

Piazza Matteotti 2/5 - 16123 Genova

Cell +39.335.8155658

Mail: alessandro.ombrina@studiombrina.com

Pec: alessandro.ombrina@geopec.it



GIUDIZIO DI STIMA

relativa alla valutazione di una porzione di edificio produttivo con annesso pertinenze in Genova, circoscrizione di Bolzaneto, [REDACTED], di proprietà della [REDACTED]



Il sottoscritto geometra Alessandro Ombrina, perito iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Genova al n° 2461 con studio in Genova, Piazza Matteotti 2/5, in seguito ad incarico conferitogli dalla Spett.le [REDACTED] [REDACTED] pregia, qui di seguito, procedere alla valutazione degli immobili citati in epigrafe.

1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente relazione ha per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato di un complesso industriale / artigianale elevato su due piani fuori terra (PT – P1), identificato dal civico 3D di [REDACTED] una possibile compravendita.

2. INQUADRAMENTO DEL CONTESTO

Il distretto produttivo di Genova Bolzaneto è ubicato nel quartiere omonimo, situato nella Val Polcevera, una delle aree industriali più importanti di Genova.

Vocazione industriale già avviata alla fine dell'Ottocento con lo sviluppo della ferrovia Genova-Torino e della tranvia elettrica. Le attività produttive si consolidano nella prima metà del Novecento prevalentemente in maniera sparsa e disomogenea ma caratterizzata da insediamenti di industria pesante siderurgica, definitivamente riconvertita a industria più leggera per PMI dagli inizi degli anni Ottanta del secolo scorso fino ai primi anni Duemila.

Il distretto è particolarmente apprezzato, rispetto ad altre zone industriali della città, per la comodità delle infrastrutture di collegamento in gomma, quali l'omonimo casello autostradale posto lungo la A7 Genova Milano o tutta la rete viaria di collegamento posta principalmente in sponda del torrente Polcevera e Secca.

3. CARATTERISTICHE GENERALI E CONSISTENZA

Trattasi di edificio produttivo elevata su due piani, con interposto piano ammezzato ad uffici, di forma rettangolare, con struttura portante in cemento armato con travi e pilastri prefabbricati, solai c.a. a tegoli e tamponamenti in pannelli prefabbricati.

Il piano terreno, dell'altezza utile di mt. 7,40,, risulta accessibile carrabilmente direttamente dalla viabilità pubblica, e dotato area esterna pertinenziale con ampio spazio di manovra, e quattro ampie aperture prospicienti l'area esterna per le agevoli attività di carico / scarico; l'accesso agli uffici (h. 3.86) avviene sulla parte laterale dell'edificio attraverso vano scale di uso condominiale che collega i due piani con interposto il piano ammezzato ad uso ufficio (h. 3.20).

Il primo piano (h. 7.70) è raggiungibile o pedonalmente, attraverso il suddetto vano scale, o carrabilmente attraverso ampia rampa di accesso che sbarca al primo piano in prossimità di un'area esterna comune ad altra unità ove è

possibile carico / scarico merci limitatamente al tempo necessario senza ulteriore stazionamento.

La copertura risulta piana e accessibile attraverso il prolungamento della rampa di accesso, ed attualmente utilizzata come parcheggio auto promiscuo.

La zona uffici (h. 2.70) presenta finiture di tipo ordinario così come i servizi igienici.

Le zone produttive, attualmente utilizzate a magazzino, dispongono di impiantistica standard.

Le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione sviluppano, ai sensi del DPR 138/1998 così come integrato dalla tabella di calcolo del 23/12/2019, i seguenti dati metrici per la determinazione della superficie commerciale:

Piano Terreno

Zona produzione	mq. 1.994,00 x 1,00 = mq. 1.994,00
Uffici (PT e P ammezzato)	mq. 550,00 x 1,20 = mq. 660,00
Area esterna sottorampa.....	mq. 480,00 x 0,20 = mq. 96,00
Piazzale ed area di manovra.....	mq. 1.136,00 x 0,10 = mq. 114,00

Totale superficie commerciale mq. 2.864,00

Piano Primo

Zona produzione	mq. 1.669,00 x 1,00 = mq. 1.669,00
Uffici (P1 e P ammezzato)	mq. 240,00 x 1,20 = mq. 288,00

Totale superficie commerciale mq. 1.957,00

4. DATI CATASTALI

Presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Genova, il compendio immobiliare in narrativa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, sezione SQ, [REDACTED] nsuaria 4, categoria D/7, rendita catastale €. 39.400,00.

L'allegata planimetria catastale, redatta dal Geom. Alessandro Musetti in data 11/11/2003 prot. GE0332251, risulta lievemente difforme rispetto allo stato attuale dei luoghi a seguito della demolizione al primo piano della cella frigo.

5. INDAGINE URBANISTICA

Il fabbricato in narrativa è stato edificato / modificato dai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 239 del 24/04/2001 per la costruzione di un edificio produttivo in area ex Lo Faro a Genova Bolzaneto ad uso delle società [REDACTED] avi S.r.l.;
- Concessione Edilizia in variante corso d'opera n. 59 del 23/01/2003;

- Concessione Edilizia in variante corso d'opera n. 293 del 11/03/2003;
- Concessione Edilizia in variante corso d'opera n. 466 del 19/05/2003;
- Concessione Edilizia in variante corso d'opera e parziale sanatoria n. 784 del 23/09/2003;
- D.I.A. n. 493/2004 del 05/02/2004 per installazione casotti esterni, cancelli e apertura e chiusura porte interne;
- Provvedimento n. 647 del 05/09/2004 per realizzazione tettoie;
- C.I.L.A. prof. n. 2360/2020 del 05/03/2020 per realizzazione opere interne.

L'intero complesso industriale è stato dichiarato agibile con provvedimento n. 35 del 17/07/2007.

Rispetto alla cartografia del vigente Piano Urbanistico Comunale l'immobile ricade in zona AR-PI Ambito di riqualificazione urbanistica Produttivo – Industriale, che qualifica quale funzioni ammesse principali industria, artigianato, logistica e impianti produttivi e consente tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.

6. STATO OCCUPAZIONE

L'Immobile risulta locato, con regolare contratto di locazione commerciale, a due differenti soggetti e più precisamente:

Al PT: alla società [REDACTED] tratto di locazione sottoscritto in data 01/07/2013 per la durata di sei anni (dal 01/07/2013 al 30/06/2019) prorogato di ulteriori sei anni, salvo disdetta, al canone annuo di €. 175.000,00 oltre IVA;

Al P1: alla società [REDACTED] tratto di locazione sottoscritto in data 14/02/2020 per la durata di nove anni (dal 01/04/2020 al 31/03/2029) prorogato di ulteriori sei anni fino al 30/06/2025 e successivamente prorogato annualmente, salvo disdetta, al canone annuo di €. 75.000,00 oltre IVA fino al 31/03/2021 e successivamente di €. 80.000,00 oltre IVA dal 01/04/2021 in poi.

7. OSSERVAZIONI MERCATO SEGMENTO PRODUTTIVO

Prima di addentrarci sulle metodologie di stima è utile porre alcune riflessioni sull'attuale andamento delle compravendite in questo specifico segmento ancora in parte influenzato dall'effetto Covid e dal massiccio utilizzo dello smart working.

Dal rapporto immobiliare annuale edito nel 2024 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) per il segmento produttivo, si desume una ripresa in termini di volumi di compravendita registrando un aumento del 8,3% tra il 2022 ed il 2023 registrando tuttavia una diminuzione del -2,1% delle quotazioni medie transate.

Questo trend di crescita dimostra, in termini di volumi di compravendita, può significare una ritrovata attrattiva per investitori e aziende; tuttavia, per mantenere e potenziare questa tendenza positiva, sarà fondamentale continuare a investire nello sviluppo e nella riqualificazione dello stock immobiliare esistente.

8. CONSIDERAZIONI DI STIMA

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale).

Un procedimento è diretto (o sintetico comparativo), l'altro indiretto (o analitico).

A proposito del reperimento ed utilizzazione dei dati elementari relativi ad ogni giudizio di stima è necessario apprendere dal mercato, nell'ambito del quale si va ad operare, tutti i dati storici che da esso si possono rilevare.

All'estimatore si richiede di far conoscere gli elementi emersi dalle indagini o informazioni che costituiscono la più efficace motivazione della oggettività del risultato della stima.

Nella fattispecie si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato attraverso la media di due procedimenti:

- il valore venale attraverso la stima comparativa (metodo diretto);
- il valore a reddito ritratto dai contratti di locazione (metodo indiretto).

Procedimento comparativo (MCA)

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima si è proceduto, con il metodo del confronto di mercato (MCA – Market Comparison Approach) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, per caratteristiche (comparabili), oggetto di recenti compravendite.

Il MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili quando di dispone di almeno una transazione di confronto rilevata nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Nella fattispecie lo scrivente, dopo accurata ricerca, ha selezionato i seguenti immobili:

Comparabile 1: porzione di complesso industriale con annesse aree scoperte della superficie commerciale di mq. 673,00, posto in [REDACTED] pravenduto in data 01/02/2019 al prezzo di € 465.000;

Comparabile 2: complesso industriale con annesse aree scoperte della superficie commerciale complessiva di mq. 9.000,00, posto in [REDACTED] mpravenduto in data 26/06/2020 al prezzo di € 6.600.000;

Comparabile 3: porzione di complesso industriale con annesse aree scoperte della superficie commerciale di mq. 1.200,00, posto in Via

Morasso 61-63, compravenduto in data 29/10/2020 al prezzo di € 576.000.

Il prezzo medio unitario di ciascun comparabile è stato opportunamente corretto all'attualità attraverso un coefficiente determinato dal rapporto del diverso andamento di mercato del periodo richiesto rispetto a quello osservato, ritratto dalle pubblicazioni semestrali OMI di ciascun segmento di mercato.

La sottostante tabella riassume i dati assunti e riporta un prezzo unitario medio all'attualità pari a € 580,00 per ogni mq. di superficie commerciale.

Ubicazione	Tipologia	Superficie commerciale	Prezzo Vendita	Riferimento Vendita	Prezzo unitario vendita	Coeff.te normalizz. al 2025	Prezzo unitario riferimento	
		mq			€/mq		€/mq	
Via Artigiani 58G - GE Bolzaneto	Capannone e aree esterne	673,00	€ 465.000,00	2019	SOLIMENA 01-02-2019	690,94	0,914	631,29
██████████ to	Capannoni e aree esterne	9.000,00	€ 6.600.000,00	2020	ANSELMI 26-06-2020	733,33	0,914	670,02
██████████ neto	Capannone e aree esterne	1.200,00	€ 576.000,00	2020	GUGLIELMONI 29-10-2020	480,00	0,914	438,56
							MEDIA	579,96
							Media Arr/ta	580,00

Al fine di determinare il valore venale di ciascuna porzione formante il complesso fabbricativo in esame è utile ricordare che la porzione al primo piano, rispetto a quella del piano terreno, non dispone di spazio di manovra pertinenziale, ma solo attraverso un'area esterna utile per il solo periodo di carico / scarico, senza ulteriore stazionamento dei mezzi.

Lo scrivente ritiene pertanto applicare alla porzione del primo piano il coefficiente riduttivo di 0,834.

Porzione al Piano Terreno mq. 2.864,00 x €/mq 580,00 x 1,000 = € 1.661.120,00

Porzione al Piano Primo mq. 1.957,00 x €/mq 580,00 x 0,834 = € 946.640,00

Totale Valore Venale € 2.607.760,00

arrotondato a **€ 2.600.000**

Stima a reddito

Con riferimento ai contratti di locazione ancora vigenti, ed alla loro epoca di sottoscrizione, esaminati i dati OMI disponibili utili ad individuare il tasso di capitalizzazione (corrispondente a quello di redditività) ed al trend di mercato rispetto ad oggi si può desumere:

Porzione al Piano Terreno

Tasso redditività anno 2013: 7,85%

Tendenza vendita 2013 / 2025 = -24,4 %

Canone annuo = € 175.000,00

$$Vr = (Ca / r) +/- Tm$$

Vr= Valore a reddito

Ca = Canone annuo

r = saggio capitalizzazione (redditività)

Tm = tendenza mercato in %

$$(\text{€. } 175.000 / 7,83\%) - 24,4\% = \text{€. } 1.688.737,00$$

Porzione al Piano Primo

Tasso redditività anno 2020: 7,59%

Tendenza vendita 2020 / 2025 = -8,63 %

Canone annuo = €. 80.000,00

$$(\text{€. } 80.000 / 7,59\%) - 8,63\% = \text{€. } 962.790,00$$

Per un valore a reddito complessivo di

$$\text{€. } 1.688.737,00 + \text{€. } 962.790,00 = \text{€. } 2.651.527,00$$

arrotondato a **€. 2.650.000**

CONCLUSIONE PERITALE

Il sottoscritto perito concludendo, giuste le risultanze dei conteggi istituiti, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che compongono il cespite in esame, la sua ubicazione, esposizione e consistenza, omnicomprensiva di tutte le porzioni di carattere comune a tutto lo stabile, nonché considerate le due porzioni immobiliare prive di vincoli locatizi in essere, determina il più probabile valore di mercato all'attualità di

€. 2.625.000,00 (duemilioneicentoventicinquemila)

Tuttavia, trattandosi di valore determinato ai fini di una possibile compravendita lo scrivente ritiene che potranno essere ritenute comunque egualmente valide offerte o trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi in una tolleranza del 5-10%, in meno, rispetto a quanto sopra determinato.

Ritenendo con la presente relazione di avere esaurito l'incarico affidatogli, restando a disposizione per eventuali ragguagli e precisazioni in merito a quanto sopra esposto, con osservanza si sottoscrive.

Genova, 18 marzo 2024

Il Perito

A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue professional stamp. The stamp contains the text: "Geometra ALESSANDRO OMBRINA N° 2451 GENOVA". The stamp is partially obscured by the signature.

(geom. Alessandro Ombrina)

Allegati:

- 1) documentazione fotografica;
- 2) planimetria catastale;
- 3) visura catastale;
- 4) C.E. n. 239/2001
- 5) C.E. in variante n. 59/2003
- 6) Agibilità n. 35/2007
- 7) Contratto locazione PT del 01/07/2013;
- 8) Contratto locazione P1 del 14/02/2020.