

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Fallimentare Ufficio di Milano
SECONDA CIVILE

PROCEDURA CONCURSUALE
SOTTOPOSTA ALLA VIGILANZA DI BANCA D'ITALIA

Composizione collegiale

[REDACTED] dente
[REDACTED] – Giudice
[REDACTED] udice rel.

Liquidazione del fondo:

[REDACTED]

Liquidatrice: **Avv** [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA
IMMOBILI IN GENOVA, VIA DE MARINI 16

Tecnico incaricato: **Dott. Ing. Chiara CICCARELLI**

[REDACTED]

Studio di Ingegneria

[REDACTED]

[REDACTED]

INDICE

1	INCARICO PERITALE	4
2	BENI OGGETTO DI STIMA	4
2.1	Descrizione sommaria.....	4
2.2	Identificativi Catastali	5
3	CARATTERISTICHE DEI BENI.....	7
3.1	Localizzazione e descrizione.....	7
3.2	Beni da n° 1 a n° 16	14
3.3	Bene n° 17	29
3.4	Bene n° 18	60
3.5	Bene n° 19	73
3.6	Bene n° 20	98
3.7	Impianto di centralizzato di climatizzazione estiva e invernale relativo agli uffici identificati come beni n° 17-18-19-20.....	116
4	PARTI COMUNI E MILLESIMI DEI BENI	119
5	VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE	123
5.1	Regolarità catastale	123
5.2	Regolarità edilizia.....	123
6	STATO DI POSSESSO DEI BENI.....	131
7	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	132
7.1	Iscrizioni e trascrizioni dell'ultimo ventennio	132
8	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	134
8.1	Attuali proprietari.....	134
8.2	Provenienza dei beni e precedenti proprietari	134
9	CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DEI BENI	135
9.1	Consistenza	135

10 VALUTAZIONE DAL PREZZO DI VENDITA DEI BENI	138
10.1 Criteri di Stima.....	138
10.2 Fonti di informazione	138
10.3 Stima del valore a base d'asta	138
10.4 Considerazioni sugli interventi di restyling impiantistico .	145
11 LOTTI DI VENDITA.....	148
12 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.....	151
12.1 Operazioni peritali.....	151
12.2 Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici	151
13 DEPOSITO	151
14 ALLEGATI.....	152

1 INCARICO PERITALE

In data 26.05.2023 la sottoscritta Dott. Ing. Chiara Ciccarelli veniva nominata dalla Liquidatrice Avv. [REDACTED] **perito stimatore** degli **immobili siti in Genova, Via de Marini 16.**

Nell'ambito della stesura della presente Perizia di stima sono stati analizzati e approfonditi i seguenti aspetti:

1. Inquadramento territoriale, catastale e urbanistico dei beni oggetto di stima e loro identificazione;
2. Sopralluogo e ispezione degli immobili;
3. Stato di manutenzione degli immobili;
4. Identificazione delle problematiche di tipo condominiale;
5. Verifica regolarità urbanistica e catastale tramite confronto tra lo stato attuale e la documentazione reperita dagli Enti e Amministrazioni competenti;
6. Verifica delle provenienze ventennali;
7. Verifica dello stato di possesso;
8. Determinazione della superficie commerciale;
9. Redazione di Stima immobiliare per la vendita;
10. Formazione di Lotti per le eventuali vendite separate.

2 BENI OGGETTO DI STIMA

2.1 Descrizione sommaria

Fanno parte della presente perizia di stima **20 beni immobili** totali di cui:

- N° 16 unità immobiliari adibite a posti auto al coperto all'interno di autorimessa;
- N° 4 unità immobiliari adibite a uffici.

2.2 Identificativi Catastali

I dati catastali degli immobili oggetto di stima sono riportati nella tabella a seguire. Nella prima colonna è riportato l'identificativo del bene utilizzato nel corso della relazione; tale identificativo corrisponde al numero di allegato in cui è riportata la visura catastale e la planimetria del bene.

N.B. I beni sono stati numerati seguendo l'ordine progressivo dei subalterni.

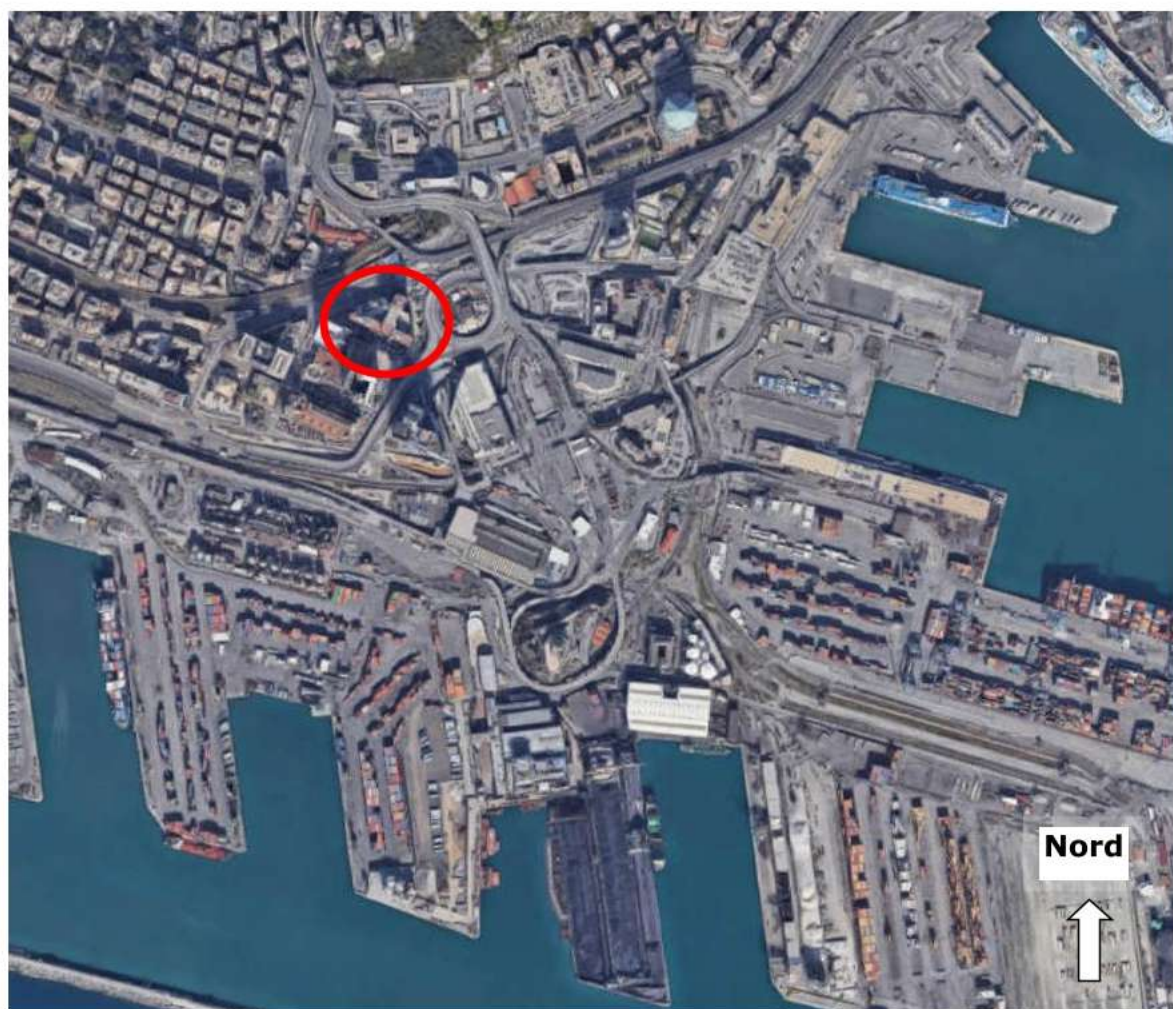
Immobile	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub.	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
01	F	Proprieta' per 1/1	GENOVA(GE) VIA DE MARINI n. 16 Piano 1 Sez: R	SAM/42	700	32	Zona 3 Cat.C/ 6	01	22 m²	Euro: 143,16
02	F	Proprieta' per 1/1	GENOVA(GE) VIA DE MARINI n. 16 Piano 1 Sez: R	SAM/42	700	33	Zona 3 Cat.C/ 6	01	10 m²	Euro: 65,07
03	F	Proprieta' per 1/1	GENOVA(GE) VIA DE MARINI n. 16 Piano 1 Sez: R	SAM/42	700	34	Zona 3 Cat.C/ 6	01	33 m²	Euro: 214,74
04	F	Proprieta' per 1/1	GENOVA(GE) VIA DE MARINI n. 16 Piano 1 Sez: R	SAM/42	700	35	Zona 3 Cat.C/ 6	01	33 m²	Euro: 214,74
05	F	Proprieta' per 1/1	GENOVA(GE) VIA DE MARINI n. 16 Piano 1 Sez: R	SAM/42	700	36	Zona 3 Cat.C/ 6	01	33 m²	Euro: 214,74
06	F	Proprieta' per 1/1	GENOVA(GE) VIA DE MARINI n. 16 Piano 1 Sez: R	SAM/42	700	37	Zona 3 Cat.C/ 6	01	22 m²	Euro: 143,16
07	F	Proprieta' per 1/1	GENOVA(GE) VIA DE MARINI n. 16 Piano 1 Sez: R	SAM/42	700	38	Zona 3 Cat.C/ 6	01	23 m²	Euro: 149,67
08	F	Proprieta' per 1/1	GENOVA(GE) VIA DE MARINI n. 16 Piano 1 Sez: R	SAM/42	700	39	Zona 3 Cat.C/ 6	01	12 m²	Euro: 78,09
09	F	Proprieta' per 1/1	GENOVA(GE) VIA DE MARINI n. 16 Piano 1 Sez: R	SAM/42	700	40	Zona 3 Cat.C/ 6	03	10 m²	Euro: 88,31

10	F	Proprieta' per 1/1	GENOVA(GE) VIA DE MARINI n. 16 Piano 2 Sez: R	SAM/42	700	54	Zona 3 Cat.C/ 6	03	12 m²	Euro: 105,98
11	F	Proprieta' per 1/1	GENOVA(GE) VIA DE MARINI n. 16 Piano 2 Sez: R	SAM/42	700	55	Zona 3 Cat.C/ 6	03	35 m²	Euro: 309,10
12	F	Proprieta' per 1/1	GENOVA(GE) VIA DE MARINI n. 16 Piano 2 Sez: R	SAM/42	700	56	Zona 3 Cat.C/ 6	03	35 m²	Euro: 309,10
13	F	Proprieta' per 1/1	GENOVA(GE) VIA DE MARINI n. 16 Piano 2 Sez: R	SAM/42	700	57	Zona 3 Cat.C/ 6	03	35 m²	Euro: 309,10
14	F	Proprieta' per 1/1	GENOVA(GE) VIA DE MARINI n. 16 Piano 2 Sez: R	SAM/42	700	58	Zona 3 Cat.C/ 6	03	35 m²	Euro: 309,10
15	F	Proprieta' per 1/1	GENOVA(GE) VIA DE MARINI n. 16 Piano 2 Sez: R	SAM/42	700	59	Zona 3 Cat.C/ 6	03	23 m²	Euro: 203,12
16	F	Proprieta' per 1/1	GENOVA(GE) VIA DE MARINI n. 16 Piano 2 Sez: R	SAM/42	700	60	Zona 3 Cat.C/ 6	03	23 m²	Euro: 203,12
17	F	Proprieta' per 1/1	GENOVA(GE) VIA DE MARINI n. 16 Piano 7 Sez: R	SAM/42	700	84	Zona 3 Cat.A/ 10	02	57 vani	Euro: 33117,80
18	F	Proprieta' per 1/1	GENOVA(GE) VIA DE MARINI n. 16 Piano 8 Sez: R	SAM/42	700	86	Zona 3 Cat.A/ 10	02	57 vani	Euro: 33117,80
19	F	Proprieta' per 1/1	GENOVA(GE) VIA DE MARINI n. 16 Piano 9 Sez: R	SAM/42	700	88	Zona 3 Cat.A/ 10	02	38,5 vani	Euro: 22369,04
20	F	Proprieta' per 1/1	GENOVA(GE) VIA DE MARINI n. 16 Piano 10 Sez: R	SAM/42	700	89	Zona 3 Cat.A/ 10	02	38,5 vani	Euro: 22369,04

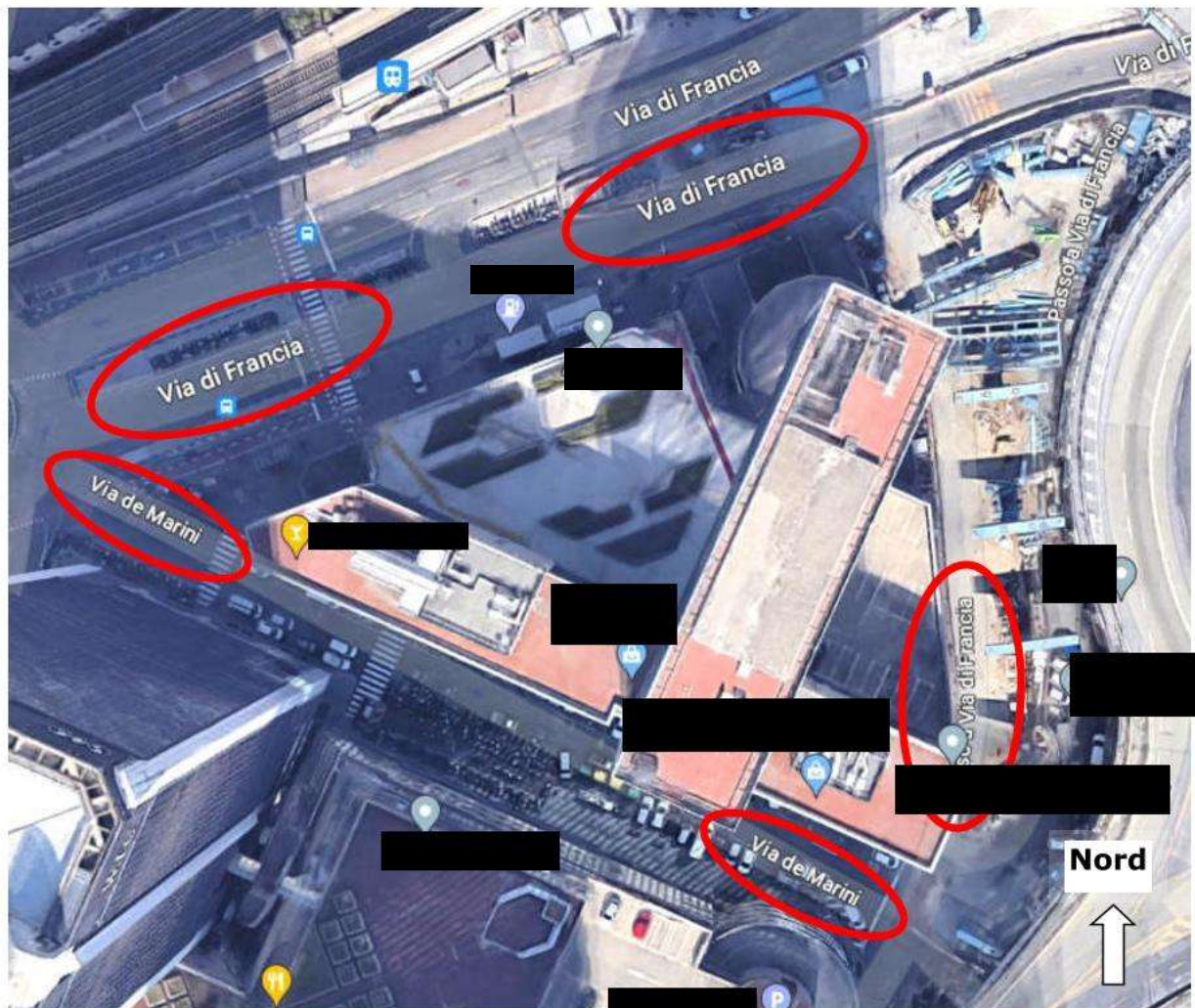
3 CARATTERISTICHE DEI BENI

3.1 Localizzazione e descrizione

I beni oggetto di stima sono ubicati nel **Comune di Genova** in **Via De Marini civ. 16** nel quartiere di Sampierdarena nell'edificio denominato **TORRE FRANCIA**.



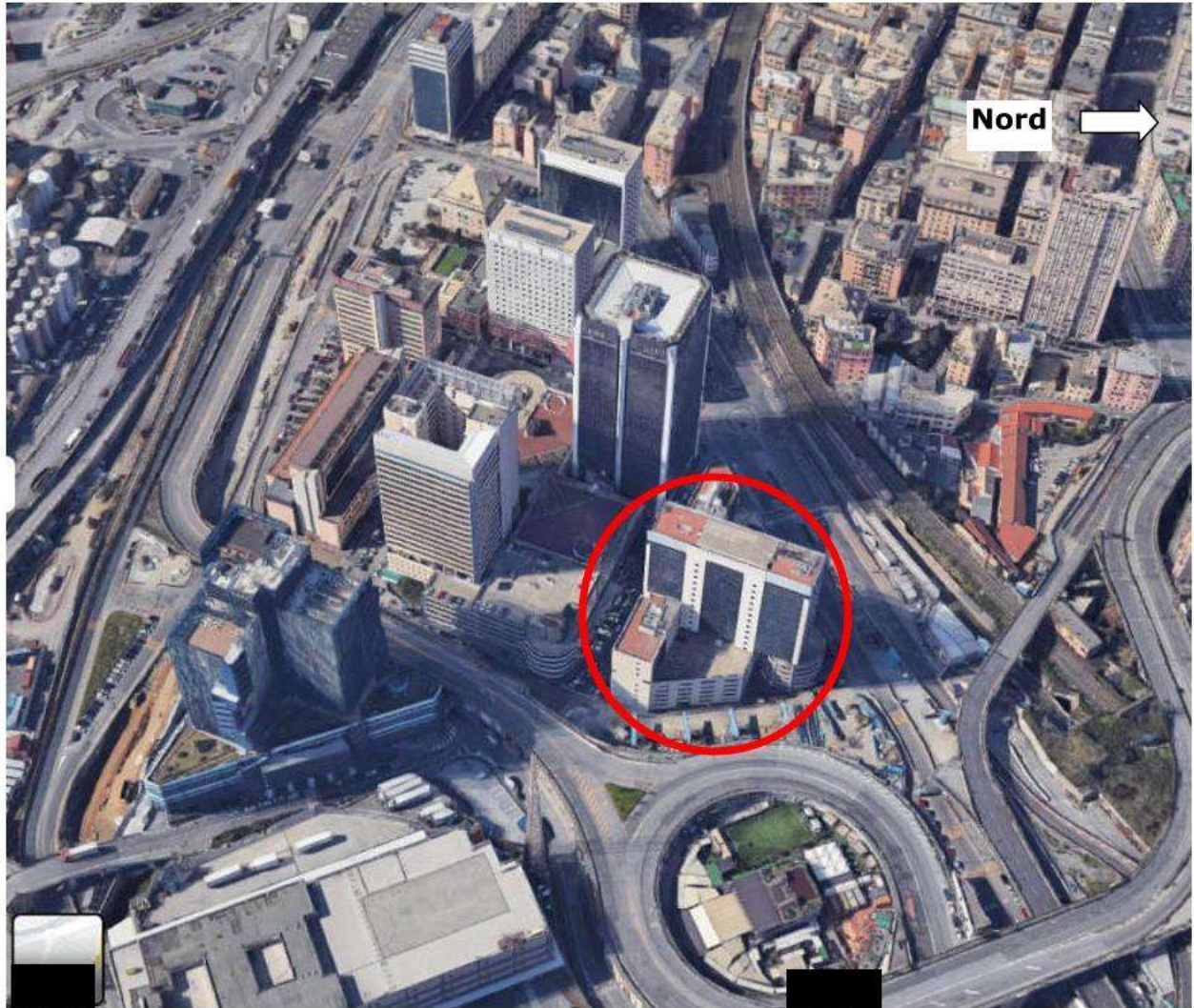
Localizzazione immobile Via De Marini 16 – TORRE FRANCIA – su vista aerea



TORRE FRANCIA – vista planimetrica

L'edificio è delimitato a nord da *Via di Francia*, ad est da *Passo Via di Francia*, a sud da *Via De Marini*, dove si trovano i civici di accesso; *Via De Marini* interseca ad ovest la *Via di Francia*.

Le unità immobiliari adibite a uffici sono ubicate ai piani settimo, ottavo, nono e decimo, mentre i posti auto sono ubicati ai piani primo e terzo.



Localizzazione immobile Via De Marini 16 – TORRE FRANCIA – su vista 3d

La Torre Francia è un edificio a torre degli anni 80, destinato ad uffici, costituito da tre corpi principali:

- una piastra che ricopre l'intera superficie del comparto, sviluppato tra Via di Francia, Passo a Via di Francia e Via De Marini, formata da un piano interrato, un piano terra e quattro piani fuori terra (dal piano interrato al piano 5°);
- un corpo di fabbrica a tre piani dal 6° all'8°, sovrapposto alla piastra, parallelo a Via De Marini;
- un corpo di fabbrica lamellare di 11 piani dal 6° al 16° (la torre) disposto in senso perpendicolare al precedente.

La piastra è adibita a magazzini, locali commerciali, parcheggi pubblici e privati e locali impiantistici.

Dal piano interrato al 5° piano si sviluppa una rampa elicoidale veicolare di accesso ai parcheggi e ai magazzini, mentre i piani da terra al 5° sono collegati anche da due scale esterne, a pianta triangolare, sul prospetto verso Via di Francia.

La piastra è caratterizzata da:

- chiusure di facciata a pannelli prefabbricati in c.a., al 1° e 2° piano, per i prospetti verso Via De Marini e Via Di Francia, dove sono ubicati i parcheggi;
- chiusure in muratura a piano terra dove sono ubicati i magazzini e i locali commerciali;
- chiusure a *courtain wall* (facciata continua in alluminio/vetro) al 3° al 4° piano per il prospetto verso Via De Marini.

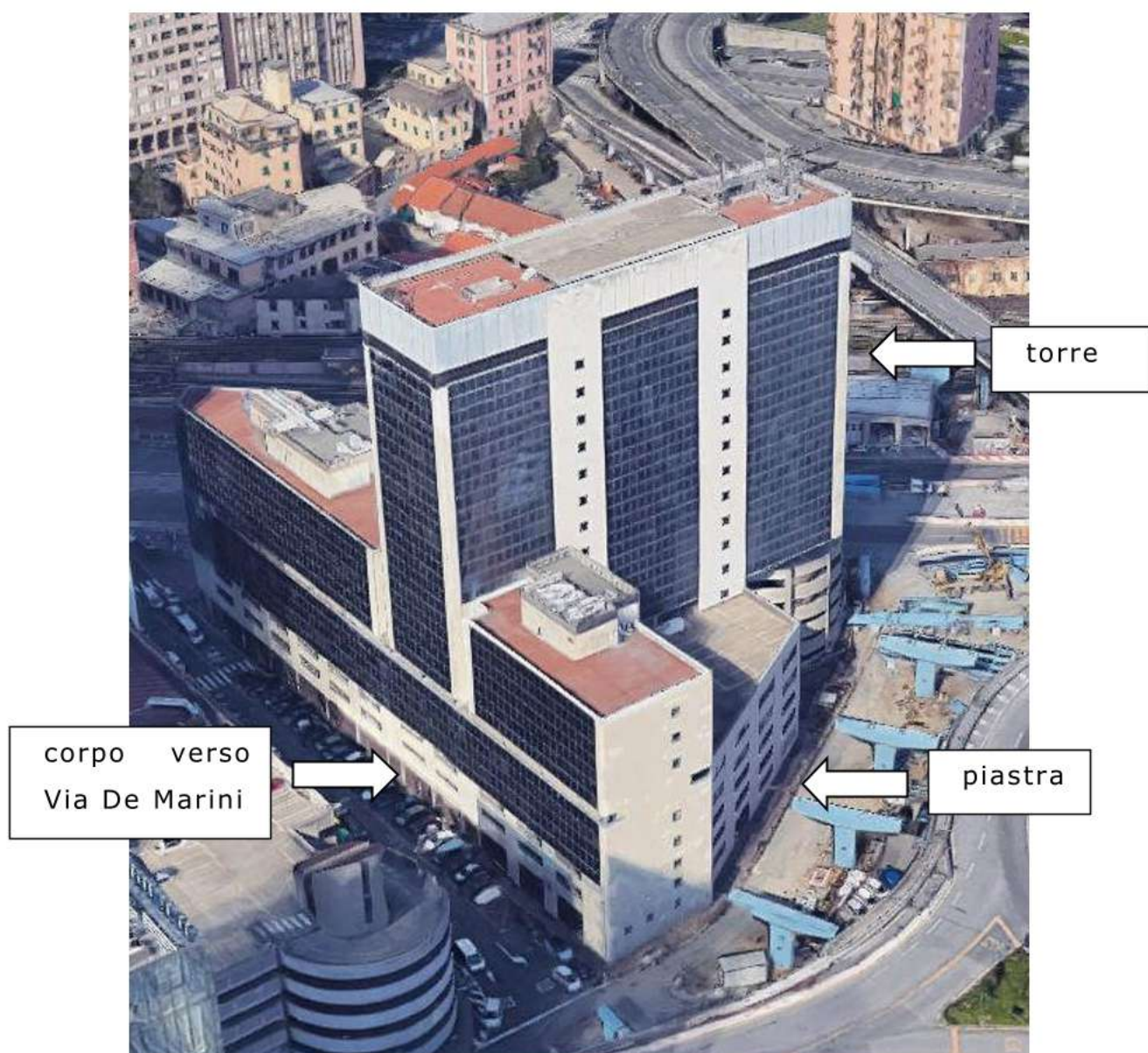
Al 5° piano porticato sotto la torre e sotto i due tratti del corpo lamellare su Via De Marini è presente a ovest una terrazza a zona verde e a est un parcheggio scoperto.

Il corpo lamellare verso Via De Marini è dotato di due corpi scala/ascensore, uno nella parte est e uno in quella ovest; le chiusure perimetrali a *courtain wall* sono sul prospetto di Via De Marini e in parte su quello interno verso Via di Francia; le chiusure murarie sono in corrispondenza dei soli vani scala/ascensori e servizi.

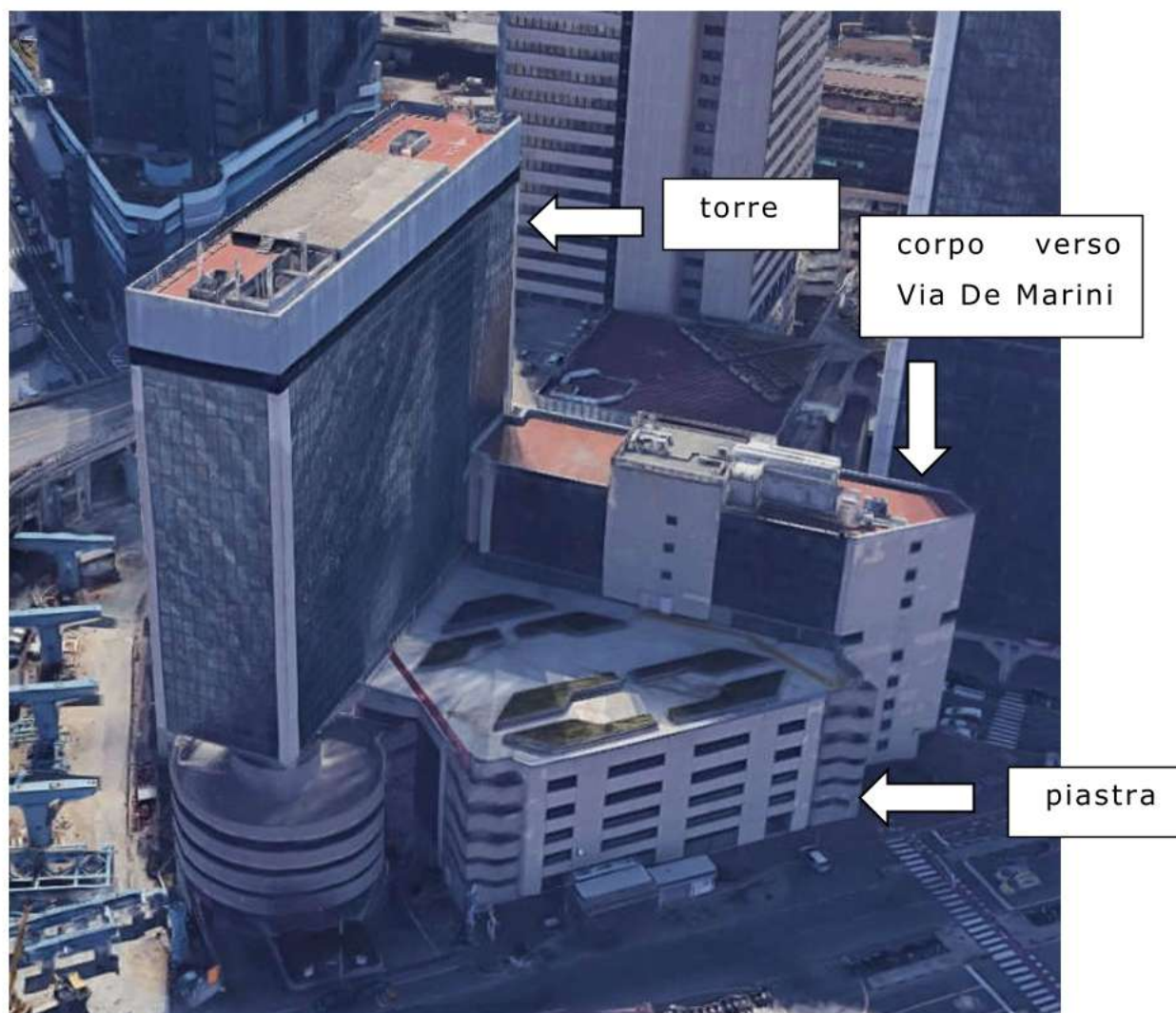
Il corpo lamellare a torre è dotato di due corpi scale/ascensori, di cui uno accessibile anche a nord da Passo a Via di Francia e di chiusure perimetrali a *courtain wall* sui quattro prospetti, con chiusure murarie in corrispondenza dei soli vani scala/ascensori e servizi.

I due corpi lamellari sono dotati di impianto centralizzato di condizionamento estivo ed invernale, il quale ad oggi presenta svariate problematiche di funzionamento e pertanto deve essere oggetto di rifacimento. Gli edifici sono altresì dotati di impianto di rilevazione incendi collegato alla Sala Controllo della Torre WTC, impianto idrico antincendio, locali tecnici ed impiantistici in copertura e al 17° piano della torre.

Segue documentazione fotografica dell'edificio.



Vista sud-est



Vista nord-ovest



Prospetto est

3.2 Beni da n° 1 a n° 16

I Beni numerati da 1 a 16 sono aree di parcheggio al coperto destinati a **posti auto**; in particolare i beni dal n° 1 al n° 9 si trovano al piano 1 mentre i beni dal n° 10 al n° 16 si trovano al piano terzo.

I dati catastali dei beni e le relative consistenze in mq per un totale di **198 mq per il piano primo** e di ulteriori **198 mq per il piano terzo** sono riportate nella tabella seguente.

Aree di parcheggio al piano primo

Immobile	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub.	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
01	GENOVA(GE) VIA DE MARINI n. 16 Piano 1 Sez: R	SAM/42	700	32	Zona 3 Cat.C/ 6	01	22 m²	Euro: 143,16
02	GENOVA(GE) VIA DE MARINI n. 16 Piano 1 Sez: R	SAM/42	700	33	Zona 3 Cat.C/ 6	01	10 m²	Euro: 65,07
03	GENOVA(GE) VIA DE MARINI n. 16 Piano 1 Sez: R	SAM/42	700	34	Zona 3 Cat.C/ 6	01	33 m²	Euro: 214,74
04	GENOVA(GE) VIA DE MARINI n. 16 Piano 1 Sez: R	SAM/42	700	35	Zona 3 Cat.C/ 6	01	33 m²	Euro: 214,74
05	GENOVA(GE) VIA DE MARINI n. 16 Piano 1 Sez: R	SAM/42	700	36	Zona 3 Cat.C/ 6	01	33 m²	Euro: 214,74
06	GENOVA(GE) VIA DE MARINI n. 16 Piano 1 Sez: R	SAM/42	700	37	Zona 3 Cat.C/ 6	01	22 m²	Euro: 143,16
07	GENOVA(GE) VIA DE MARINI n. 16 Piano 1 Sez: R	SAM/42	700	38	Zona 3 Cat.C/ 6	01	23 m²	Euro: 149,67
08	GENOVA(GE) VIA DE MARINI n. 16 Piano 1 Sez: R	SAM/42	700	39	Zona 3 Cat.C/ 6	01	12 m²	Euro: 78,09
09	GENOVA(GE) VIA DE MARINI n. 16 Piano 1 Sez: R	SAM/42	700	40	Zona 3 Cat.C/ 6	03	10 m²	Euro: 88,31

Aree di parcheggio al piano terzo

Immobile	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub.	Classa- mento	Classe	Consis- tenza	Rendita
10	GENOVA(GE) VIA DE MARINI n. 16 Piano 2 (in realtà Piano 3) Sez: R	SAM/42	700	54	Zona 3 Cat.C/ 6	03	12 m²	Euro: 105,98
11	GENOVA(GE) VIA DE MARINI n. 16 Piano 2 (in realtà Piano 3) Sez: R	SAM/42	700	55	Zona 3 Cat.C/ 6	03	35 m²	Euro: 309,10
12	GENOVA(GE) VIA DE MARINI n. 16 Piano 2 (in realtà Piano 3) Sez: R	SAM/42	700	56	Zona 3 Cat.C/ 6	03	35 m²	Euro: 309,10
13	GENOVA(GE) VIA DE MARINI n. 16 Piano 2 (in realtà Piano 3) Sez: R	SAM/42	700	57	Zona 3 Cat.C/ 6	03	35 m²	Euro: 309,10
14	GENOVA(GE) VIA DE MARINI n. 16 Piano 2 (in realtà Piano 3) Sez: R	SAM/42	700	58	Zona 3 Cat.C/ 6	03	35 m²	Euro: 309,10
15	GENOVA(GE) VIA DE MARINI n. 16 Piano 2 (in realtà Piano 3) Sez: R	SAM/42	700	59	Zona 3 Cat.C/ 6	03	23 m²	Euro: 203,12
16	GENOVA(GE) VIA DE MARINI n. 16 Piano 2 (in realtà Piano 3) Sez: R	SAM/42	700	60	Zona 3 Cat.C/ 6	03	23 m²	Euro: 203,12

Si fa presente che per i beni dal n° 10 al n° 16 è riportato nell'indirizzo delle visure catastali il piano secondo, mentre è stato accertato in loco che detti beni si trovano al piano terzo, in quanto al secondo piano è presente autorimessa del Comune di Genova.

Tutti i beni sono intestati per la quota di 1/1 di proprietà a [REDACTED]

[REDACTED]

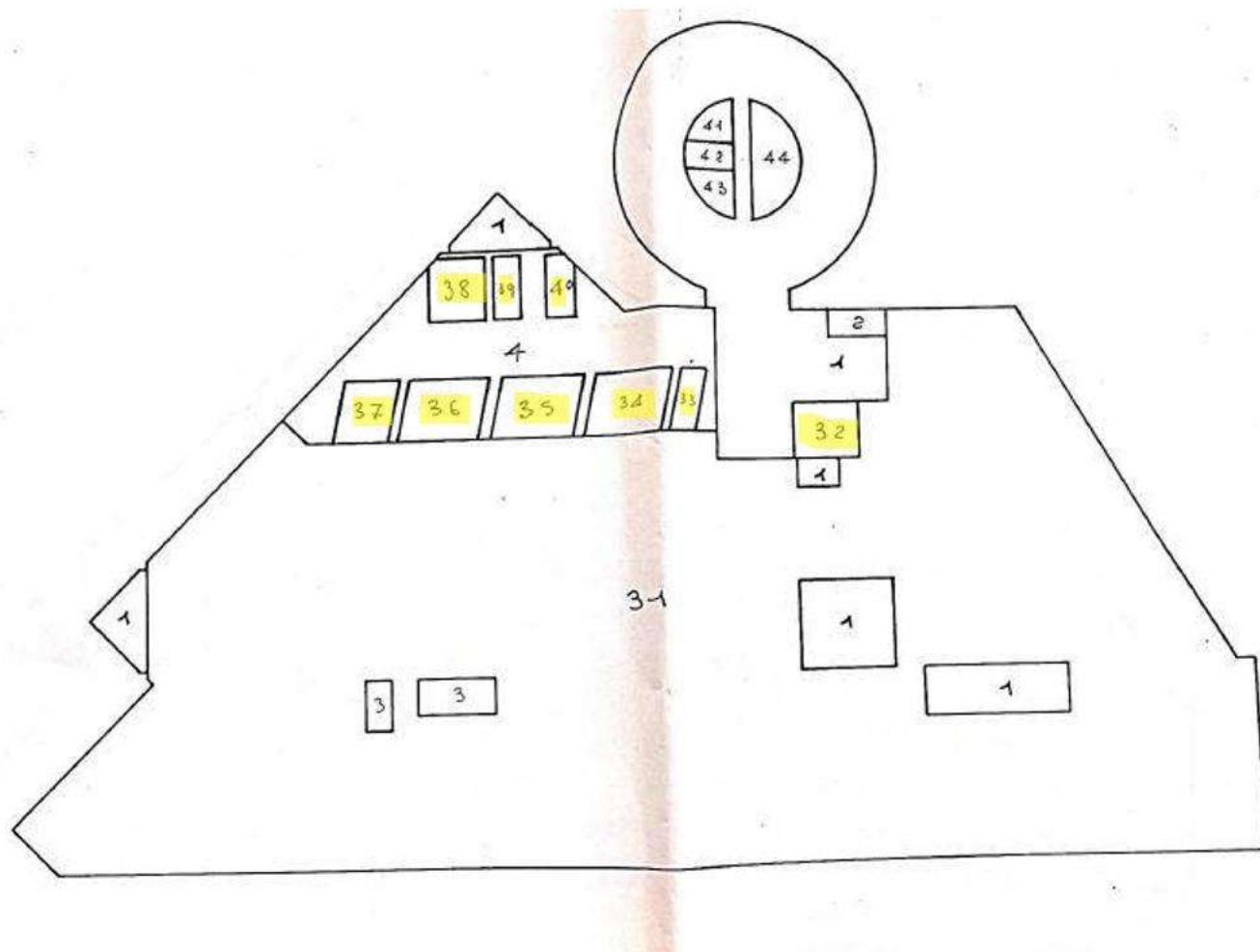
[REDACTED]

Trattasi di subalterni di forma rettangolare che comprendono ciascuno uno o più posti auto al coperto di forma rettangolare.

L'accesso al piano avviene da vano scala comune mediante porta in metallo.

I locali si trovano in normale stato di manutenzione. La pavimentazione è in battuto di cemento e tutto il piano è dotato di impianto elettrico.

Rispetto alle planimetrie catastali riportate negli allegati da 1 a 16 non si osservano difformità.



Planimetria aree di parcheggio al piano primo

I beni al piano primo sono accessibili dal vano scala a e b e comprendono i posti auto così numerati:

- subalterno 32 confinante su tre lati con altra u.i.u e su un lato con area di manovra comprende i posti auto n° 17 e 18
- subalterno 33 confinante su tre lati con altra u.i.u e su un lato con area di manovra comprende il posto auto n° 5

- subalterno 34 confinante su tre lati con altra u.i.u e su un lato con area di manovra comprende i posti auto n° 6, 7 e 8
- subalterno 35 confinante su tre lati con altra u.i.u e su un lato con area di manovra comprende i posti auto n° 9, 10 e 11
- subalterno 36 confinante su tre lati con altra u.i.u e su un lato con area di manovra comprende i posti auto n° 12, 13 e 14
- subalterno 37 confinante su due lati con altra u.i.u e su due lato con area di manovra comprende i posti auto n° 15 e 16
- subalterno 38 confinante su due lati con altra u.i.u e su due lati con area di manovra e distacco su via di Francia comprende i posti auto n° 3 e 4
- subalterno 39 confinante su due lati con altra u.i.u e su due lati con area di manovra comprende il posto auto n° 2
- subalterno 40 confinante su due lati con altra u.i.u e su due lati con area di manovra comprende il posto auto n° 1

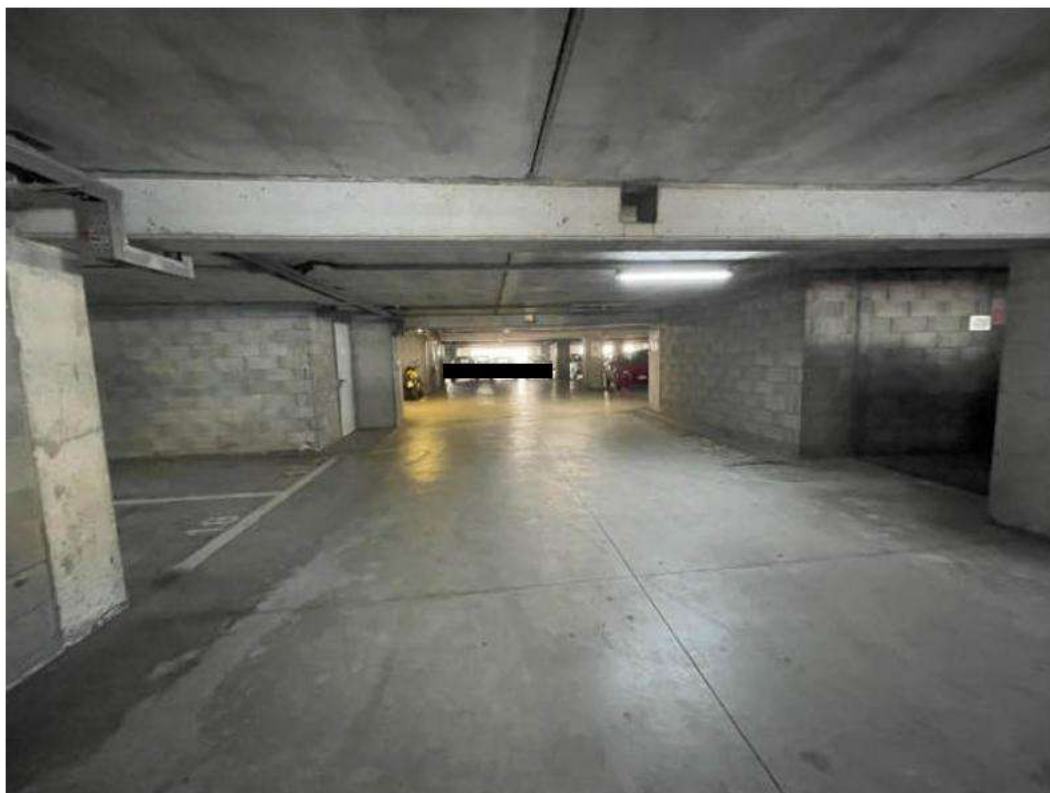
Il totale del piano primo è di 18 posti auto.

I sub. 33,34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 sono locati a [REDACTED] per un totale di 16 posti auto.

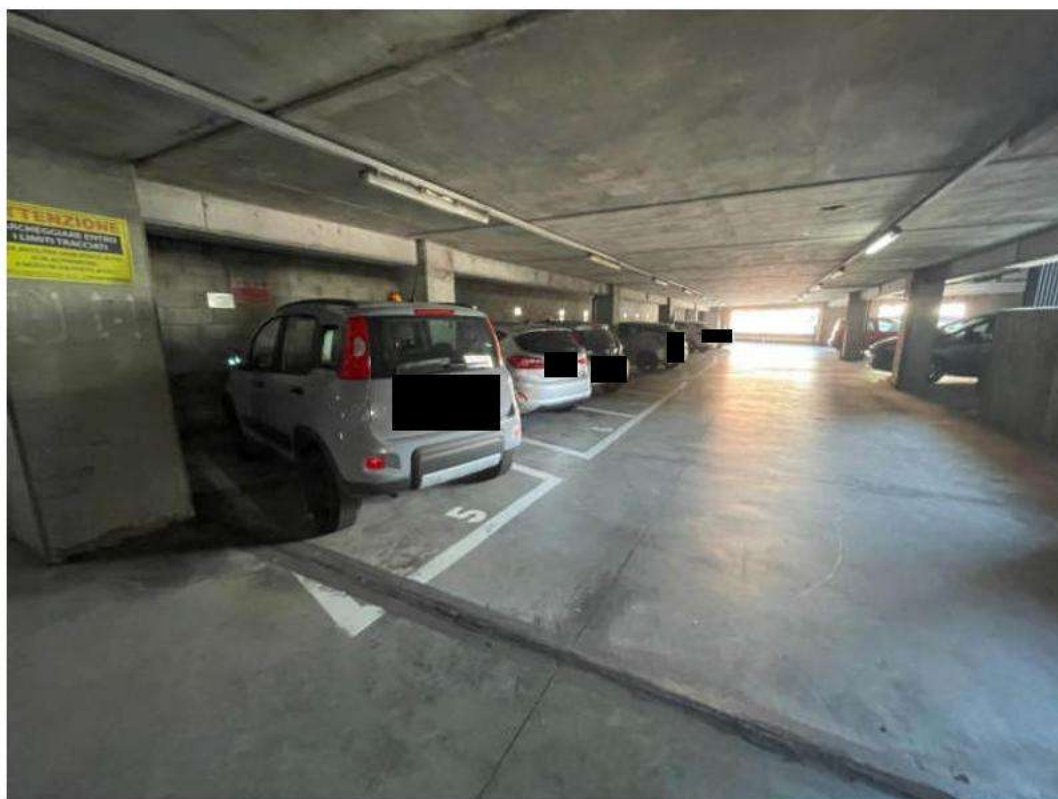
Segue documentazione fotografica.



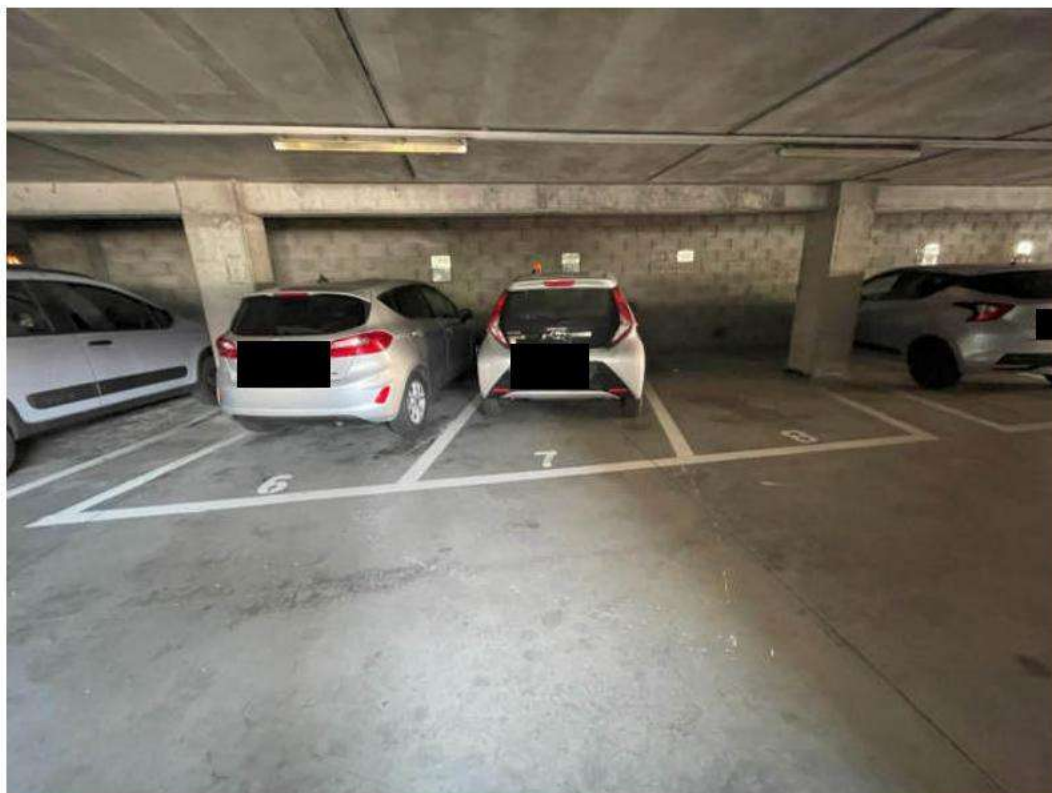
Tipologia dei posti auto in oggetto



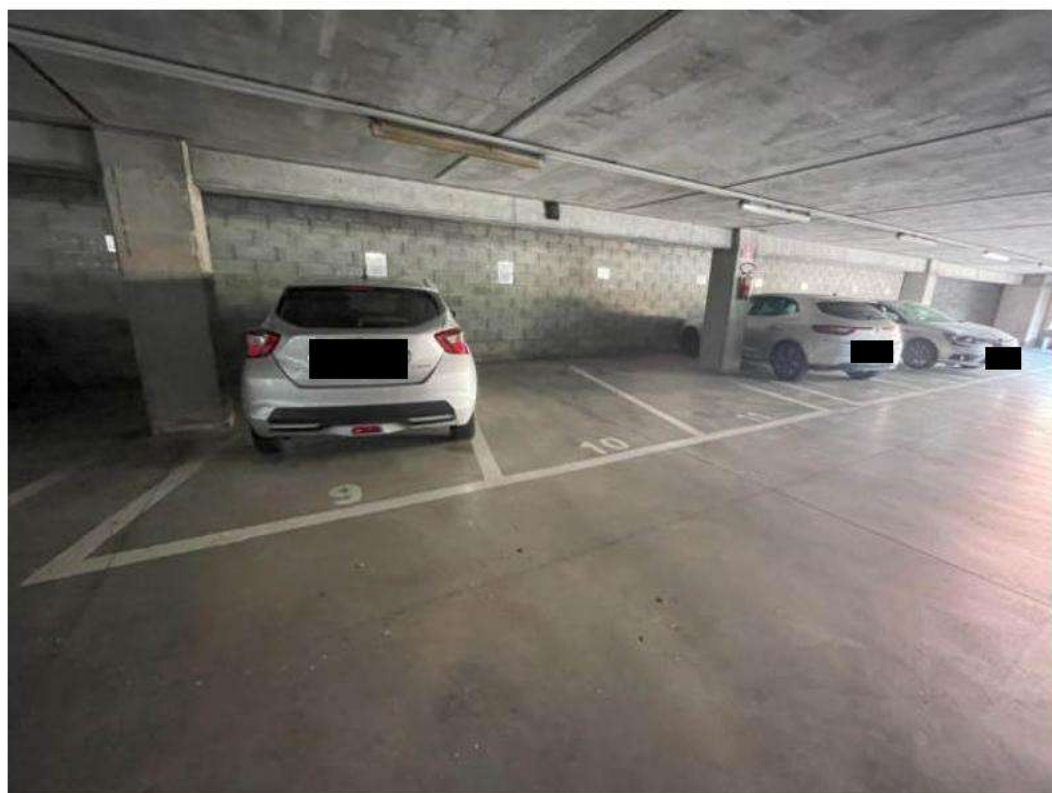
subalterno 32 comprendente i posti auto n° 17 e 18



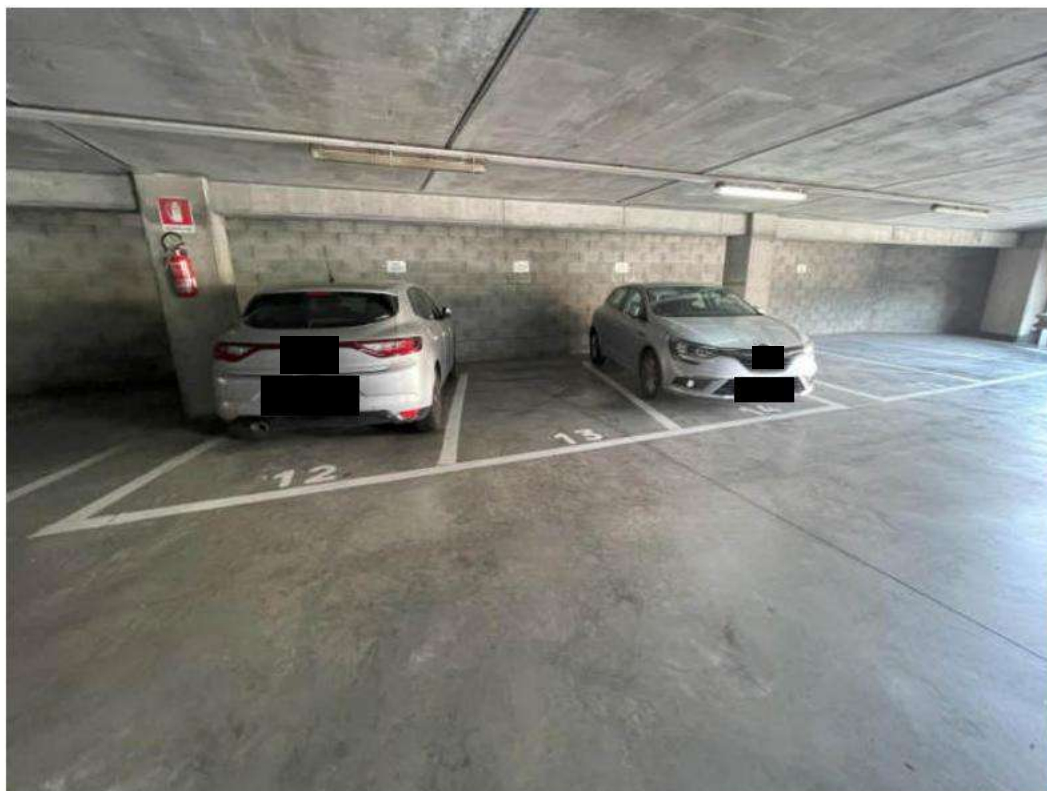
subalterno 33 comprendente il posto auto n° 5



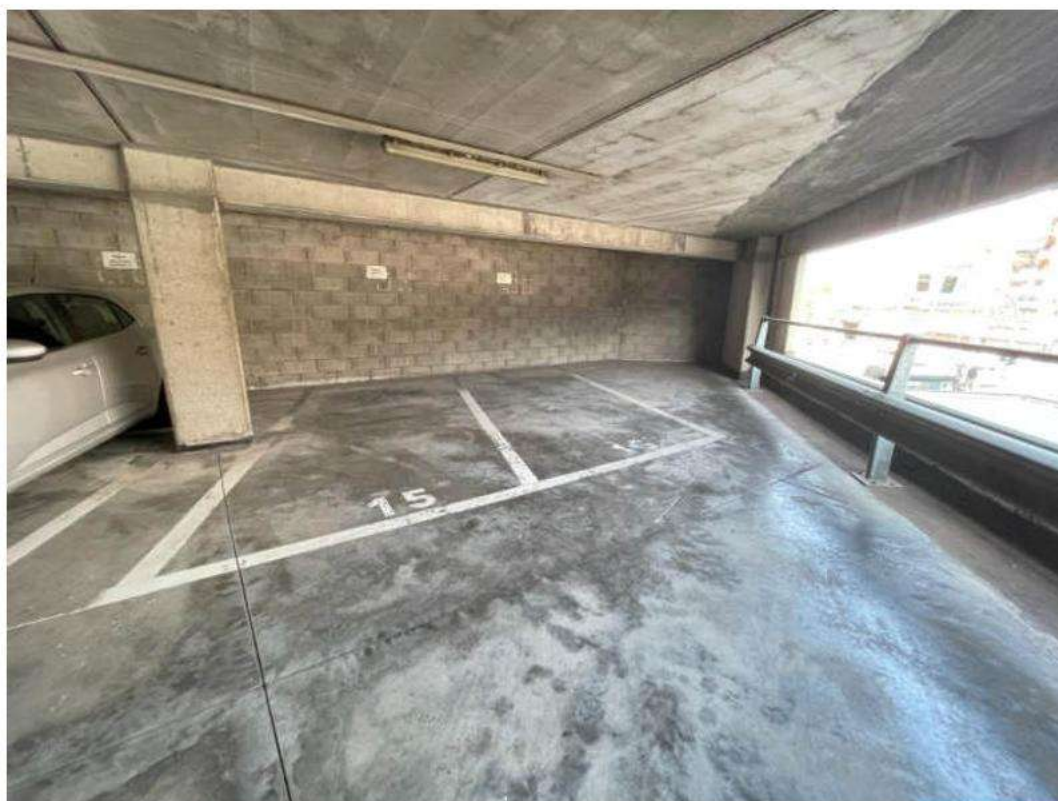
subalterno 34 comprendente i posti auto n° 6, 7 e 8



subalterno 35 comprendente i posti auto n° 9, 10 e 11



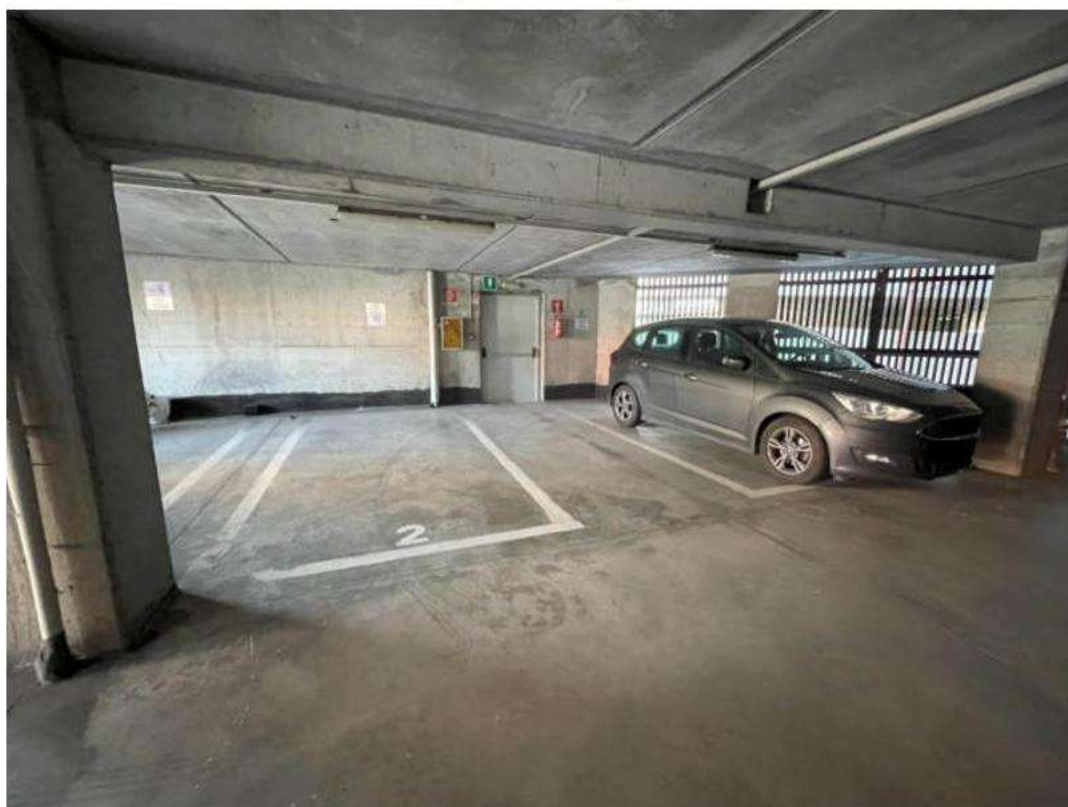
subalterno 36 comprendente i posti auto n° 12, 13 e 14



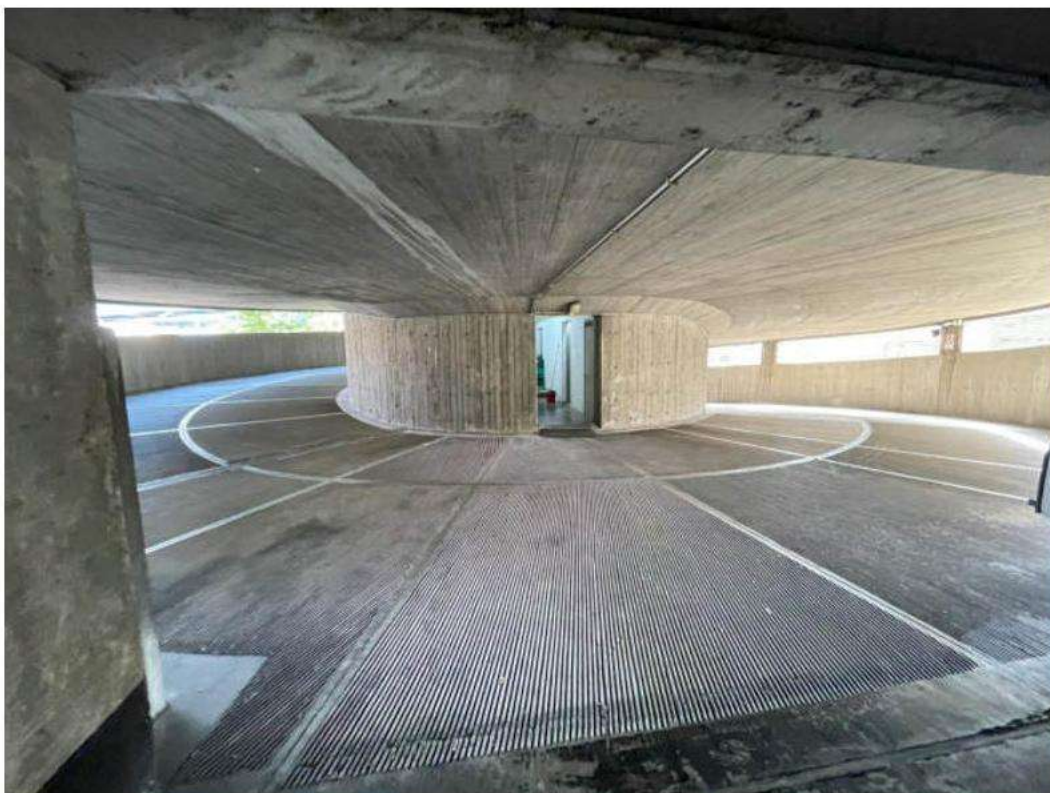
subalterno 37 comprendente i posti auto n° 15 e 16



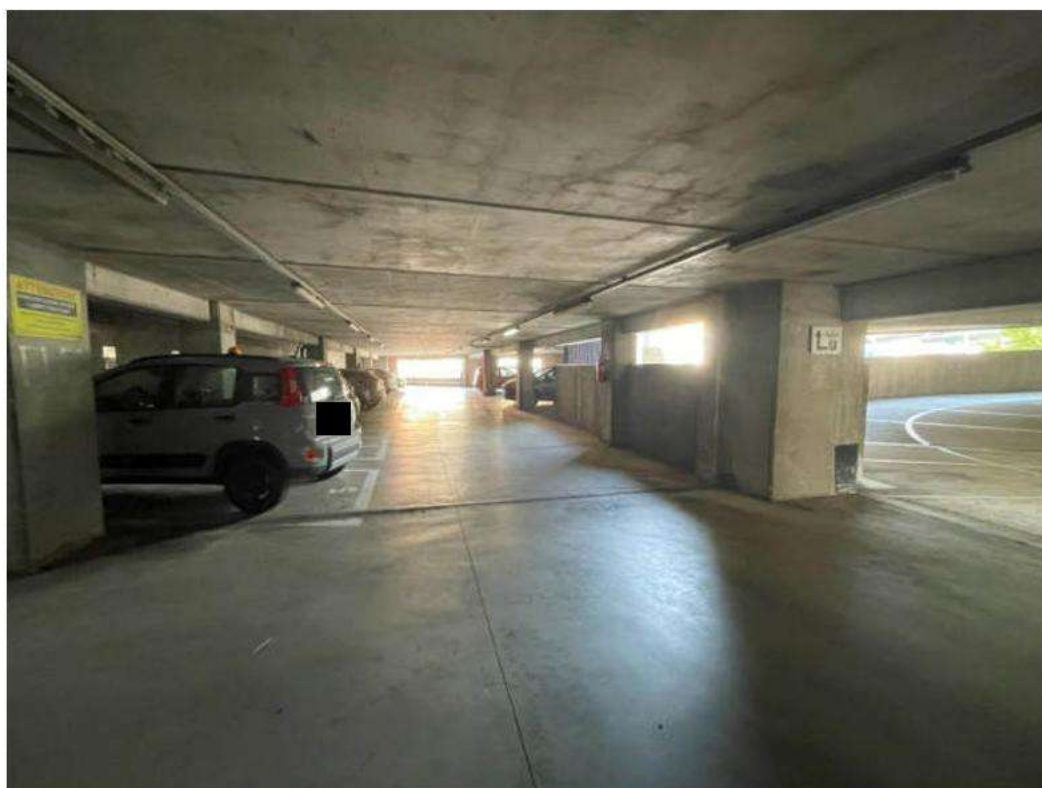
subalerno 38 comprendente i posti auto n° 3 e 4



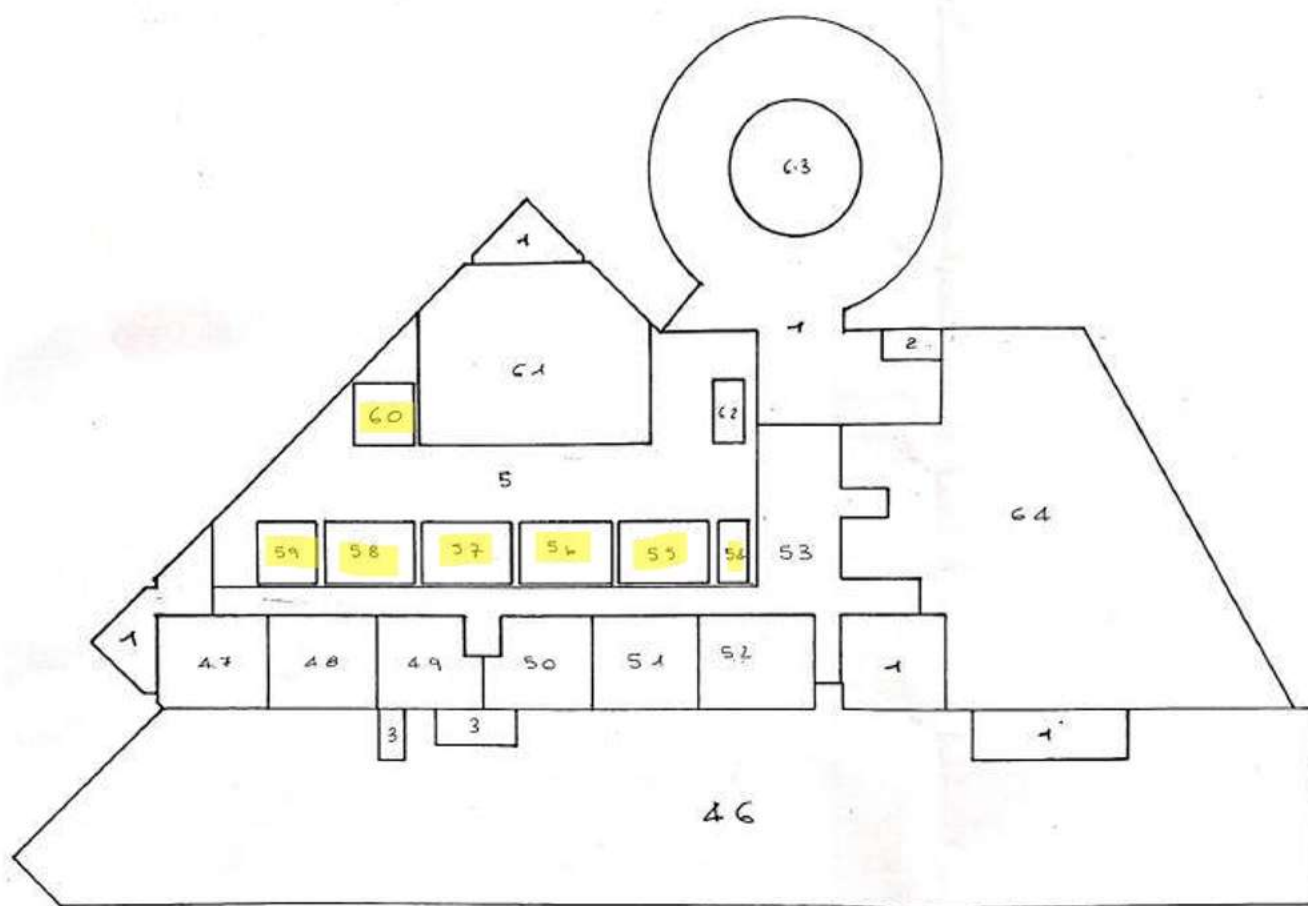
*subalerno 39 comprendente il posto auto n° 2
e subalerno 40 comprendente il posto auto n° 1*



Rampa di accesso



Vista generale



Planimetria aree di parcheggio al piano terzo

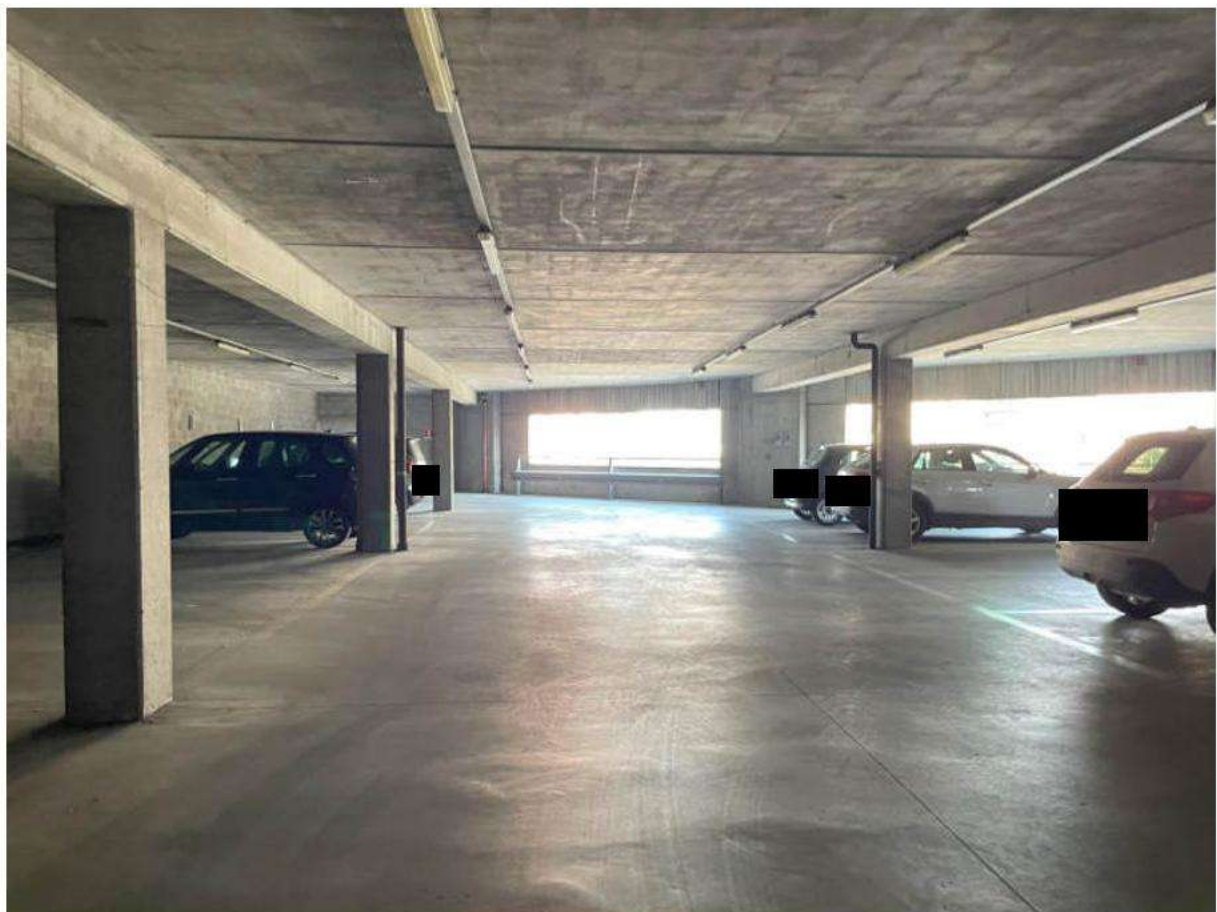
I beni al piano terzo sono accessibili solo dal vano scala a e comprendono i posti auto così numerati:

- subalterno 54 confinante su tre lati con altra u.i.u e su un lato con area di manovra comprende il posto auto n° 28
- subalterno 55 confinante su tre lati con altra u.i.u e su un lato con area di manovra comprende i posto auto n° 25, 26 e 27
- subalterno 56 confinante su tre lati con altra u.i.u e su un lato con area di manovra comprende i posto auto n° 22, 23 e 24
- subalterno 57 confinante su tre lati con altra u.i.u e su un lato con area di manovra comprende i posto auto n° 19, 20 e 21

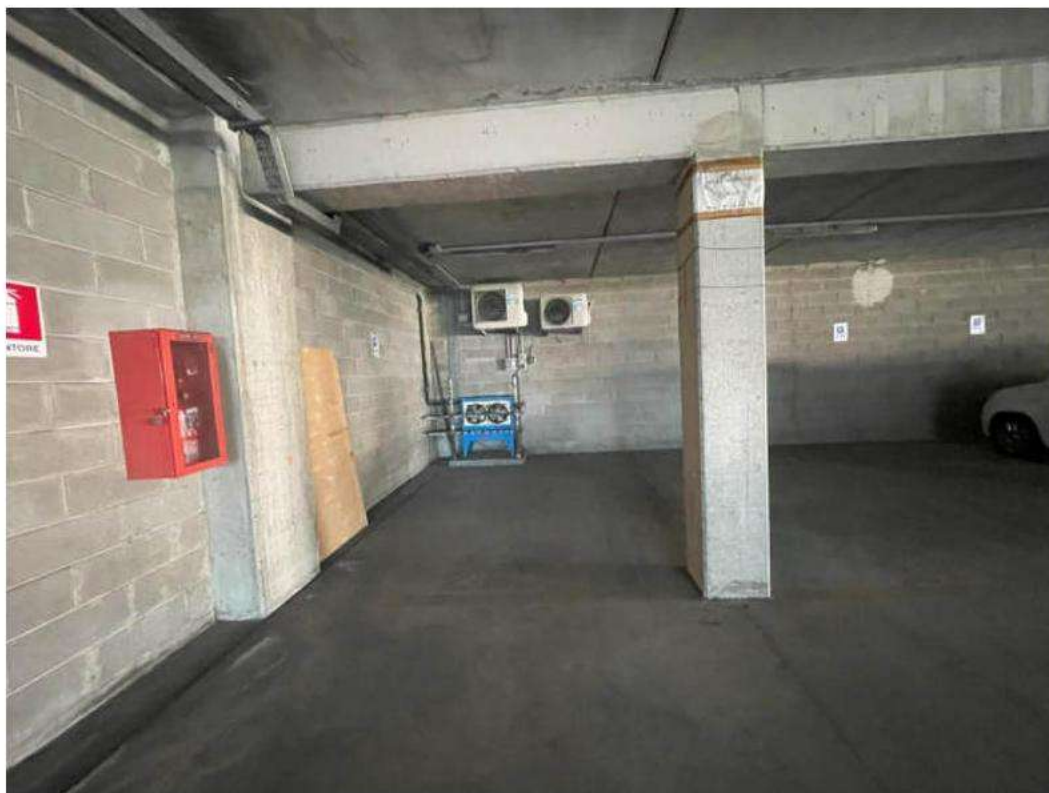
- subalterno 58 confinante su tre lati con altra u.i.u e su un lato con area di manovra comprende i posto auto n° 16, 17 e 18
- subalterno 59 confinante su due lati con altra u.i.u e su due lati con area di manovra comprende i posto auto n° 14 e 15
- subalterno 60 confinante su due lati con altra u.i.u e su due lati con area di manovra comprende i posti auto n° 4 e 5

Il totale del piano terzo è di 17 posti auto.

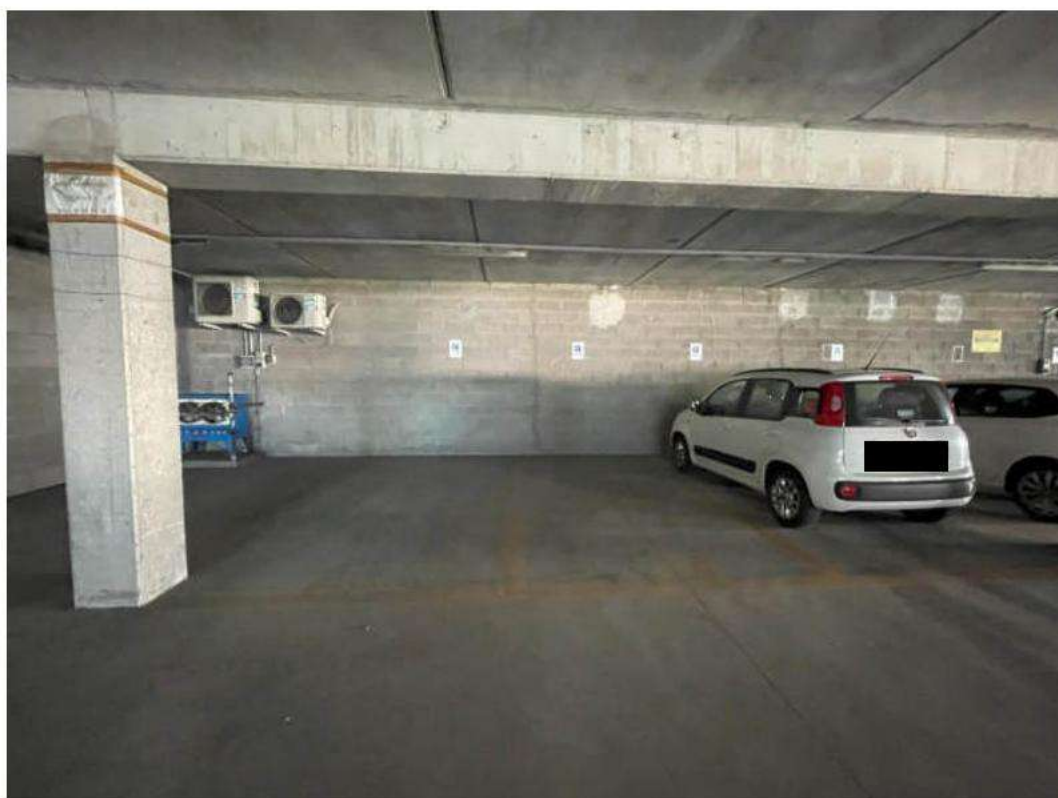
Segue documentazione fotografica.



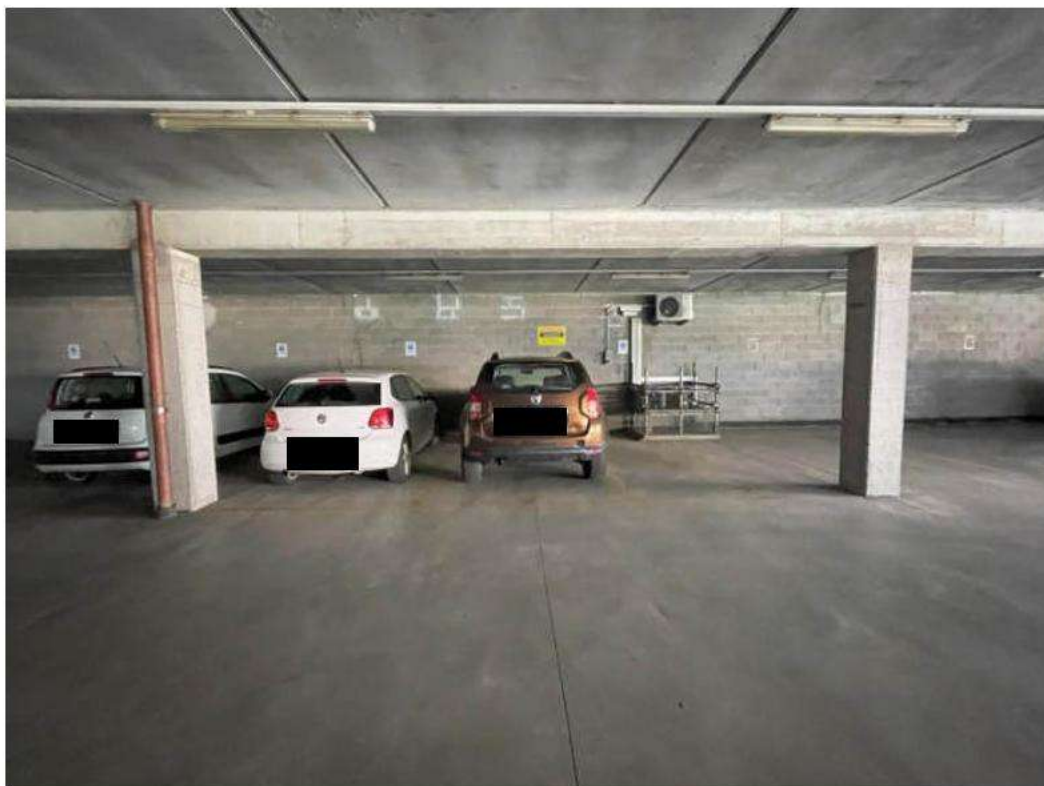
Tipologia dei posti auto in oggetto



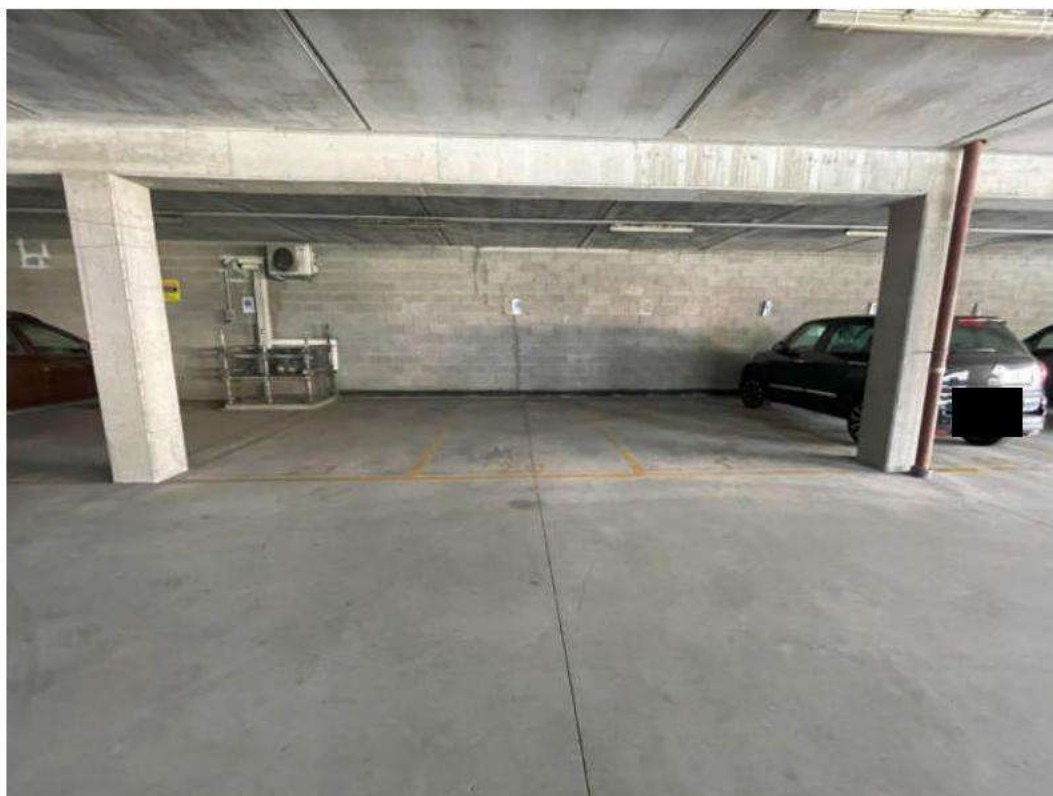
subalterno 54 comprendente il posto auto n° 28



subalterno 55 comprendente i posto auto n° 25, 26 e 27



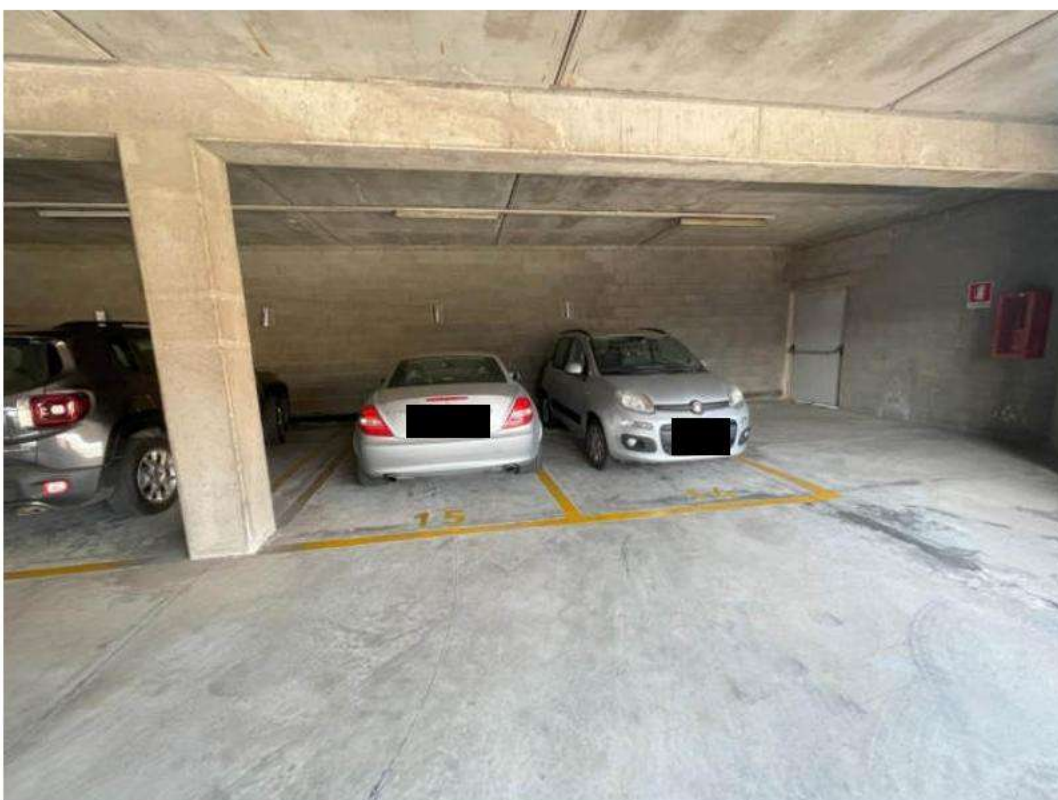
subalterno 56 comprendente i posto auto n° 22, 23 e 24



subalterno 57 comprendente i posto auto n° 19, 20 e 21



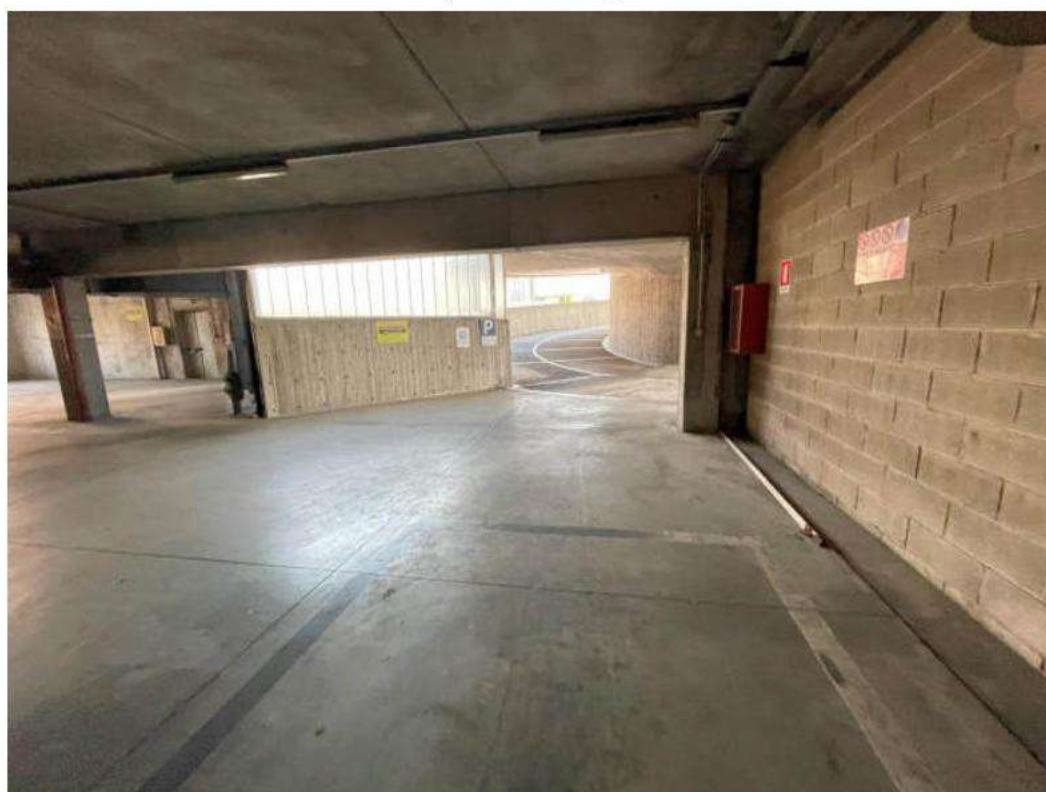
subalterno 58 comprendente i posto auto n° 16, 17 e 18



subalterno 59 comprendente i posto auto n° 14 e 15



subalterno 60 comprendente i posti auto n° 4 e 5



Vista rampa di accesso

3.3 **Bene n° 17**

Ufficio al piano settimo della torre con forma planimetrica ad "L" e tre accessi da vano scala comune, così censito al Catasto Fabbricati Comune di Genova (Allegato 17):

- **Sezione Urbana SAM, Foglio 42, Particella 700, Sub. 84, Zona Cens. 3, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 57 vani, Superficie catastale 1.337 mq, Rendita € 33.117,80**
- Indirizzo Genova, Via De Marini n. 16 Piano 7
- Intestato a: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1
- Confini da nord in senso orario: affaccio su Via di Francia, vani scala condominiali, affaccio su Passo Via di Francia, affaccio su Via De Marini, Foglio 42 Particella 700 sub 83.

L'altezza interna lorda è di 3.00 [m]; il controsoffitto è a quota 2,70 [m].

Due porte di accesso sono in PVC con vetro e serratura; la terza è in metallo adibita ad uscita di sicurezza.

Gli ambienti sono dotati di pavimentazione in linoleum, controsoffitto ispezionabile a quadrotti, vetrata continua verso l'esterno e tamponature cieche verso i vani scala.

E' presente impianto elettrico del quale non è stato possibile reperire certificazione.

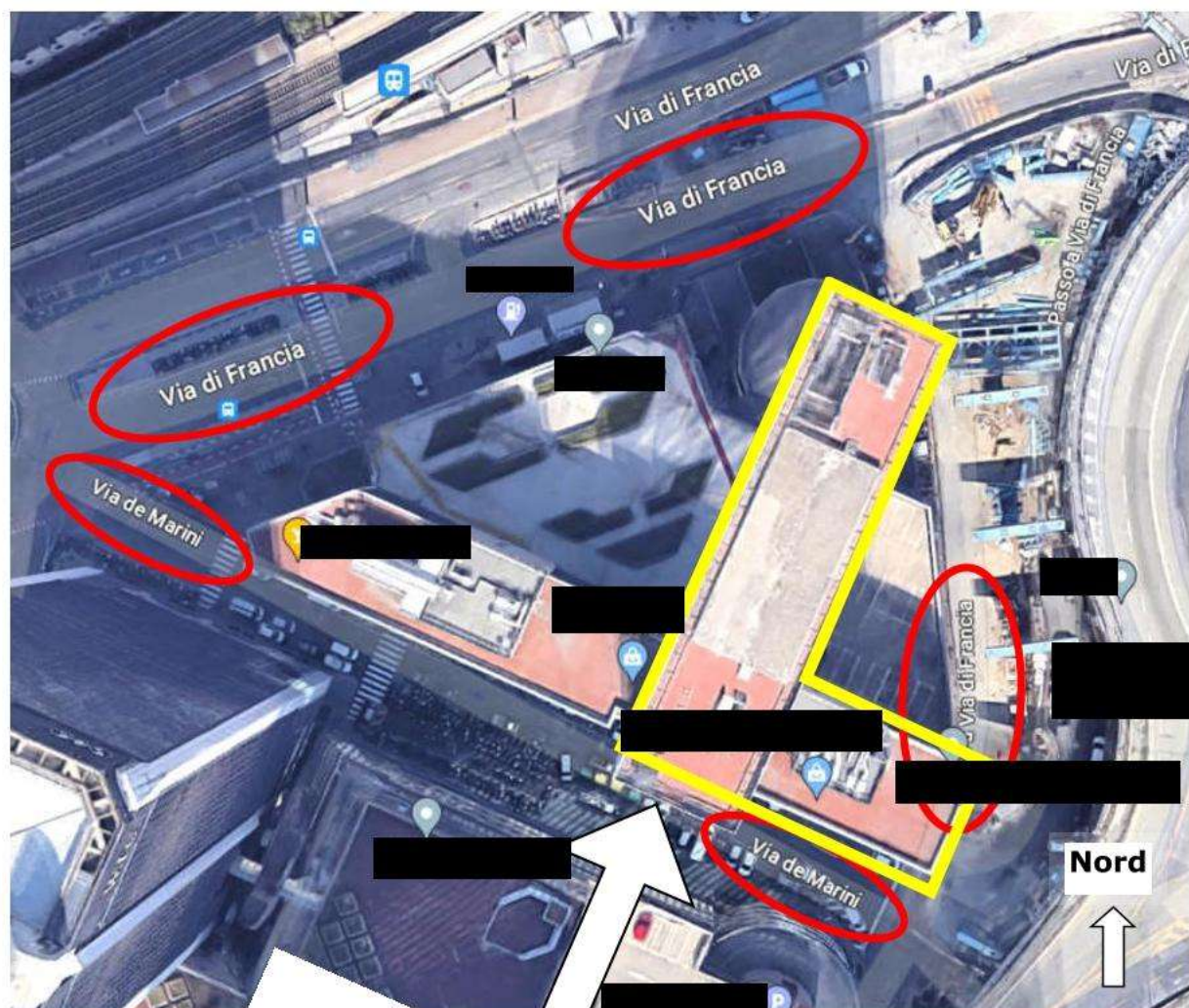
Sono presenti due blocchi di servizi igienici in scadente stato di manutenzione.

Non è presente acqua calda sanitaria.

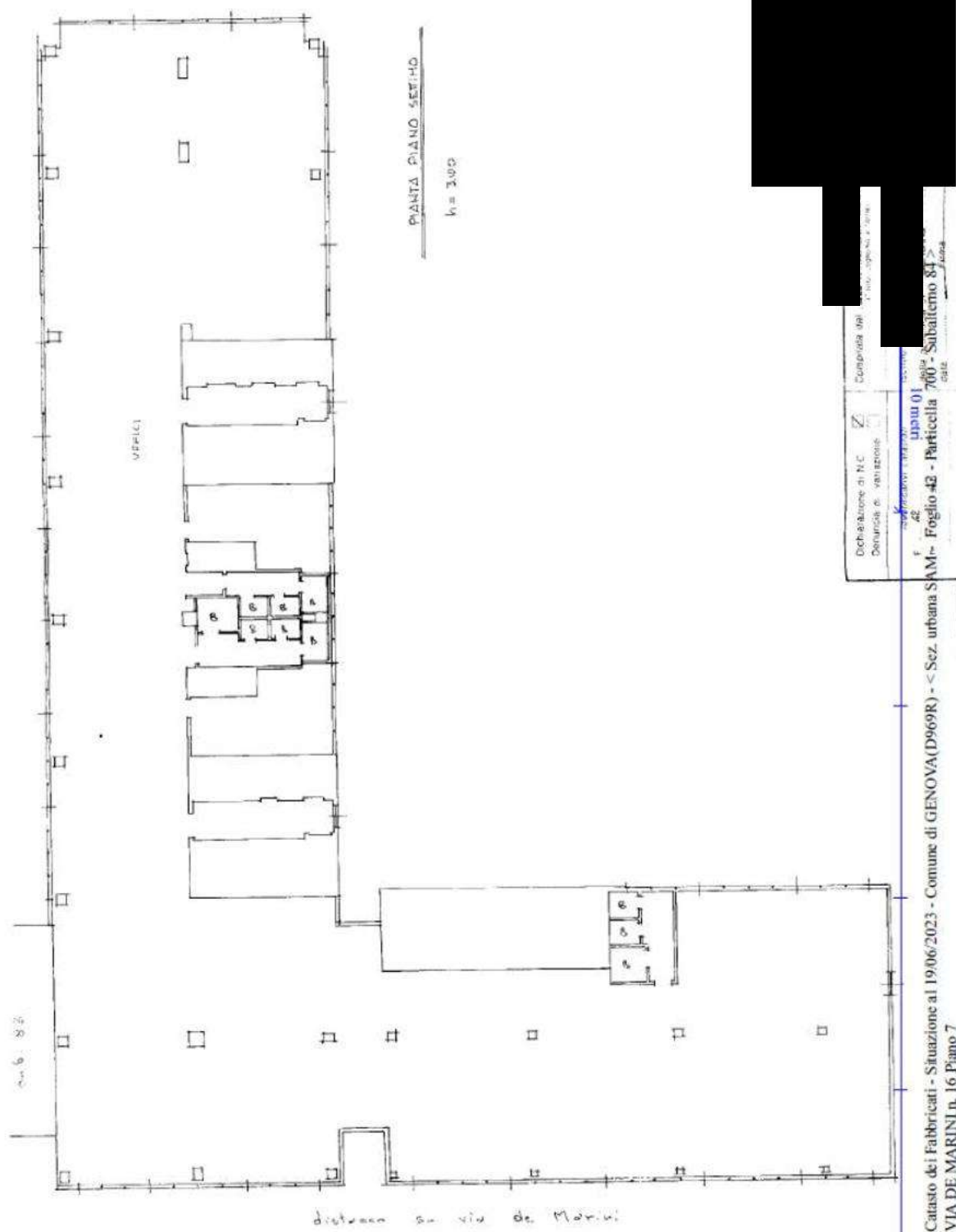
I locali si trovano in scadente stato di manutenzione. L'impianto di riscaldamento e condizionamento condominiale non è al momento funzionante.

Rispetto alla planimetria catastale si osserva che è stata effettuata la compartimentazione in stanze ad uso ufficio mediante pareti amovibili.

Segue documentazione fotografica.



Localizzazione del bene n° 17
al piano settimo



Estratto planimetria catastale



Vano scala condominiale



Ingresso ufficio da vano scala C



Vista interni



Vista interni



Vista interni



Particolare pareti di compartimentazione uffici



Vista interni



Vista interni



Vista interni



Vista interni



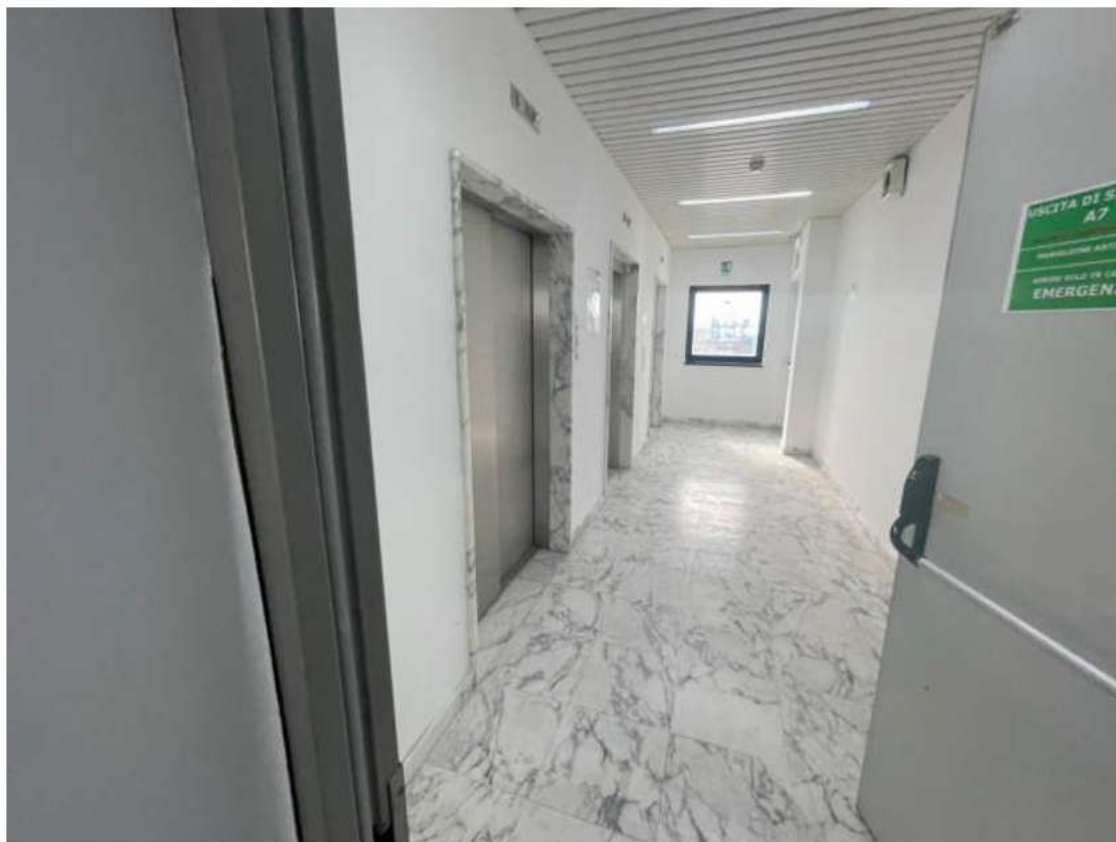
Vista interni



Particolare fan coil di impianto climatizzazione centralizzato ad oggi non funzionante



Particolare controsoffitto a quadrotti ispezionabile



Secondo ingresso adibito ad uscita di emergenza



Vista interni



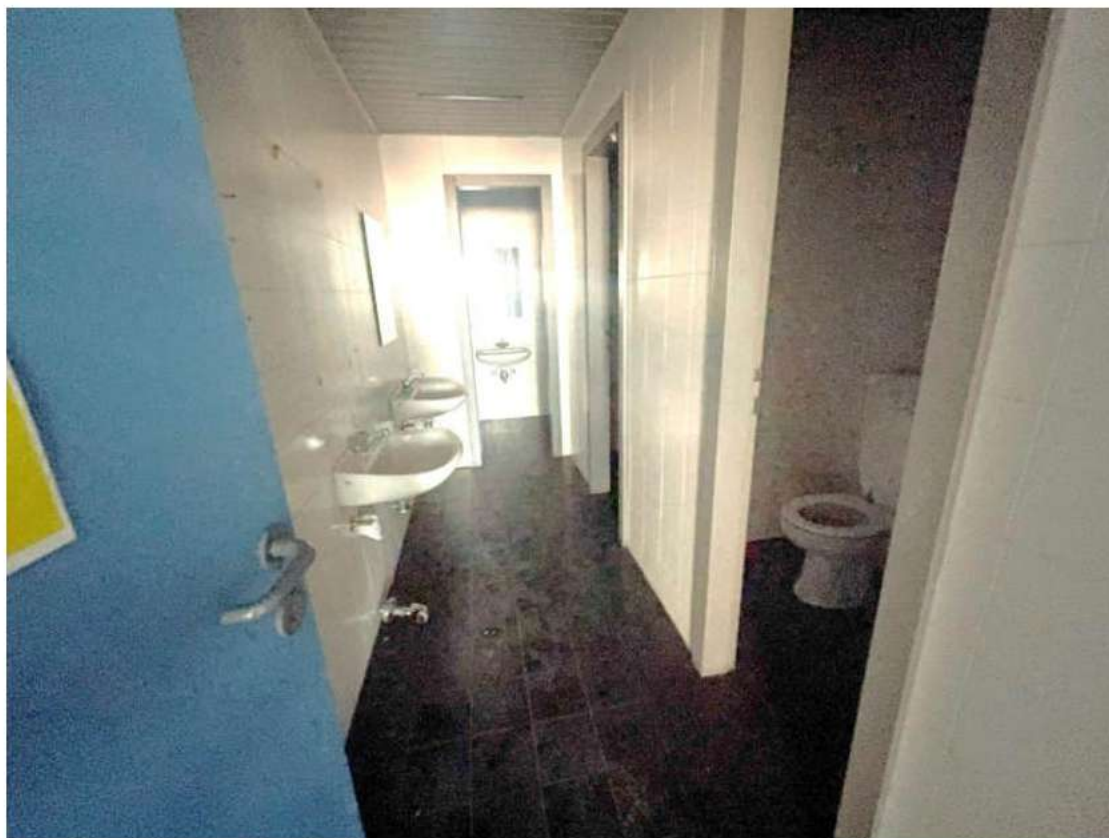
Vista interni



Particolare controsoffitto a quadrotti ispezionabile



Ingresso cabina elettrica



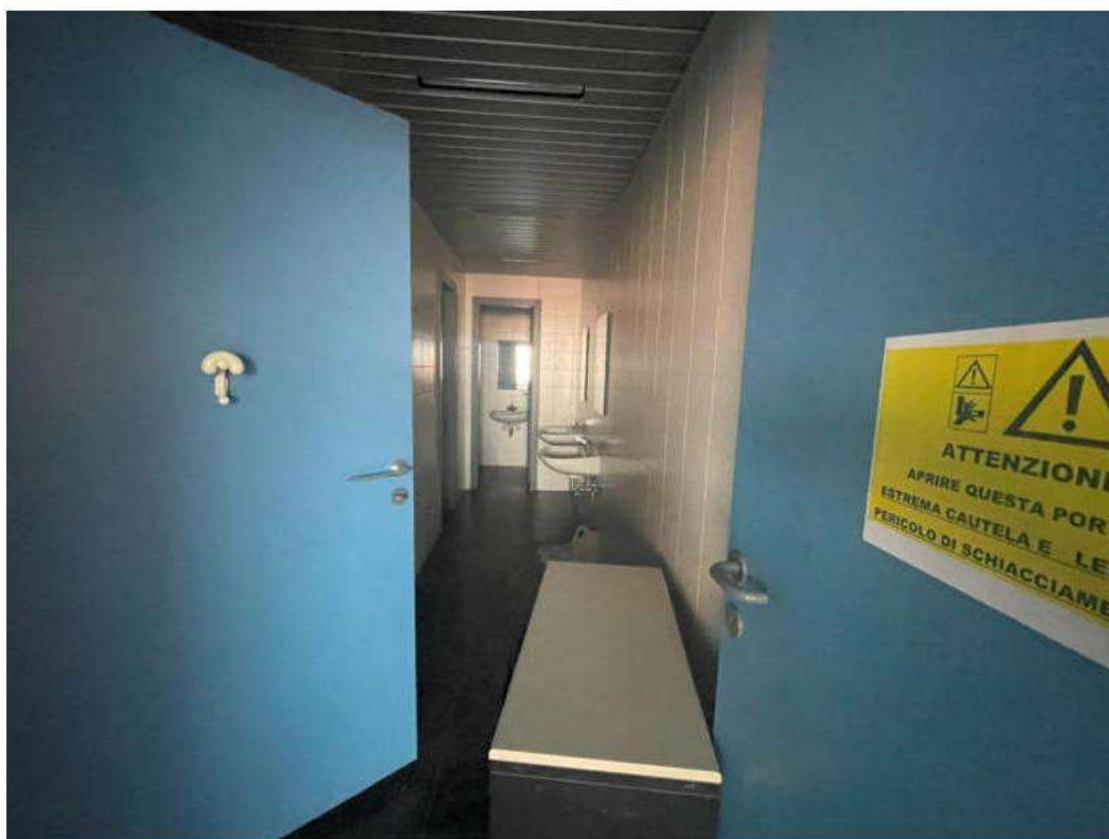
Blocco servizi igienici



Blocco servizi igienici



Blocco servizi igienici



Blocco servizi igienici



Vista interni



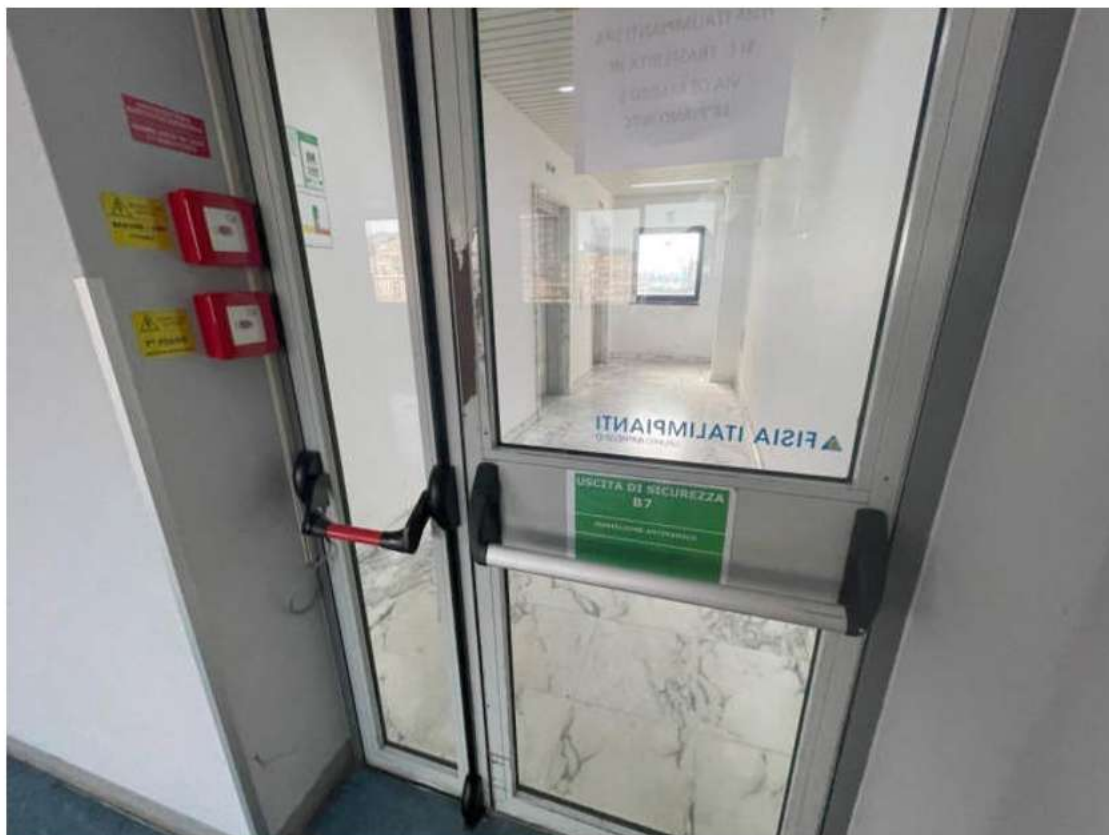
Vista interni



Vista interni



Vista interni



Terzo ingresso su vano scala condominiale



Vista interni



Particolare pareti mobili di compartimentazione



Vista interni



Vista interni



Vista interni



Vista interni



Vista interni



Vista interni



Vista interni



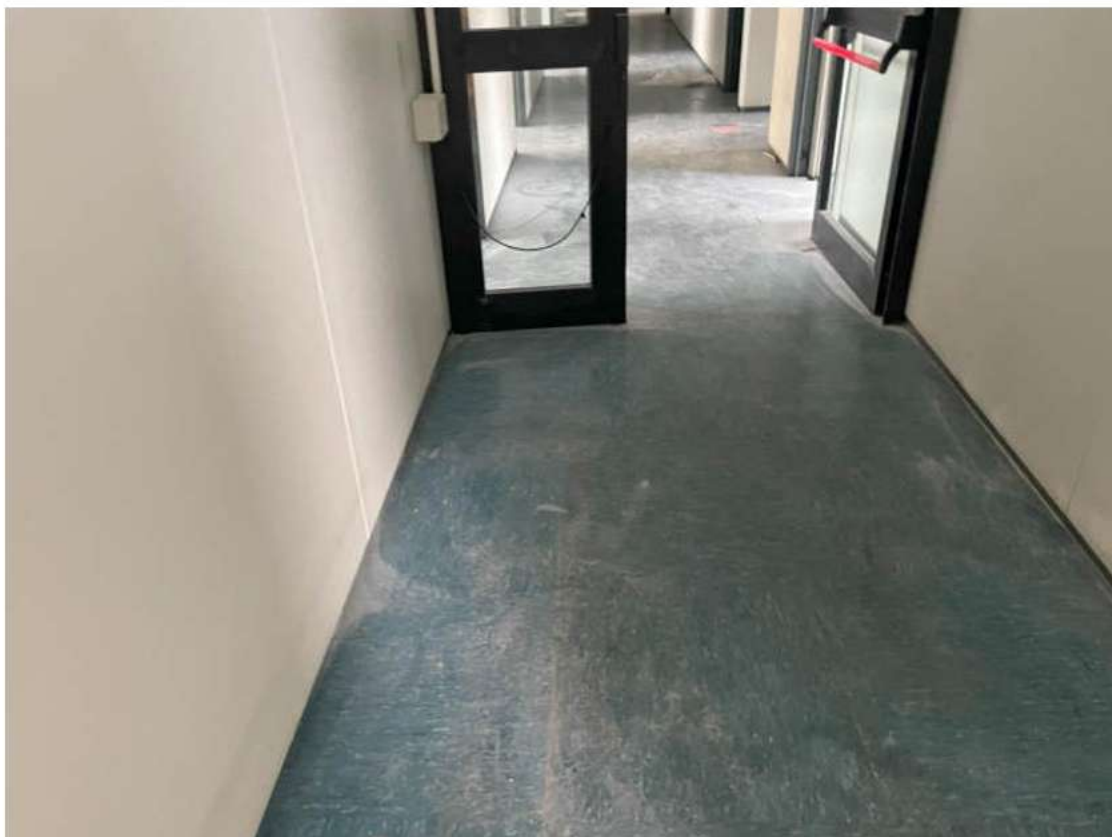
Particolare pavimentazione in linoleum



Vista interni



Vista interni



Vista interni



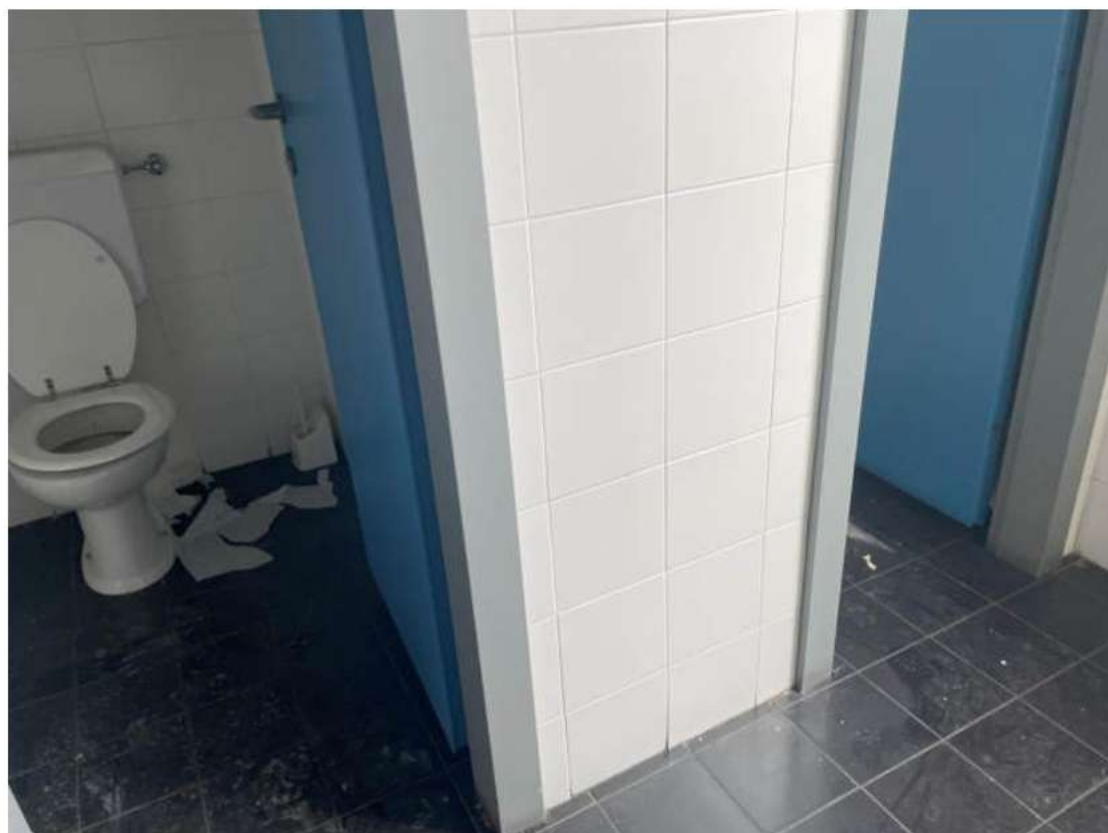
Vista interni



Vista interni



Secondo blocco servizi igienici



Secondo blocco servizi igienici



Vista interni



Vista interni



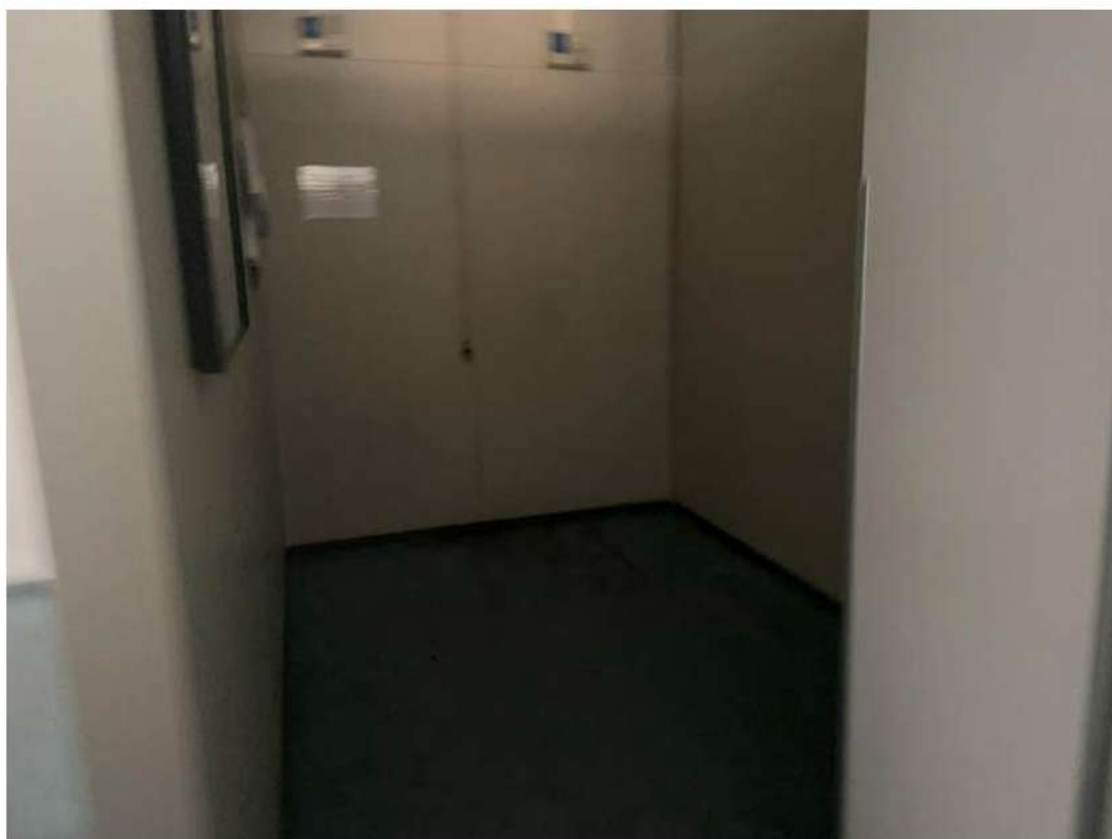
Vista interni



Vista interni



Vista interni



Vista interni



Vista interni



Vista interni



Particolare ventilconvettore (fan coil) smontato e non funzionante



Vista interni



Vista interni

3.4 Bene n° 18

Ufficio al piano ottavo della torre con forma planimetrica ad "L" e tre accessi da vano scala comune, così censito al Catasto Fabbricati Comune di Genova (Allegato 17):

- **Sezione Urbana SAM, Foglio 42, Particella 700, Sub. 86, Zona Cens. 3, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 57 vani, Superficie catastale 1.334 mq, Rendita € 33.117,80**
- Indirizzo Genova, Via De Marini n. 16 Piano 8
- Intestato a: [REDACTED]
[REDACTED]
CF [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1
- Confini da nord in senso orario: affaccio su Via di Francia, vani scala condominiali, affaccio su Passo Via di Francia, affaccio su Via De Marini, Foglio 42 Particella 700 sub 85.

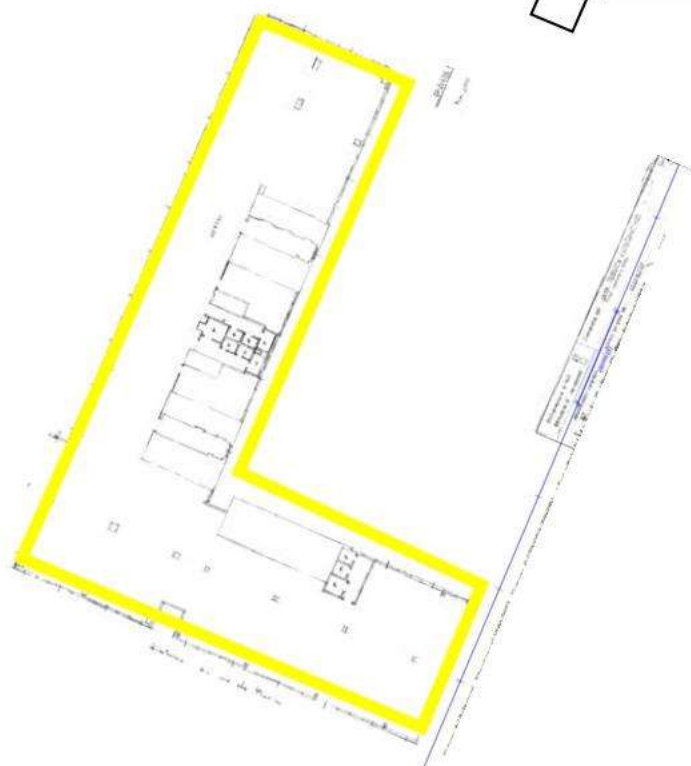
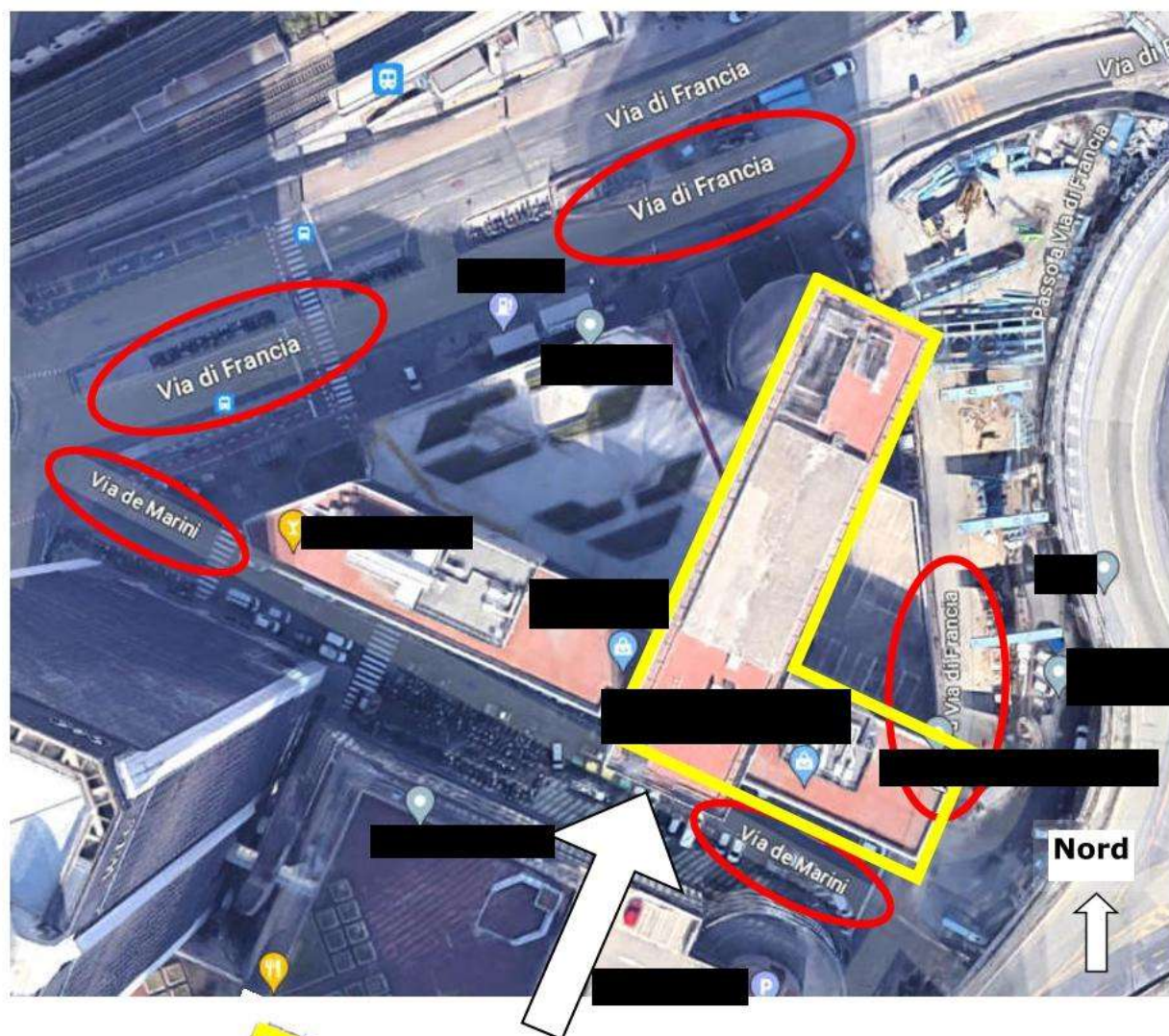
L'altezza interna lorda è di 3.00 [m]; il controsoffitto è a quota 2,70 [m].

Due porte di accesso sono in PVC con vetro e serratura; la terza è in metallo adibita ad uscita di sicurezza. Gli ambienti sono dotati di pavimentazione in moquette, controsoffitto ispezionabile a quadrotti, vetrata continua verso l'esterno e tamponature cieche verso i vani scala. E' presente impianto elettrico del quale non è stato possibile reperire certificazione. Sono presenti due blocchi di servizi igienici in buono stato di manutenzione. E' presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. I locali si trovano in ottimo stato di manutenzione in quanto recentemente ristrutturati e sono locati alla società [REDACTED]

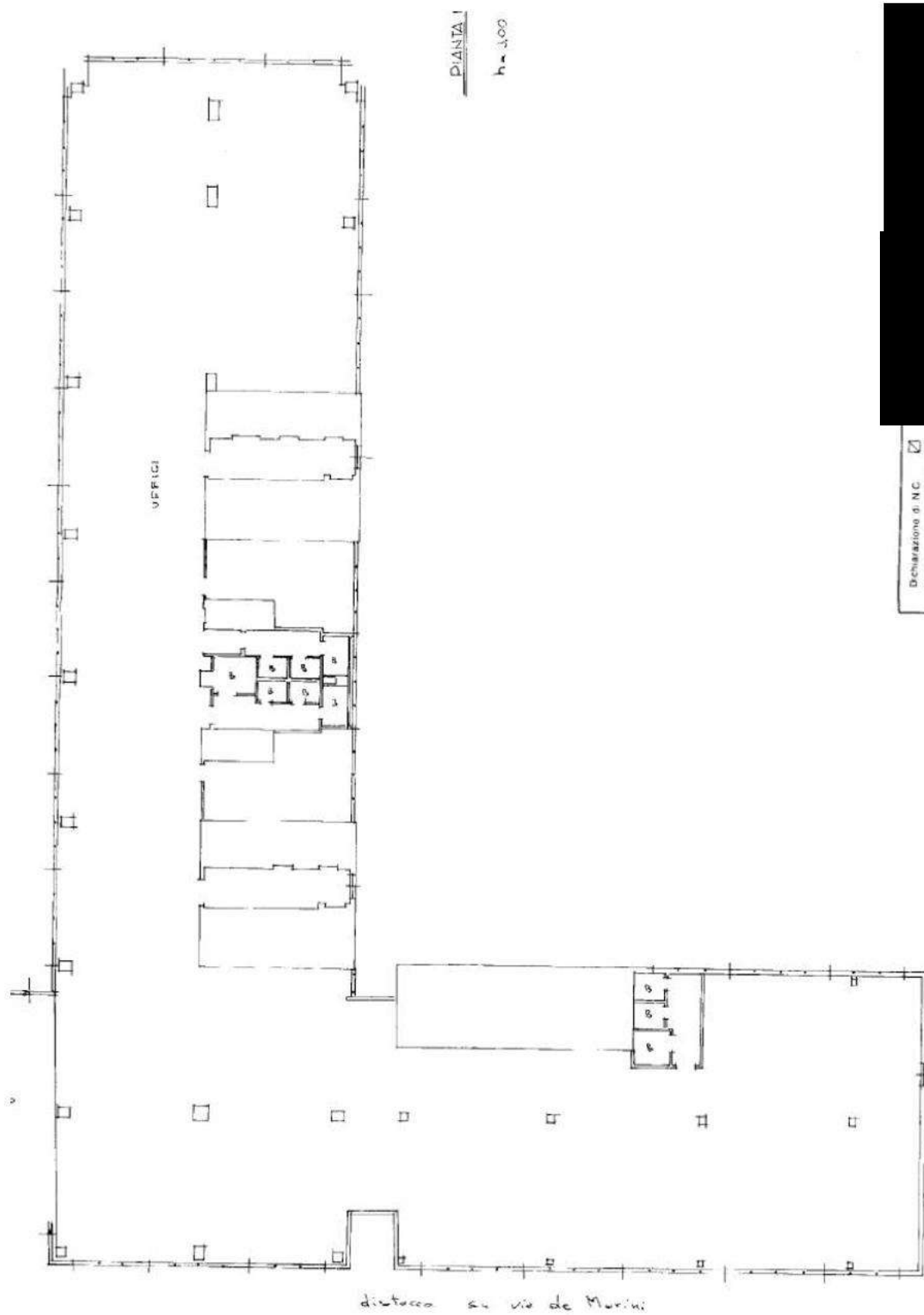
[REDACTED], società soggetta alla direzione e al coordinamento di [REDACTED]
Nell'ambito dei lavori di ristrutturazione è stato realizzato in maniera autonoma un nuovo impianto di riscaldamento e condizionamento.

Rispetto alla planimetria catastale si osserva che è stata effettuata la compartimentazione in stanze ad uso ufficio mediante pareti in cartongesso. La planimetria catastale non risulta quindi aggiornata.

Segue documentazione fotografica.

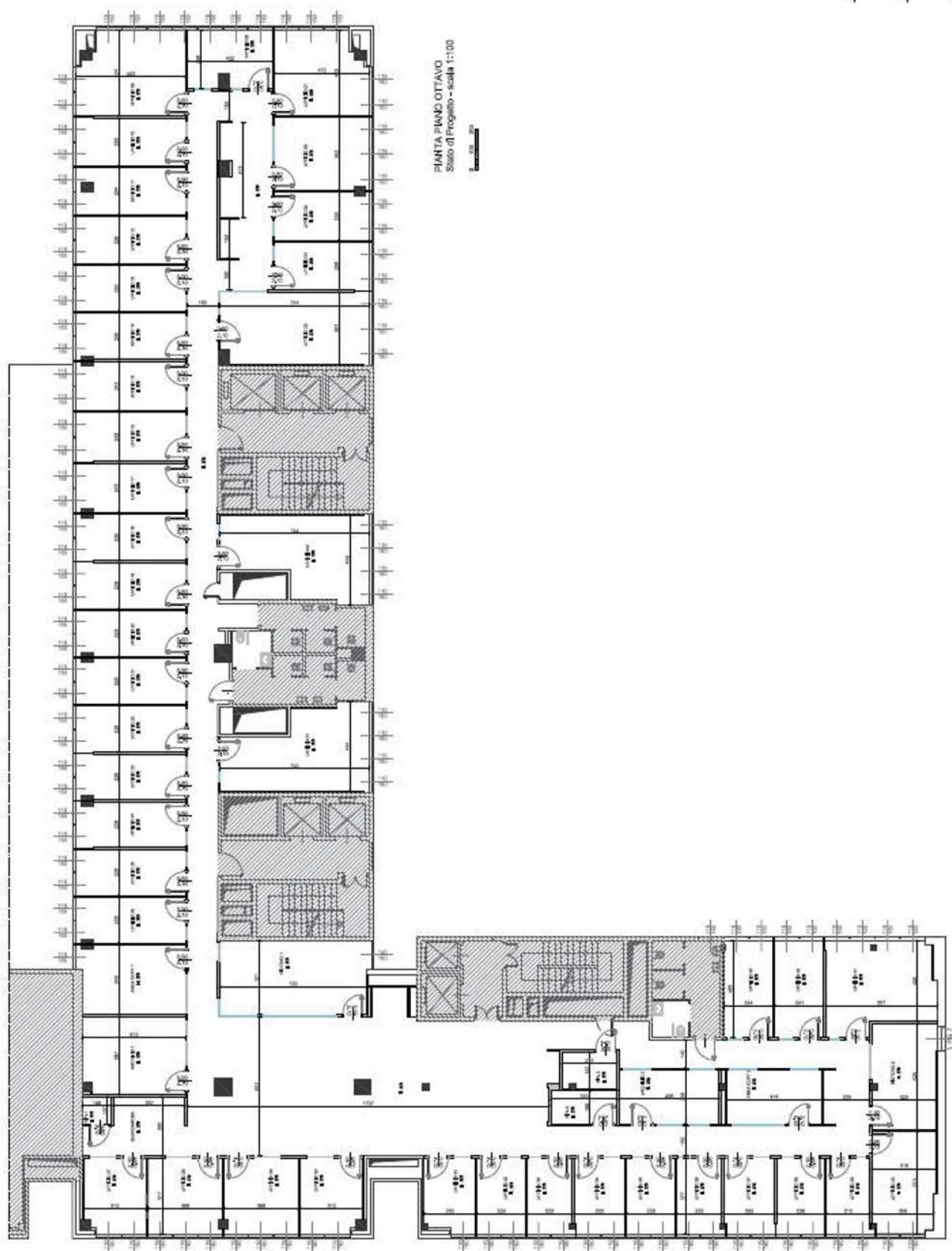


Localizzazione del bene n° 18
al piano ottavo



Estratto planimetria catastale

Dichiarazione di N.C.	☒
Denuncia di variazione	☐
Identificativo catastale: 108/000	
F. 42	
Comune di GENOVA (PROV. GENOVA)	
Catasto di Genova	



Estratto planimetria attuale



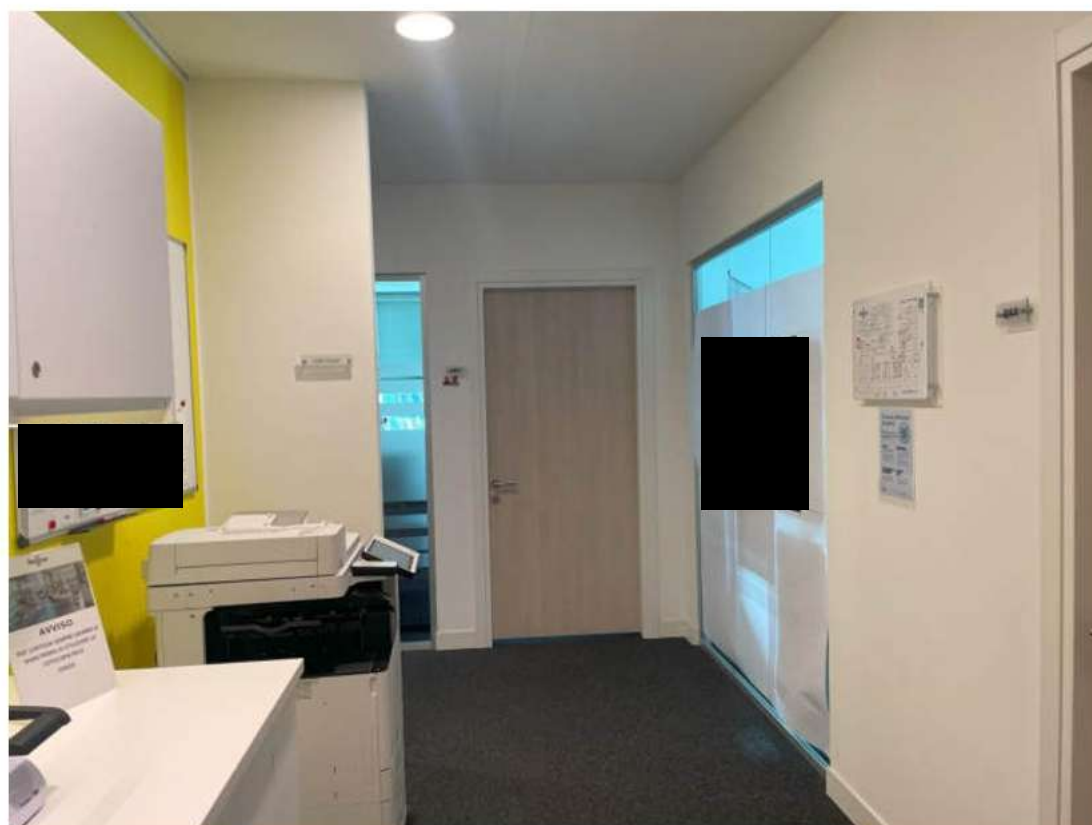
Vano scala condominiale



Ingresso ufficio da vano scala condominiale



Vista interni



Vista interni



Vista interni



Servizi igienici



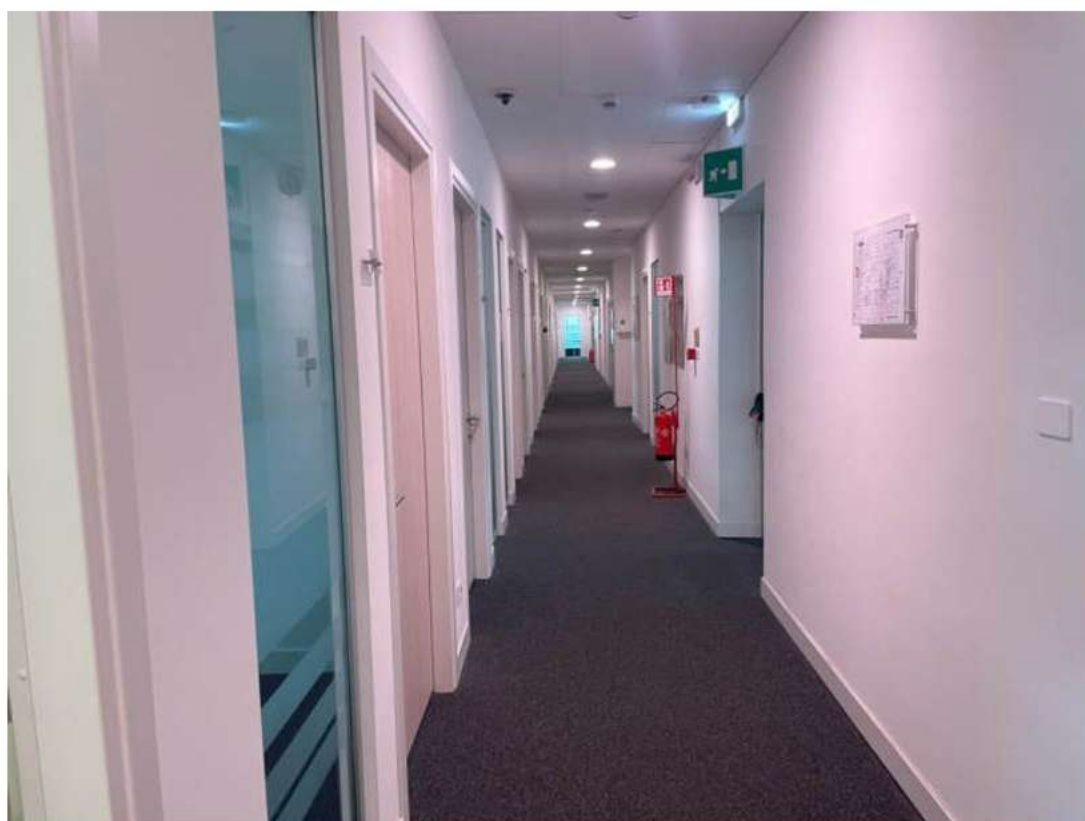
Accesso cabina elettrica



Secondo ingresso



Vista interni



Vista interni



Terzo ingresso adibito a uscita di sicurezza



Vista interni



Vista interni



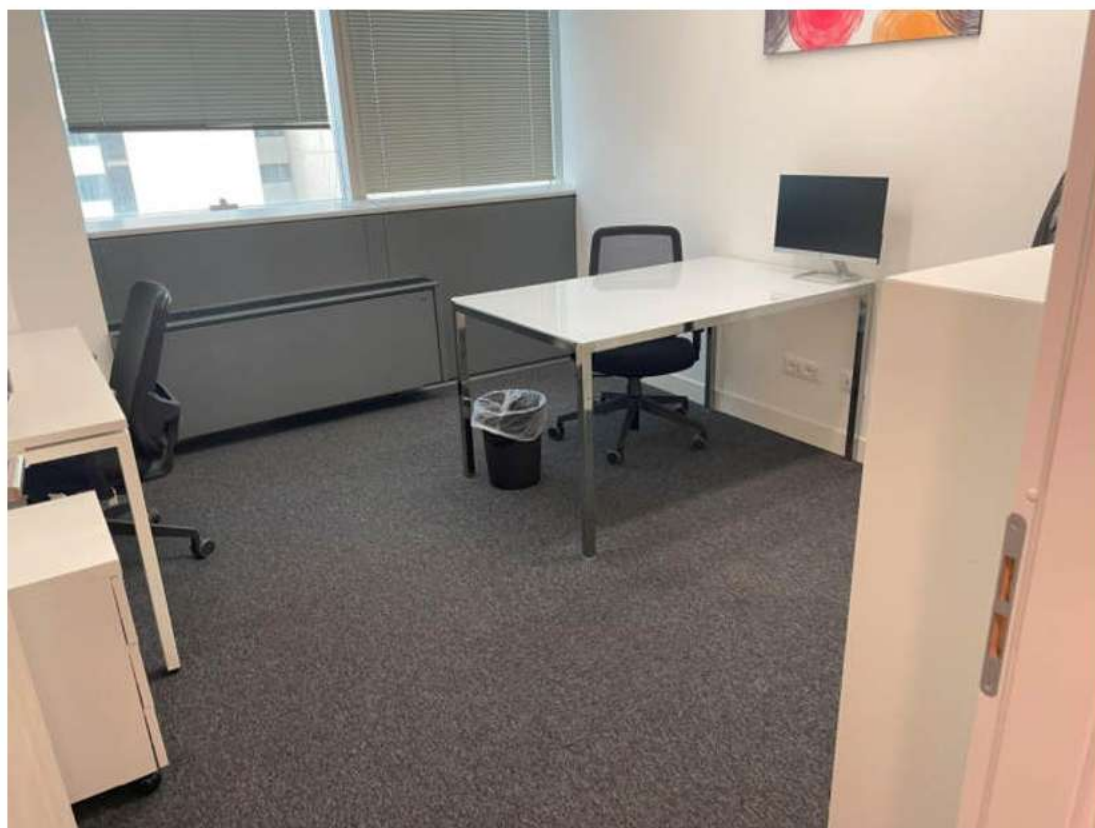
Vista interni



Vista interni



Vista interni



Vista interni

3.5 **Bene n° 19**

Ufficio al piano nono della torre con forma planimetrica rettangolare e due accessi da vano scala comune, così censito al Catasto Fabbricati Comune di Genova (Allegato 17):

- **Sezione Urbana SAM, Foglio 42, Particella 700, Sub. 88, Zona Cens. 3, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 38,5 vani, Superficie catastale 905 mq, Rendita € 22.369,04**
- Indirizzo Genova, Via De Marini n. 16 Piano 9
- Intestato a: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1
- Confini da nord in senso orario: affaccio su Via di Francia, vani scala condominiali, affaccio su Passo Via di Francia, affaccio su Via De Marini.

L'altezza interna lorda è di 3.00 [m]; il controsoffitto è a quota 2,70 [m].

Una porte di accesso è in PVC con vetro e serratura; la seconda è in metallo adibita ad uscita di sicurezza.

Gli ambienti sono dotati di pavimentazione in linoleum, controsoffitto ispezionabile a quadrotti, smontato in parecchi punti, vetrata continua verso l'esterno e tamponature cieche verso i vani scala.

E' presente impianto elettrico del quale non è stato possibile reperire certificazione.

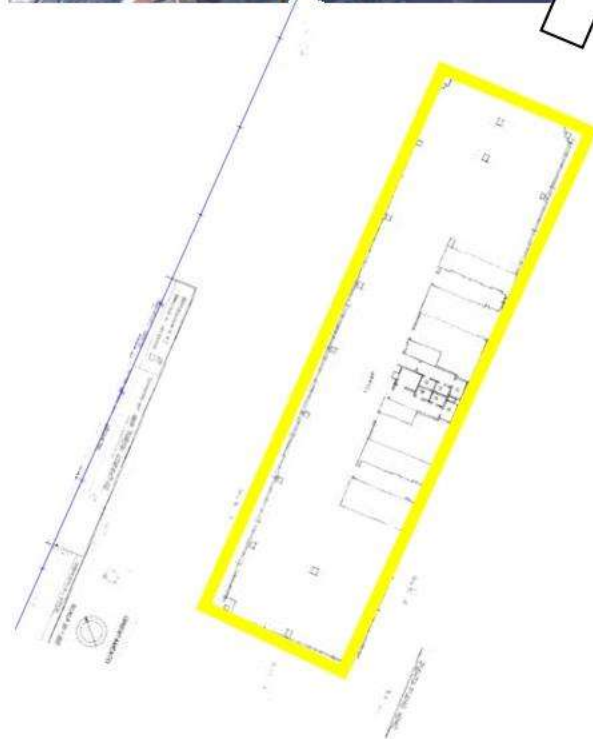
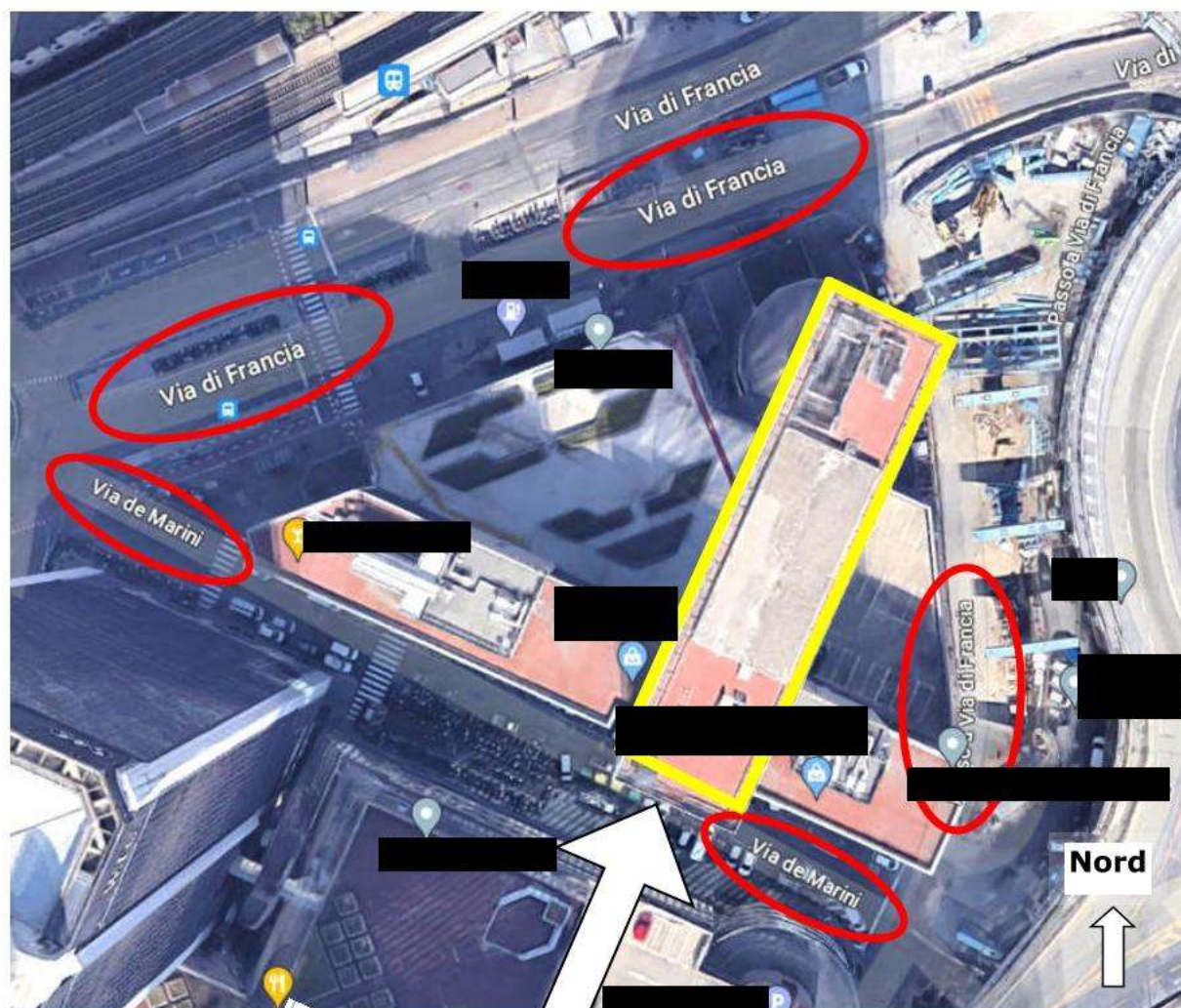
E' presente un blocco servizi igienici in scadente stato di manutenzione.

Non è presente acqua calda sanitaria.

I locali si trovano in scadente stato di manutenzione. L'impianto di riscaldamento e condizionamento condominiale non è al momento funzionante. Molti fan coil sono smontati.

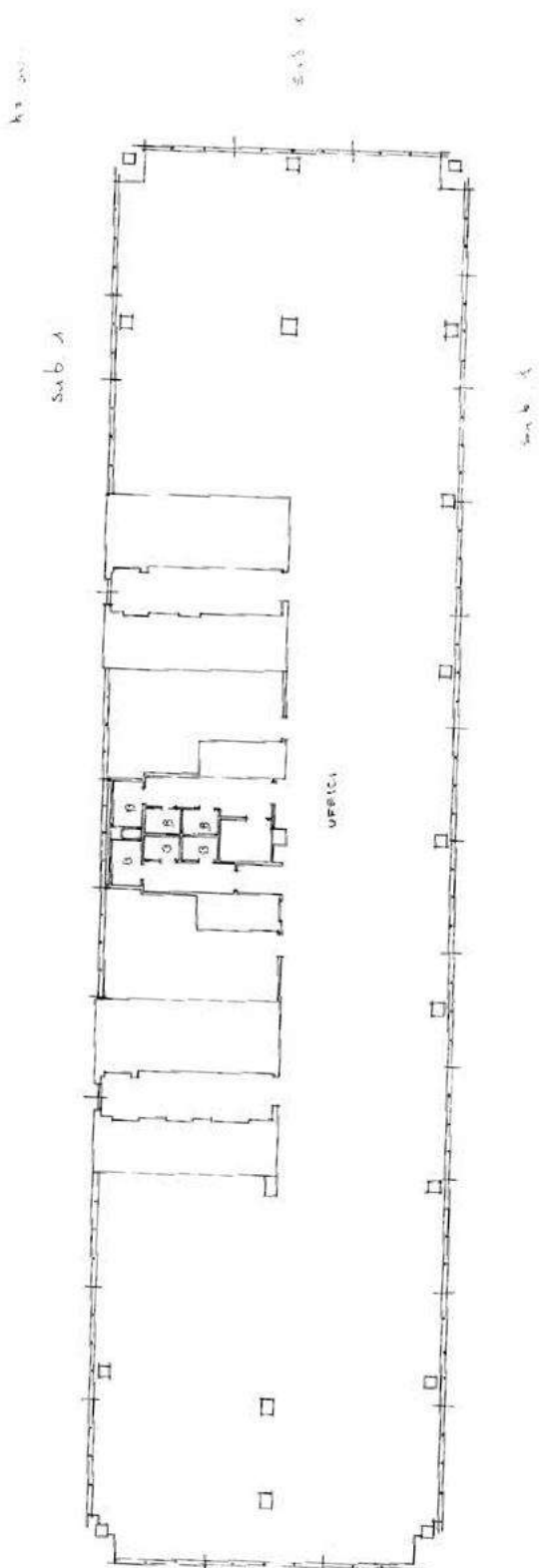
Rispetto alla planimetria catastale si osserva che è stata effettuata la compartimentazione in stanze ad uso ufficio mediante pareti amovibili.

Segue documentazione fotografica.



Localizzazione del bene n° 19
al piano nono

PIANTA PIANO NONO



ORIENTAMENTO



Dichiarazione di N.C.
Dichiarazione di variazione

Estratto planimetria catastale



Vano scala condominiale



Ingresso da vano scala



Vista interni



Vista interni



Vista interni



Particolare porzioni di controsoffitto smontate



Particolare porzioni di controsoffitto smontate



Vista interni



Griglie impianti smontate e accatastate



Particolare porzioni di controsoffitto smontate



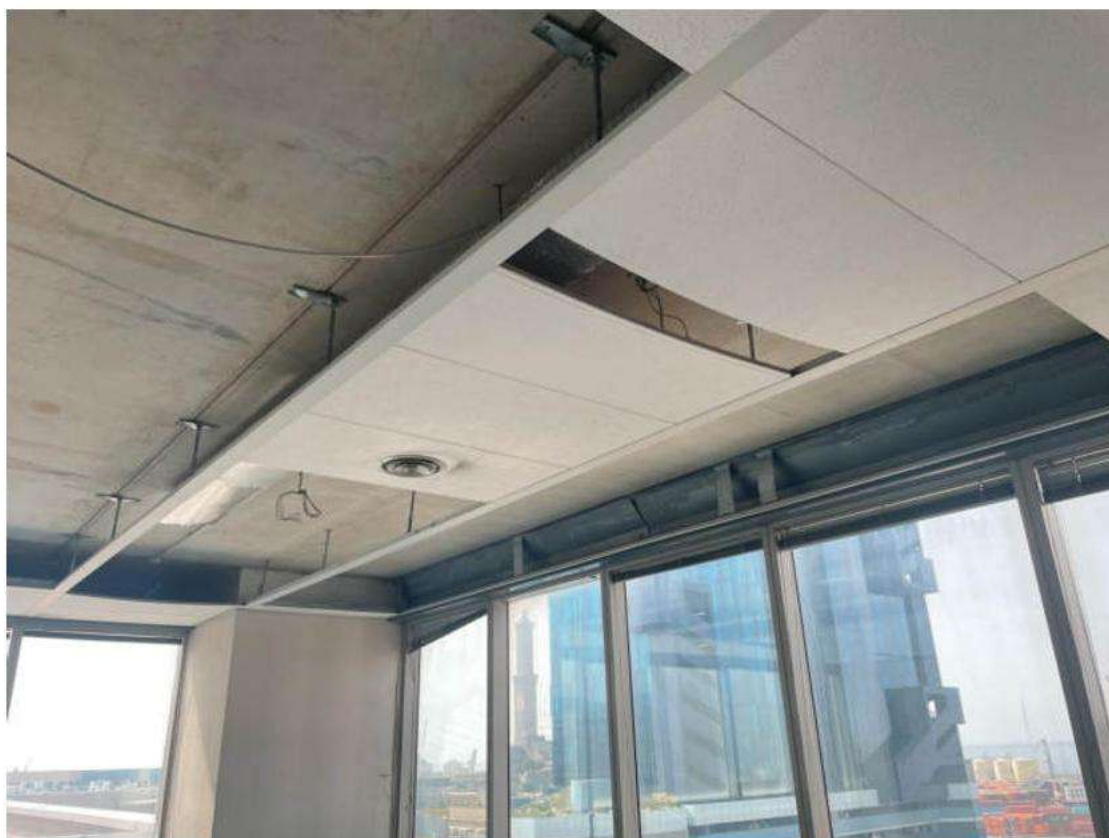
Vista interni



Particolare porzioni di controsoffitto smontate



Pannelli controsoffitto smontati e accatastati



Particolare porzioni di controsoffitto smontate



Particolare porzioni di controsoffitto smontate



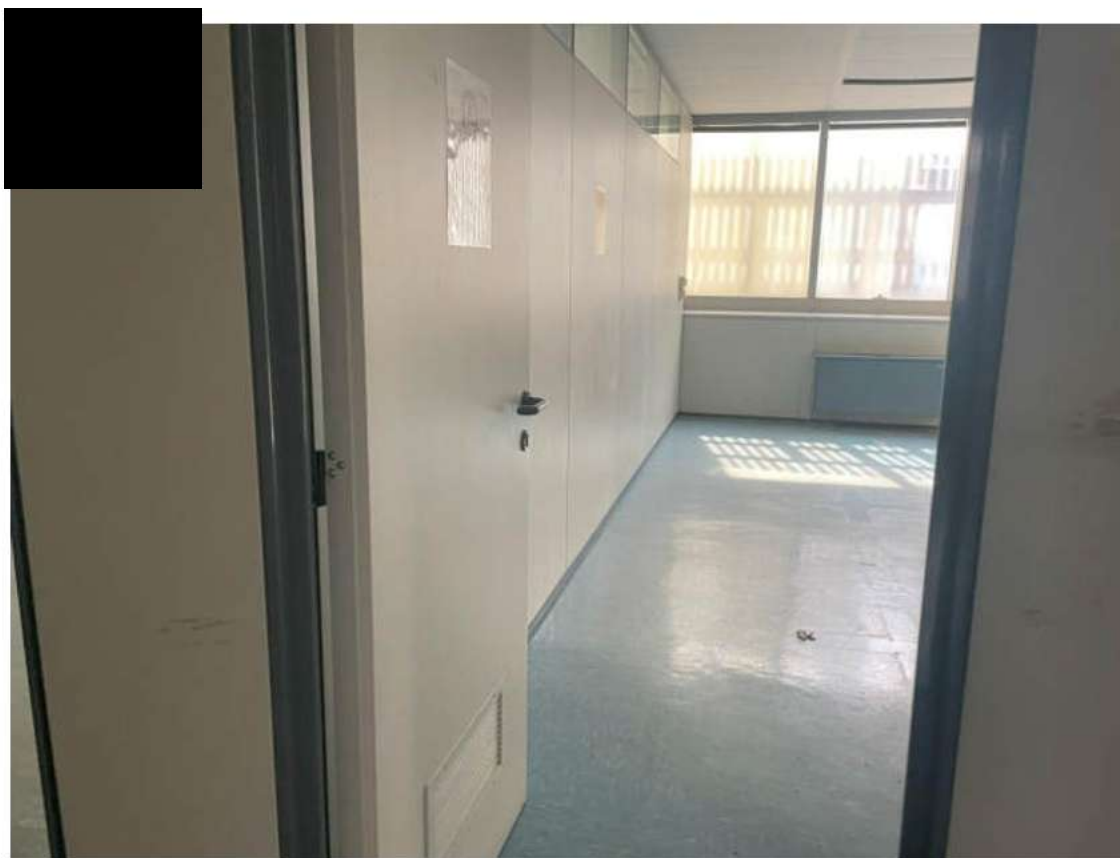
Stato impianti



Vista interni



Vista interni



Vista interni



Vista interni



Vista interni



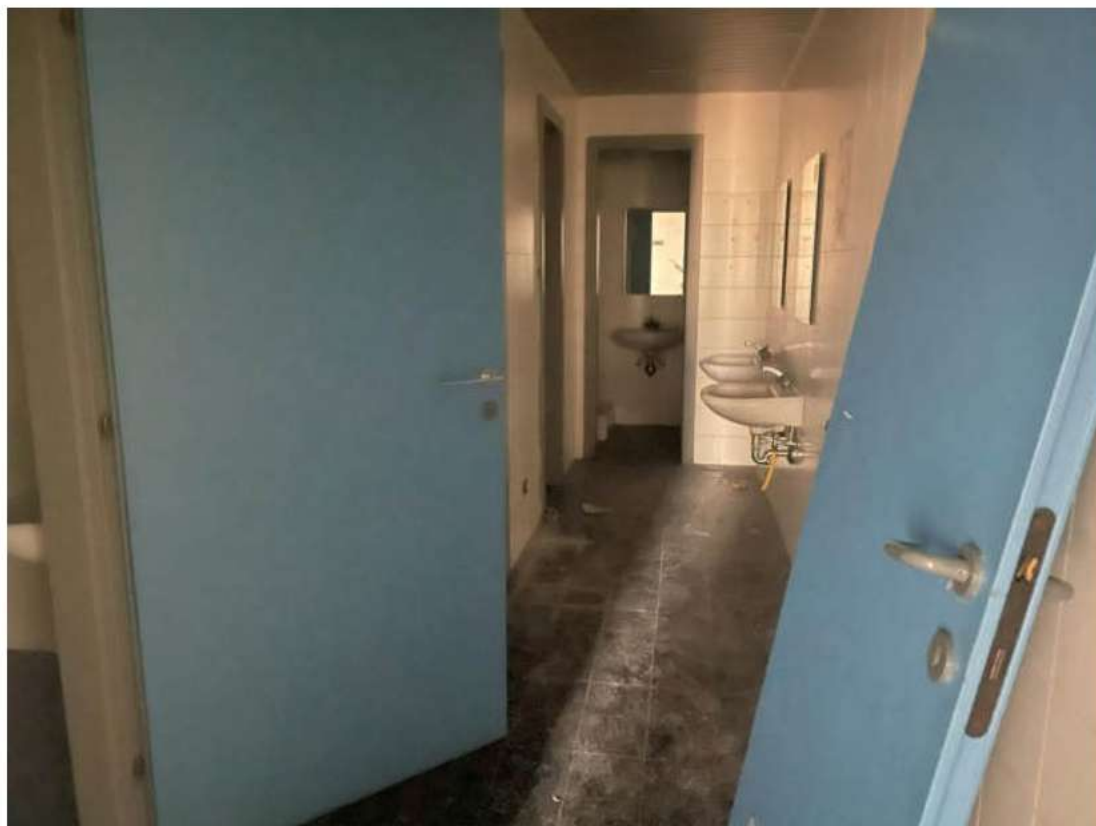
Vista interni



Porzioni di controsoffitto smontate



Vista interni



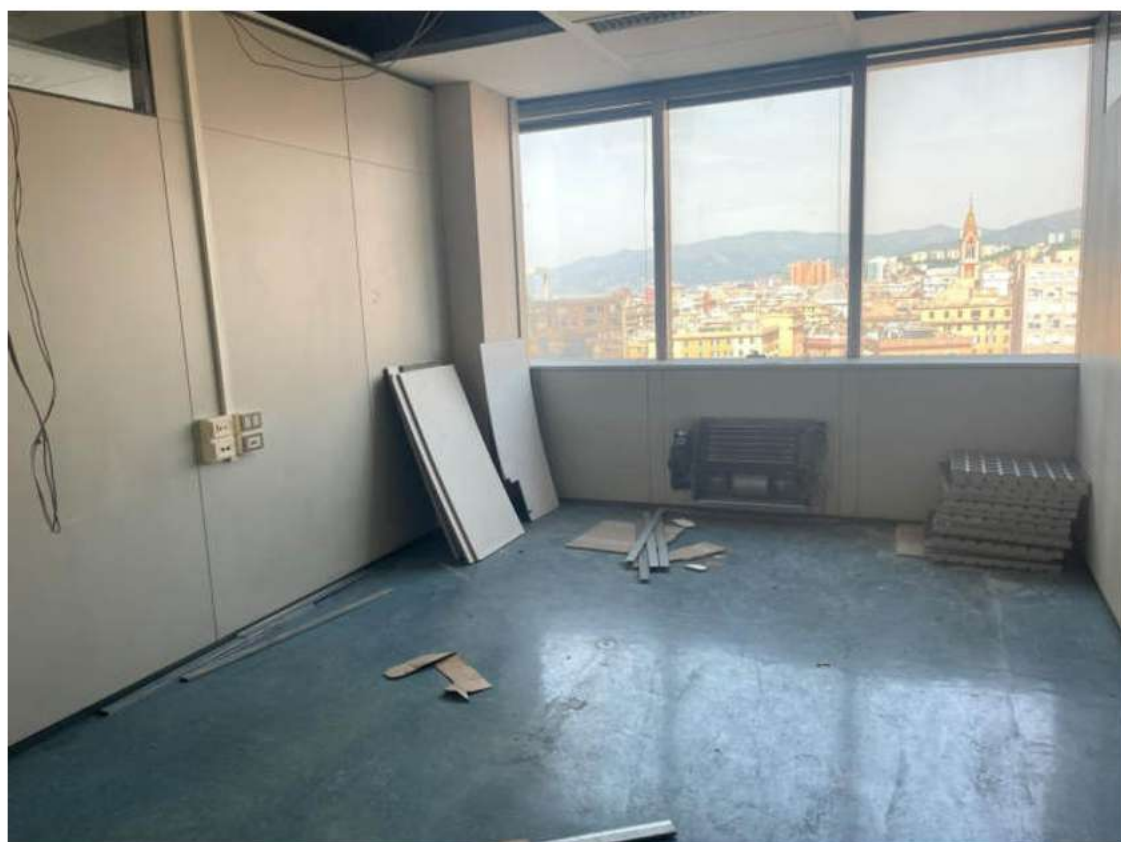
Servizi igienici



Vista interni



Ingresso cabina elettrica



Porzioni di controsoffitto e fan-coil smontati



Porzioni di controsoffitto smontate



Porzioni di controsoffitto smontate



Vista interni



Pannelli controsoffitto accatastati nei locali



Pannelli controsoffitto accatastati nei locali



Secondo ingresso adibito ad uscita di emergenza



Vista interni



Pannelli controsoffitto accatastati nei locali



Vista interni



Vista interni



Fan coil smontati



Porzioni di controsoffitto smontate



Fan coil smontati



Particolare infissi esterni



Vista interni



Vista interni

3.6 **Bene n° 20**

Ufficio al piano decimo della torre con forma planimetrica rettangolare e due accessi da vano scala comune, così censito al Catasto Fabbricati Comune di Genova (Allegato 20):

- **Sezione Urbana SAM, Foglio 42, Particella 700, Sub. 89, Zona Cens. 3, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 38,5 vani, Superficie catastale 878 mq, Rendita € 22.369,04**
- Indirizzo Genova, Via De Marini n. 16 Piano 10
- Intestato a: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1
- Confini da nord in senso orario: affaccio su Via di Francia, vani scala condominiali, affaccio su Passo Via di Francia, affaccio su Via De Marini.

L'altezza interna lorda è di 3.00 [m]; il controsoffitto è a quota 2,70 [m] nei vani principali e a quota 2,40 [m] nel corridoio.

Una porte di accesso è in PVC con vetro e serratura; la seconda è in metallo adibita ad uscita di sicurezza.

Gli ambienti sono dotati di pavimentazione in linoleum, controsoffitto ispezionabile a quadrotti, vetrata continua verso l'esterno e tamponature cieche verso i vani scala. In alcuni locali e nel corridoio è presente parquet in pvc.

E' presente impianto elettrico del quale non è stato possibile reperire certificazione.

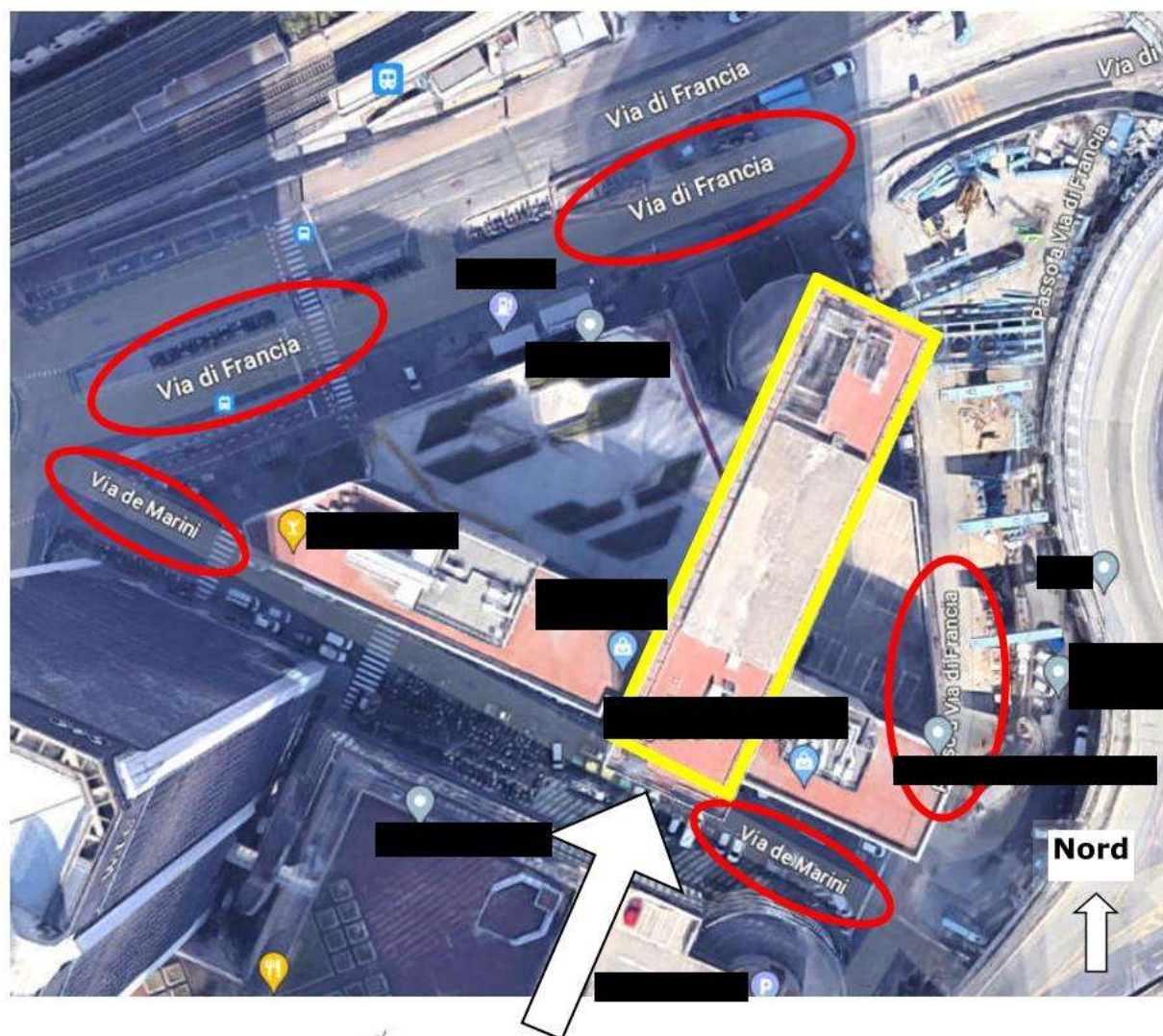
E' presente un blocco servizi igienici in scadente stato di manutenzione.

Non è presente acqua calda sanitaria.

I locali si trovano in scadente stato di manutenzione. L'impianto di riscaldamento e condizionamento condominiale non è al momento funzionante.

Rispetto alla planimetria catastale si osserva che è stata effettuata la compartimentazione in stanze ad uso ufficio mediante pareti amovibili.

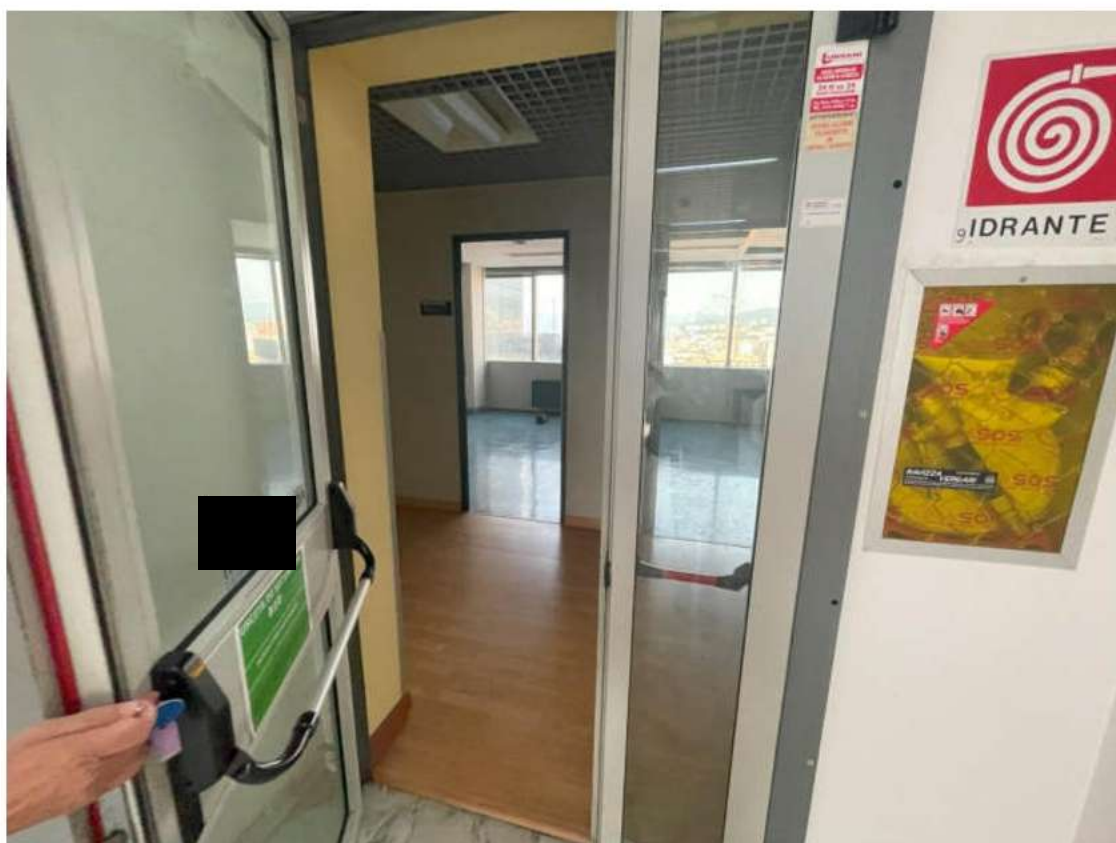
Segue documentazione fotografica.



Localizzazione del bene n° 20
al piano decimo



Vano scala condominiale



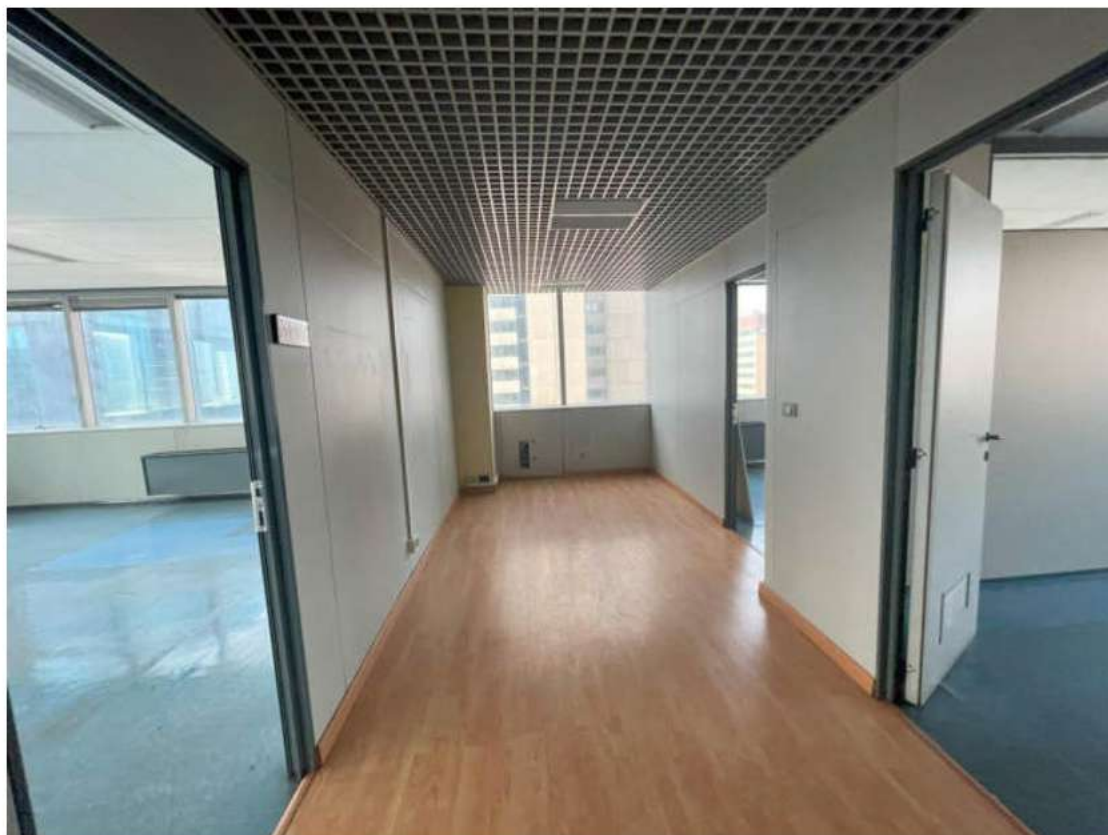
Ingresso da vano scala



Vista interni



Vista interni



Vista interni



Vista interni



Vista interni



Vista interni



Vista interni



Vista interni



Vista interni



Vista interni



Vista interni



Vista interni



Vista interni



Vista interni



Porzioni di controsoffitto smontato



Vista interni



Vista interni



Vista interni



Servizi igienici



Vista interni



Vista interni



Vista interni



Vista interni



Vista interni



Vista interni



Vista interni



Vista interni



Vista interni

3.7 Impianto di centralizzato di climatizzazione estiva e invernale relativo agli uffici identificati come beni n° 17-18-19-20

Dalla disamina dei verbali di assemblee condominiali (in particolare del 15.3.2023, del 20.09.2023 e del 20.10.2023) è emerso che l'impianto di climatizzazione di tipo centralizzato dell'edificio è giunto a "fine vita".

Attualmente la parte di climatizzazione estiva, formata da due assorbitori in carico ad Iren come previsto dal contratto di fornitura teleriscaldamento, può contare su un solo assorbitore con funzionamento ridotto e conseguente necessità di noleggio da parte di Iren, per la stagione estiva, di un gruppo frigo al fine soddisfare almeno parzialmente le esigenze dell'edificio.

Inoltre il sistema di supervisione non è più funzionante e la mancata regolazione del sistema di climatizzazione sia a livello centrale che a livello di micro-clima procura considerevoli sprechi di energia, costi ingenti.

In dettaglio, l'esigenza di riqualificazione dell'impianto di climatizzazione estiva ed invernale di tipo centralizzato nasce dal fatto che dal fatto che:

- allo stato attuale, la centrale frigorifera ad assorbimento lavora con un assorbitore non funzionante e con un assorbitore funzionante al 50%; l'impianto non è quindi in grado di produrre la potenza richiesta per la climatizzazione estiva dell'intero stabile, per cui, qualora venissero occupate ed utilizzate ulteriori unità immobiliari rispetto a quelle attualmente in uso, l'impianto non riuscirebbe più a raffrescare gli ambienti e andrebbe "in crisi";
- il sistema attuale di termoregolazione dell'edificio non è più funzionante ed essendo vetusto deve essere sostituita anche la dorsale di comunicazione delle unità terminali alla sala di controllo perché non compatibile con le nuove apparecchiature;

- infine gli elementi terminali (ventilconvettori), per lo meno quelli visionati nei tre uffici vuoti, sono vetusti e molti smontati.

Alla luce di queste premesse, le due soluzioni analizzate negli anni dai tecnici incaricati dal Condominio sono così articolate:

- la cosiddetta soluzione "base" prevede la sostituzione dei due assorbitori a bromuro di litio della centrale frigorifera con due gruppi frigo elettrici (aria/acqua) che dovranno essere alimentati da due nuove linee elettriche e la sostituzione delle due torri evaporative con modelli opportunamente dimensionati alle nuove sorgenti di acqua refrigerata;
- la soluzione "ibrida" prevede la sostituzione dei due assorbitori a bromuro di litio della centrale frigorifera e delle torri evaporative con delle pompe di calore elettriche (aria/acqua) in grado di assicurare la fornitura di potenza sia per il riscaldamento sia per il raffrescamento, potendo quindi permettere al condominio di "abbandonare" il teleriscaldamento, anche in considerazione del fatto che Iren (attuale fornitore del teleriscaldamento) ha dichiarato di non poter garantire in futuro la continuità della fornitura; questa seconda soluzione permetterebbe l'accesso ai contributi a fondo perduto, secondo quanto desumibile dalla disamina dei verbali di assemblea.

Entrambe le soluzioni prevedono la sostituzione dei 583 ventilconvettori vetusti presenti all'interno dell'edificio, compresi i beni oggetto di stima n° 17-18-19-20, l'installazione di nuove centraline per la termoregolazione, comprese relative linee di comunicazione, e la separazione dei circuiti CNR/condominio.

Si fa inoltre presente che non è possibile distaccare i beni oggetto di stima n° 17-18-19-20 dall'impianto centralizzato per la realizzazione di impianti autonomi, in quanto – posto che bisognerebbe dimostrare di poter rientrare nei parametri previsti dalla normativa ovvero dimostrare che dal distacco non derivano squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini – non vi è proprio alcuno spazio fisco per l'installazione delle unità esterne, in quanto gli uffici non

sono dotati di terrazzi privati e in facciata e/o copertura non vi sono spazi per l'installazione dei macchinari. Inoltre mancherebbero anche tutte le canalizzazioni per le tubazioni di caldo/freddo in andata e in ritorno da ciascuna proprietà.

Rispetto alle due soluzioni in fase di studio, **qualora il Condominio scegliesse di realizzare la "soluzione ibrida", gli immobili n° 17-18-19-20 oggetto di stima avrebbero una migliore commerciabilità in quanto tale soluzione andrebbe a migliorare i rendimenti impiantistici, ovvero andrebbe a diminuire i costi annui di gestione nell'ipotesi in cui si realizzi la piena occupazione dell'edificio** (situazione che si verificherà quando verranno utilizzati anche gli immobili attualmente di proprietà del [REDACTED]). Inoltre **la soluzione ibrida fornisce, almeno sulla carta, la possibilità di poter accedere ai contributi pubblici.** Su questo punto specifico, nella relazione del 23.2.2023 della società [REDACTED] (visionata presso l'amministrazione condominiale) viene riportato nella tabella 3 un prospetto con 5 scenari del tempo di recupero dell'extra investimento in funzione della effettiva possibilità di usufruire dei vari bonus (visto che in questo settore la normativa è in continua evoluzione) e in funzione del risparmio di gestione. Pur trattandosi di una simulazione il dato è abbastanza buono in quanto contenuto in un range da 1,9 anni a 3,5 anni.

Nel Verbale di Assemblea del 20.10.2023 – pur non essendo ancora stata effettuata la scelta tra soluzione base e soluzione ibrida - è stato deliberato con maggioranza di 583,233 millesimi su 908,203 di affidare l'incarico di progettazione definitiva di restyling impiantistico per la soluzione ibrida alla società [REDACTED] precisando che il documento che la suindicata società dovrà presentare si riferirà sì alla soluzione ibrida, ma dovrà contenere anche un aggiornamento tecnico/economico della soluzione base.

All'esito di tale attività l'Assemblea sarà nuovamente convocata per procedere alla valutazione dei documenti prodotti e alla gara di appalto per l'esecuzione dei lavori, in quanto sussiste un certa urgenza per la risoluzione della problematica.

Infatti in assenza di interventi in primis sulla centrale frigorifera, sussiste un rischio effettivo di non poter utilizzare gli immobili nel periodo estivo, in quanto la temperatura di confort all'interno degli stessi potrebbe non essere raggiungibile.

4 **PARTI COMUNI E MILLESIMI DEI BENI**

I beni oggetto di stima fanno parte del [REDACTED]
amministrato dalla [REDACTED]



Accesso civico 16 di Via De Marini

L'immobile è dotato di servizio di portineria e di servizio di vigilanza.



Portineria

In data 21.06.2023 l'Amministratore aveva consegnato alla sottoscritta un prospetto di rateazione da cui si evince un importo annuo di spese condominiali pari a circa € 180.000 (Allegato 21). Posto nel corso del 2023 sono state versate al Condominio € 150.000, il conguaglio alla data del 22.03.2024 risultava di € 242.979,21, come da seguente prospetto aggiornato dell'amministrazione.

Condominio [REDACTED]
c.f. [REDACTED] - Via De Marini 16, 16149 GENOVA
GE

22/03/2024

**RIPARTO DETTAGLIATO RENDICONTO
GESTIONE ORDINARIA 2023**

TOTALE RENDICONTO	SALDO PREC.	TOTALE DOVUTO	VERSATO	CONGUAGLIO
importo	importo	importo	importo	importo

Torre Francia

Piano 1° p. 5 parkpriv - [REDACTED]	3.344,08	5.576,73	8.920,81	5.576,73	3.344,08
Piano 3° p. 12 parkpr. - [REDACTED]	3.288,01	3.255,84	6.543,85	3.255,84	3.288,01
Piano 7° p. 1 ufficio - [REDACTED]	54.588,89	71.032,70	125.621,59	71.032,70	54.588,89
Piano 8° p. 1 ufficio - [REDACTED]	70.081,50	75.354,00	145.435,50	70.134,73	75.300,77
Piano 9° p. 1 ufficio - [REDACTED]	33.006,13	20.119,82	53.125,94	0,00	53.125,94
Piano 10° p. 1 ufficio - [REDACTED]	33.497,04	19.834,48	53.331,52	0,00	53.331,52
	197.805,65	195.173,56	392.979,21	150.000,00	242.979,21

Del suddetto importo vi sono € 9.202,90 in contestazione, dati dalla somma di € 3.019,89 per interessi moratori, € 4.497,01 per spese legali ed € 1.686,00 per ulteriori spese legali.

Dell'ammontare residuo di € 233.776,31 (= € 242.979,21 - € 9.202,90) è già stato depositato provvedimento di ammissione al passivo dell'amministrazione condominiale secondo la seguente ripartizione:

- Prededuzioni chirografarie annualità 2022 € 11.149,09
- Chirografari anteriore al 25.3.2022 € 84.024,48
- Prededuzioni chirografarie annualità 2023 € 138.602,75

Successivamente in data 10.06.2024 è stato effettuato un ulteriore versamento al Condominio di **€ 36.004,31 quale acconto sulle spese del 2024**, che dovrà

essere inserito nel relativo bilancio ed **è in corso un ulteriore versamento di € 100.000 per le spese maturate dopo il 25.3.2022.**

Si fa presente altresì che, viste le descritte problematiche dell'impianto condominiale di riscaldamento e condizionamento, **sono in previsione importanti lavori impiantistici i cui costi "di massima" sono riassunti nello schema seguente** con riferimento alle due alternative: soluzione base e soluzione ibrida.

	<i>Costi soluzione base</i>	<i>Costi soluzione ibrida</i>
Bene n° 17	€ 228.276,86	€ 354.602,13
Bene n° 18	€ 228.276,86	€ 354.602,13
Bene n° 19	€ 159.341,60	€ 247.519,05
Bene n° 20	€ 162.661,29	€ 252.675,81
Totale	€ 778.556,61	€ 1.209.399,12

Tali costi non sono aggiornati all'attualità, in quanto a seguito di delibera Assembleare del 20.10.2023, la società [REDACTED] è stata incaricata di effettuare la progettazione della soluzione ibrida e un aggiornamento tecnico/economico della soluzione base, affinché i condomini possano comparare economicamente entrambe le soluzioni.

I **millesimi** dei beni oggetto di stima sono i seguenti, come desumibili dall'ultimo bilancio riportato in Allegato 22.

- 8,11 millesimi generali per i beni da n° 1 a n° 9 (parcheggi primo piano)
- 7,39 millesimi generali per i beni da n° 10 a n° 16 (parcheggi terzo piano)
- 68,35 millesimi generali per il bene n° 17 (ufficio al settimo piano)
- 68,35 millesimi generali per il bene n° 18 (ufficio al ottavo piano)
- 47,71 millesimi generali per il bene n° 19 (ufficio al nono piano)
- 48,71 millesimi generali per il bene n° 20 (ufficio al decimo piano)

Le **spese ordinarie per il 2023** come da rendiconto fornito dall'amministrazione sono risultate pari a:

- € 3.344,08 per i beni da n° 1 a n° 9 (totale 18 parcheggi primo piano)
- € 3.288,01 per i beni da n° 10 a n° 16 (totale 17 parcheggi terzo piano)
- € 54.588,89 per il bene n° 17 (ufficio al settimo piano)

- € 70.081,50 per il bene n° 18 (ufficio all'ottavo piano)
- € 33.006,13 per il bene n° 19 (ufficio al nono piano)
- € 33.497,04 per il bene n° 20 (ufficio al decimo piano)

Il **Regolamento condominiale** è riportato in Allegato 23.

Si fa presente, in merito alle parti comuni, che la facciata est dell'immobile in corrispondenza della muratura di tamponamento dei vani scala non versa in buono stato manutentivo, come documentato nelle immagini seguenti.



Vista facciata est torre



Vista facciata est corpo verso Via De Marini

5 VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE

5.1 Regolarità catastale

Lo stato attuale dei luoghi visionato nel sopralluogo del 21.06.2023 e 12.07.2023 è conforme rispetto alle planimetrie catastali per quanto riguarda beni dal n° 1 al n° 16 (parcheggi).

Invece per quanto riguarda i beni n° 17, 19 e 20 le planimetrie catastali non riportano la suddivisione dei locali, ancorché realizzata con pareti amovibili.

Stesso discorso per il bene n° 18 la cui compartimentazione realizzata a mezzo di pareti in cartongesso non è rappresentata.

Le planimetrie catastali relative ai beni n° 17, 18, 19 e 20 devono pertanto essere aggiornate.

Si stima per ciascuno dei quattro beni indicati un onere di rilievo dello stato attuale e restituzione grafica pari ad € 2.000,00 oltre o.f. e di € 1.000,00 per l'aggiornamento catastale; il tutto per un importo di **€ 3.000,00 oltre o.f.** per ciascuno dei quattro beni indicati (bene n° 17, 18, 19 e 20).

5.2 Regolarità edilizia

Le unità immobiliari oggetto di stima derivano da progetto n. 493/86 per la realizzazione di un edificio per uffici, magazzini e locali commerciali – comparto 1 - di cui alla **Concessione Edilizia n.1106 del 18.08.1987** (Allegato 24) e successiva **Variante del 18.01.1991** (Allegato 26).

L'originaria concessione a nome delle società

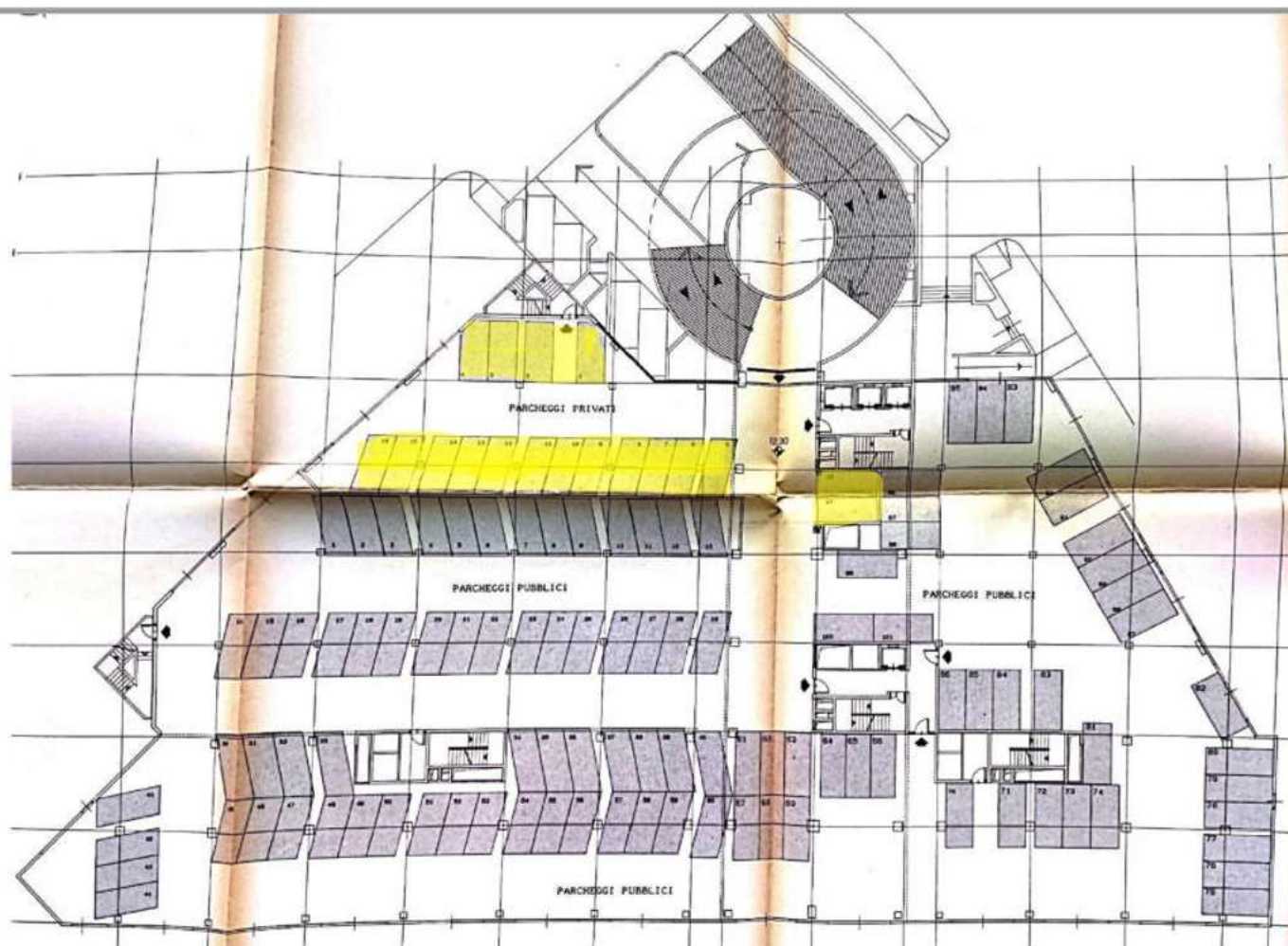
in data 23.01.1989 (Allegato 25).

In Allegato 27 sono riportate le tavole progettuali relative all'ultimo stato approvato quali in particolare:

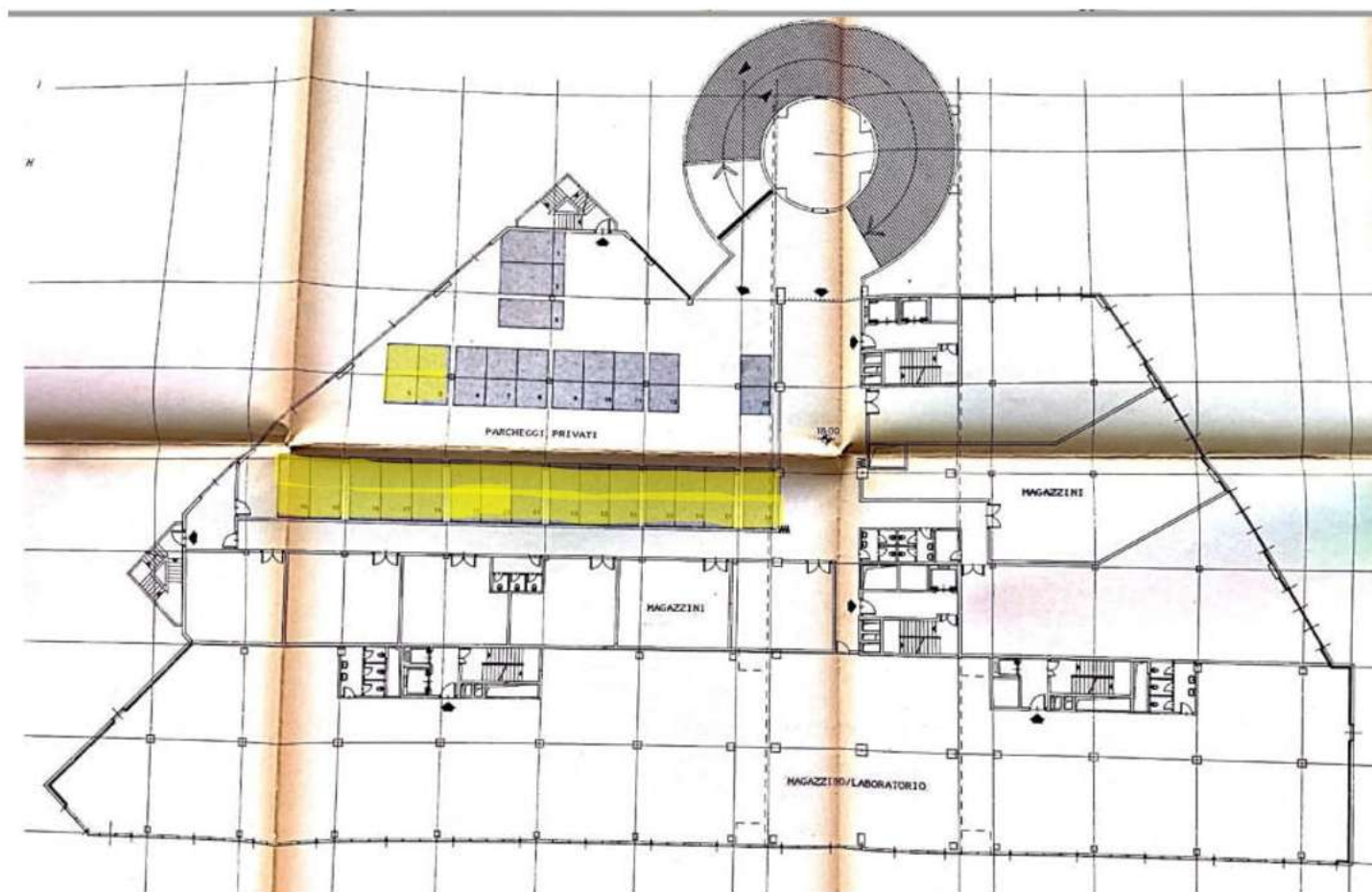
- Tavola 01 Planimetria Generale
- Tavola 05 Computo s.l.a. – s.l.u. – parcheggi
- Tavola 08 Pianta piano 1°
- Tavola 09 Pianta piano 2°
- Tavola 09 bis Pianta piano 3°
- Tavola 12 Pianta piano piano 6° 7° 8°
- Tavola 14 Pianta da piano 9° a piano 16°
- Tavola 17 Sezione A-A'
- Tavola 18 Sezione B-B'
- Tavola 19 Sezione C-C' e prospetto
- Tavola 20 Prospetto sud su via De Marini
- Tavola 21 Prospetto ovest
- Tavola 22 Prospetto est su passo a via di Francia
- Tavola 22 bis Prospetto nord

Successivamente in data 5.5.2017 è stata presentata CILA Asseverata (Allegato 28) per la realizzazioni di partizioni interne in cartongesso e vetro dell'immobile identificato come bene n° 18, ovvero quello in uso a [REDACTED].

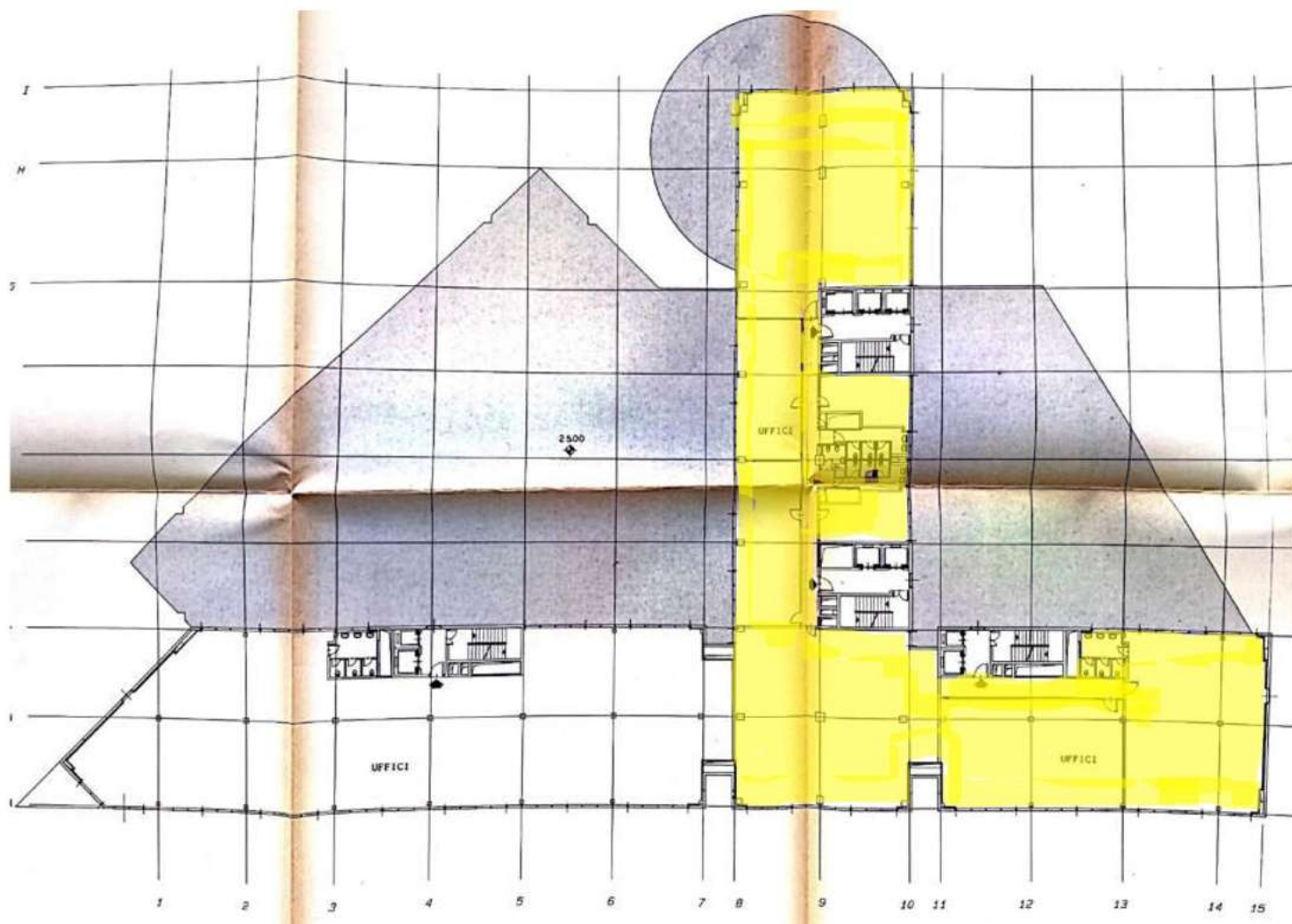
Le planimetrie dei beni oggetto di stima relative all'ultimo stato approvato vengono quindi riportate a seguire.



Ultimo stato approvato beni da n° 1 a n° 9 con evidenziati i beni oggetto di stima



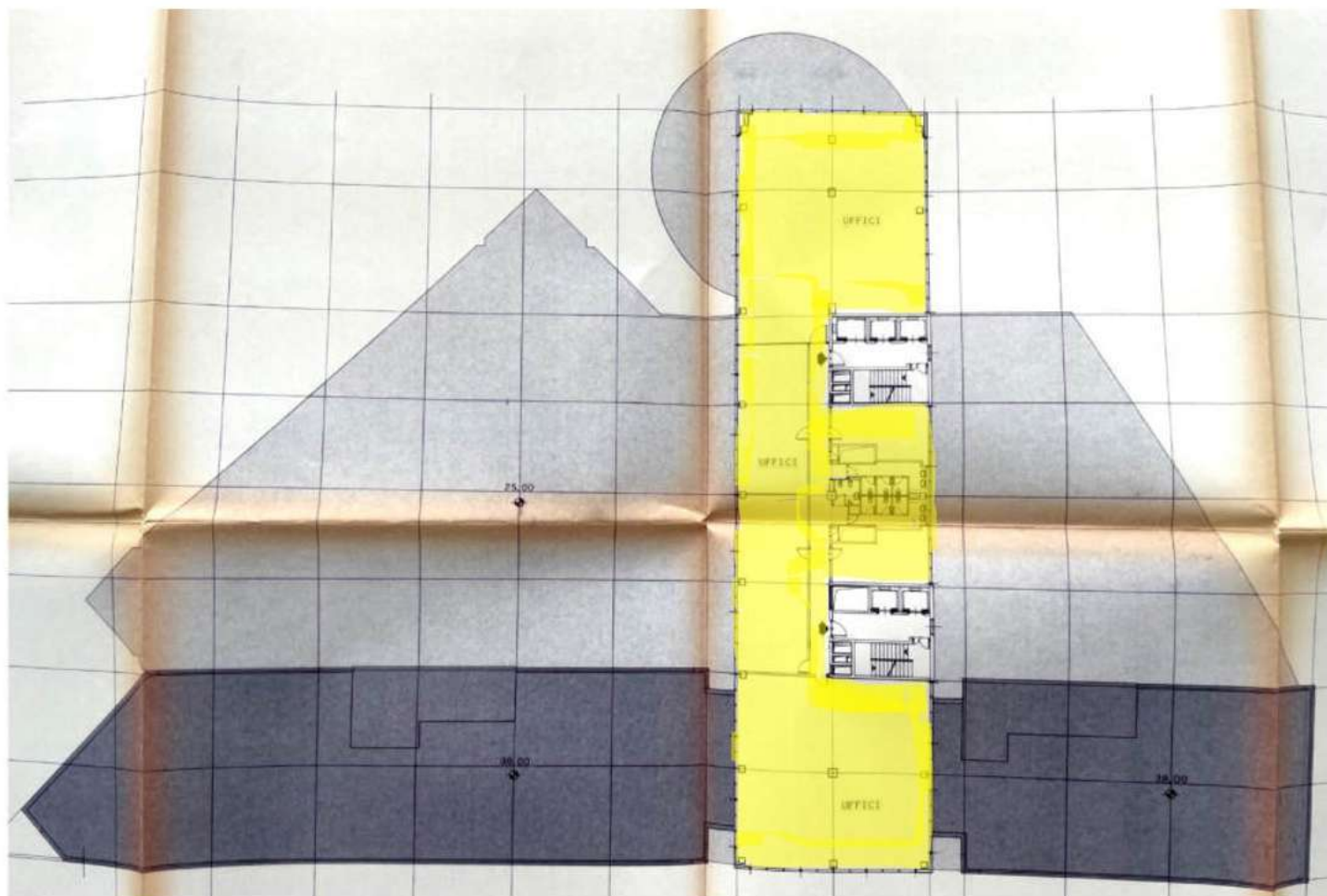
Ultimo stato approvato beni da n° 10 a n° 16 con evidenziati i beni oggetto di stima



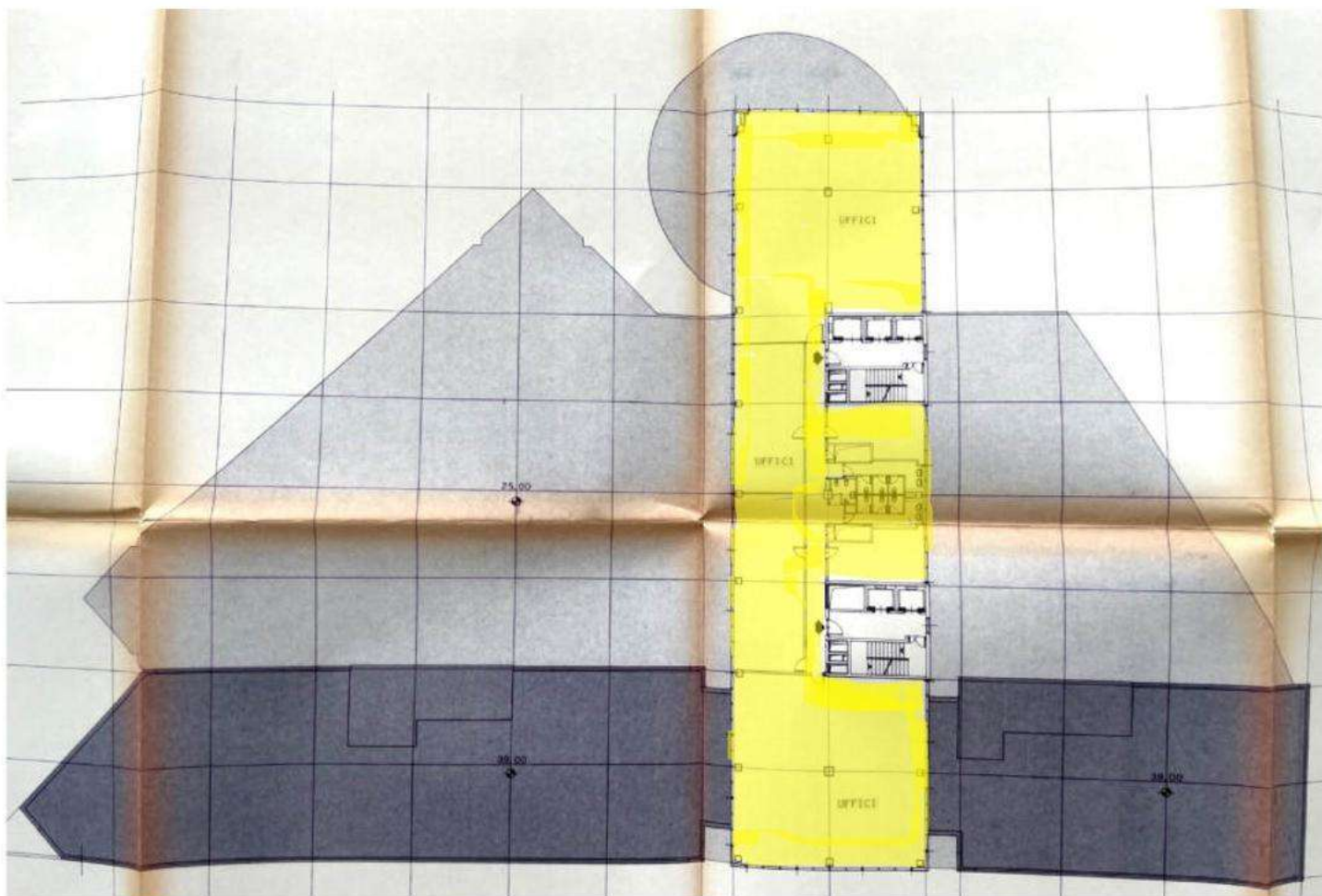
Ultimo stato approvato bene n° 17 con evidenziato il bene oggetto di stima



Ultimo stato approvato bene n° 18 con evidenziato il bene oggetto di stima



Ultimo stato approvato bene n° 19 con evidenziato il bene oggetto di stima



Ultimo stato approvato bene n° 20 con evidenziato il bene oggetto di stima

Dalla disamina delle tavole di progetto si evince la conformità dello stato autorizzato rispetto allo stato attuale per i parcheggi (beni da n° 1 a n° 16) e per l'ufficio in uso a [REDACTED] (bene n° 18), mentre per i beni n° 17, 19 e 20 occorre presentare una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare la compartimentazione interna.

Si stima per tale attività, considerato già l'onere del rilievo nei costi di regolarizzazione catastale, un ulteriore importo di **€ 2.000,00 + oneri fiscali per ciascuno degli immobile identificati con il n° 17, 19 e 20** per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria.

6 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Al momento dei Sopralluoghi effettuati dalla scrivente gli uffici identificati come beni n° 17, 19 e 20 risultavano liberi, mentre il bene n° 18 risultava in uso alla Società [REDACTED] insieme ai parcheggi identificati come beni n° 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9. I parcheggi identificati come bene n° 1, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 risultavano liberi. Si precisa che su alcuni parcheggi erano parcheggiate presumibilmente in via provvisoria alcune autovetture.

Il contratto di affitto relativo al bene n° 18 e ai parcheggi identificati come beni n° 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 è stato stipulato da [REDACTED] in nome e per conto del [REDACTED] in data 23 dicembre 2016 con decorrenza dal giorno 1 aprile 2017 (Allegato 29).

Il canone di locazione annuo è pattuito in misura variabile ed è pari al 54% del margine netto annuo.

La prima scadenza della locazione è il giorno 31 marzo 2023, data alla quale il contratto di intende tacitamente rinnovato per un periodo di ulteriori 6 anni in assenza di disdetta.

In data 5.10.2023 il [REDACTED] visto l'art. 5.03 del Contratto di Locazione (Allegato 29) ed avendo percepito negli anni 2017-2023 un canone di locazione pari a zero, **ha comunicato a [REDACTED]**

l'esercizio del diritto di recesso dal contratto di locazione.

Il diritto di recesso è però stato contestato dal conduttore che ne sostiene la nullità.

Sussiste pertanto la ragionevole ipotesi che il conduttore possa restare nei locali fino alla scadenza del contratto, ovvero fino al 31 marzo 2029.

7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 Iscrizioni e trascrizioni dell'ultimo ventennio

Le ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente in data 28/07/2023 aggiornate a tutto il 27/07/2023 sono riportate in Allegato 30.

Dalla disamina delle suddette ispezioni si evincono i seguenti gravami sui beni oggetto di stima successivi alla data di costituzione del Fondo:

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento;** scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 28.11.2008 n. rep. 4778/2480 Notaio [REDACTED] con sede in Milano; iscritta all'ufficio Provinciale di Genova con Nota di iscrizione reg. gen. n. 44899 reg. part. n. 8715 presentazione n. 146/1 del 16.12.2008 (Allegato 32); capitale € 77.879.105,21; spese € 116.818.657,81; totale € 194.697.763,02; durata 2 anni; gravante su tutti i beni oggetto di stima per il diritto di proprietà di 1/1 a favore di [REDACTED] con sede in Torino contro [REDACTED] di tipo chiuso CF [REDACTED] con sede in Milano.

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento;** scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 28.11.2008 n. rep. 4778/2480 Notaio [REDACTED] con sede in Milano; iscritta all'ufficio Provinciale di Genova con Nota di iscrizione reg. gen. n. 44899 reg. part. n. 8716 presentazione n. 146/2 del 16.12.2008 (Allegato 33); capitale € 77.879.105,87; spese € 116.818.658,80; totale € 194.697.764,67; durata 2 anni; gravante su tutti i beni oggetto di stima per il diritto di proprietà di 1/1 a favore di [REDACTED] con sede in Francia contro [REDACTED] di tipo chiuso CF [REDACTED] con sede in Milano.
Annotazione del 03.12.2020 reg. part. n. 4283 reg. gen. n. 35890 per cessione dell'ipoteca.

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento;** scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 28.11.2008 n. rep. 4778/2480 Notaio [REDACTED] con sede in Milano; iscritta all'ufficio Provinciale di Genova con Nota di iscrizione reg. gen. n. 44899 reg. part. n. 8717 presentazione n. 146/3 del 16.12.2008 (Allegato 34); capitale € 77.879.105,87; spese € 116.818.658,80; totale € 194.697.764,67; durata 2 anni; gravante su tutti i beni oggetto di stima per il diritto di proprietà di 1/1 a favore di [REDACTED] con sede in in [REDACTED] con sede in Milano.
Annotazione del 05.01.2016 reg. part. n. 3 reg. gen. n. 146 per cessione dell'ipoteca.

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento;** scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 28.11.2008 n. rep. 4778/2480 Notaio [REDACTED] con sede in Milano; iscritta all'ufficio Provinciale di Genova con Nota di iscrizione reg. gen. n. 44899 reg. part. n. 8718 presentazione n. 146/4 del 16.12.2008 (Allegato 35); capitale € 34.809.542,95; spese € 52.214.314,42; totale € 87.023.857,37; durata 2 anni; gravante su tutti i beni oggetto di stima per il diritto di proprietà di 1/1 a favore di [REDACTED] con sede in Verona contro [REDACTED] immobiliare speculativo di tipo chiuso CF [REDACTED] con sede in Milano.

8 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

8.1 Attuali proprietari

Il proprietario dei beni oggetto di stima per la quota di 1/1 di piena proprietà risulta il [REDACTED]

CF [REDACTED]

Quanto sopra in forza di **atto di apporto a fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso n. 2385 di repertorio e n.1163 di raccolta 28.11.2006** a rogito Notaio [REDACTED] (Allegato 31) con il quale la **società** [REDACTED] ha conferito al fondo indicato gli immobili oggetto di stima. L'elenco degli immobili è indicato nella nota di trascrizione n. 60779 reg. gen. e n. 35951 reg.part. del 27/12/2006.

8.2 Provenienza dei beni e precedenti proprietari

Al ventennio gli immobili erano di proprietà della Società [REDACTED] con sede in Milano.

Con **Atto di Fusione per incorporazione** del 18.09.2002 rep. n. 37445/5665 Notaio [REDACTED] in Milano trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Genova in data 17.10.2002 al reg. gen. n. 36990 reg. part. n. 26197 gli immobili passano dalla società [REDACTED] con sede in Milano alla società [REDACTED] con sede in Milano (Allegato 36).

Con **Atto di Conferimento in società** del 21.12.2004 rep. n. 313022 Notaio [REDACTED] in Milano trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Genova in data 15.01.2005 al reg. gen. n. 1650 reg. part. n. 1160 e **successiva rettifica** trascritta in data 19.03.2005 al reg. gen. n. 12640 reg. part. n. 7530 gli immobili passano dalla società [REDACTED] con sede in Milano alla società [REDACTED] con sede in Milano. (Allegato 37 e 38).

Con **Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale** del 03.05.2005 rep. n. 44562/6859 Notaio [REDACTED] in Milano trascritto presso

l'Agenzia del Territorio di Genova in data 12.02.2001 al reg. gen. n. 35801 reg. part. n. 21547 gli immobili passano dalla società [REDACTED] con sede in Milano alla società [REDACTED] con sede in Milano (Allegato 39) la quale in data 28.11.2006 conferisce gli immobili al Fondo in oggetto.

9 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DEI BENI

9.1 Consistenza

Per il calcolo della consistenza è stata misurata la dimensione dei locali.

La consistenza così ottenuta è stata espressa secondo il parametro caratteristico adottato per il calcolo del valore in comune commercio di porzioni urbane e cioè la "superficie commerciale".

I criteri di misurazione adottati sono stati i seguenti.

- **Vani principali e accessori diretti**

La "superficie commerciale" è stata calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50[cm], mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25[cm].

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I collegamenti verticali interni sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi *pertinenze esclusive di ornamento* i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi *pertinenze esclusive a servizio* i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

- **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è stata misurata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie è stata misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

- **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è stata così misurata:

Per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;

- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze accessorie è pari: al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Segue calcolo della superficie commerciale.

Id. bene	Foglio	Particella	Sub	Zona e Categoria	Classe	Superficie commerciale	
Bene n° 1	Sam-42	700	32	Zona 3 Cat.C/6	1	23	mq
Bene n° 2	Sam-42	700	33	Zona 3 Cat.C/6	1	10	mq
Bene n° 3	Sam-42	700	34	Zona 3 Cat.C/6	1	34	mq
Bene n° 4	Sam-42	700	35	Zona 3 Cat.C/6	1	34	mq
Bene n° 5	Sam-42	700	36	Zona 3 Cat.C/6	1	34	mq
Bene n° 6	Sam-42	700	37	Zona 3 Cat.C/6	1	22	mq
Bene n° 7	Sam-42	700	38	Zona 3 Cat.C/6	1	22	mq
Bene n° 8	Sam-42	700	39	Zona 3 Cat.C/6	1	13	mq
Bene n° 9	Sam-42	700	40	Zona 3 Cat.C/6	1	10	mq
Bene n° 10	Sam-42	700	54	Zona 3 Cat.C/6	1	12	mq
Bene n° 11	Sam-42	700	55	Zona 3 Cat.C/6	1	36	mq
Bene n° 12	Sam-42	700	56	Zona 3 Cat.C/6	1	36	mq
Bene n° 13	Sam-42	700	57	Zona 3 Cat.C/6	1	36	mq
Bene n° 14	Sam-42	700	58	Zona 3 Cat.C/6	1	36	mq
Bene n° 15	Sam-42	700	59	Zona 3 Cat.C/6	1	24	mq
Bene n° 16	Sam-42	700	60	Zona 3 Cat.C/6	1	24	mq
Bene n° 17	Sam-42	700	84	Zona 3 Cat.A/10	2	1157	mq
Bene n° 18	Sam-42	700	86	Zona 3 Cat.A/10	2	1157	mq
Bene n° 19	Sam-42	700	88	Zona 3 Cat.A/10	2	786	mq
Bene n° 20	Sam-42	700	89	Zona 3 Cat.A/10	2	786	mq

10 VALUTAZIONE DAL PREZZO DI VENDITA DEI BENI

10.1 Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa, effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale tiene inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale come in precedenza calcolata, costituisce infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

10.2 Fonti di informazione

- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio anno 2022 semestre 2;
- Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati;
- Acquisizione di atti notarili comparabili.

10.3 Stima del valore a base d'asta

La Banca dati dell'Agenzia del Territorio fornisce per la zona in esame e per immobili di categoria A/10 "uffici" valori compresi tra €/mq 850,00 ed €/mq 1.550,00 riferiti ad uno stato conservativo normale e per la tipologia "uffici strutturati" valori compresi tra €/mq 1350,00 ed €/mq 2.100,00 riferiti ad uno stato conservativo normale. Per i posti auto coperti sono indicati valori compresi tra €/mq 1.400,00 ed €/mq 2.050,00 e per le autorimesse valori compresi tra €/mq 1.100,00 ed €/mq 1.600,00.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: **GENOVA**Comune: **GENOVA**Fascia/zona: **Semicentrale/S.BENIGNO AD.A (V.CANTORE-V.DI FRANCIA-V.MILANO-PONT E RUBATTINO)**Codice zona: **C19**Microzona: **35**Tipologia prevalente: **Uffici strutturati**Destinazione: **Terziaria**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	850	1550	L	5,6	9,9	L
Uffici strutturati	Normale	1350	2100	L	7,8	12,9	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: **GENOVA**Comune: **GENOVA**Fascia/zona: **Semicentrale/S.BENIGNO AD.A (V.CANTORE-V.DI FRANCIA-V.MILANO-PONT E RUBATTINO)**Codice zona: **C19**Microzona: **35**Tipologia prevalente: **Uffici strutturati**Destinazione: **Terziaria**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1900	L	5,7	8,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	880	1300	L	5	7,4	L
Autorimesse	Normale	1100	1600	L	4,9	7,3	L
Box	Normale	1600	2350	L	8,2	12,2	L
Posti auto coperti	Normale	1400	2050	L	7,3	10,9	L
Posti auto scoperti	Normale	1300	1900	L	6,6	9,8	L

Spazio disponibile per annotazioni



Considerato lo stato di finitura e di manutenzione dei beni nonché la tipologia del fabbricato e del contesto, esaminate le pubblicazioni di immobili in vendita e atti notarili comparabili, si ritiene congruo applicare i seguenti valori unitari di stima:

- per i posti auto il valore minimo di €/mq 1100 considerato che trattasi di posti auto all'interno di autorimessa;
- per l'ufficio al piano settimo (bene n° 17) il valore minimo €/mq 850 decurtato di 300 €/mq considerato lo scadente stato di manutenzione per un totale di €/mq 550;
- per l'ufficio al piano ottavo (bene n° 18) il valore medio di €/mq 1.200 considerato l'ottimo stato di manutenzione;
- per l'ufficio al piano nono (bene n° 19) il valore minimo €/mq 850 decurtato di 400,00 €/mq considerato il pessimo stato di manutenzione per un totale di €/mq 450;
- per l'ufficio al piano decimo (bene n° 207) il valore minimo €/mq 850 decurtato di 300 €/mq considerato lo scadente stato di manutenzione per un totale di €/mq 550;

A fronte di quanto esposto, le stime dei singoli beni sono quelle riportate nella seguente tabella.

Id. bene	Foglio	Part.	Sub	Zona e Categoria	Cl.	Superficie commerciale		Note	Valore unitario €/mq	Valore di stima
Bene n° 1	Sam-42	700	32	Zona 3 Cat.C/6	1	23	mq	2 posti auto	1100	€ 25.300,00
Bene n° 2	Sam-42	700	33	Zona 3 Cat.C/6	1	10	mq	1 posto auto locato	1100	€ 11.000,00
Bene n° 3	Sam-42	700	34	Zona 3 Cat.C/6	1	34	mq	3 posti auto locati	1100	€ 37.400,00
Bene n° 4	Sam-42	700	35	Zona 3 Cat.C/6	1	34	mq	3 posti auto locati	1100	€ 37.400,00

Bene n° 5	Sam-42	700	36	Zona 3 Cat.C/6	1	34	mq	3 posti auto locati	1100	€ 37.400,00
Bene n° 6	Sam-42	700	37	Zona 3 Cat.C/6	1	22	mq	2 posti auto locati	1100	€ 24.200,00
Bene n° 7	Sam-42	700	38	Zona 3 Cat.C/6	1	22	mq	2 posti auto locati	1100	€ 24.200,00
Bene n° 8	Sam-42	700	39	Zona 3 Cat.C/6	1	13	mq	1 posto auto locato	1100	€ 14.300,00
Bene n° 9	Sam-42	700	40	Zona 3 Cat.C/6	1	10	mq	1 posto auto locato	1100	€ 11.000,00
Bene n° 10	Sam-42	700	54	Zona 3 Cat.C/6	1	12	mq	1 posto auto	1100	€ 13.200,00
Bene n° 11	Sam-42	700	55	Zona 3 Cat.C/6	1	36	mq	3 posti auto	1100	€ 39.600,00
Bene n° 12	Sam-42	700	56	Zona 3 Cat.C/6	1	36	mq	3 posti auto	1100	€ 39.600,00
Bene n° 13	Sam-42	700	57	Zona 3 Cat.C/6	1	36	mq	3 posti auto	1100	€ 39.600,00
Bene n° 14	Sam-42	700	58	Zona 3 Cat.C/6	1	36	mq	3 posti auto	1100	€ 39.600,00
Bene n° 15	Sam-42	700	59	Zona 3 Cat.C/6	1	24	mq	2 posti auto	1100	€ 26.400,00
Bene n° 16	Sam-42	700	60	Zona 3 Cat.C/6	1	24	mq	2 posti auto	1100	€ 26.400,00
Bene n° 17	Sam-42	700	84	Zona 3 Cat.A/10	2	1157	mq	ufficio piano 7	550	€ 636.350,00
Bene n° 18	Sam-42	700	86	Zona 3 Cat.A/10	2	1157	mq	ufficio piano 8 locato	1200	€ 1.388.400,00
Bene n° 19	Sam-42	700	88	Zona 3 Cat.A/10	2	786	mq	ufficio piano 9	450	€ 353.700,00
Bene n° 20	Sam-42	700	89	Zona 3 Cat.A/10	2	786	mq	ufficio piano 10	550	€ 432.300,00

Agli importi sopradeterminati occorre apportare inoltre le seguenti decurtazioni, per le motivazioni esposte nei paragrafi precedenti:

bene n° 17:

- € 3.000,00 oltre o.f. per regolarizzazione catastale

- € 2.000,00 oltre o.f. per regolarizzazione edilizia

Totale omnicomprensivo con tasse e diritti segreteria - € 7.000,00

bene n° 18:

- € 3.000,00 oltre o.f. per regolarizzazione catastale

Totale omnicomprensivo con tasse e diritti segreteria - € 4.000,00

bene n° 19:

- € 3.000,00 oltre o.f. per regolarizzazione catastale

- € 2.000,00 oltre o.f. per regolarizzazione edilizia

Totale omnicomprensivo con tasse e diritti segreteria - € 7.000,00

bene n° 20:

- € 3.000,00 oltre o.f. per regolarizzazione catastale

- € 2.000,00 oltre o.f. per regolarizzazione edilizia

Totale omnicomprensivo con tasse e diritti segreteria - € 7.000,00

Inoltre gli immobili identificati con i n° 2-3-4-5-6-7-8-9-18 risultano locati a [REDACTED], ma il contratto non riporta un canone annuale certo bensì un canone in funzione degli utili. Dato questo elemento di incertezza, ovvero il fatto che la permanenza di [REDACTED] non costituisce un reddito certo, anzi nel primo sessennio è stato pari a zero, e visto l'esercizio del diritto di recesso esercitato dal [REDACTED] in data 5.10.2023 ma contestato dal conduttore che ne sostiene la nullità, è opportuno, ai fini della stima, detrarre, a titolo di immobile occupato, l'interesse di cui un investitore potrebbe disporre in un anno, al fine di tenere conto dell'alea suddetta.

Il calcolo determinato sui beni locati porta al totale di **-€ 55.345,50.**

Per quanto sopra, il calcolo finale della stima dei singoli beni risulta riportato nei prospetti seguenti **per un importo totale di € 3.177.004,50.**

Id. bene	Sub	Superficie commerciale		Note	Valore unitario €/mq	Valore di stima	Decurtazioni	Valore FINALE
Bene n° 1	32	23	mq	2 posti auto	1100	€ 25.300,00		€ 25.300,00
Bene n° 2	33	10	mq	1 posto auto locato	1100	€ 11.000,00		€ 11.000,00
Bene n° 3	34	34	mq	3 posti auto locati	1100	€ 37.400,00		€ 37.400,00
Bene n° 4	35	34	mq	3 posti auto locati	1100	€ 37.400,00		€ 37.400,00
Bene n° 5	36	34	mq	3 posti auto locati	1100	€ 37.400,00		€ 37.400,00
Bene n° 6	37	22	mq	2 posti auto locati	1100	€ 24.200,00		€ 24.200,00
Bene n° 7	38	22	mq	2 posti auto locati	1100	€ 24.200,00		€ 24.200,00
Bene n° 8	39	13	mq	1 posto auto locato	1100	€ 14.300,00		€ 14.300,00
Bene n° 9	40	10	mq	1 posto auto locato	1100	€ 11.000,00		€ 11.000,00
Bene n° 10	54	12	mq	1 posto auto	1100	€ 13.200,00		€ 13.200,00
Bene n° 11	55	36	mq	3 posti auto	1100	€ 39.600,00		€ 39.600,00

Bene n° 12	56	36	mq	3 posti auto	1100	€ 39.600,00		€ 39.600,00
Id. bene	Sub	Superficie commerciale		Note	Valore unitario €/mq	Valore di stima	Decurtazioni	Valore FINALE
Bene n° 13	57	36	mq	3 posti auto	1100	€ 39.600,00		€ 39.600,00
Bene n° 14	58	36	mq	3 posti auto	1100	€ 39.600,00		€ 39.600,00
Bene n° 15	59	24	mq	2 posti auto	1100	€ 26.400,00		€ 26.400,00
Bene n° 16	60	24	mq	2 posti auto	1100	€ 26.400,00		€ 26.400,00
Bene n° 17	84	1157	mq	ufficio piano 7	550	€ 636.350,00	€ 7.000,00	€ 629.350,00
Bene n° 18	86	1157	mq	ufficio piano 8 locato	1200	€ 1.388.400,00	€ 4.000,00	€ 1.384.400,00
Bene n° 19	88	786	mq	ufficio piano 9	450	€ 353.700,00	€ 7.000,00	€ 346.700,00
Bene n° 20	89	786	mq	ufficio piano 10	550	€ 432.300,00	€ 7.000,00	€ 425.300,00
Decurtazione immobili occupati n° 2-3-4-5-6-7-8-9-18								-€ 55.345,50
Somma								€ 3.177.004,50

Nella tabella sono stati evidenziati in colore diverso i lotti di vendita riportati al paragrafo successivo.

10.4 Considerazioni sugli interventi di restyling impiantistico

Gli interventi di riqualificazione dell'impianto di condizionamento, tutt'ora in fase di studio da parte della società ██████ incaricata dal Condominio, comporterebbero una spesa che a inizio del 2023 era stata quantificata in circa 201 €/mq nel caso di "soluzione base" e di circa 312 €/mq nel caso di "soluzione ibrida", come desumibile dal prospetto seguente realizzato sulla base della spesa per unità immobiliare quantificata dall'Amministrazione Condominiale e aggiornata al 27 febbraio 2023 (Allegato 21):

spesa soluzione base	spesa soluzione base incidenza €/mq	spesa soluzione ibrida	spesa soluzione ibrida incidenza €/mq
€ 228.276,86	197	€ 354.602,13	306
€ 228.276,86	197	€ 354.602,13	306
€ 159.341,60	203	€ 247.519,05	315
€ 162.661,29	207	€ 252.675,81	321

**201 €/mq
valore medio**

**312 €/mq
valore medio**

Per recuperare tali spese il costo unitario di vendita dei beni n° 17, 18, 19, 20 dovrebbe aumentare secondo gli importi indicati nella seguente tabella:

Id. bene	Valore unitario €/mq con soluzione base	Valore unitario €/mq con soluzione ibrida
Bene n° 17	747	856
Bene n° 18	1397	1506
Bene n° 19	653	765
Bene n° 20	757	871

Tali importi si ritengono congrui con i valori forniti dalla Banca dati dell'Agenzia del Territorio per la zona in esame e per immobili di categoria A/10 ma si ritiene che in assenza di opere di ristrutturazione degli interni, sarebbe difficilmente possibile andare oltre gli importi unitari indicati.

Alla luce di quanto sopra l'incidenza degli interventi in esame sul valore dei soli immobili adibiti ad ufficio - ovvero gli immobili indicati nella perizia come beni n° 17, 18, 19, 20 - potrebbe aumentare come segue:

Id. bene	Fg.	Part.	Sub	Zona e Categoria	Cl.	Superficie commerciale		Note	Valore unitario €/mq con soluzione base	Valore unitario €/mq con soluzione ibrida
Bene n° 17	Sam-42	700	84	Zona 3 Cat.A/10	2	1157	mq	ufficio piano 7	747	856
Bene n° 18	Sam-42	700	86	Zona 3 Cat.A/10	2	1157	mq	ufficio piano 8 locato	1397	1506
Bene n° 19	Sam-42	700	88	Zona 3 Cat.A/10	2	786	mq	ufficio piano 9	653	765
Bene n° 20	Sam-42	700	89	Zona 3 Cat.A/10	2	786	mq	ufficio piano 10	757	871

Id. bene	Valore di stima con soluzione base	Valore di stima con soluzione ibrida	Decurtazioni	Valore FINALE con soluzione base	Valore FINALE con soluzione ibrida
Bene n° 17	€ 864.279,00	€ 990.392,00	€ 7.000,00	€ 857.279,00	€ 983.392,00
Bene n° 18	€ 1.616.329,00	€ 1.742.442,00	€ 4.000,00	€ 1.612.329,00	€ 1.738.442,00
Bene n° 19	€ 513.258,00	€ 601.290,00	€ 7.000,00	€ 506.258,00	€ 594.290,00
Bene n° 20	€ 595.002,00	€ 684.606,00	€ 7.000,00	€ 588.002,00	€ 677.606,00

Su tali importi andrebbe ancora applicata la decurtazione per l'immobile occupato da [REDACTED] secondo il procedimento già indicato a pag. 142, ovvero per € 63.323,02 nel caso di soluzione base e per € 67.736,97 nel caso di soluzione ibrida.

11 LOTTI DI VENDITA

Al fine di facilitare le operazioni di vendita si propone la formazione di **4 distinti lotti di vendita**.

Ciascun lotto è formato da un immobile ad uso ufficio oltre a posti auto.

Gli immobili locati a [REDACTED] sono stati considerati come un unico lotto.

Lotto 1: TRE U.I. ADIBITE A POSTO AUTO PER UN TOTALE DI 6 POSTI AUTO + UFFICIO PIANO SETTIMO (IMMOBILE LIBERO)

Id. bene	Fg.	Part.	Sub	Superficie commerciale		Note	Valore unitario €/mq	Valore FINALE
Bene n° 1	Sam-42	700	32	23	mq	2 posti auto	1100	€ 25.300,00
Bene n° 10	Sam-42	700	54	12	mq	1 posto auto	1100	€ 13.200,00
Bene n° 11	Sam-42	700	55	36	mq	3 posti auto	1100	€ 39.600,00
Bene n° 17	Sam-42	700	84	1157	mq	ufficio piano 7	550	€ 629.350,00
TOTALE LOTTO 1								€ 707.450,00

**Lotto 2: OTTO U.I. ADIBITE A POSTO AUTO PER UN TOTALE DI 16 POSTI AUTO
+ UFFICIO PIANO OTTAVO
(IMMOBILE OCCUPATO)**

Id. bene	Fg.	Part.	Sub	Superficie commerciale		Note	Valore unitario €/mq	Valore FINALE
Bene n° 2	Sam-42	700	33	10	mq	1 posto auto locato	1100	€ 11.000,00
Bene n° 3	Sam-42	700	34	34	mq	3 posti auto locati	1100	€ 37.400,00
Bene n° 4	Sam-42	700	35	34	mq	3 posti auto locati	1100	€ 37.400,00
Bene n° 5	Sam-42	700	36	34	mq	3 posti auto locati	1100	€ 37.400,00
Bene n° 6	Sam-42	700	37	22	mq	2 posti auto locati	1100	€ 24.200,00
Bene n° 7	Sam-42	700	38	22	mq	2 posti auto locati	1100	€ 24.200,00
Bene n° 8	Sam-42	700	39	13	mq	1 posto auto locato	1100	€ 14.300,00
Bene n° 9	Sam-42	700	40	10	mq	1 posto auto locato	1100	€ 11.000,00
Bene n° 18	Sam-42	700	86	1157	mq	ufficio piano 8 locato	1000	€ 1.384.400,00
Decurtazione per immobile occupato								-€ 55.345,50
TOTALE LOTTO 2								€ 1.525.954,50

**Lotto 3: DUE U.I. ADIBITE A POSTO AUTO PER UN TOTALE DI 6 POSTI AUTO
+ UFFICIO PIANO NONO
(IMMOBILE LIBERO)**

Id. bene	Fg.	Part.	Sub	Superficie commerciale		Note	Valore unitario €/mq	Valore FINALE
Bene n° 12	Sam-42	700	56	36	mq	3 posti auto	1100	€ 39.600,00
Bene n° 13	Sam-42	700	57	36	mq	3 posti auto	1100	€ 39.600,00
Bene n° 19	Sam-42	700	88	786	mq	ufficio piano 9	450	€ 346.700,00
TOTALE LOTTO 3								€ 425.900,00

**Lotto 4: DUE U.I. ADIBITE A POSTO AUTO PER UN TOTALE DI 7 POSTI AUTO
+ UFFICIO PIANO DECIMO
(IMMOBILE LIBERO)**

Id. bene	Fg.	Part.	Sub	Superficie commerciale		Note	Valore unitario €/mq	Valore FINALE
Bene n° 14	Sam-42	700	58	36	mq	3 posti auto	1100	€ 39.600,00
Bene n° 15	Sam-42	700	59	24	mq	2 posti auto	1100	€ 26.400,00
Bene n° 16	Sam-42	700	60	24	mq	2 posti auto	1100	€ 26.400,00
Bene n° 20	Sam-42	700	89	786	mq	ufficio piano 10	550	€ 425.300,00
TOTALE LOTTO 4								€ 517.700,00

**VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1 + LOTTO 2 + LOTTO 3 + LOTTO 4
= € 3.177.004,50**

12 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

12.1 Operazioni peritali

- Acquisizione della documentazione in atti;
- Sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima siti in Genova in data 21.06.2023 e 12.07.2023 con esecuzione di rilievi a campione e fotografici;
- Reperimento e disamina documentazione condominiale;
- Accertamento della proprietà al ventennio;
- Disamina documentazione Amministrazione Condominiale.

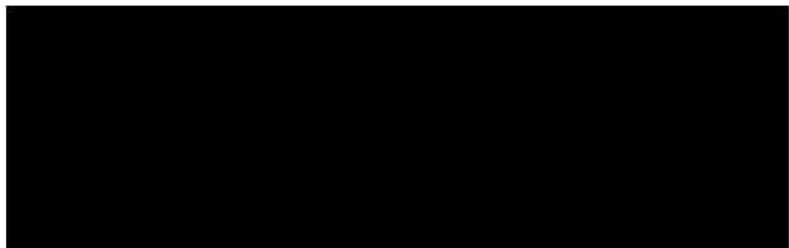
12.2 Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Effettuazione di visure storiche presso l'Agenzia del Territorio;
- Acquisizione planimetrie catastali;
- Accesso agli Atti presso il Comune di Genova per esame dei progetti depositati;
- Effettuazione di ispezioni ipotecarie;
- Reperimento atto notarile di provenienza.

13 DEPOSITO

A compimento dell'incarico affidatomi si deposita il presente elaborato e i relativi n° 39 allegati.

Genova 17/07/2024



14 ALLEGATI

1. Documenti catastali bene 1
2. Documenti catastali bene 2
3. Documenti catastali bene 3
4. Documenti catastali bene 4
5. Documenti catastali bene 5
6. Documenti catastali bene 6
7. Documenti catastali bene 7
8. Documenti catastali bene 8
9. Documenti catastali bene 9
10. Documenti catastali bene 10
11. Documenti catastali bene 11
12. Documenti catastali bene 12
13. Documenti catastali bene 13
14. Documenti catastali bene 14
15. Documenti catastali bene 15
16. Documenti catastali bene 16
17. Documenti catastali bene 17
18. Documenti catastali bene 18
19. Documenti catastali bene 19
20. Documenti catastali bene 20
21. Documentazione Amministrazione Condominiale
22. Bilancio consuntivo 2022 e preventivo 2023
23. Regolamento Condominiale
24. Concessione edilizia n. 1106 del 18.08.1987
25. Voltura Concessione
26. Variante del 18.01.1991
27. Estratto Tavole Progetto di Variante
28. CILA Asseverata del 5.5.2017
29. Contratto di Affitto [REDACTED]
30. Ispezioni ipotecarie
31. Atto di provenienza Notaio [REDACTED] rep. n. 2385 del 28.11.2006 e relativa nota di trascrizione
32. Nota iscrizione reg. gen. n. 44899 reg. part. n. 8715 del 16.12.2008
33. Nota iscrizione reg. gen. n. 44899 reg. part. n. 8716 del 16.12.2008
34. Nota iscrizione reg. gen. n. 44899 reg. part. n. 8717 del 16.12.2008
35. Nota iscrizione reg. gen. n. 44899 reg. part. n. 8718 del 16.12.2008
36. Trascrizione Atto di Fusione per incorporazione del 18.09.2002 rep. n. 37445/5665
37. Trascrizione Atto di Conferimento in società del 21.12.2004 rep. n. 313022
38. Rettifica trascritta in data 19.03.2005 al reg. gen. n. 12640 reg. part. n. 7530
39. Trascrizione Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale del 03.05.2005 rep. n. 44562/6859