STUDIO TECNICO ASSOCIATO
Geometri LANERO - FERRERO

Geom. Luigi Lanero
Geom. Claudio Ferrero
Geom. Federico Lanero
Part. IVA: 02988100992

Via C. Finocchiaro Aprile, 31/4 sc. A
16129 Genova (GE)
Tel. 010.585366
e-mail: l.lanero@studiolanero-ferrero.it

Genova, 19 febbraio 2025

Preg.mo Signor
Avv. Pierpaolo CURRI
Via Malta, 2/10
16121 - GENOVA

Oggetto: Seranda s.r.l.

Il sottoscritto geom. Luigi Lanero, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al N. 1886, ha ricevuto incarico dalla Seranda s.r.l. (in persona del legale rappresentante ing. Davide Zucca), di eseguire un giudizio di stima degli immobili (di pertinenza della società di cui si dirà nel prosieguo) individuando un valore di liquidazione nell'ambito della procedura di composizione negoziata della crisi attivata dalla società .

L'avv. Pierpaolo Curri, a cui la presente è indirizzata, è stato nominato esperto nel procedimento di composizione della crisi da parte della Camera di Commercio .

La prestazione dello scrivente consiste, come già detto, nel formulare il giudizio di stima degli immobili di proprietà della società in oggetto e precisamente quelli ubicati in Via Geminiano civ. 20 a Bolzaneto e altri immobili che risulteranno dalle indagini peritali individuando il corretto valore di liquidazione; non costituiscono oggetto di incarico gli immobili siti in Genova-Voltri, località Fabbriche Nuove .
Proprio relativamente a quest'ultimo immobile, recentemente è stato chiesto allo scrivente, seppur non compreso nell'incarico, di fornire un parere sulla stima sull'immobile di Voltri (Via Costa del Vento 11 - oggetto di perizia nell'esecuzione immobiliare R.E. 451/2020) valutato nella predetta procedura .

Immobili oggetto di stima

Lo scrivente effettuava una visura catastale delle proprietà della Seranda s.r.l. riscontrando che gli immobili oggetto di stima sono costituiti da:

- Magazzini e box siti nel fabbricato civ. 20 di Via Geminiano a Genova-Bolzaneto distinto con il mappale 1265 del Foglio 20;
- Copertura del predetto fabbricato ad uso posteggio gravata di servitù di parcheggio pubblico;
- Posti auto posti nell'area adiacente al predetto fabbricato identificata la Catasto Fabbricati con il mappale 1368 del Foglio 20;
- Piazzale ad uso posti auto distinto con il mappale 1356 del Foglio 20 gravata di servitù di parcheggio pubblico .

Dall'esame della predetta visura risultano altresì presenti n. 4 unità immobiliari site in Via Balleydier censite al catasto fabbricati con i seguenti dati:
Sez. **SAM** - Foglio **42** - mappale **57** - subalterni **1 - 2 - 3 - 4** che però sono state oggetto di demolizione fisica ma non catastale in quanto sono ancora censiti .
Con atto del 19.5.2016 Notaio Paolo Torrente (Rep. 24468 trascritto a Genova il 27.5.2016 Reg. Part. 10915) il sedime del fabbricato unitamente ad altre aree sono state vendute dalla Seranda s.r.l. alla

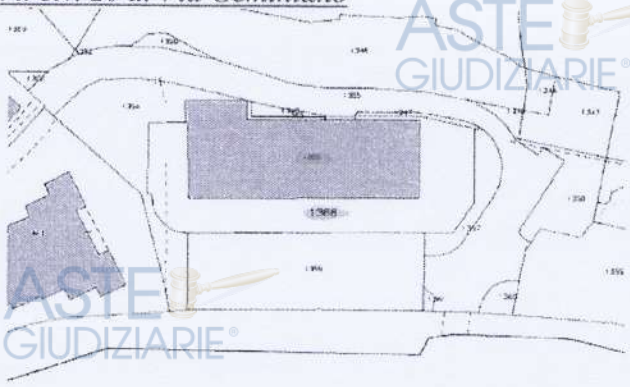
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"Agenzia Marittima Le Navi s.p.a."; occorrerà pertanto procedere con la demolizione catastale .

Lo scorso 23 gennaio 2025 lo scrivente, unitamente alla S.V., procedeva ad effettuare un sopralluogo agli immobili di Via Geminiano per effettuare tutte le ricerche del caso per esprimere il giudizio di stima richiesto, reperendo i dati catastali dei predetti immobili .
Per eseguire la stima alla data odierna si sono consultati sia la *"Banca dati delle quotazioni immobiliari"* edita dalla Agenzia del Territorio che le vendite di immobili attigui acquisite dal sito di *"Comparabilitalia"* .

Lo scrivente procede pertanto ad una breve descrizione di ogni singolo bene, riportando i dati catastali e gli elementi utili per la stima richiesta .

Il fabbricato distinto con il civ. 20 di Via Geminiano



È composto sia dal mappale 1265 del Foglio 20 della Sez. BOL in cui sono ubicati i box e magazzini nonché dal mappale 1368 in cui sono censiti i posti auto esterni e l'area circostante costituente area di manovra; l'area mappale 1356 di circa mq 632 è l'area a parcheggio lato sud del fabbricato (oltre il mappale 1368) che consente l'accesso allo stesso ed è un parcheggio gravato di servitù di uso pubblico

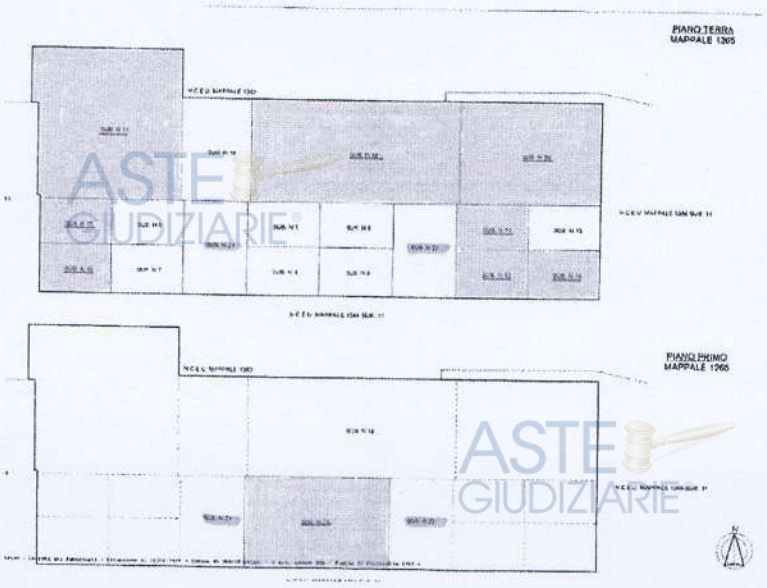
Gli immobili box e magazzini sono ubicati al piano terra ed uno nel soppalco (sub. 23) con accesso dal sub. 19; pertanto queste due unità saranno valutate insieme .
Nella sottostante immagine sono visibili gli immobili nell'attuale situazione; i subalterni 21 e 22 sono beni comuni non censibili che consentono l'accesso alle u.i. che sono poste non sul fronte .
Unita alla presente è riportata una breve documentazione fotografica che evidenzia e descrive gli immobili .

I predetti immobili sono censiti con i seguenti dati:

- Sub. **11** - Categ. **C/6** - classe **3** - consistenza **mq 23** - **€ 123,54**
- Sub. **12** - Categ. **C/6** - classe **3** - consistenza **mq 25** - **€ 134,28**
- Sub. **14** - Categ. **C/6** - classe **3** - consistenza **mq 25** - **€ 134,28**
- Sub. **15** - Categ. **C/6** - classe **3** - consistenza **mq 22** - **€ 118,17**
- Sub. **16** - Categ. **C/6** - classe **3** - consistenza **mq 25** - **€ 134,28**
- Sub. **17** - Categ. **C/2** - classe **7** - consistenza **mq 170** - **€ 1.053,57**
- Sub. **19** - Categ. **C/2** - classe **7** - consistenza **mq 147** - **€ 911,03**
- Sub. **20** - Categ. **C/2** - classe **7** - consistenza **mq 98** - **€ 603,35**
- Sub. **23** - Categ. **C/2** - classe **5** - consistenza **mq 98** - **€ 445,39**

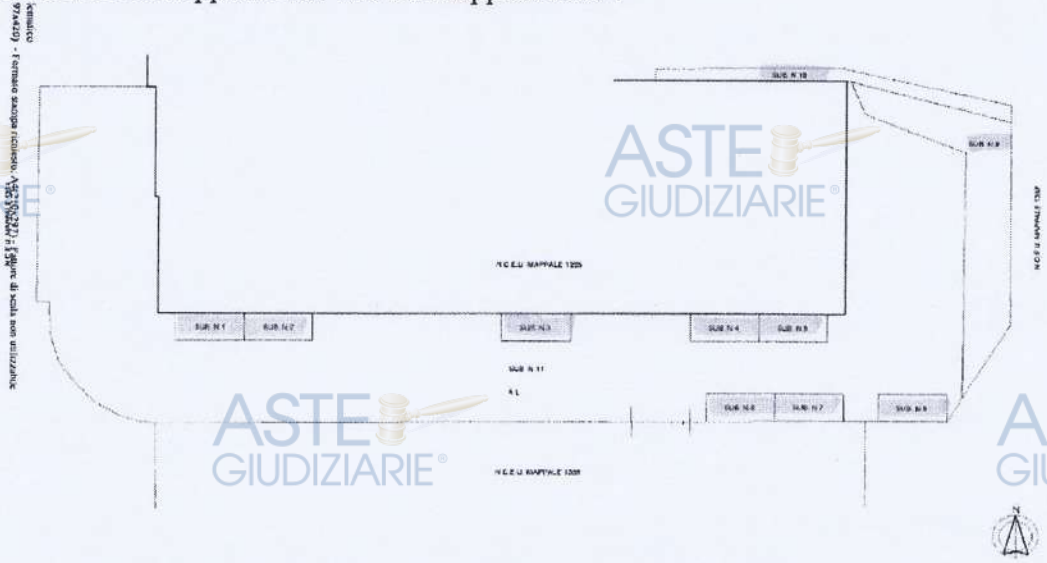
Le varie superfici catastali saranno utilizzate quale base di stima .
Nel sottostante elaborato planimetrico sono state evidenziate in giallo le u.i. di proprietà

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Oltre alle predette u.i. è censito anche il sub. **2** con Categ. **F/5** di mq **956** costituente l'intera copertura carrabile . Detta area è gravata di servitù di uso pubblico .

Il mappale 1368, visibile dall'immagine qui sotto, costituisce l'area circostante il predetto fabbricato civ. 20 di Via Geminiano (mapp. 1265) su cui insistono n. 8 posti auto esterni e due aree (catastalmente F/1) poste nella parte ad est; il sub. 11 è l'area che consente l'accesso ed è comune a tutte le unità sia del mappale 1265 che del mappale 1368 .



Le unità immobiliari del mappale **1368** Foglio **20** della Sez. **BOL** sono censite con i seguenti dati:

- Sub. **1** - Categ. **C/6** - classe **1** - consistenza **mq 10** - **€ 39,25**
- Sub. **2** - Categ. **C/6** - classe **1** - consistenza **mq 10** - **€ 39,25**
- Sub. **3** - Categ. **C/6** - classe **1** - consistenza **mq 10** - **€ 39,25**
- Sub. **4** - Categ. **C/6** - classe **1** - consistenza **mq 10** - **€ 39,25**
- Sub. **5** - Categ. **C/6** - classe **1** - consistenza **mq 10** - **€ 39,25**
- Sub. **6** - Categ. **C/6** - classe **1** - consistenza **mq 10** - **€ 39,25**
- Sub. **7** - Categ. **C/6** - classe **1** - consistenza **mq 10** - **€ 39,25**
- Sub. **8** - Categ. **C/6** - classe **1** - consistenza **mq 10** - **€ 39,25**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

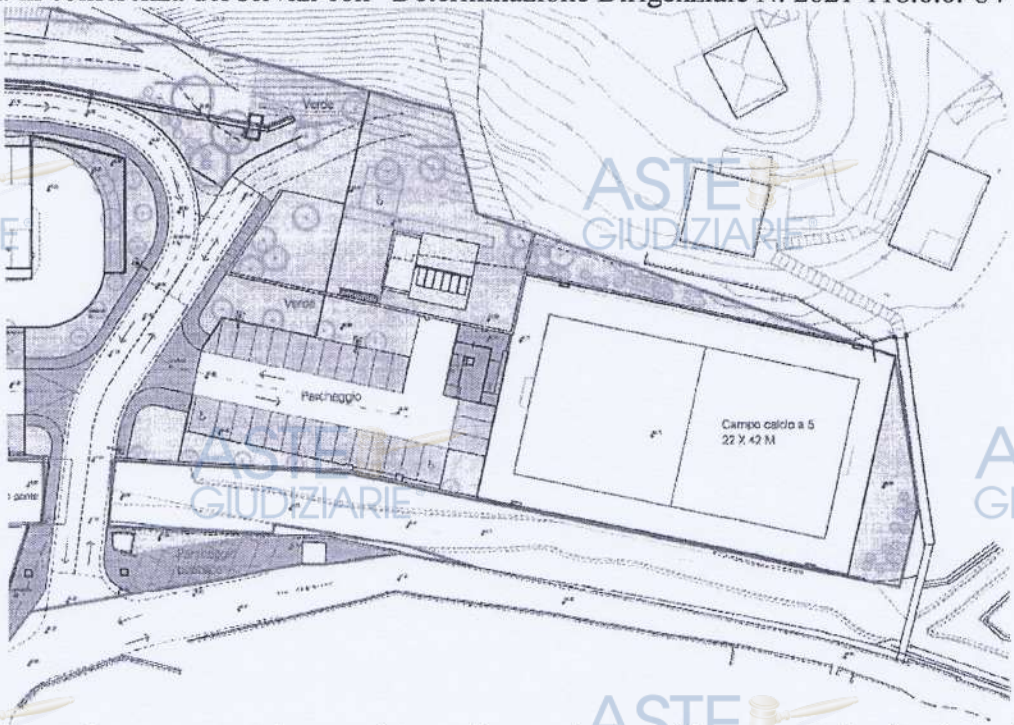
- Sub. 9 - Categ. **F/1** - consistenza **mq 81**
- Sub. **10** - Categ. **F/1** - consistenza **mq 25**

Complesso ad uso campo sportivo in Via Geminiano

Il futuro complesso sarà edificato sui mappali 1353, 1355 e 1267 del Catasto Terreni come visibile dal sottostante estratto di mappa e sviluppa una superficie catastale di circa mq 3.017 .



La nuova struttura in oggetto è stata inserita nella progettazione di cui alla Convenzione ed approvata in conferenza dei servizi con "Determinazione Dirigenziale N. 2021-118.0.0.-84" .



Parte del complesso, tra maggior consistenza in quanto demolito, era censito al catasto fabbricati con i seguenti dati:
Sez. **BOL** - Foglio **20** - mapp. **413** - sub **3** - mapp. **415** - **Via Geminiano 20** - Categ. **D/8** - **€ 23.119,19** .
Anche in questo caso bisognerà procedere alla demolizione catastale .
Attualmente è stata realizzata la struttura degli spogliatoi al grezzo e parte delle opere del campo sportivo (basamento, recinzioni, etc.) .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superfici agibili (SA) disponibili

La società in oggetto, sul sito del Comune di Genova, è titolare delle seguenti superfici agibili:

progetto	descrizione	superficie
6) D.G.C. 1358 del 8.12.2003	Via Monte Cimone	mq 268,00
16) Permesso costruire 376 del 20.5.2003	DIST 38d - Via Balleydier	mq 244,30
19) C.d.S. del 6.12.2005	AS - Borgo Fabbriche	mq 32,15
27) Ordinanza Sindaco n. 43 del 20.2.2008	DIST 38d - Via Balleydier	mq 3,92
29) Permesso di costruire 436 del 1.7.2008	BB - Via Jori	mq 34,51
	Totale	mq 582,96

Dall'esame dei documenti pervenuti allo scrivente (Tabella B del piano di risanamento), la Seranda s.r.l. ha dichiarato essere in possesso delle seguenti superfici agibili:

progetto	descrizione	superficie
16) Permesso costruire 376 del 20.5.2003	DIST 38d - Via Balleydier	mq 244,30
27) Ordinanza Sindaco n. 43 del 20.2.2008	DIST 38d - Via Balleydier	mq 3,92
6) D.G.C. 1358 del 8.12.2003	Via Monte Cimone	mq 100,00
29) Permesso di costruire 436 del 1.7.2008	BB - Via Jori	mq 20,80
19) C.d.S. del 6.12.2005	AS - Borgo Fabbriche	mq 16,78
	Totale parziale	**mq 385,80**

oltre ad una superficie agibile collegata a Via Monte Cimone, acquistata in epoca successiva, che però ha un onere di utilizzo di € 90.860,00 come da contratto; pertanto verrà considerata a parte .

6) D.G.C. 1358 del 8.12.2003	Via Monte Cimone	mq 168,00
	Totale generale	mq 553,80

Valutazioni a giudizio di stima

Come richiesto, lo scrivente, assunte le informazioni sui comparabili e sulle precedenti vendite di immobili della società, procede a formulare il giudizio di stima degli immobili di proprietà della società individuando il corretto valore di liquidazione

Immobili del fabbricato distinto con il civ. 20 di Via Geminiano

Dall'esame della "Banca dati delle quotazioni immobiliari", edita dalla Agenzia del Entrate, si apprende che, per il tipo di immobili in questione, i valori di mercato (anno 2024 - semestre I) sono ricompresi:

- Posti auto tra un minimo di €/mq 920,00 ed un massimo di €/mq 1.350,00
- Box tra un minimo di €/mq 1.200,00 ed un massimo di €/mq 1.750,00
- Magazzini tra un minimo di €/mq 355,00 ed un massimo di €/mq 700,00 .

Mentre dall'analisi dei comparabili si è rintracciato una serie di atti i cui valori oscillano:

- Posti auto tra un minimo di €/mq 756,00 ed un massimo di €/mq 1.090,00
- Box tra un minimo di €/mq 865,00 ed un massimo di €/mq 1.767,00
- Magazzini tra un minimo di €/mq 227,00 ed un massimo di €/mq 243,00 .

Dall'osservazione dei documenti si è riscontrato che la Seranda s.r.l. ha venduto due box (di identica consistenza degli altri) al prezzo di € 50.000,00 .

Preliminarmente occorrerà calcolare la superficie di calcolo del magazzino sub. 23 in quanto collegato al sub. 20 ed è posto in soppalco e di difficile accesso; pertanto si avrà:

- sub. 19 mq 147 + sub. 23 mq 98 x 0,30 = mq 176 in cifra tonda

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto anche conto della stasi del mercato immobiliare, della discreta posizione nell'ambito della delegazione seppur satura di posteggi, si ritiene di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

applicare alle u.i. i seguenti valori:

- ✓ Posti auto €/mq 700,00
- ✓ Box €/mq 1.000,00
- ✓ Magazzini €/mq 320,00

La stima dei vari immobili verrà:

mappale 1265

• Sub. **11** - box mq 23 x €/mq 1.000,00 =	€ 23.000,00
• Sub. **12** - box mq 25 x €/mq 1.000,00 =	€ 25.000,00
• Sub. **14** - box mq 25 x €/mq 1.000,00 =	€ 25.000,00
• Sub. **15** - box mq 22 x €/mq 1.000,00 =	€ 22.000,00
• Sub. **16** - box mq 25 x €/mq 1.000,00 =	€ 25.000,00
• Sub. **17** - magazzino mq 170 x €/mq 320,00 =	€ 54.400,00
• Sub. **20** - magazzino mq 98 x €/mq 320,00 =	€ 31.360,00
• Sub. **19** e **23** magazzino mq 176 x €/mq 320,00 =	€ 56.320,00

mappale 1368

• Sub. **1** - posto auto esterno mq 10 x €/mq 700,00 =	€ 7.000,00
• Sub. **2** - posto auto esterno mq 10 x €/mq 700,00 =	€ 7.000,00
• Sub. **3** - posto auto esterno mq 10 x €/mq 700,00 =	€ 7.000,00
• Sub. **4** - posto auto esterno mq 10 x €/mq 700,00 =	€ 7.000,00
• Sub. **5** - posto auto esterno mq 10 x €/mq 700,00 =	€ 7.000,00
• Sub. **6** - posto auto esterno mq 10 x €/mq 700,00 =	€ 7.000,00
• Sub. **7** - posto auto esterno mq 10 x €/mq 700,00 =	€ 7.000,00
• Sub. **8** - posto auto esterno mq 10 x €/mq 700,00 =	€ 7.000,00
Totale	€ 318.080,00

Come da incarico ricevuto, lo scrivente deve eseguire la valutazione cauzionale del bene, pertanto lo si moltiplicherà per un coefficiente riduttivo dello 0,80 (coefficiente applicato normalmente nelle perizie del Tribunale per le procedure fallimentari dallo scrivente e da altri periti) che tenga conto della eventuale futura vendita all'asta; pertanto si ha:
€ 318.080,00 x 0,80 = € 254.464,00 che si arrotonda ad **€ 254.000,00 (duecentocinquantaquattromila)**

Nella valutazione non si è tenuto conto della copertura del fabbricato (mapp. 1265 sub. 2) e dell'area esterna mappale 1356 in quanto gravate di servitù di parcheggio pubblico .

Complesso ad uso campo sportivo in Via Geminiano

Si tratta di una struttura non ancora completata e della quale non si ha contezza di un esatto stato di avanzamento lavori; da informazioni assunte dall'ing. Zucca è emersa una spesa di lavori fino ad oggi pari a circa € 150.000,00 con una spesa ancora mancante tra € 50.000,00 e € 100.000,00 .
Non essendovi uno specifico mercato a cui far riferimento, lo scrivente pertanto procede alla valutazioni dell'immobile nelle sue attuali condizioni a corpo in € 60.000,00 con i lavori eseguiti la Seranda s.r.l. asserisce essere stati eseguiti .

Lo scrivente deve eseguire la valutazione cauzionale del bene, pertanto lo si moltiplicherà per un coefficiente riduttivo dello 0,70 (coefficiente maggiore del precedente - applicato normalmente nelle perizie del Tribunale per le procedure fallimentari dallo scrivente e da altri periti - in quanto si tratta di immobile di difficile commerciabilità) che tenga conto della eventuale futura vendita all'asta e delle condizioni del complesso; pertanto si ha:
€ 60.000,00 x 0,70 = **€ 42.000,00 (quarantaduemila)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superfici agibili (SA) disponibili

Anche per le superfici agibili non esiste un mercato a cui far riferimento in quanto l'acquisto è vincolato, per esempio, a pratiche che devono eseguire delle sanatorie e pertanto si tratta di superfici limitate che sono anche pagate a cifre dettate dalla necessità delle porzioni di immobile da sanare .
L'unico riferimento di mercato lo sta fornendo l'A.R.T.E. di Genova (Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia) che sta vendendo la superficie agibile all'importo di €/mq 500,00 .
La società ha in capo mq 385,80 per i quali si può applicare un valore medio di €/mq 285,00 in funzione del costo di acquisto; pertanto il valore dell'intero sarà:
mq 385,80 x €/mq 285,00 = € 109.953,00
Non si è ritenuto di valutare la superficie agibile di mq 168,00 in quanto ha un onere maggiore di €/mq 500,00 superiore all'attuale prezzo di vendita .

Dovendo lo scrivente eseguire la valutazione cauzionale del bene, pertanto lo si moltiplicherà per un coefficiente riduttivo dello 0,70 (anche in questo caso coefficiente maggiore del precedente - applicato normalmente nelle perizie del Tribunale per le procedure fallimentari dallo scrivente e da altri periti - in quanto si tratta di superfici la cui richiesta è importante ma per estensioni limitate) che tenga conto della eventuale futura vendita all'asta; pertanto si ha:
€ 109.953,00 x 0,70 = € 76.967,10 che si arrotonda ad **€ 77.000,00 (settantasettemila)**

Complesso di Voltri

Si tratta di un fabbricato ad uso ex cartiera in pessime condizioni di manutenzione che era stato oggetto di parziali interventi di ristrutturazione (oggi interrotti) .
Ad oggi le aste hanno portato il complesso ad un ultimo incanto di € 200.000,00 .
Il prossimo incanto dovrebbe partire con una decurtazione del 25% in meno andando in asta ad € 150.000,00 .
Eseguendo un ulteriore aggiornamento della stima, partendo da quest'ultimo valore certo, si potrebbe stimare un valore di **€ 105.000,00 (centocinquemila)** ottenuto applicando un coefficiente riduttivo dello 0,70 (anche in questo caso coefficiente maggiore del precedente - applicato normalmente nelle perizie del Tribunale per le procure fallimentari dallo scrivente e da altri periti - per i motivi suesposti) .

Restando a disposizione per ulteriori incombenze, con l'occasione porgo i migliori saluti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009