

RELAZIONE DI STIMA

dei locali di proprietà della C.P.I. Service Srl
siti in Genova, Lungo Bisagno Dalmazia civico 71
unità interni 6a, 6b, 6c-7
posti auto 1, 7, 8 e box p.a. 5-6,

♦ ♦ ♦

1) PREMESSE

Il sottoscritto Geometra Luigi Delehaye, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n°2042 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, veniva nominato dal Giudice Delegato per l'aggiornamento di stima del compendio immobiliare di Via Lungobisagno Dalmazia 71 di proprietà della C.P.I. Service S.r.l. .

Reperiti i progetti in sanatoria degli immobili, presentati dall'Arch Luca Stocchi, in data 19.02.2024, effettuava il sopralluogo delle unità immobiliari .

Reperita la documentazione catastale aggiornata, visti i progetti in sanatoria presentati e la perizia dallo stesso redatta in data 14.10.2014, assunte tutte le informazioni attuali sul mercato immobiliare, procederà con la stima del compendio immobiliare di cui all'intestazione al fine di determinare il valore di mercato alla data odierna .

2) CONSIDERAZIONI DI STIMA

L'attuale destinazione dei beni, oltre ai posti auto, come da sanatorie presentate dall'Arch. Luca Stocchi, è la seguente :

- Locale interno 6a : magazzino
- Locale interno 6b : magazzino
- Locale interni 6c e 7 : laboratorio

Fatta eccezione per il magazzino 6b, negli altri due locali, risulta preponderante l'utilizzo ad ufficio, anche se funzionale alle rispettive destinazioni, con un grado di finitura molto elevato .

Nell'individuazione del valore quindi, pur tenendo conto delle destinazioni assentite, non si può non tenere conto dell'elevato grado di finitura .

La stima viene sviluppata con riferimento ai prezzi di mercato, correnti alla data attuale, di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche

simili alle unità da stimare, considerando vari parametri tra cui: l'ubicazione urbanistica e commerciale degli immobili, il tipo di fabbricato cui fanno parte, le destinazioni d'uso, le caratteristiche, il grado di finitura, lo stato di manutenzione, la superficie e gli accessori .

Il fabbricato si trova in una zona produttiva, commerciale, artigianale molto ben servita da collegamenti viari, posta nelle vicinanze dello svincolo autostradale di Genova est, ben servita da mezzi pubblici e posto in adiacenza alla Coop di Piazzale Bligny .

La zona inoltre, è interessata dalla realizzazione, attualmente incorso, dello “Skymetro – prolungamento della metropolitana in Valbisagno” che dovrebbe migliorare notevolmente il collegamento con il centro cittadino, le stazioni ferroviarie e la zona portuale .

I locali sono ben distribuiti e presentano un ottimo grado di finitura e di manutenzione, inoltre la dotazione di box e posti auto nell’autorimessa posta al piano seminterrato, cui si può accedere direttamente dal vano scala e dagli ascensori, rende particolarmente funzionale in collegamento diretto con gli uffici.

I posti auto sono indispensabili e funzionali all’attività dei locali e dovrebbero costituire una imprescindibile dotazione di questi ultimi, a scapito però del valore dei singoli posti auto, la cui dotazione però serve a rendere maggiormente appetibili i locali, integrandone il valore .

Le banche dati e le ricerche di mercato hanno fornito i seguenti valori medi:

– *Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)*

box	€/mq	1.550
posto auto scoperto	€/mq	1.170
laboratorio	€/mq	920
magazzino	€/mq	630
ufficio	€/mq	1.600

– *Confcommercio*

box	€/mq	2.583
-----	------	-------

magazzino	€/mq	800
ufficio	€/mq	1.350

– *Ricerca di mercato*

box	€/mq	1.600
posto auto scoperto	€/mq	875
ufficio	€/mq	960

dalla ricerca di mercato non sono emerse unità con destinazione magazzino o laboratorio assimilabili a quelle oggetto di stima .

Tenendo conto che il box ed i posti auto sono da considerarsi una dotazione naturale delle unità a laboratorio e magazzino, per cui non possono essere stimati sui valori massimi, e che le unità, nonostante l'alto grado di finitura, hanno destinazione a laboratorio e magazzino, lo scrivente ha ritenuto di stimare gli immobili attribuendo loro i seguenti valori unitari :

p.a. coperti :	€/mq	800 ÷ 1.000
box :	€/mq	1.300
magazzini - laboratorio :	€/mq	900 ÷ 1.200

Nella stima effettuata nel 2014, trattandosi all'epoca di un'unica unità, le superfici dei disimpegni e dei servizi, oggi comuni, erano state conteggiate nella superficie totale: poiché oggi l'originaria unità è stata suddivisa in tre distinti immobili, le superfici dei disimpegni e dei servizi igienici comuni non sono state conteggiate .

3) DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte del fabbricato posto nel Comune di Genova e distinto dal civico n° 71 di Lungobisagno Dalmazia, in prossimità di Piazzale Bligny .

Il fabbricato, originario della metà degli anni'50 , ha successivamente subito variazioni ed ampliamenti, che con l'ultimo intervento del febbraio 1997 ha assunto l'attuale conformazione.

L'edificio è costituito da cinque piani, di cui il seminterrato adibito a posteggi privati, pertinenziali e condominiali, sia coperti che scoperti, il piano terreno adibito a negozi ed atrio, i restanti tre piani f.t. adibiti ad uffici, magazzini e laboratori .

La struttura è in travi e pilastri di cemento armato con solette in c.a., i prospetti sono costituiti da pareti continue in alluminio, vetro e laminato, la copertura è piana .

L'immobile è servito da un vano scala principale ed uno di sicurezza, ascensore e montacarichi, impianto di citofono con apriporta, impianto di riscaldamento centralizzato .

Il piano seminterrato, cui si accede veicolarmente dai cancelli civici 33R e 33AR della stessa via, è collegato, tramite i due vani scala interni, l'ascensore ed il montacarichi, con i piani superiori dell'edificio, ha tamponamenti e divisori in blocchetti di cls, pavimento in cls, armato finito con spolvero al quarzo ed elicotterato ed impianto elettrico esterno in canalina .

Le finiture dei locali oggetto di aggiornamento di stima sono costituite da :

- pavimenti galleggianti con finitura in legno o laminato ;
- divisori in parte in cartongesso, in parte costituiti da pareti mobili in vetro o laminato e vetro ;
- serramenti esterni in alluminio ed interni costituiti da porte in cristallo o in laminato;
- i servizi hanno pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica, sanitari di tipo standard e ventilazione forzata ;
- il riscaldamento è fornito da termoconvettori collegati all'impianto centralizzato, l'impianto di condizionamento è autonomo .

Le unità attualmente si presentano in ottimo stato di manutenzione, con un ottimo livello di finitura, hanno una altezza interna libera totale di mt 4.00 (mt 2,95 al controsoffitto) .

Le unità oggetto di stima sono composte :

- al piano seminterrato :

- **posto auto coperto n°1** , della superficie catastale di mq 13 e capienza per un'autovettura, ha comodo accesso ed è censito al Catasto Fabbricati di Genova con le seguenti note tecniche (allegati 1 e 2) :

sez. Bav • foglio 41 • map. 1622 • sub.32 • lungo Bisagno Dalmazia n.33 interno 1 Piano S1 • cat. C/6 • classe 2 • mq 13 • € 65,80 .

I confini sono :

nord: distacco condominiale ;
est: distacco condominiale ;
sud: corsello di manovra ;
ovest: posto auto n°2 .

Per quanto espresso al capitolo 2, si ritiene di stimare il posto auto 1 in :

- posto auto n° 1 - €/mq 1.000,00 x mq 13 = € 13.000,00

- **box formato dai posti auto coperti nn° 5 e 6**, della superficie catastale di mq 33 (16+17) e capienza per due autovetture, con annesso spazio antistante di manovra .

Il box è censito al Catasto Fabbricati di Genova, suddiviso nei due posti auto, con le seguenti note tecniche (allegati 1 e 2) :

- sez. Bav • foglio 41 • map. 1622 • sub.15 • lungo Bisagno Dalmazia n.33AR interno 5 Piano S1 • cat. C/6 • classe 2 • mq 16 • € 80,98 .
- sez. Bav • foglio 41 • map. 1622 • sub.16 • lungo Bisagno Dalmazia n.33R interno 6 Piano S1 • cat. C/6 • classe 2 • mq 17 • € 86,04 .

La trasformazione da posti auto in box, mediante la costruzione di due spalline e l'inserimento di una saracinesca, è stata oggetto di CILA in sanatoria prot. 10993 / 2022 del 19.07.2022 (allegato 3) .

L'accesso al box avviene attraverso un'area antistante di circa m 3.00 di profondità, per cui la manovra risulta disagiata, soprattutto in presenza di una autovettura all'interno: si ritiene consigliabile che i posti auto 5 e 6, interni al box, e l'antistante posto auto 7 (di cui di seguito), costituiscano un'unica assegnazione .

Il box (posti auto 5 e 6) nel suo insieme confina :

nord: distacco condominiale (intercapedine) ;
est: per mezzo dell'area di accesso di pertinenza, con il posto auto n° 7;
sud: posto auto n°4 e corsello di manovra ;
ovest: distacco condominiale (intercapedine) .

Per quanto espresso al capitolo 2, si ritiene di stimare il box posti auto 5 e 6 in :

– box p.a. n° 5 e 6 - €/mq 1.300,00 x mq 33 = € 42.900,00

- **posto auto coperto n° 7** , della superficie catastale di mq 14 e capienza per un'autovettura, ha comodo accesso, anche se di larghezza limitata, ed è censito al Catasto Fabbricati di Genova con le seguenti note tecniche (allegati 1 e 2) :

sez. Bav • foglio 41 • map. 1622 • sub.17 • lungo Bisagno Dalmazia n.33AR interno 7 Piano S1 • cat. C/6 • classe 2 • mq 14 • € 70,86 .

Considerata l'interferenza con l'area di manovra annessa al box (posti auto 5 e 6), si consiglia l'assegnazione di tale posto auto, congiunta con il box citato .

I confini sono :

nord: distacco condominiale (intercapedine) ;
est: posto auto n° 8 ;
sud: corsello di manovra ;
ovest: area di accesso di pertinenza del box (posti auto 5 e 6) .

Per quanto espresso al capitolo 2, si ritiene di stimare il posto auto 7 in :

– posto auto n° 7 - €/mq 800,00 x mq 14 = € 11.200,00

- **posto auto coperto n° 8** , della superficie catastale di mq 18 e capienza per un'autovettura, ha comodo accesso ed è censito al Catasto Fabbricati di Genova con le seguenti note tecniche (allegati 1 e 2) :

sez. Bav • foglio 41 • map. 1622 • sub.18 • lungo Bisagno Dalmazia n.33AR Interno 8 Piano S1 • cat. C/6 • classe 2 • mq 18 • € 91,10 .

I confini sono :

nord: distacco condominiale (intercapedine) ;
est: posto auto n° 9 ;

sud: corsello di manovra ;
ovest: posto auto n° 7 .

Per quanto espresso al capitolo 2, si ritiene di stimare il posto auto 8 in :

– posto auto n° 8 – €/mq 1.000, 00 x mq 18 = € 18.000,00

- al piano secondo (3° f.t.):

- **locale ad uso magazzino individuato dal numero interno 6a**, costituente un'unica unità suddivisa in diversi locali adibiti a magazzino, uffici a servizio di quest'ultimo, ripostiglio ed un servizio igienico con antibagno; il locale usufruisce della proporzionale quota di comproprietà, con i locali interni 6b e 6c, dei corridoi comuni di accesso ed anche di un ulteriore servizio igienico formato da antibagno, locale wc e locale per disabili .

La superficie commerciale è di circa mq 270 .

L'unità è stata oggetto di regolarizzazione per l'accorpamento di una porzione dell'unità adiacente, interno 6b, presentata con CILA in sanatoria prot. 16956 / 2024 del 19.12.2024 (allegato 4) .

Il tutto, già censito precedentemente al Catasto fabbricati con il subalterno 57 (interno 6a) e parte del subalterno 60 (interno 6b), è oggi censito al Catasto fabbricati di Genova, in un'unica unità, con le seguenti note tecniche (allegati 1 e 2) :

sez. Bav • foglio 41 • map. 1622 • sub.72 • lungo Bisagno Dalmazia n.71 interno 6a • piano 2 • cat. C/2 • classe 4 • consistenza 254 mq • superficie 287 mq • R.C. € 1.075,68 .

I confini sono, partendo da nord e procedendo in senso orario :

distacco su area esterna comune, interno 8, vano scala, disimpegno e servizi comuni agli interni 6a-6b-6c, interno 6b, interno 6c .

Per quanto espresso al capitolo 2, si ritiene di stimare il locale ad uso magazzino interno 6a in :

– magazzino 6a - €/mq 1.100, 00 x mq 270 = € 297.000,00

- **locale ad uso magazzino individuato dal numero interno 6b**, costituito da un unico locale con accesso dal corridoio comune con le unità 6a e 6c .

Il locale usufruisce della proporzionale quota di comproprietà, con i locali interni 6a e 6c, dei corridoi comuni di accesso e di un servizio igienico formato da antibagno, locale wc e locale per disabili .

La superficie catastale è di mq 15 .

L'unità è stata oggetto di regolarizzazione per frazionamento e cessione di una porzione all'unità adiacente, interno 6a, presentata con CILA in sanatoria prot. 16956 / 2024 del 19.12.2024 (allegato 4) .

L'unità era già censita, nella sua originaria consistenza, con il subalterno 60 ed è oggi censita al Catasto fabbricati di Genova, nell'attuale consistenza, con le seguenti note tecniche (allegati 1 e 2) :

sez. Bav • foglio 41 • map. 1622 • sub.73 • lungo Bisagno Dalmazia n.71 interno 6b • piano 2 • cat. C/2 • classe 4 • consistenza 14 mq • superficie 15 mq • R.C. € 59,29 .

I confini sono, partendo da nord e procedendo in senso orario :

interno 6a, disimpegno e servizi comuni agli interni 6a-6b-6c, interno 6c.

Per quanto espresso al capitolo 2, si ritiene di stimare il locale ad uso magazzino interno 6b in :

– magazzino 6b - €/mq 900,00 x mq 15 = € 13.500,00

- **locale ad uso laboratorio individuato dai numeri interni 6c e 7**, costituente un'unica unità suddivisa da pareti mobili per la delimitazione degli spazi di lavoro, oltre a due locali tecnici e due servizi igienici con disimpegno comune; il locale usufruisce della proporzionale quota di comproprietà, con i locali interni 8 e gli interni 6a e 6b, dei corridoi

comuni di accesso e con le unità interni 6a e 6b, anche di ulteriori servizi igienici formati da antibagno, locale wc e locale per disabili .

La superficie commerciale è di circa mq 560 .

L'unità è stata oggetto di regolarizzazione presentata con CILA in sanatoria prot. 10409 / 2018 del 19.11.2018 (allegato 5) .

Il tutto, già censito precedentemente al Catasto fabbricati con i subalterni 61 e 63, è oggi censito al Catasto fabbricati di Genova, in un'unica unità, con le seguenti note tecniche (allegati 1 e 2) :

sez. Bav • foglio 41 • map. 1622 • sub.71 • lungo Bisagno Dalmazia n.71 • piano 2 • cat. D/8 R.C. € 7.370,00 .

I confini sono, partendo da nord e procedendo in senso orario :

distacco su area esterna comune, interno 6a, interno 6b, disimpegno e servizi comuni agli interni 6a-6b-6c, vano scala, disimpegno comune agli interni 7 e 8, unità sub. 64, distacco su area esterna comune, Via Lungobisagno Dalmazia .

Si fa notare che l'attuale categoria catastale D/8 – *Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*, non corrisponde alla destinazione urbanistico-edilizia dell'immobile (C/3) e quindi deve essere riportata a quest'ultima .

Per quanto espresso al capitolo 2, si ritiene di stimare il locale ad uso laboratorio interni 6c e 7 in :

– laboratorio 6c – 7 - €/mq 1.200, 00 x mq 560 = **€ 672.000,00**

4) RIEPILOGO

Si riassumono i valori degli immobili oggetto di stima :

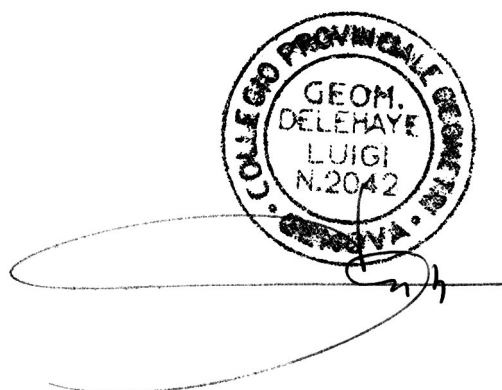
posto auto n° 1	-	€/mq 1.000,00	x	mq 13	=	€ 17.550,00
box n° 5 e 6	-	€/mq 1.300, 00	x	mq 33	=	€ 42.900,00
posto auto n° 7	-	€/mq 800, 00	x	mq 14	=	€ 11.200,00

LUIGI DELEHAYE

posto auto n° 8	-	€/mq 1.000, 00	x	mq 18	=	€ 18.000,00
magazzino int. 6a	-	€/mq 1.100, 00	x	mq 270	=	€ 297.000,00
magazzino int. 6b	-	€/mq 900, 00	x	mq 15	=	€ 13.500,00
laboratorio int. 6c e 7	-	€/mq 1.200, 00	x	mq 560	=	<u>€ 672.000,00</u>
						€ 1.067.600,00

♦ ♦ ♦

Genova, 9 aprile 2025

A circular professional stamp for the 'COLLEGGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA' is shown. The center of the stamp contains the text 'GEOM. DELEHAYE LUIGI N.2042'. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

Geom. Luigi Delehayes

ALLEGATI

- 1) Planimetrie catastali
- 2) Visure catastali
- 3) CILA 10993 / 2022
- 4) CILA 16956 / 2024
- 5) CILA 10409 /2018

INDICE

1) Premesse	pag.	1
2) Considerazioni di stima	pag.	1
3) Descrizione e stima dei beni	pag.	3
4) Riepilogo	pag.	9