sub 5, Categoria D1, rendita Euro 3.152,00.

Le rendita sopra indicate, proposte nella pratica di variazione per frazionamento, vennero rettifiche dall'Agenzia delle Entrate e divennero quelle attualmente vigenti, di seguito riportate:

Foglio 10, particella 659, sub 1, Categoria F1, consistenza 80 mq  
Foglio 10, particella 659, sub 2, Categoria D1, rendita Euro 1.715,00.  
Foglio 10, particella 659, sub 3, Categoria D1, rendita Euro 2.237,00.  
Foglio 10, particella 659, sub 4, Categoria D1, rendita Euro 3.720,00.  
Foglio 10, particella 659, sub 5, Categoria D1, rendita Euro 4.909,00.

In data 26/10/2012 l'Agenzia delle Entrate procedette all'allineamento delle mappe del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati e il numero di particella identificante l'edificio con i relativi subalterni divenne il 1856.

L'intestazione dell'immobile iniziale, all'impianto meccanografico del 30/06/1987, era:

Lagorio Andrea, c.f. LGRNDR32L16B067F, nato a Borzonasca il 16/07/1932, proprietario per 1000/1000.

In data 26/05/1989 venne assunta agli atti la voltura n.359/1986 relativa alla scrittura privata del 31/12/1985, rogata dal Notaio Santo Galvagna di Chiavari, Rep.327056, con la quale l'edificio (composto da unica unità immobiliare catastale) venne acquistato dal soggetto che ne divenne intestatario catastale:

Società a Responsabilità Limitata V.I.S.-V.I.P. International Sportgoods, proprietaria per 1000/1000.

In data 20/10/2010 con atto del Notaio Rivara di Chiavari, Rep.171562, le cinque unità immobiliari in allora esistenti vennero acquistate dall'attuale soggetto proprietario e l'intestazione catastale venne volturata a suo favore:

LAMA Società a Responsabilità Limitata, c.f. 00527910103, sede in Cogorno, proprietaria per 1000/1000.

## DATI CATASTALI

I dati catastali ufficiali delle 5 unità immobiliari periziande sono i seguenti

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez -	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graf f.
	10	1856	1		F1		80 mq			T	
	10	1856	2		D1				1.715,00	T	
	10	1856	3		D1				2.237,00	T-1	
	10	1856	4		D1				3.720,00	T-1	
	10	1856	5		D1				4.909,00	T-1	

### **Corrispondenza catastale**

Si evidenzia che lo spazio esterno attorno al capannone, sia nella planimetria del Catasto dei Fabbricati che nella mappa del Catasto Terreni, è raffigurato in maniera errata in quanto comprende solo una parte (circa 1/3) dell'effettiva superficie dello slargo esistente all'estremo Nord-Ovest della proprietà. In questo punto i confini sono materialmente ben determinati da muri di contenimento realizzati per definire il dislivello tra la proprietà perizianda e il mappale adiacente e quindi non pare in discussione l'effettiva consistenza della proprietà. Per correggere le mappe catastali si dovrà però formalizzare l'effettivo andamento dei confini con competente atto amministrativo coinvolgente la proprietà contigua: o un atto di precisazione o una sentenza di usucapione.

L'unità immobiliare subalterno 1 è costituita dalla striscia di terreno compresa tra la facciata Sud-Est dell'edificio e il sedime della via Conturli. Essa costituisce funzionalmente uno spazio di accesso ai diversi ingressi relativi alle unità immobiliari che compongono il compendio. La sua rappresentazione planimetrica è conforme allo stato reale dei luoghi.

Per l'unità immobiliare subalterno 2 vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato reale dei luoghi.

Per le unità immobiliari subalterni 3, 4 e 5 non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato reali dei luoghi. In particolare:

- il subalterno 3 presenta differente sedime al piano primo: due vani sul lato Sud-Ovest sono stati annessi al subalterno 4, mentre sul lato Nord-Est è stato annesso un vano facente parte del subalterno 4; si rileva inoltre la suddivisione interna di alcuni locali con la costruzione di tramezzature;
- il subalterno 4, oltre alle modifiche al piano primo coinvolgenti il precedente subalterno 3 e già descritte, presenta due piccoli vani in più al piano terra, stralciati dal subalterno 5;
- il subalterno 5, presenta la riduzione a favore del subalterno 4 sopra descritta e, inoltre, non è mai stata aggiornata la nuova suddivisione interna del piano terra, attuata con regolare titolo edilizio.

Tutte le difformità sopra riportate devono essere regolarizzate tramite presentazione di competente pratica DOCFA, previo rilievo dello stato dei luoghi. Il costo complessivo di codesta pratica è stimabile in €6.000,00.

Si ritiene che tale adempimento debba essere attuato dalla procedura di Concordato prima della messa in vendita dei beni.

### **DESCRIZIONE DEI LUOGHI – STATO DI CONSERVAZIONE, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Complessivamente il capannone si presenta in uno stato di conservazione sufficiente, in relazione alla sua destinazione d'uso, fatte salve le problematiche della copertura successivamente descritte.

Si tratta di una costruzione della fine degli anni '60 del Novecento; gli esterni denunciano una carenza di manutenzione che si è protratta per anni ma si rileva che l'intonaco grezzo "strollato" applicato in buona parte della facciata è in buono stato e assicura un "invecchiamento" dignitoso. Appaiono essere stati oggetto di interventi di pitturazione gli elementi metallici quali i portoni di accesso e risultano sostituiti diversi serramenti, specie sulla facciata Sud-Ovest, afferenti al subalterno 5.

La struttura portante è composta da differenti tipi di strutture realizzate in tempi diversi. La costruzione originaria era costituita da un capannone con altezza libera fino alla volta del tetto, avente struttura portante in cemento armato, con pilastri perimetrali, travi longitudinali e travi ad arco di sostegno della copertura in lastre prefabbricate di calcestruzzo.

In un secondo tempo è stato inserito il solaio intermedio ottenendo così un aumento di superficie, ma conseguendo un'altezza sostanzialmente dimezzata per la quasi totalità degli spazi (rimane a doppia altezza soltanto una porzione all'estremo Sud-Est, in corrispondenza dell'ingresso carrabile su via Conturli). Secondo quanto riferito, tale solaio intermedio venne realizzato in due tempi: dapprima venne costruita la parte sul lato Ovest, posta ad una quota più alta e poggiante su setti portanti e su pilastri costituiti da profili d'acciaio a doppio T, mentre più recente è la parte sul lato Est, avente l'intradosso ad una quota inferiore rispetto alla prima e composta da pilastri in cemento armato, profili d'acciaio e solaio in lamiera grecata zincata a vista.

Non è stata reperita alcuna documentazione che indichi la portata di tale solaio intermedio. La verifica statica di calcolo sarebbe possibile solo disponendo di un rilievo accurato, con particolare riferimento alla varia tipologia strutturale dei solai in opera; solo nel caso di risultanze incerte o insoddisfacenti, sarebbe necessario il ricorso a prove di carico ovvero ad accertamenti sui materiali impiegati. Si osserva comunque che la presenza di scaffalature pluripiano e carichi di magazzino ormai divenuti permanenti non ha causato fenomeni di "fluage", nè fenomeni locali come segni di punzonamento a livello di pavimentazione. L'assenza del cartello antinfortunistico della portata del solaio non consente un'ipotesi valida del valore della portata, che può assumersi come minimo pari a 200 kg/mq e, cautelativamente, non superiore a 400 kg/mq.

La copertura è in lastre di Eternit, materiale contenente amianto che deve essere monitorato e rimosso nel caso sia friabile e tenda a disgregarsi. La relazione redatta dall'esperto in materia, ed allegata alla presente perizia, ha classificato lo stato del materiale come "scadente", prospettando, però, che nel caso di un'analisi più approfondita la classificazione potrebbe scendere a "pessimo"; lo stesso esperto prescrive la rimozione del manto di copertura entro un anno e comunque entro la scadenza della prossima verifica triennale prevista dalla Legge, il 31/05/2025. Il costo complessivo dell'operazione di rimozione della copertura in Eternit, il suo smaltimento in discarica autorizzata e la sua sostituzione con nuovo manto è stimabile in circa €100.000,00. All'oggi essa appare comunque assolvere il compito di protezione degli interni ancora in maniera sufficiente, avendo riscontrato soltanto due casi di infiltrazione di acqua meteorica, di tipo puntiforme e di lieve entità.

Si precisa che nel prosieguo della presente Relazione peritale la descrizione fa riferimento alle unità immobiliari secondo la loro effettiva consistenza attuale e non secondo la configurazione delle planimetrie catastali ufficiali.

Il subalterno 2 è occupato da un'attività di lavorazione metalli ed è in condizioni di conservazione piuttosto scarse anche in ragione dell'attività che vi si svolge. Presenta pavimenti diversi per ogni locale: tavolato di legno grezzo, piastrelle di ceramica smaltate, piastrelle rosse di klinker di piccolo formato (queste ultime tipiche del periodo di costruzione dell'edificio, usate per magazzini e immobili a destinazione produttiva). I muri e i soffitti sono intonacati lisci e tinteggiati di bianco. E' evidente la struttura di sostegno del solaio prefabbricato sovrastante, smaltata di colore rosso vivo e costituita da pilastri, travi e puntelli in profilati metallici a doppio T e da setti portanti in muratura che suddividono l'unità immobiliare in tre distinti vani. I serramenti, protetti esternamente da inferriate, sono in acciaio e appaiono essere originali dell'epoca di costruzione. L'ingresso è direttamente su via Conturli ed è chiuso da un portoncino blindato a doppia anta. Questa unità immobiliare ha un wc di servizio ed ha impianto elettrico esterno, con canaline di plastica ed è dotato di quadro centrale con interruttori magnetotermici. Vi è, inoltre, un impianto di riscaldamento ad aria, con ventilatore.

Il subalterno 3 si sviluppa quasi completamente al primo piano (al piano terra vi è soltanto un piccolo vano che costituisce l'unico ingresso, esclusivamente pedonale, da via Conturli e dal quale si diparte la scala che sale al livello superiore). Lo stato conservativo è discreto: esso appare ristrutturato in tempi relativamente recenti, con finiture di tipo residenziale. Il pavimento è in parte in piastrelle ceramiche monocottura e in parte in laminato finto legno; le pareti sono intonacate lisce e tinteggiate di bianco; i soffitti sono costituiti in alcuni vani da controsoffitto in pannelli quadrati di cartongesso fonoassorbente su struttura bidirezionale in alluminio, a vista, in altri da controsoffitto in doghe di alluminio di tipo da ufficio; le porte interne sono in legno tamburato con pannelli vetrati di tipo residenziale; le finestre sono in alluminio anodizzato. I servizi igienici sono costituiti da bagni e docce in batteria analoghi a quelli di edifici per comunità; nel vano centrale vi è una parete arredata con una cucina completa (con lavello e fornelli a gas). L'impianto elettrico è esterno, a vista, con quadro generale e contatore al piano terra; è presente un impianto di riscaldamento a radiatori elettrici e un impianto di condizionamento a split.

Il subalterno 4 si sviluppa su entrambi i piani ed è quello che occupa la maggiore superficie. Le finiture sono diverse e composite. L'accesso principale è al piano terra, direttamente su via Conturli, tramite un ampio portone carrabile che introduce ad un vano a doppia altezza che occupa le prime due campate strutturali. Al termine di questo vano l'unità immobiliare procede con un altro spazio, ma di altezza ridotta e ingombrato al centro dalla linea dei pilastri portanti la sovrastante soletta. Proseguendo verso l'altro estremo dell'edificio, l'unità immobiliare si amplia verso la facciata Sud-Ovest e ingloba due vani su questo lato (di cui uno avente accesso dall'area esterna), mentre sul lato Nord-Est prosegue ancora con due piccoli vani in cui vi sono servizi igienici e le scale di collegamento con la porzione di unità immobiliare posta al piano superiore (sono presenti una scala in muratura a due rampe e una scala a chiocciola in metallo, oltre che un elevatore oleodinamico adiacente a quest'ultima). Il piano superiore si estende per l'intera larghezza della parte dell'edificio all'opposto di via Conturli; esso ospita due zone sistemate ad uffici e controsoffittate, e un grande vano adibito a magazzino avente altezza maggiore, essendo libera fino alla volta della copertura.



Anche questa unità immobiliare presenta finiture di tipo diverso a seconda dei vani. Al piano terra il vano principale con ingresso da via Conturli è pavimentato in piastrelle di klinker, ha pareti intonacate e tinteggiate; il soffitto della porzione a doppia altezza è controsoffittato con doghe d'alluminio, mentre nella porzione con altezza minore è visibile la lamiera grecata zincata della soletta sovrastante, lasciata a vista. Le strutture portanti in profilato d'acciaio sono ben visibili, smaltate in rosso vivo. Al piano superiore i pavimenti sono in piastrelle di ceramica smaltata, le tramezzature sono in parte in muratura intonacata e in parte costituite da pareti leggere vetrate da ufficio; il soffitto di magazzini e uffici di questo piano è in parte controsoffittato a doghe di alluminio e in parte libero con la volta della copertura a vista. Una terza scala di collegamento al piano inferiore è presente in corrispondenza dello spigolo Nord-Est del fabbricato e permette di scendere ed uscire nello spazio esterno. I serramenti sono in alluminio anodizzato e appaiono in buono stato: all'esterno, sul prospetto Sud-Ovest, sono presenti tende da sole per schermare dette finestre.

Lo stato di conservazione di questa unità immobiliare è buono, in riferimento alla sua destinazione d'uso: pavimenti, pareti, soffitti e intonaci sono in buono stato (si rilevano solo due infiltrazioni localizzate dalla copertura), i servizi igienici sono anch'essi in buono stato e agevolmente riattivabili, i serramenti hanno chiusure efficaci.

Il subalterno 5 è posto al piano terra e occupa l'intera larghezza del sedime verso il torrente Lavagna. Esso è suddiviso in due parti non comunicanti tra loro; la prima, posta al centro dell'edificio, ha ampio accesso carrabile dal lato Sud-Ovest tramite una rampa che collega il livello del pavimento interno con quello del piazzale dell'adiacente capannone dell'azienda di trasporti AMT, azienda che un tempo era locatore di questa unità immobiliare. Non essendo più attivo il contratto di locazione, la comunicazione diretta tra le due proprietà dovrà essere eliminata con la ricostruzione di una recinzione, operazione che renderà disagiata l'ingresso di veicoli in questo vano, essendo lo spazio antistante l'ingresso costituito da un corridoio largo soltanto 3 m. In questi locali il pavimento è in piastrelle di klinker, e soffitto e pareti sono intonacate.

La seconda parte di questa unità immobiliare è suddivisa in ambienti ad uso ufficio ed archivio, un tempo utilizzati dal locatore AMT. Gli spazi sono definiti da tramezze in mattoni forati intonacati e tinteggiati; il pavimento è in piastrelle di klinker rosso, le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati. Sono presenti servizi igienici suddivisi per genere, rivestiti in piastrelle ceramiche smaltate. Le porte interne sono in laminato tamburato, di tipo residenziale. E' presente un impianto elettrico con canaline e scatole a vista, installate esternamente ai muri. Questa porzione del subalterno 5 è collegata all'esterno tramite un ulteriore ampio portone (con serramento metallico ad ante) che si apre nel prospetto Nord-Ovest e che dà su una piattaforma di carico posta ad una quota superiore rispetto al piano dello spazio pertinenziale che circonda il fabbricato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'unità immobiliare subalterno 1 è costituita dalla striscia di area esterna non recintata, tra la via Conturli e la facciata Sud-Est dell'edificio; essa è da considerare parte comune utilizzabile per accedere alle diverse unità immobiliari e per il parcheggio temporaneo.

L'unità immobiliare subalterno 2 è locata a ditta artigiana di affilatura di lame di macchine utensili.

L'unità immobiliare subalterno 3 appare libera, e al suo interno si trovano la già descritta cucina completa di elettrodomestici e diversi letti.

L'unità immobiliare subalterno 4 è occupata da merci varie .

I vani interni dell'unità immobiliare subalterno 5 sono completamente vuoti. Lo spazio esterno adiacente ai lati lunghi e al lato corto opposto a via Conturli secondo la planimetria catastale agli atti, fa parte di questa unità immobiliare. Detto spazio esterno è suddiviso in diverse porzioni: il lato Nord-Est e metà del lato Nord-Ovest non sono occupati da alcun materiale; metà del lato Nord-Ovest e metà del lato Sud-Ovest sono state annesse allo spazio esterno della sede di AMT ed sono utilizzate come parcheggio (non essendo più locatrice dell'immobile, AMT dovrà lasciare libero lo spazio e ricostruire la recinzione). La metà del lato Sud-Ovest verso via Conturli è per la maggior parte libera e in piccola parte occupata da un cumulo di materiali vari costituiti prevalentemente da mobilia e da serramenti non più utilizzabili.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Il compendio immobiliare periziando è giunto all'attuale proprietaria tramite acquisto dalla "VIS – Vip International Sportgoods" s.r.l. in liquidazione, c.f. 02282020102, in forza di atto Notaio Carlo Rivara Chiavari del 20/10/2020, rep.171562, racc.24438, registrato a Chiavari il 15/11/2010 al n.ro 2289 serie I, trascritto a Chiavari il 16/11/2010 ai n.ri 10053/7344.

La "VIS – Vip International Sportgoods" s.r.l. in liquidazione, c.f. 02282020102, lo aveva acquistato in forza di atto Notaio Santo Galvagna di Chiavari del 31/12/1985, rep.327056, registrato a Chiavari il 20.01.1986 al n.ro 314 serie II, trascritto a Chiavari il 29/01/1986 ai n.ri 2254/49.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 09/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli relative al compendio immobiliare:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Chiavari il 18/04/2016  
Reg. gen. 3155 - Reg. part. 399  
Importo: € 714.000,00  
A favore di Banca Popolare di Lodi SpA con sede in Lodi. c.f. 05754690963  
Contro LAMA srl  
Capitale: € 420.000,00  
Rogante: Risso Luca  
Data: 15/04/2016  
N° repertorio: 1418/1181

- **Ipoteca legale**

Iscritto a Chiavari il 21/10/2013

Reg. gen. 8552 - Reg. part. 798

Importo: € 442.916,02

A favore di Equitalia Nord spa

Contro LAMA srl

Capitale: € 221.458,01

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Chiavari il 29/03/2018

Reg. gen. 3091 - Reg. part. 2459

A favore di Banco BPM spa

Contro LAMA srl per l'importo di € 857.532,91

#### **Oneri di cancellazione**

Il costo di cancellazione di ciascuna iscrizione di ipoteca volontaria è di Euro 35,00.

Il costo di cancellazione di ciascuna iscrizione di ipoteca legale è di Euro 95,00 oltre allo 0,5% dell'importo del debito.

Il costo di cancellazione della trascrizione del pignoramento è pari a Euro 294,00.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il primo progetto per la realizzazione del capannone in cui si trovano le unità immobiliari periziande è del 1968; in data 20 gennaio è stata presentata la domanda di licenza edilizia e il titolo venne rilasciato il 26 marzo. Esso prevedeva la costruzione di un capannone di forma trapezoidale con copertura a volta a botte avente stessa quota di imposta e di chiave, senza alcuna suddivisione interna.

L'edificazione del capannone avvenne in maniera difforme rispetto al progetto, avendo il manufatto oggi esistente diverso sedime con superficie leggermente maggiore ed essendo la copertura suddivisa in due parti ciascuna costituita da volta a botte rampante.

In data 14/10/1969 il Comune di Carasco rilasciò il certificato di agibilità, con decorrenza 20/09/1969 per "costruzione ad uso industriale senza esclusione di alcun vano".

Nell'anno 1984 venne rilasciata Concessione Edilizia per la risistemazione delle aperture su via Conturli.

In data 28/02/1995 la proprietà presentò domanda di concessione in sanatoria ai sensi della L.724/94 (secondo condono edilizio) per le difformità presenti dall'epoca della costruzione: ampliamento di sedime, aumento dell'altezza della volta di copertura, costruzione della "torretta" all'estremo Nord, realizzazione del solaio intermedio, diverse suddivisioni interne, frazionamento in 4 unità immobiliari. In data

26/06/2007 venne rilasciato il permesso in sanatoria n.158/07 relativo all'istanza di cui sopra.

In data 19/06/2008 l'Azienda Trasporti Provinciale, affittuaria dell'unità immobiliare sub 5, presentò DIA (Denuncia di Attività Edilizia – prat. DIA 807/2008) per la realizzazione della suddivisione interna in uffici di detto subalterno. La suddivisione prevista da questo progetto è quella effettivamente realizzata e oggi visibile.

In data 06/09/2012 la proprietà presentò SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio di Attività edilizia – prot.8485) relativa alla realizzazione di servizi igienici nell'unità immobiliare sub 3. In data 12 ottobre 2012 si comunicò che l'inizio lavori sarebbe stato il 15 ottobre successivo e in data 13 maggio 2013 venne comunicata la fine lavori. I servizi igienici in oggetto sono stati realizzati come da progetto e sono oggi esistenti.

Nell'ambito delle operazioni peritali si è rilevato che il sedime totale dell'edificio è conforme a quanto dichiarato nel condono; esaminando sia detto condono che le altre pratiche edilizie interessanti l'edificio, si sono riscontrate alcune difformità sia per quanto riguarda l'esterno, sia per quanto riguarda l'interno. Le difformità esterne riguardano principalmente la configurazione di alcune bucatore. Le difformità interne sono costituite dalla già più volte citata diversa suddivisione delle unità immobiliari rispetto a quanto raffigurato nella pratica di condono e nelle planimetrie catastali agli atti e dalla diversa configurazione delle tramezzature interne in alcune unità immobiliari.

La regolarizzazione dello stato attuale reale è possibile in base all'art.37 del DPR 380/01, sia per le difformità interne che per quelle esterne (l'area non è soggetta a vincolo paesaggistico, per cui si potrà procedere con la sola regolarizzazione urbanistica).

Le sanzioni per giungere alla regolarizzazione sono così quantificabili: €.516,00 per le unità immobiliari ridotte ed €.5.160,00 per le unità immobiliari ampliate; ad esse vanno aggiunti €.300,00 per diritti di segreteria e i costi della perizia dell'Agenzia delle Entrate, pari a €.258,00 per le unità immobiliari ridotte ed €.379,00 per le unità immobiliari ampliate, per un totale di €.7.987,00.

I costi professionali per ogni pratica urbanistica di regolarizzazione sono stimabili in €.2.000,00, escluso il rilievo dei luoghi il cui costo è stato quantificato nella trattazione della regolarizzazione catastale.

Si evidenzia che non è presente il certificato di agibilità in quanto quello ottenuto nel 1969 era relativo al capannone nella sua configurazione originaria senza il solaio intermedio ed avente una volumetria differente. Nel permesso di costruire in sanatoria del 2007 di cui al condono edilizio 1994 è espressamente indicata la necessità di richiedere competente certificato di agibilità.

Per conseguire l'agibilità, oltre alla regolarizzazione catastale ed urbanistica delle unità immobiliari, si dovranno anche produrre le certificazioni di conformità degli impianti e una relazione di idoneità statica delle strutture portanti. Le prime non risultano presenti, per cui si dovrà procedere alla redazione di una "Di.Ri" (Dichiarazione di Rispondenza) ai sensi del DM 37/08 per le unità immobiliari con impianti realizzati successivamente al 13/03/1990 e anteriormente al 27/03/2008 e alla verifica ed eventuale messa a norma, con emissione di "Di.Co" (Dichiarazione di Conformità) per gli impianti installati successivamente al 27/03/2008. Per quanto riguarda le strutture, inoltre, secondo il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Carasco, la relazione

di idoneità statica dovrà essere redatta in riferimento alla normativa in vigore al momento della protocollazione della domanda di sanatoria (28/02/1995).

Sempre in relazione all'agibilità si evidenzia che in quella del 1969 era indicata la presenza della fossa settica, ma essa è all'oggi da sostituire con altro sistema di smaltimento rispondente alle attuali norme in materia.

I costi totali per giungere all'agibilità sono così quantificabili:

- realizzazione di nuovo impianto di smaltimento acque nere (compreso progetto tecnico e ottenimento permessi): €18.000,00;
- certificazione degli impianti ("DiRi" e/o "DiCo"): €4.500,00;
- redazione di relazione di idoneità statica: €2.600,00;
- eventuali costi per le indagini sulle strutture, necessarie alla redazione della relazione di idoneità statica: €3.500,00
- spese tecniche per la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA): €3.000,00.

Considerando anche la spesa per il rifacimento della copertura, i costi totali afferenti all'intero capannone sono stimati in euro 131.600,00 (tale spesa non comprende la regolarizzazione urbanistica, che è specifica per ogni unità immobiliare).

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Sono presenti i certificati energetici delle singole unità immobiliari in cui è suddiviso il capannone (APE).
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità degli impianti termici.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità degli impianti idrici.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

---

La valutazione è operata in riferimento all'effettiva suddivisione del capannone, suddivisione che dovrà essere regolarizzata urbanisticamente e catastalmente.

La stima è elaborata secondo due diversi scenari.

Primo scenario:

- Composizione di tre lotti vendibili separatamente così composti:

Lotto 1 corrispondente al subalterno 2 con accesso diretto da via Conturli.

Lotto 2 composto dai subalterni 3 e 4.

L'accorpamento delle due unità immobiliari a formare un lotto unico è stato previsto in quanto gli ampi spazi di cui dispone al piano superiore l'unità

subalterno 3 risultano poco accessibili, avendo al piano terra un solo ingresso (da cui si diparte la scala, piuttosto stretta, di collegamento con il piano superiore); la sua unione con il subalterno 4 permetterà al futuro proprietario di realizzare sistemi distributivi più funzionali ed eventualmente di inserire nuovi collegamenti tra i due livelli, anche tramite elevatori meccanici.

Lotto 3 costituito dal subalterno 5 e dal terreno attorno all'edificio sui lati Sud-Ovest, Nord-Ovest e Nord-Est (già facente parte di codesto subalterno).

Il subalterno 1 dovrà rimanere in comune ai tre lotti in quanto funzionale agli accessi; esso dovrà essere accatastato come “Bene Comune Non Censibile” nell'ambito della pratica di regolarizzazione catastale.

Secondo scenario:

- Lotto unico comprendente l'intero compendio immobiliare.

***Premesse alla valutazione, comuni ai due scenari.***

Il capannone si trova in una delle zone produttive del Comune di Carasco che è, come già illustrato, la località di maggiore importanza del comprensorio del Tigullio per quanto riguarda le attività produttive, artigianali e industriali, soprattutto per la sua posizione strategica, vicina all'autostrada, vicina ai popolosi centri rivieraschi e allo sbocco delle vallate dell'entroterra. Lungo questo tratto della via Conturli vi sono una decina di capannoni di diversa forma e dimensione, con diverse destinazioni d'uso: laboratori produttivi, vendita all'ingrosso, vendita al dettaglio, logistica e riciclaggio di rifiuti metallici. La loro edificazione è avvenuta in un periodo di tempo molto ampio: il capannone periziando è stato probabilmente il primo ad essere costruito, nel 1969, mentre i più recenti risalgono a circa 20 anni fa.

L'aspetto più problematico che presenta il capannone periziando è quello legato alla raggiungibilità dei suoi spazi interni con automezzi: l'unico accesso avente dimensioni idonee all'entrata di mezzi pesanti e sufficiente spazio di manovra nella zona antistante è quello diretto su via Conturli a servizio del subalterno 4; altro accesso diretto su via Conturli è quello del subalterno 2, il quale ha però dimensioni ridotte che non permettono l'entrata di mezzi di trasporto merci anche di medio-piccole dimensioni. Le altre due unità immobiliari hanno ingressi tramite aperture sullo spazio privato attorno al manufatto, costituito soltanto da due “corridoi” su ciascun lato lungo (di larghezza pari a circa 3 metri a Sud-Ovest e a circa 4 metri a Nord-Est) e da una piccola piazzola di dimensioni pari a circa m 9x16 all'estremo Nord-Ovest della proprietà: con tali larghezze l'accesso a mezzi pesanti anche di medio-piccole dimensioni è praticamente impossibile sul lato Sud-Ovest e lo è con una certa difficoltà sul lato opposto; in ogni caso la manovra non sarebbe agevole in quanto si dovrebbe entrare o uscire in retromarcia, non essendo la citata piazzola antistante il lato corto Nord-Ovest idonea per l'inversione del mezzo.

Per quanto riguarda la suddivisione interna, l'inserimento del solaio intermedio ha aumentato la superficie ma, riducendo notevolmente le altezze utili, ha reso l'immobile inutilizzabile per attività che hanno bisogno di spazi più ampi.

Per entrare nello specifico, di seguito si richiamano le descrizioni delle singole unità immobiliari che compongono il capannone.

L'unità immobiliare sub 2 ha, come già detto, un comodo accesso diretto da via Conturli, ma l'altezza interna è ridotta (m 3,00 nel primo vano e m 2,80 in quelli successivi) ed è composta da quattro vani definiti da setti portanti il solaio sovrastante.

L'unità immobiliare sub 3 si sviluppa al primo piano ed è accessibile soltanto da un portoncino pedonale su via Conturli dal quale si accede ad un piccolo vano da cui si diparte una scala piuttosto stretta che sale al livello superiore, dove vi sono diversi vani, posti su quote diverse, con conseguente presenza di scalini in alcuni punti di passaggio.

L'unità immobiliare sub 4 è quella che ha maggiore superficie e si sviluppa su entrambi i piani. Essa ha un accesso diretto da via Conturli, costituito da un ampio portone carrabile da cui si accede all'unica parte a doppia altezza del capannone; questo spazio di prolunga in continuità, al di sotto del solaio intermedio, fino a circa la metà dell'edificio, dove si allarga verso il lato opposto in due ampi vani, uno dei quali ha una porta di accesso verso lo spazio esterno lato Sud-Ovest. Sempre al termine dello spazio di cui sopra vi è il collegamento al piano superiore, costituito da una scala in muratura; nel vano attiguo si trovano una scala a chiocciola in acciaio e un montacarichi anch'esso con struttura metallica aperta, senza vano corsa; al piano superiore gli spazi afferenti a questa unità immobiliare sono costituiti da alcuni ampi vani adibito ad ufficio nella parte mediana del sedime, da un grande ambiente con destinazione a deposito e da ulteriori uffici suddivisi con pareti leggere all'estremo Nord-Ovest. In questo punto si trova un'altra scala interna in muratura che permette di scendere al piano terra e all'esterno.

L'unità immobiliare sub 5 si sviluppa solo al piano terra dell'edificio occupando la metà Nord-Ovest del suo sedime. Essa è attualmente suddivisa in due parti non comunicanti, tramite tramezzature leggere in cartongesso, come da necessità operative dell'azienda di trasporto pubblico che la affittava. Un ampio portone carrabile è presente a circa metà del lato Sud-Ovest e un altro portone di discrete dimensioni prospetta sul lato corto Nord-Ovest, collegato ad una piattaforma di carico posta ad una quota superiore di circa un metro rispetto al piano di calpestio dello spazio esterno attiguo. Internamente è suddivisa in vani con funzione di uffici e dotata di servizi igienici.

Questa suddivisione degli spazi così articolata rende difficoltosa la definizione delle possibili destinazioni d'uso allocabili. La non agevole accessibilità da parte di mezzi pesanti rende gli immobili poco appetibili per attività produttive industriali e/o artigianali che abbiano bisogno di ampi spazi di lavoro e movimentazione dei carichi. A ciò si aggiunga che gli accessi al piano superiore sono poco funzionali e sono costituiti da scale piuttosto strette e da un solo montacarichi che appare datato, probabilmente non dotato dei sistemi di sicurezza richiesti dalle ultime norme, per cui l'utilizzo di questo livello come deposito o come spazio produttivo appare scomodo e limitato ad attività che producano/movimentino oggetti di ridotto peso e ingombro.

Alla luce delle problematiche sin qui esposte si è optato per una doppia valutazione: una relativa a tre lotti separati comprendenti ciascuno una porzione dell'edificio ed un'altra costituita da un lotto unico comprendente l'intera proprietà, scenario in cui l'acquirente potrà eventualmente ri-suddividere il capannone secondo le sue necessità o secondo la configurazione più appetibile sul mercato per la locazione o la vendita.

Per giungere alla determinazione dei più probabili valori di mercato cercati si deve definire il valore unitario di riferimento. Il servizio dell'Agenzia delle Entrate di consultazione dei valori immobiliari dichiarati in atti recenti non è utilizzabile in

quanto esso riporta soltanto i dati catastali degli immobili compravenduti, ma per le categorie D la consistenza non è disponibile; da esso si evince, comunque, una certa stagnazione del mercato per questo tipo di immobili: negli ultimi 4 anni, nel raggio di 1 km da via Conturli, sono stati compravenduti soltanto nove immobili “produttivi”, e di limitate dimensioni (gli importi massimi raggiunti non hanno superato €400.000,00).

Si è quindi fatta una ricerca catastale sugli altri capannoni di via Conturli al fine di individuare quelli recentemente compravenduti e utilizzarli come comparabili nella procedura di valutazione. Da tale ricerca è emerso che gli unici capannoni che abbiano da poco cambiato proprietà sono quelli indicati rispettivamente con i numeri di particella 1765 e 776.

Il primo è un grande capannone di costruzione relativamente recente (primi anni '90 del Novecento) attualmente adibito a punto vendita al dettaglio di merci varie per la casa e la persona (abbigliamento, detersivi, casalinghi, articoli di ferramenta e di cartoleria, abbigliamento, ecc.). Esso è composto da tre navate rettangolari adiacenti, ciascuna con una copertura a doppia falda, e da un corpo più basso coperto con terrazza piana lungo la via Conturli. Il suo sedime ha superficie di 4.100 mq circa a cui si aggiungono circa 2000 metri di spazi esterni. La struttura è composta da travi e pilastri in cemento armato, copertura in lastre portanti in precompresso, presumibilmente il tutto realizzato con elementi prefabbricati e con tamponamenti tra i pilastri costituiti da muratura nella parte bassa e da finestrature a nastro nella parte alta sottogronda.

Il secondo è una costruzione articolata più datata (probabilmente coeva del capannone periziando) evidentemente realizzata per aggiunte successive, che si sviluppa su tre piani, aventi ciascuno sedime diverso, minore di quello immediatamente sottostante. La struttura è di tipo tradizionale con pilastri, travi e solette in cemento armato e tamponamenti leggeri, il tutto realizzato in opera. Da quanto si è potuto dedurre la superficie oggetto di compravendita (comprendente le porzioni al piano terra e al primo piano) è pari a mq 390.

I due immobili hanno caratteristiche piuttosto diverse da quello periziando: il primo è un ampio capannone a un piano soltanto, avente sedime maggiore di quasi tre volte, costruito in tempi relativamente recenti; il secondo è una porzione di una costruzione di dimensioni minori, apparentemente costruita senza un progetto chiaro e realizzata per addizioni successive. Essi pertanto non possono essere assunti come comparabili per la determinazione del valore cercato, specie nel caso del secondo, il cui valore appare decisamente alto, al di fuori di ogni logica di mercato attuale.

Si sono anche consultati i principali portali immobiliari alla ricerca di immobili simili oggi sul mercato; dall'esame degli annunci emerge prima di tutto la stagnazione del mercato: vi sono numerosi “pezzi” in vendita, ma gli annunci sono piuttosto datati (in alcuni casi anche di qualche anno) e il prezzo richiesto è per alcuni in diminuzione.

La gamma degli immobili offerti è piuttosto ampia: vi sono capannoni con altezza di 5 o 6 metri a piano unico, capannoni a due piani ugualmente agibili da attrezzature pesanti, nuove costruzioni, edifici datati e volumetricamente articolati, ecc.. A riguardo dei prezzi richiesti si osserva che sotto i €/mq 600,00 si posizionano gli edifici più vecchi e con caratteristiche di minor livello (altezza ridotta, scarsa accessibilità, strutture degradate), mentre sopra tale cifra si trovano gli edifici di pregio maggiore, aventi ampi spazi esterni, strutture razionali e in buono stato, comode altezze interne,



fino ad arrivare a quasi €/mq 1.000,00 per un capannone di nuovissima realizzazione, con struttura prefabbricata, moderno e funzionale.

Tra gli immobili produttivi in vendita vi sono anche due piccoli capannoni ubicati nel gruppo articolato di costruzioni adiacenti l'una all'altra, in cui si trova anche il secondo immobile individuato tra quelli di via Conturli recentemente compravenduti. Uno di essi è un capannone avente superficie intorno ai 1.000 mq commerciali composti da un ampio spazio al piano terra di forma rettangolare con lato minore lungo approssimativamente la metà di quello maggiore, con pilastri a distanza di circa 7 metri e altezza interna utile pari a circa 5 m. L'interno è comodamente carrabile essendo direttamente adiacente a via Conturli ed accessibile tramite un portone di dimensioni pari a circa m 5 x 5. Oltre a tale ampio vano vi sono spazi ad ufficio e servizi in una piccola parte del sedime che è soppalcata. Per questo immobile la richiesta è di €/mq 590,00. Il secondo è uno spazio sempre al piano terra, ma posto discosto da via Conturli, all'interno del gruppo di edifici industriali/artigianali già descritto. L'accesso avviene tramite un breve tratto carrabile stretto tra due ulteriori capannoni e vi è inoltre uno spazio di disimpegno interno; gli spazi di manovra sono comunque agevoli per mezzi commerciali di medie dimensioni e gli spazi interni sono ampi e comodi. Per questo immobile la richiesta è di €/mq 443,00.

Fonte principale per la determinazione del valore unitario di riferimento rimane l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) che raccoglie statisticamente per zone e categorie di immobile i valori dichiarati negli atti di compravendita. Per questa zona (zona industriale del Comune di Carasco) i range di valori OMI sono i seguenti:

Per “capannoni industriali” i valori sono compresi tra €/mq 590,00 ed €/mq 920,00.

Per “capannoni tipici” i valori sono compresi tra €/mq 540,00 ed €/mq 820,00.

Per “laboratori” i valori sono compresi tra €/mq 720,00 ed €/mq 1.100,00.

La categoria più congrua rispetto al compendio immobiliare periziando è quella dei “capannoni tipici”.

Vi è però da considerare che la suddivisione del capannone in due piani di altezza ridotta rende gli spazi utilizzabili più come magazzini che come luoghi di produzione; si sono consultati quindi i valori OMI anche per la destinazione d'uso commerciale a magazzino, che sono compresi tra €/mq 590,00 ed €/mq 830,00, sostanzialmente analoghi a quelli della categoria produttiva “capannoni tipici”.

I lotti prefigurati nel primo scenario di valutazione hanno la caratteristica positiva per il mercato di avere tagli dimensionali piuttosto piccoli (in particolare due su tre), adatti per piccole imprese, le quali sono presenti in zona per buon numero. Vi è però l'aspetto negativo della necessità di regolarizzare ogni unità non solo in relazione alle difformità urbanistiche, ma anche alla mancanza del certificato di agibilità e all'obbligo di rifacimento della copertura con rimozione dell'Eternit in tempi brevi, regolarizzazioni quest'ultime che coinvolgono tutti i lotti. La difficoltà dell'espletamento di tali adempimenti non è principalmente il costo economico (già stimato in perizia e che verrà detratto dal valore individuato), ma è soprattutto l'incertezza del dover necessariamente agire in solido con i proprietari delle altre unità, con il rischio che vi siano soggetti inerti nell'adempire.

Considerato tutto quanto sin qui esposto, i valori unitari assunti per la stima sono i seguenti:

Valore unitario di riferimento per gli spazi al piano terra nel primo scenario: €/mq 540,00, pari al valore minimo del range OMI per “capannoni tipici”.

Valore unitario di riferimento per gli spazi al piano superiore nel primo scenario: €/mq 460,00.

Si è differenziato il valore delle superfici al piano terra rispetto a quello delle superfici al piano superiore per le ragioni ampiamente esposte precedentemente. Una differenziazione del valore di riferimento tra i lotti è giudicata invece non applicabile in quanto ogni lotto ha rispetto agli altri caratteristiche negative e positive che si elidono a vicenda: il lotto 1 ha taglio dimensionale piccolo, è direttamente collegato a via Conturli, ma ha altezze interne ridotte e il portone non è carrabile; il lotto 2 ha la disponibilità della porzione a doppia altezza, servita dall'ampio portone carrabile sulla pubblica via, ma la superficie totale è eccessiva, considerando anche che il lotto si sviluppa per la maggior parte al piano superiore; il lotto 3 ha due accessi di ampie dimensioni, ma non è agevolmente raggiungibile, dovendo percorrere gli stretti corridoi esterni.

Il secondo scenario è stato contemplato proprio per prefigurare la possibilità che un unico soggetto acquisti l'intero capannone, lo regolarizzi sotto tutti gli aspetti e lo ri-suddivida in unità immobiliari o più funzionali per la propria attività o perchè più appetibili sul mercato.

La valutazione nel caso di questo secondo scenario è operata con il metodo di valore di trasformazione, la cui formula base è la seguente:

$$V_t = V_{bt} - C_t$$

dove  $V_t$  è il valore di trasformazione cercato,  $V_{bt}$  è il valore del bene trasformato e  $C_t$  sono i costi necessari per attuare la trasformazione.

Il valore del bene trasformato è riferito al capannone riqualificato e ri-suddiviso in unità immobiliari configurate in modo più funzionale. Confermando la differenziazione tra piano inferiore e piano superiore i valori unitari di riferimento dei due livelli sono rispettivamente determinati pari a €/mq 620,00 e a €/mq 530,00.

I costi di trasformazione saranno costituiti dalle spese di regolarizzazione (compreso il rifacimento della copertura) precedentemente determinate e già utilizzate nella valutazione del primo scenario, dalle spese di riqualificazione e suddivisione (composte dai costi di costruzione delle opere necessarie individuate parametricamente pari a €/mq 50,00 e dalle competenze professionali per la relativa progettazione e DL) e dall'utile dell'imprenditore promotore dell'operazione immobiliare di trasformazione, che come risulta dalla tabella inserita nel sottoparagrafo successivo dedicato al calcolo del valore secondo questo scenario, è pari a circa il 12% in riferimento all'importo dell'investimento (l'importo di €.740.000,00 è determinato secondo un procedimento di feedback circolare avendo assunto la suddetta percentuale del 12% quale utile dell'imprenditore). Tale percentuale è più bassa di quella indicata dai testi della disciplina estimativa, per i quali l'utile dell'imprenditore può raggiungere anche il 30%, ma si è tenuto conto del quadro socioeconomico della zona, delle attuali condizioni di mercato e della marginalità dell'operazione.

### **Valutazione del compendio immobiliare nel primo scenario.**

Si precisa che la superficie commerciale a cui è applicato il valore unitario di riferimento è la superficie lorda coperta dell'unità immobiliare cui si aggiunge il 10% delle aree esterne (se presenti), come da Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, edite dall'Agenzia delle Entrate.

	<b>Superficie commerciale parametrizzata</b>	<b>Valore unitario di riferimento</b>	<b>Valore commerciale base per la stima</b>
<b>Lotto 1 - Sub 2 (totalmente al piano terra)</b>	<b>245 mq</b>	€/mq 540,00	€. 132.300,00
<b>Totale lotto 1</b>			€. 132.300,00
<b>Lotto 2 - Sub 3 porzione al piano terra</b>	<b>13 mq</b>	€/mq 540,00	€. 7.020,00
<b>Lotto 2 - Sub 3 porzione al piano superiore</b>	<b>305 mq</b>	€/mq 460,00	€.140.300,00
<b>Lotto 2 - Sub 4 porzione al piano terra</b>	<b>408 mq</b>	€/mq 540,00	€.220.320,00
<b>Lotto 2 - Sub 4 porzione al piano superiore</b>	<b>562 mq</b>	€/mq 460,00	€.258.520,00
<b>Totale lotto 2</b>			€. 626.160,00
<b>Lotto 3 - Sub 5 totalmente al piano terra (escluso corte esterna catastale)</b>	<b>289 mq</b>	€/mq 540,00	€.156.060,00
<b>Lotto 3 - Sub 5 - Corte esterna carrabile totalmente al piano terra</b>	<b>77,00 mq</b>	€/mq 540,00	€.41.580,00
<b>Totale lotto 3</b>			€. 197.640,00

### **Detrazioni.**

Ai valori di base individuati per la stima riportati in tabella sono da detrarre i costi per la regolarizzazione urbanistica, specifici per ogni unità immobiliare. Si dovranno detrarre anche pro quota le spese comuni costituite dal costo urgente di rifacimento della copertura, da quello per la realizzazione di una nuova fossa settica a norma e dalle spese connesse alla pratica di agibilità, il cui costo totale è stato stimato in euro 131.600,00.

Per la determinazione delle quote si è optato per un criterio legato alla proporzionalità dei valori delle singole unità immobiliari, formando sostanzialmente una tabella millesimale con procedimento semplificato. Le tabelle millesimali, infatti, sono definite in base a parametri del tutto analoghi a quelli utilizzati nelle procedure di calcolo del

valore di mercato, per cui appare corretto applicare detto procedimento. Il criterio di suddivisione adottato dovrà altresì essere indicato nell'atto di assegnazione dei singoli lotti, come obbligazione contratta dai nuovi acquirenti.

*Determinazione delle quote millesimali di spettanza per la suddivisione delle spese comuni.*

Valore totale base dei tre lotti: €.956.100,00

Valore base del primo lotto €.132.300,00 su €.956.100,00, pari a 138 millesimi.

Valore base del secondo lotto €.626.160,00 su €.956.100,00, pari a 655 millesimi.

Valore base del terzo lotto €.197.640,00 su €.956.100,00, pari a 207 millesimi.

*Detrazioni.*

Detrazioni a carico del lotto 1:

Spese di regolarizzazione urbanistica specifiche dell'unità immobiliare: nessuna

Quota spese comuni:  $\text{€}.131.600,00 \times 138/1000 = \text{€}.18.161,00$

Detrazioni a carico del lotto 2:

Spese di regolarizzazione urbanistica specifiche delle unità immobiliari componenti il lotto: €.10.913,00

Quota spese comuni:  $\text{€}.131.600,00 \times 655/1000 = \text{€}.86.198,00$

Detrazioni a carico del lotto 3:

Spese di regolarizzazione urbanistica specifiche dell'unità immobiliare: €.3.074,00

Quota spese comuni:  $\text{€}.131.600,00 \times 207/1000 = \text{€}.27.241,00$

*Calcolo dei valori finali di stima dei tre lotti.*

**Lotto 1:**  $\text{€}.132.300,00 - \text{€}.18.161,00 = \text{€}.114.139,00$

**Lotto 2:**  $\text{€}.626.160,00 - (\text{€}.10.913,00 + \text{€}.86.198,00) = \text{€}.529.049,00$

**Lotto 3:**  $\text{€}.197.640,00 - (\text{€}.3.074,00 + \text{€}.27.241,00) = \text{€}.167.325,00$

La somma dei tre valori è pari a €.810.513,00.

**Valutazione del compendio immobiliare nel secondo scenario.**

*Calcolo del valore finale di stima mediante il procedimento a valore di trasformazione.*

<i>RICAVI</i>	<i>mq</i>	<i>Valori unitari/mq</i>	
<i>Piano terra</i>	<i>1032</i>	€ 620,00	€ 639.840,00
<i>Piano primo</i>	<i>867</i>	€ 530,00	€ 459.510,00
<i>Totale RICAVI</i>	<i>1899</i>		€ 1.099.350,00
<i>COSTI</i>			
<b><i>Proprietà acquistata</i></b>			<b>€ 740.000,00</b>
<i>Spese regolarizzazione urbanistica</i>			€ 13.987,00
<i>Rifacimento copertura e altre spese per agibilità</i>			€ 131.600,00
<i>Costi di riqualificazione e risuddivisione</i>	<i>1899</i>	€ 50,00	€ 94.950,00
<i>TOTALE COSTI</i>			€ 980.537,00
<i>UTILE</i>			€ 118.813,00
<i>Percentuale UTILE sui ricavi</i>			10,81%
<i>Percentuale UTILE sui costi (sull'investimento)</i>			12,12%

**Valore finale del lotto unico: € 740.000,00**

Rapallo, li 18/03/2024

L'Esperto.  
Arch. Mortola Cristiana

## **Allegati**

- ✓ 1. Documentazione fotografica
- ✓ 2. Planimetria del catasto terreni con indicazione dell'orientamento dei prospetti
- ✓ 3. Sovrapposizione delle planimetrie del catasto terreni con ortofoto
- ✓ 4. Planimetrie catastali agli atti
- ✓ 5. Individuazione della consistenza delle diverse unità immobiliari allo stato attuale rispetto alla consistenza rappresentata nelle planimetrie catastali agli atti
- ✓ 6. Estratti delle pratiche edilizie:
  - Licenza edilizia 1968
  - Concessione edilizia 1984
  - Condono 1995 (rilasciato 2007)
  - DIA 2008
  - SCIA 2012
- ✓ 7. Certificazione notarile
- ✓ 8. Atto di provenienza
- ✓ 9. Contratto di affitto FIL.COM
- ✓ 10. Valori OMI
- ✓ 11. Aggiornamento censimento amianto