

Architetto Marco Lari

Via Montevideo civ 11 int 2a – Cap 16129 Genova

tel fax 010565256 – cell. 3395054980

E.Mail: studio lari@LARIMARCO.191.it

P.IVA: 01688990991

* * * *

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Sezione Fallimentare

* * * *

Giudice Delegato Dott. Franco Davini

Iscrizione R.F. 57/2014

* * * *

Consulenza Tecnica di Ufficio nella
Procedura Fallimentare

* * * *

Curatore: Dott.ssa Paola Patri

Coadiutore: Arch. Marco lari

* * * *

Fallimento: BRI LIGURIA con Socio Unico

RELAZIONE DI STIMA

Ill.mo Dott. Daniele Bianchi,

Il Sottoscritto Dott. Arch. MARCO LARI, Libero Professionista, iscritto nell'elenco dei consulenti di codesto onorevole Tribunale, con studio in Genova, in Via Montevideo civ. 11/2a, Cap 16129 ed iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova con il numero 2287, è stato nominato in data 23.06.2014 dall'Ill.mo Giudice G.E. Dott. Franco Davini e dal Curatore Fallimentare Dott. Paola Patri, Coadiutore-Consulente Tecnico relativo alla pratica di FALLIMENTO BRI LIGURIA, rubricata in epigrafe per la valutazione dell'Immobile sito nel Comune di Recco, Località Collodari avente destinazione Residenziale con relativa area di terreno circostante il fabbricato di proprietà della Fallita **BRI LIGURIA SRL** con sede in Recco.

I cespi ti sono costituiti come segue:

Fabbricati così censiti:

- Foglio 2, Particella 1136, Subalterno 2, Categoria A4, Classe 2, Consistenza 9 vani, Rendita Euro 581,01
- Foglio 2, Particella 1136, Subalterno 3, Categoria A4, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 419,62
- Foglio 2, Particella 1136, Subalterno 4, Categoria A4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 290,51

Area Circostante il Fabbricato:

Ente Urbano: Foglio 2, Particella 1136 (già porzione del 175), Ente Urbano, Superficie mq. 800.

Area adibita a parcheggio:

Ente urbano, foglio 2, mappale 1576 (già porzione del 175), ente urbano, centiare

* * * *

QUESITO: Il CTU intervenuto nella pratica in oggetto, prevede come richiesto dal Curatore alla risposta al seguente quesito:

Provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per mq e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e manutenzione, lo stato di possesso. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia.

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.

Una sommaria descrizione del bene.

La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene anche dal punto di vista

con la corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

* * * * *

INTRODUZIONE AL CAPITOLO 1.

In primo luogo lo scrivente provvedeva ad eseguire sopralluoghi presso il cespite oggetto di stima e provvedeva a prendere contatto sia con gli Uffici della Agenzia del Territorio, sia con gli Uffici del Comune di Recco (Servizio Edilizia Privata) al fine di comprendere le problematiche Edilizio-Autorizzative del fabbricato di cui trattasi.

Come noto il cespite oggetto di stima presenta una situazione discretamente ingarbugliata e complicata dal punto di vista edilizio-autorizzativo, situazione che illustreremo di qui in avanti, tale situazione problematica ha causato per esempio il fermo lavori, il diniego di tutte le pratiche edilizie in corso (relative all'edilizio in corso di Ristrutturazione) con addirittura provvedimento di fermo lavori con il Conseguente Ricorso Straordinario al Presidente della Repubblica Italiana da parte della Società BRI LIGURIA (ricorso ancora oggi in itinere).

La situazione è ancora ad oggi in stallo.

* * * * *

Attesa la mancanza, in atti delle cartografie catastali dell'immobile oggetto di esecuzione, in primo luogo, provvedeva a reperire, presso l'Ufficio del Territorio di Genova, Sezione Catasto, le planimetrie ivi custodite, nonché le certificazioni catastali aggiornate e storiche dell'immobile di cui trattasi.

Provvedeva poi a reperire gli atti di provenienza anch'essi mancanti nel fascicolo di causa, l'atto di compravendita dell'immobile e la documentazione correlata,

provvedeva altresì svolgere ricerche presso la Conservatoria di Genova ed il Comune di Genova.

* * * * *

Durante il sopralluogo dell'immobile il tecnico incaricato procedeva:

- all'identificazione del bene, comprensiva dei confini;
- al rilievo dello stato di fatto e le riprese fotografiche, del caso, atte a rappresentare gli stati di fatto accertati.

Il tecnico successivamente eseguiva anche approfondite ricerche presso L'Agenzia del Territorio di Genova Sezione Conservatoria e ricerche di tipo urbanistico e di tipo edilizio presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Recco.

Eseguite poi le più adeguate ricerche di mercato erano definiti i parametri economici per i processi estimativi del caso ed era poi allestita la presente relazione, che era depositata, nei termini concessi, presso la competente Cancelleria, avuto cura di recapitarne copia al Curatore e di adempiere alle altre formalità di cui alla premessa.

* * * * *

CAPITOLO 1.

Lotto Unico costituito da:

Fabbricati così censiti:

- Foglio 2, Particella 1136, Subalterno 2, Categoria A4, Classe 2, Consistenza 9 vani, Rendita Euro 581,01
- Foglio 2, Particella 1136, Subalterno 3, Categoria A4, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 419,62
- Foglio 2, Particella 1136, Subalterno 4, Categoria A4, Classe 2, Consistenza 4,5

vani, Rendita Euro 290,51

Area Circostante il Fabbricato:

Ente Urbano: Foglio 2, Particella 1136, Ente Urbano, Superficie mq. 800.

Area adibita a parcheggio:

Ente urbano, foglio 2, mappale 1576 (gia' porzione del 175), ente urbano, centiare 66

1.0 Identificazione dei cespiti oggetto della stima

In Comune di Recco (GE), Località Collodari casa da fondamenta a tetto distinta con il civico 9 (Nove) di Salita Collodari, attualmente composta da:

- appartamento distinto con il numero interno uno, posto parte al primo piano e parte al secondo piano, collegati tra loro tramite scala interna, con pertinenti due locali ad uso cantina al piano terreno, per complessivi nove vani catastali;
- appartamento distinto con il numero interno due, posto parte al piano terreno e parte al piano primo, collegati tra loro tramite scala interna, per complessivi sei vani e mezzo catastali;
- appartamento distinto con il numero interno tre, posto secondo primo, con pertinenti due locali ad uso cantina al piano terreno, per complessivi quattro vani e mezzo catastali;
- circostante terreno della superficie di circa cinquecento metri quadrati;

il tutto un sol corpo, a confini: strada comunale, mappali 178 e 1133 del foglio 2 del Catasto Terreni.

E' di pertinenza della casa l'area adibita a parcheggio della superficie di centiare sessantasei, a confini: mappale 1575 del foglio 2 del Catasto Terreni per tutti i lati.

Detti immobili in piena proprietà della BRI LIGURIA SRL, C.F. e P.IVA: 015360500998 sono iscritti all'Ufficio del Territorio di Genova Comune Recco come segue:

*** al Catasto Fabbricati:**

- Foglio 2, Particella 1136, Subalterno 2, Categoria A4, Classe 2, Consistenza 9 vani, Rendita Euro 581,01, l'appartamento interno 1;
- Foglio 2, Particella 1136, Subalterno 3, Categoria A4, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 419,62, l'appartamento interno 2;
- Foglio 2, Particella 1136, Subalterno 4, Categoria A4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 290,51, l'appartamento interno 3;

*** al Catasto Terreni:**

- Foglio 2, Particella 1136, Ente Urbano, Superficie mq. 800, il circostante terreno ed il sedime del fabbricato;
- Foglio 2, Particella 1576, Ente Urbano, centiare 66, il terreno adibito a parcheggio.

* * * * *

Da notarsi che la consistenza dell'immobile censito al catasto urbano rispetto alle planimetrie catastali agli atti non è conforme.

L'accatastamento infatti è stato realizzato nel momento in cui fu richiesta una Sanatoria di seguito citata, Sanatoria che è stata poi oggetto di Diniego da Parte della Civica Amministrazione di Recco.

Rispetto alle planimetrie catastali agli atti, sono presenti alcune difformità interne consistenti nella realizzazione di tramezze interne e per il fatto che a seguito della Presentazione della Pratica di Permesso a Costruire in Sanatoria (Pratica n. 15 del

2012, Pos. Archivio n. 2142, Protocollo 28938) il Comune di Recco procedette nel marzo 2013 al Diniego e di Rigetto del Permesso in Sanatoria citato.

Tale Provvedimento sancì di fatto il fermo di qualunque attività edilizio-costruttiva dell'immobile e causò la situazione oggi riscontrabile nel fabbricato oggetto di stima.

* * * *

1.1 Cronistoria delle diverse procedure degli atti amministrativi, degli accordi tra gli enti e delle operazioni peritali che si sono succeduti

Per comprendere la situazione attuale del cespite il Consulente esegue un breve elenco commentato (non esaustivo) delle Pratiche Edilizie che si sono succedute nel corso di questi ultimi anni, dei provvedimenti che il Comune di Recco ha emesso al riguardo e dei ricorsi che si sono succeduti da parte della Società proprietaria.

Non è semplice riassumere l'accaduto, ma il Consulente espone in maniera concisa l'accaduto.

- BRI LIGURIA SRL presenta il 22 maggio 2006 Denuncia di Inizio Attività protocollata al n° 106 del 2006.
- BRI LIGURIA SRL presentava il 03 agosto 2007 Domanda di Permesso a Costruire in Sanatoria per avere eseguito opere in Difformità alla DIA, protocollata al n° 15464.
- In data 10 agosto 2007 il Comune di Recco a seguito di sopralluogo emetteva provvedimento di Sospensione Lavori e conseguente sequestro cantiere.
- In data 21 agosto 2008 il Comune di Recco posizione archivio 2142 emette Permesso a Costruire per talune opere edilizie.
- In data 20 dicembre 2008 viene operato il Sequestro del Cantiere con conseguente comunicazione alla Procura.

- In data 27 gennaio 2009 avendo il Comune acquisito documenti integrativi da parte della Società proponente chiede chiarimenti alla Società.
- In data 05 gennaio 2009 con Decreto la Procura della Repubblica dispone la restituzione dell'area sottoposta a sequestro.
- A seguito dell'esposto del vicino confinante, il Comune di Recco comunica con nota Prot. 6352 del 03 aprile 2009 l'Avvio del Procedimento per annullamento dei titoli edilizi, senza dimenticare che in data 19.06.2008 con protocollo n. 12833 veniva presentato nuovo progetto in Sanatoria.
- In data 17.01.2012 BRI LIGURIA SrL nella persona del Suo Legale Rappresentante il Sig. Cesare Boiardi presenta domanda di Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi dell'Art. 49 della Legge Regionale 16/2008 e ss.mm e ii. per opere sia interne che esterne al fabbricato di salita Collodari civ. 9. Tale pratica poi integrata in data 19.01.2012 dal Progettista Arch. Francesca Scalabrini viene rigettata dal Comune di Recco. Il Comune dispone con nota del 22 agosto 2013, protocollo 28938 il Rigetto della pratica e informa che è possibile emettere contro il provvedimento il ricorso del caso.
- In data 14 febbraio 2013 il Comune di Recco emette Verbale n° 20 di Deliberazione della Giunta Comunale in cui di fatto consentirebbe previa idonea procedura a Fiscalizzare l'intervento abusivo.
- In data 22 agosto 2013 con prot. 18938 il Comune di Recco emette diniego del Permesso di Costruire citato.
- In data 31 ottobre 2013 con prot. 24144 il Comune di Recco emette ordinanza 63 di demolizione delle opere abusive con contestuale ripristino dello stato dei luoghi.
- In data 28 febbraio 2014 con nota prot. 5170 la BRI LIGURIA provvede a

trasmettere istanza per la Fiscalizzazione delle opere abusive (riferimento pratica ultima n° 15/2012) in quanto fattispecie prevista dell'articolo 33 del DPR 380/2001 e dall'articolo 46 della L.R. 16/2008 e ss.mm. e ii.

Tale richiesta è suffragata dal fatto che:

- Il ripristino dello stato dei luoghi non è possibile
- E' irrogata la sanzione amministrativa pecuniaria pari al doppio del valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori dalla Agenzia del Territorio.
- In data 05 agosto 2014 con nota prot. 18016 veniva acquisita dal Comune di Recco la nota da parte della Dott.ssa Paola Patri del fallimento della Società BRI LIGURIA Srl.
- In data 20 novembre 2014 viene presentato il Ricorso al Presidente della Repubblica ancora in itinere.
- In data 30 aprile 2015 il Comune di Recco emette nota protocollo 20555 in cui informa l'inizio di avvio procedimento sanzionatorio a carico di BRI LIGURIA SRL.
- In data 30 luglio 2015 e con successive note si valutano i costi che il Curatore deve sostenere per l'emissione della Perizia Tecnica da parte della Agenzia del Territorio. Il Curatore provvede alla liquidazione delle spettanze e la Agenzia provvede alla redazione della Stima dell'aumento del Valore Venale dell'immobile.
- In data 04 settembre 2015 con nota prot. 21436 il Comune di Recco trasmette accordo con Agenzia Entrate per la stima del Valore in aumento dell'immobile, trasmette al contempo il Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale num. 88 del 06 agosto 2015 in cui si presenta lo schema di accordo di collaborazione con detta agenzia per le attività valutative del caso, anche nell'ottica di una futura

fiscalizzazione di un futuro intervento e procedura tesa a sanare l'abuso citato.

- In data 19 aprile 2016 l'Agenzia del Territorio trasmette accordo di Collaborazione per la determinazione dell'aumento del Valore dell'Immobile di cui trattasi oggetto di illecito Edilizio sito in Recco, Salita Collodari civ. 9.

- Nel mese di Ottobre 2016 avviene una calamità naturale (tromba d'aria) che coinvolge tutto il Levante Genovese.

Tale evento scoperchia il tetto del fabbricato. L'edificio in questione ha riportato seri danni a seguito della calamità naturale (tromba d'aria). L'evento meteorico ha causato il distacco di una porzione significativa di copertura la quale, in parte è rovinata nella circostante area di proprietà, in parte è crollata implodendo all'interno dell'edificio. Il crollo ha riguardato le strutture primarie e secondarie del tetto, il manto di copertura in abbadini, i coppi di copertura e dei cantonali.

Da quel giorno il fabbricato non è piu' accessibile ne dal Curatore ne dal Suo consulente e quindi tale situazione non consente (a causa della pericolosità intrinseca del fabbricato all'interno dovuta alla instabilità della copertura) di constatarne con precisione i danni effettivi a seguito dell'evento naturale e di pianificare con assoluta certezza costi per i lavori di messa in sicurezza del fabbricato e di ripristino finale del cespite (situazione post operam).

- In data 03 maggio 2017 l'Agenzia del Territorio con nota protocollo n° 10395 emette la propria relazione circa l'aumento del Valore Venale dell'Immobile.

Tale valore è di fondamentale importanza in quanto (anche a seguito di Atti e Delibere , precedentemente citate ed emesse dal Comune di Recco) consente al prossimo proprietario di prefigurare una Pratica in Sanatoria tesa a sanare l'esistente e consente la ultimazione dei lavori previa corresponsione di un adeguato

e calcolato onere di sanzione emesso da Codesta Amministrazione anche avvalendosi della Stima della Agenzia.

Ecco le risultanze:

Anche a seguito di contatti con i Tecnici Comunali, il Curatore e il Coadiutore ed essendosi verificato l'evento calamità naturale la Agenzia emette due ordini di Sanzioni.

<p>Aumento del Valore Venale ante Evento Meteorico = Euro 228.980,00</p>
<p>Aumento del Valore Venale post Evento Meteorico = Euro 112.300,00</p>

Tali valori saranno utilizzati dal Coadiutore per la redazione della stima di cui trattasi e costituiscono documento e parte integrante della presente stima.

* * * *

1.2 Superfici e consistenze del cespite oggetto di stima

Le superfici utili alla redazione della stima di cui trattasi sono state ricavate dal Tecnico Coadiutore di concerto con i Tecnici del Comune dell'Edilizia Privata di Recco e su misurazioni e accordi presi in contraddittorio sugli elaborati e gli atti messi a disposizione da parte della Civica Amministrazione.

Tali superfici sia utili alla redazione della presente stima sia utili alla Agenzia del Territorio per ricavare l'ammontare della sanzione sono state ricavate secondo gli elaborati CAD forniti allo scrivente da parte del Comune di Recco.

Tali elaborati CAD sono quelli utilizzati ed in copia alla ultima pratica edilizia depositata da parte della Società fallita BRI LIGURIA SrL.

SUPERFICI E CONSISTENZA IMMOBILE - STATO PREESISTENTE

Con questa tabella viene esplicitata dapprima la superficie dell'immobile per piano e successivamente la consistenza del cespite tenendo conto dei necessari rapporti

mercantili imputati dal Coadiutore.

Occorre considerare che l'immobile nel suo stato Ante Opera era costituito da 3 unità immobiliari, tre appartamenti dotati di spazi residenziali, balconi, portici, cantine.

Fa parte della proprietà anche terreno annesso classificato al Catasto Urbano come Ente Urbano della consistenza di 800 mq.

Consistenza Ante Operam - Stato Preesistente							
Tabella Consistenze	Superfici			Rapporti mercantili			Consistenza
	Abitativo Princ.	Balcone/Portico	Cantina	Coef. Res.	Coef. Balc.	Coef. Cant	
in Collodari Recco							
Piano Terra	63,50	10,50	70,00	1,00	0,33	0,10	73,97
Piano Primo	145,00	7,40	0,00	1,00	0,33	0,10	147,44
Piano Secondo	103,70	11,40	0,00	1,00	0,33	0,10	107,46
							328,87

1.3 Identificativi catastali

- In Comune di Recco (GE), Località Collodari casa da fondamenta a tetto distinta con il civico 9 (Nove) di Salita Collodari, con circostante terreno di circa 500 metri quadrati, immobile residenziale in corso di lavori per altro mai ultimati ed area parcheggio di centiare 66.

Detto immobile in piena proprietà della BRI LIGURIA SRL, C.F. e P.IVA: 015360500998 è iscritto all'Ufficio del Territorio di Genova Comune Recco al Catasto Fabbricati:

- Foglio 2, Particella 1136, Subalterno 2, Categoria A4, Classe 2, Consistenza 9 vani, Rendita Euro 581,01

- Foglio 2, Particella 1136, Subalterno 3, Categoria A4, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 419,62

- Foglio 2, Particella 1136, Subalterno 4, Categoria A4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 290,51

Area Circostante il Fabbricato:

Ente Urbano: Foglio 2, Particella 1136, Ente Urbano, Superficie mq. 800.

Area adibita a parcheggio:

Ente Urbano: Foglio 2, mappale 1576, Ente Urbano, centiare 66.

1.4 Regolarità Catastale

Trattasi di immobile residenziale con un accatastamento che andrà necessariamente riformulato dalla Proprietà sulla scorta ed al termine della nuova pratica edilizia in Sanatoria tesa alla Fiscalizzazione ed alla Regolarizzazione delle opere abusive che necessariamente dovrà essere presentata al Comune di Recco.

Si ricorda parimenti che è sempre pendente ed in itinere il Ricorso al Presidente della Repubblica che potrebbe annullare o rendere inefficaci tutto o in parte gli atti emessi nel frattempo.

1.5 Descrizione del fabbricato

Il fabbricato residenziale è costituito al momento della perizia da 4 unità edilizie disposte su vari livelli alcune delle quali in Stato di Avanzamento piu' indietro (al rustico), ed altre con Stato di Avanzamento Lavori piu' progredite. Occorre tener presente che di fatto la porzione piu' consistente dell'abuso riscontrato dal Comune riguarda la quarta unità abitativa ricavata nel sottotetto che viene considerata completamente abusiva ed attualmente al rustico.

L'intervento eseguito dalla BRI LIGURIA SrL secondo la Civica Amministrazione di Recco ha riguardato le opere abusive a tutti i livelli così sommariamente descritte:

“Demolizioni e ricostruzioni di opere e ampliamento ai vari livelli del fabbricato con ampliamento e volumi eseguiti , cambio di uso al Piano Terra oltre alla aggiunta di una nuova unità abitativa al piano sommitale”.

Il Coadiutore non può esprimersi in merito alle risultanze ed agli atti emessi da parte del Comune di Recco e si limita solamente a citare i fatti anche per il fatto che esiste ancora un Ricorso pendente.

Alla luce dello dei luoghi, dei progetti rigettati da parte del Comune di Recco di fatto non risulta possibile definire uno stato “autorizzato delle opere”.

Per eseguire la stima di cui trattasi quindi il tecnico può solamente utilizzare i dati relativi allo Stato Preesistente – Ante Operam ed utilizzare la superficie dello Stato Attuale del cespite ricavabile dalla ultima Sanatoria presentata ed agli atti.

Ulteriore dato significativo ed utile alla redazione della stima (per ricavare i lavori necessari alla ultimazione del cespite) è quello riferito allo Stato di Avanzamento Lavori riscontrato dal Coadiutore preliminarmente all'evento calamità naturale (tromba d'aria avvenuta nel 2016), Stato di Avanzamento concertato con gli Uffici e reso pubblico negli atti trasmessi alla Agenzia del territorio e desumibile dalla Documentazione Fotografica agli atti ed in allegato.

Ecco il SAL delle singole unità edilizie nello stato (ante evento meteorico)

SAL complessivo delle Unità residenziali:

Stato di Avanzamento UNITA' 1 SAL 65%

Stato di Avanzamento UNITA' 2 SAL 65%

Stato di Avanzamento UNITA' 3 SAL 75%

Stato di Avanzamento UNITA' 4 SAL 40%

A seguito della calamità naturale e della conseguente scoperchiatura del tetto tale dato è in evoluzione in negativo e l'immobile è sottoposto quotidianamente alle intemperie le quali degradano le finiture fin qui ultimate.

1.6 Confini

Il fabbricato residenziale confina su un lato con distacco, su un lato con altra proprietà e su due lati con altri distacchi.

1.7 Descrizione sommaria della zona e delle infrastrutture

La zona entro la quale trova ubicazione il cespite residenziale è collinare nel Comune di Recco in Località di Collodari, sita a mezza costa sul versante di levante del Comune, la Frazione di Collodari è relativamente distante dal centro di Recco ed è raggiungibile tramite strada carrabile a doppio senso di marcia che dal centro e dal fondo valle sale in ripida salita e tornanti collina.

La strada di accesso alla frazione transita per un breve tratto sotto il ponte dell'Autostrada e dopo pochi chilometri conduce alla Località di Collodari.

Raggiunta la località di Collodari, il fabbricato residenziale è raggiungibile dopo stradina pedonale lunga circa 80 metri - 100 metri.

Il terreno circostante al fabbricato adibito ad Ente Urbano di mq 800 potrà essere utilizzato come posti auto a raso delle residenze ovviamente previa manutenzione e rifacimento parziale dei muri a secco che costituiscono e livellano la area carrabile citata.

1.8 Caratteristiche costruttive e finiture edili ed impiantistiche

Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'edificio e delle parti comuni.

Trattasi di edificio residenziale costituito da piu' subalterni dislocati rispettivamente sui diversi livelli del fabbricato.

Le strutture del fabbricato condominiali sono del tipo miste, in pietra e solai misti e latero cementizi.

Le murature perimetrali in pietra, miste ed in foratoni, i solai del tipo misti, la copertura ha struttura lignea ed abbadini in ardesia.

Tale struttura è parzialmente crollata e letteralmente volata via in occasione dell'evento calamità naturale del 2016.

I frammenti di tale copertura sono all'interno del fabbricato ed esternamente nella area di pertinenza.

I prospetti esterni del cespite sono intonacati in mediocre stato di conservazione, anche i pluviali e le grondaie sono in mediocre stato.

Il cespite possiede più corpi scala interni ed esterni in muratura in parte ultimati ed in parte da ultimare.

I serramenti interni ed esterni non sono tutti presenti e quindi l'involucro è aperto e non chiuso.

Tutti gli impianti tecnologici sono in parte stesi ed ultimati ed in parte da ultimare in ragione dello stato di avanzamento precedentemente evidenziato.

Si ricorda infatti che l'appartamento citato con il N° 3 negli elaborati allegati era fino a poco tempo addietro abitato da un promesso acquirente; che ad oggi ha abbandonato tale unità.

Il coadiutore fa riferimento alle fotografie allegate, e quindi gli impianti elettrici e speciali, di allarme, termo idrico sanitari e di riscaldamento sono in talune unità completati ed in altri da ultimare in ragione del SAL qui di seguito riportato:

SAL impiantistico delle unità residenziali:

Stato di Avanzamento UNITA' 1 SAL 80

Stato di Avanzamento UNITA' 2 SAL 65%

Stato di Avanzamento UNITA' 3 SAL 100%

Stato di Avanzamento UNITA' 4 SAL 30

* * * * *

CAPITOLO 2.

Regolarità Edilizia:

L'accertamento della regolarità edilizia è stato condotto dallo scrivente Consulente Tecnico – Coadiutore sulla base di ricerche ed approfondimenti eseguiti in loco e tramite i documenti reperiti all'Edilizia Privata del Comune di Recco, nonché le varie comunicazioni ricevute dal Curatore.

La situazione è molto complicate e già illustrata nel capitolo precedente 1.1.

Riassumendo:

Per comprendere la situazione attuale del cespite il Consulente esegue un breve elenco commentato delle Pratiche Edilizie che si sono succedute nel corso di questi ultimi anni, dei provvedimenti che il Comune di Recco ha emesso al riguardo e dei ricorsi che si sono succeduti da parte della Società proprietaria.

Questa in sunto le conclusioni della vicenda che dal 2006 è ancora pendente:

A seguito delle pratiche presentate per ristrutturare il cespite nell'anno 2006.

- In data 10 agosto 2007 il Comune di Recco a seguito di sopralluogo emetteva provvedimento di Sospensione Lavori e conseguente sequestro cantiere.
- In data 20 dicembre 2008 viene operato il Sequestro del Cantiere con conseguente comunicazione alla Procura.

- In data 05 gennaio 2009 con Decreto la Procura della Repubblica dispone la restituzione dell'area sottoposta a sequestro.

- A seguito dell'esposto del vicino confinante, il Comune di Recco comunica con nota Prot. 6352 del 03 aprile 2009 l'Avvio del Procedimento per annullamento dei titoli edilizi, senza dimenticare che in data 19.06.2008 con protocollo n. 12833 veniva presentato nuovo progetto in Sanatoria.

- In data 17.01.2012 BRI LIGURIA SrL nella persona del Suo Legale Rappresentante il Sig. Cesare Boiardi presenta domanda di Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi dell'Art. 49 della Legge Regionale 16/2008 e ss.mm e ii. per opere sia interne che esterne al fabbricato di salita Collodari civ. 9. Tale pratica poi integrata in data 19.01.2012 dal Progettista Arch. Francesca Scalabrini viene rigettata dal Comune di Recco. Il Comune dispone con nota del 22 agosto 2013, protocollo 28938 il Rigetto della pratica e informa che è possibile emettere contro il provvedimento il ricorso del caso.

- In data 14 febbraio 2013 il Comune di Recco emette Verbale n° 20 di Deliberazione della Giunta Comunale in cui di fatto consentirebbe previa idonea procedura a Fiscalizzare l'intervento abusivo.

- In data 22 agosto 2013 con prot. 18938 il Comune di Recco emette diniego del Permesso di Costruire citato.

- In data 31 ottobre 2013 con prot. 24144 il Comune di Recco emette ordinanza 63 di demolizione delle opere abusive con contestuale ripristino dello stato dei luoghi.

- In data 28 febbraio 2014 con nota prot. 5170 la BRI LIGURIA provvede a trasmettere istanza per la Fiscalizzazione delle opere abusive (riferimento pratica ultima n° 15/2012) in quanto fattispecie prevista dell'articolo 33 del

DPR 380/2001 e dall'articolo 46 della L.R. 16/2008 e ss.mm. e ii.

Tale richiesta è suffragata dal fatto che:

- Il ripristino dello stato dei luoghi non è possibile
- E' irrogata la sanzione amministrativa pecuniaria pari al doppio del valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori dalla Agenzia del Territorio.
- In data 05 agosto 2014 con nota prot. 18016 veniva acquisita dal Comune di Recco la nota da parte della Dott.ssa Paola Patri del fallimento della Società BRI LIGURIA Srl.
- In data 20 novembre 2014 viene presentato il Ricorso al Presidente della Repubblica ancora in itinere.
- In data 30 aprile 2015 il Comune di Recco emette nota protocollo 20555 in cui informa l'inizio di avvio procedimento sanzionatorio a carico di BRI LIGURIA SRL.
- **In data 04 settembre 2015 con nota prot. 21436 il Comune di Recco trasmette accordo con Agenzia Entrate per la stima del Valore in aumento dell'immobile, trasmette al contempo il Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale num. 88 del 06 agosto 2015 in cui si presenta lo schema di accordo di collaborazione con detta agenzia per le attività valutative del caso, anche nell'ottica di una futura fiscalizzazione di un futuro intervento e procedura tesa a sanare l'abuso citato.**
- **Con questa delibera viene aperta la strada alla Fiscalizzazione dell'intervento previa presentazione di nuova pratica.**
- Nel mese di Ottobre 2016 avviene una calamità naturale (tromba d'aria) che coinvolge tutto il Levante Genovese.

- In data 03 maggio 2017 l'Agencia del Territorio con nota protocollo n° 10395 emette la propria relazione circa l'aumento del Valore Venale dell'Immobile.

Tale valore è di fondamentale importanza in quanto (anche a seguito di Atti e Delibere , precedentemente citate ed emesse dal Comune di Recco) consente al prossimo proprietario di prefigurare una Pratica in Sanatoria tesa a sanare l'esistente e consente la ultimazione dei lavori previa corresponsione di un adeguato e calcolato onere di sanzione emesso da Codesta Amministrazione anche avvalendosi della Stima della Agenzia.

Ecco le risultanze:

Anche a seguito di contatti con i Tecnici Comunali, il Curatore e il Coadiutore ed essendosi verificato l'evento calamità naturale la Agenzia emette due ordini di Sanzioni.

Aumento del Valore Venale ante Evento Meteorico = Euro 228.980,00

Aumento del Valore Venale post Evento Meteorico = Euro 112.300,00

* * * * *

CAPITOLO 3.

Stato di Possesso / Occupazione – Residenza Esecutati:

Al momento del sopralluogo, l'immobile produttivo non è occupato da nessuno e nel possesso del Curatore.

* * * * *

CAPITOLO 4.

Vincoli ed Oneri Giuridici – Documentazione Catastale:

4.1 Vincoli ed Oneri Giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

Nessuno.

4.1.1 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al

coniuge: Nessuna trattasi di societa' non di persona fisica.

4.1.2 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni ecc:

Atto a rogito Notaro Filippo Ferdinando Farolfi di Chiavari in data 18 Giugno 2008 N. 114.180 Rep., registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 3 Luglio 2008 R.P.N. 17139, 17140 e 17141, con il quale e' stato acquistato il mappale 1576 del foglio 2 del Catasto Fabbricati ed a favore del quale e' stata costituita:

* servitu' perpetua di passo pedonale e carrabile, diurna e notturna per il transito di veicoli a motore a carico del mappale 1575 del foglio 2 del Catasto Terreni da esercitarsi sul tratto che si diparte da Salita Collodari per raggiungere il mappale 1576 meglio evidenziata in tinta gialla nell'elaborato planimetrico allegato sotto la lettera "B" dello stesso atto; nell'atto sono altresì specificati divieti e concessioni per l'esercizio della servitu' stessa;

* servitu' perpetua, diurna e notturna di passaggio solo pedonale a carico del mappale 1575 a favore del mappale 1136 del foglio 2 del Catasto Fabbricati su cui insiste il fabbricato di Salita Collodari 9 ed a favore del mappale 1576 del foglio 2 del Catasto Terreni a carico del mappale 1575 del foglio 2 del Catasto Terreni da esercitarsi sul tratto meglio evidenziato in tina azzurra allegato sotto la lettera "B" dello stesso atto; nell'atto e' altresì precisata la disciplina della posa di eventuali opere necessarie.

- Atto a rogito Notaro Filippo Ferdinando Farolfi di Chiavari in data 18 Giugno 2008 N. 114.181 Rep., registrato all'agenzia delle Entrate di Chiavari in data 30 Giugno 2008 al N. 3240 Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

di Genova in data 3 Luglio 2008 R.P.N. 17142, con il quale e' stato costituito vincolo pertinenziale di destinazione a parcheggio dei realizzandi quattro posti auto sul mappale 1576 del foglio 2 del Catasto Terreni a favore delle quattro realizzande unita' abitative della casa in Recco Salita Collodari civico 9 oggetto della presente relazione.

4.1.3 Domande giudiziali:

- Ordinanza di sequestro conservativo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 16 Giugno 2010 R.P.N. 13829 nascente da provvedimento del Tribunale di Genova in data 20 Maggio 2010 N. 4400 Rep., gravante sull'appartamento di Salita Collodari civico nove identificato con il subalterno 4 del mappale 1136 del foglio 2 del Catasto Fabbricati, a favore della signora Marinella Causin nata a Fiume (Croazia) il 13 Settembre 1944 fino alla concorrenza di Euro 260.000,00 (duecentosessantamila) per capitale, interessi e spese;

- contratto preliminare di vendita trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 15 Febbraio 2011 R.P.N. 3325 nascente da atto a rogito Notaro Luigi Francesco Riso di Genova in data 14 Febbraio 2011 N. 27987 Rep. gravante sull'appartamento di Salita Collodari civico nove identificato con il subalterno 2 del mappale 1136 del foglio 2 del Catasto Fabbricati a favore della signora Lucia Calleri nata a Genova il 25 Aprile 1964;

- pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 3 Agosto 2011 R.P.N. 19379 nascente da provvedimento del Tribunale di Genova in data 14 Maggio 2011 N. 3594 Rep., gravante sugli appartamenti di Salita Collodari identificati con i subalterni 2, 3 e 4 del mappale 1136 del foglio 2 del Catasto Fabbricati a favore del signor Salvatore Avagliano nato a Canello Ed

Arnone il 26 Aprile 1955 a garanzia di un debito in allora di Euro 30.675,76;

- pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 17 Ottobre 2011 R.P.N. 24198 nascente da provvedimento del Tribunale di Genova in data 28 Agosto 2011 N. 7292 Rep., gravante sugli appartamenti di Salita Collodari identificati con i subalterni 2, 3 e 4 del mappale 1136 del foglio 2 del Catasto Fabbricati nonche' sul mappale 175 del foglio 2 del Catasto Terreni soppresso che ha generato il mappale 1136 del Catasto Fabbricati a favore di Unicredit Credit Management Bank SPA con sede in Verona a garanzia di un debito in allora di Euro 490.786,05 oltre spese ed accessori;

- pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 15 Novembre 2011 R.P.N. 26369 nascente da provvedimento del Tribunale di Genova in data 6 Ottobre 2011 N. 8140 Rep., gravante sugli appartamenti di Salita Collodari identificati con i subalterni 2, 3 e 4 del mappale 1136 del foglio 2 del Catasto Fabbricati nonche' sui mappali 175 e 176 del foglio 2 del Catasto Terreni soppressi che hanno generato il mappale 1136 del Catasto Fabbricati a favore di Andrea Ferraro nato a Nizza Monferrato il 25 Settembre 1937 a garanzia di un debito in allora di Euro 179.227,05 oltre spese, interessi ed accessori;

4.1.4 Vincoli Oneri Giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Tutte le formalita' di cui al punto 4.1.3 e di cui al punto 4.1.5

4.1.5 Formalità di Iscrizione:

- ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 29 Novembre 2005 R.P.N. 15015 per Euro 870.000,00 nascente da atto a rogito Notaro Rosetta Gessaga di Genova in data 24 Novembre 2005 N.

29.175 Rep. con il quale il Banco di Sicilia Societa' per Azioni con sede in Palermo ha concesso un mutuo di Euro 580.000,00, gravante sui subalterni 2, 3 e 4 del mappale 1136 del foglio 2 del Catasto Fabbricati e sul mappale 175 del foglio 2 del Catasto Terreni (oggi 1136);

- ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 11 Giugno 2013 R.P.N. 1841 per Euro 70.000,00 nascente da provvedimento del Tribunale di Genova in data 10 Giugno 2011 N. 380/2011 Rep. a favore della "Aldo Cassinelli & C. S.N.C. Di Maurizio Cassinelli" con sede in Cogorno a garanzia di un capitale in allora di Euro 42.220,00 oltre spese di procedura di Euro 466,00, Euro 330,00 per onorari ed Euro 206,49 per esborsi e spese generali, gravante sui subalterni 2, 3 e 4 del mappale 1136 del foglio 2 del Catasto Fabbricati.

4.1.6 Note di Trascrizione:

Tutte le formalita' di cui al punto 4.1.3

4.1.7 Ispezioni di aggiornamento del Consulente del G.E.:

Nessuna ulteriore formalità pregiudizievole è stata eseguita a tutto l'12 Maggio 2015 (in quanto e' stato eseguito dallo scrivente un aggiornamento delle visure ipotecarie a carico dell'esecutato).

4.1.8 Oneri per la regolarizzazione Urbanistico – Edilizia e Catastale:

- In data 03 maggio 2017 l'Agencia del Territorio con nota protocollo n° 10395 emette la propria relazione circa l'aumento del Valore Venale dell'Immobile.

Tale valore è di fondamentale importanza in quanto (anche a seguito di Atti e Delibere , precedentemente citate ed emesse dal Comune di Recco) consente al prossimo proprietario di prefigurare una Pratica in Sanatoria tesa a sanare

l'esistente e consente la ultimazione dei lavori previa corresponsione di un adeguato e calcolato onere di sanzione emesso da Codesta Amministrazione anche avvalendosi della Stima della Agenzia.

Ecco le risultanze:

Anche a seguito di contatti con i Tecnici Comunali, il Curatore e il Coadiutore ed essendosi verificato l'evento calamità naturale la Agenzia emette due ordini di Sanzioni.

Aumento del Valore Venale ante Evento Meteorico = Euro 228.980,00

Aumento del Valore Venale post Evento Meteorico = Euro 112.300,00

Con Delibera della Giunta Comunale n° 88 del 06.08.2015 il Comune di Recco stabilisce che le norme in parola prevedono che "qualora, sulla base di motivato accertamento del Responsabile del SUE, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile" è irrogata la sanzione amministrativa pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, dall'Agenzia del Territorio".

Quindi la sanzione è pari a :

Aumento del Valore Venale dell'Immobile = Euro 112.300,00 x 2 = Euro 224.600,00

CAPITOLO 5.

Titoli della Proprietà:

Lo scrivente CTU indica all'Immo G.E. i titoli della proprietà dei beni oggetto di valutazione.

Gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione posti in Recco Salita

Collodari civico 9 con pertinente area urbana, sono pervenuti in proprietà alla Bri Liguria S.r.l. con sede in Recco per acquisto fattone dalla "Edilizia Avegno S.r.l." con sede in Omegna con atto a rogito Notaro Rosetta Gessaga di Genova in data 11 Febbraio 2005 N. 28381 Rep., registrato all'agenzia delle Entrate di Genova li in data 16 Febbraio 2005 al N. 1105 Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data Febbraio 2005 R.P.N. 4703;

alla sopracitata Edilizia Avegno S.R.L. Detti immobili erano pervenuti per acquisto fattone dal signor Luigi Demarchi nato a Recco il 7 Maggio 1917 con atto a rogito Notaro Carlo Carosi di Recco in data 19 Ottobre 2000 N. 20891 Rep., registrato a Rapallo il 3 Novembre al N. 559, trascritto ove sopra in data 24 Ottobre 2000 R.P.N. 18767;

al soprageneralizzato signor Luigi Demarchi detti immobili erano pervenuti in forza di atto a rogito suddetto Notaro Carosi in data 20 Febbraio 1992 N. 13220 Rep., registrato e trascritto ove sopra in data 11 Marzo 1992 R.P.N. 7136.

Per quanto riguarda l'area a parcheggio distinta con il mappale 1576 del foglio 2 del Catasto Terreni la "Bri Liguria S.r.l." ha acquistato la relativa proprietà dai signori Francesco Piromalli nato a Sori l'8 Ottobre 1954 e Concetta Ciano nata a Rosarno il 26 Aprile 1956 con atto a rogito Notaro Filippo Ferdinando Farolfi di Chiavari in data 18 Giugno 2008 N. 114.180 Rep., registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 3 Luglio 2008 R.P.N. 17139;

ai soprageneralizzati signori Francesco Piromalli e Concetta Ciano detto immobile era pervenuto per acquisto fattone con atto a rogito Notaro Luigi Orso di Camogli in data 8 Agosto 1995 N. 28.609 Rep., registrato a Rapallo il 18 Agosto 1995 al N. 326, trascritto ove sopra in data 23 Agosto 1995 R.P.N. 14293.

* * * * *

CAPITOLO 6.

Normativa Urbanistica e presenza di

Vincoli Ultraventennali:

Lo scrivente ha effettuato ricerca: ed in sintesi si fa esplicito riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato al N° 3.

* * * * *

CAPITOLO 7.

Correttezza della procedura

Sulla base delle informazioni raccolte durante le operazioni di stesura della presente stima, dall'analisi della documentazione acquisita e quella agli atti della procedura, il sottoscritto tecnico Coadiutore del Curatore Dott.ssa Paola Patri indica con il presente capitolo le eventuali anomalie e le notizie particolari in appresso indicate:

- **In Relazione alla provenienza dell'immobile:** nessuna osservazione;
- **In Relazione ai dati del Pignoramento:** .nessuna osservazione;
- .- **In Relazione alla Regolarità Edilizia e Catastale:**

Trattasi di immobile residenziale con un **accatastamento che andrà necessariamente riformulato dalla Proprietà sulla scorta ed al termine della nuova pratica edilizia in Sanatoria tesa alla Fiscalizzazione ed alla Regolarizzazione delle opere abusive che necessariamente dovrà essere presentata al Comune di Recco.**

Si ricorda parimenti che è sempre pendente ed in itinere il Ricorso al Presidente della Repubblica che potrebbe annullare o rendere inefficaci tutto o in parte gli atti

emessi nel frattempo.

Trattasi di immobile con consistenti opere ritenute irregolari dal punto di vista edilizio da parte del Comune di Recco ed al momento solo Sanabili attraverso Fiscalizzazione e presentazione di nuova pratica in Sanatoria.

* * * * *

CAPITOLO 8.

Valutazione di Mercato e Determinazione del Valore Attuale dell'Immobile

8.1 Criteri di stima:

La valutazione dell'immobile è stata condotta con il metodo **sintetico comparativo**, trattandosi infatti di unità immobiliare residenziale di cui è possibile accertarne il valore di mercato al termine dei lavori, presumendo di eseguirli secondo una nuova pratica edilizia da presentarsi a cura della legittima proprietà, tenendo conto quale parametro tecnico di raffronto il metro quadrato di SUPERFICIE COMMERCIALE.

Il tecnico incaricato dall'Ill.mo G.E. ha eseguito ricerche di mercato di immobili commerciali al medesimo segmento di mercato, la medesima ubicazione semicentrale della delegazione semicentrale di Recco Prov. (GE) aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche oltre che quantitative e qualitative, il medesimo stato di conservazione e di manutenzione, nonché delle effettive possibilità di realizzo.

Tutto ciò anche in considerazione delle problematiche cogenti del mercato immobiliare locale soprattutto per quanto attiene i fabbricati residenziali di mezza costa nel Comune rivierasco.

Sulla base di ciò, il sottoscritto ha ricavato i parametri di Valori Unitari da utilizzarsi.

Il tecnico ha eseguito ricerche anche presso l'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, le perizie giudiziarie pubblicate sul sito <http://www.astegiudiziarie.it/>, oltre che su Inserzioni delle Agenzie Immobiliari (su stampa ed internet).

Il Coadiutore è tenuto con la presente stima a ricavare il **Valore Attuale dell'Immobile** tenendo conto di numerosi elementi che concorrono alla determinazione di tale entità.

Il Valore Attuale puo' essere raggiunto solamente utilizzando il processo logico estimativo seguente:

Stimato il Valore dell'Immobile Post Operam (ipotizzando quindi che il complesso edilizio venga ultimato secondo il nuovo Progetto in Sanatoria secondo le consistenze attuali ricavate) occorre eseguire le necessarie decurtazioni dovute alla realizzazione dei lavori, alle spese tecniche, agli adempimenti burocratici necessari, al pagamento della sanzione il cui valore ammonta ad Euro 224.600,00.

Le detrazioni da apportare al Valore Post Operam quindi solo le seguenti:

K1 Sanzione Stimata dalla Agenzia del Territorio nel Maggio 2017.

Pari ad Euro 224.600,00

K2 Spese tecniche al fine di ripresentare il Progetto di Sanatoria e consentire la applicazione della Fiscalizzazione da parte del Comune di Recco. La presente voce prevede l'esecuzione rilievi parziali, finalizzati alla ripresentazione della pratica di Sanatoria, predisposizione del Progetto Definitivo Architettonico finalizzato alla pratica comunale. Redazione del Progetto Esecutivo, Architettonico, Strutturale, Impiantistico, Direzione Lavori, Coordinamento Sicurezza in fase di Progettazione ed Esecuzione, Assistenza al Collaudo e Liquidazione, Fine Lavori.

Pari ad Euro 20.000,00

K3 Redazione di accatastamento delle unità edilizie ed Attestati di Prestazioni Energetiche delle singole unità.

Pari ad Euro 3.900,00

K4 Opere Edilizie ed impiantistiche al fine di sgomberare il fabbricato esistente dalle macerie conseguenti al crollo parziale della copertura a seguito dell'evento calamitoso naturale che ha scoperchiato quota parte della copertura. Realizzazione di messa in sicurezza del fabbricato, compresa la realizzazione dei ponteggi provvisori di servizio, il montaggio del pallone termo saldato di copertura, la rimozione dell'intera copertura, il calo in basso ed il conferimento a discarica del materiale di risulta dalle demolizioni. Sono comprese le opere ed assistenze murarie e adempimenti sulla sicurezza in cantiere e contro la caduta dall'alto degli addetti.

Pari ad Euro 40.000,00

K5 Costi finalizzati al ripristino dei muri a secco esistenti, per livellamento e sistemazioni di area realizzazione scalette esterne nel terreno di proprietà, comprensiva quota delle spese tecniche necessarie per gli adempimenti burocratici specifici ed eventualmente oneri strutturali.

Pari ad Euro 16.000,00

K6 Opere Edilizie ed Impiantistiche necessarie al fine di completare il fabbricato come da Progetto approvato in Sanatoria da parte del Comune di Recco. Realizzazione di opere strutturali per realizzare la nuova copertura, sono comprese le realizzazioni di tutte le opere edilizia ed impiantistiche di finitura necessarie. Opere impiantistiche complete per realizzare gli impianti elettrici e speciali, gli impianti termoidrico sanitari e di riscaldamento delle singole 4 unità ricavate nel

fabbricato.

Pari ad Euro 258.332,81

K7 Si ritiene congrua complessiva dal tecnico pari al **5% (cinque)** in considerazione dei seguenti fattori elencati di cui alle voci

- la Vendita Giudiziaria non è un mercato in regime di libera concorrenza, essendo vincolato alle procedure impartite dal Tribunale, norme e circolari, tempi della procedura, alle modalità di offerta e di pagamento;

- è auspicabile che e offerte partecipino più soggetti interessati al bene oggetto di stima, ma per giungere a tale situazione occorre che il prezzo del bene messo all'incanto si appetibile e suscitati nei partecipanti sul mercato immobiliare giudiziario un apprezzabile e valido interessamento;

- le modalità di pagamento del prezzo finale raggiunto dal cespite in occasione della vendita impongono che l'aggiudicatario disponga in via pressoché immediata della somma a disposizione corrispondente, e ciò sovente limita in qualche misura la commerciabilità del bene posto in asta;

- trattandosi di aggiudicazione al miglior offerente, la gara stessa realizza le soluzioni ottimali per la individuazione del valore finale del bene, sicchè tanto più è contenuto il prezzo base delle offerte, tanto più di solito sono le offerte, aumentando le possibilità che si raggiungano valori effettivamente aderenti al mercato immobiliare.

Sommano le Voci K7 **Pari ad Euro 25.338,28**

Sommano le Voci K in detrazione Euro 588.666,09

8.2 Stima del Valore Attuale dell'immobile:

STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Valore di Trasformazione = Valore Post Operam – Valore detrazioni K

* * * * *

STIMA ANALITICA

Consistenza dello Stato Preesistente – Ante Operam.

Consistenza dello Stato Attuale Post Operam.

Dati economici unitari riferiti alla Agenzia del Territorio per le seguenti categorie di edifici ed il loro stato manutentivo in Recco:

OMI Abitaz. tipo Economico	1500,00	2200,00
OMI Abitaz. tipo Civile	2000,00	2850,00

Presupponendo la ultimazione del cespite residenziale secondo un nuovo Progetto in Sanatoria da presentarsi alla Civica Amministrazione di Recco assoggettato alla

Consistenza Ante Operam - Stato Preesistente

Tabella Consistenze	Superfici			Rapporti mercantili			Consistenza
	Abitativo Princ.	Balcone/Portico	Cantina	Coef. Res.	Coef. Balc.	Coef. Cant	

in Collodari Recco

Piano Terra	63,50	10,50	70,00	1,00	0,33	0,10	73,97
Piano Primo	145,00	7,40	0,00	1,00	0,33	0,10	147,44
Piano Secondo	103,70	11,40	0,00	1,00	0,33	0,10	107,46

328,87

Consistenze Stato Attuale Post Operam

Tabella Consistenze	Superfici			Rapporti mercantili			Consistenza
	Abitativo Princ.	Balcone/Portico	Cantina	Coef. Res.	Coef. Balc.	Coef. Cant	

in Collodari Recco

APPARTAMENTO 1	114,40	4,80	0,00	1,00	0,33	0,10	115,98
APPARTAMENTO 2	71,20	0,00	19,30	1,00	0,33	0,10	73,13
APPARTAMENTO 3	87,20	6,60	0,00	1,00	0,33	0,10	89,38
APPARTAMENTO 4	106,10	30,30	19,80	1,00	0,33	0,10	118,08

396,57

* * * * *

K Costi a detrarre - necessari a stimare il Valore di Trasformazione

A detrarre

K1	Sanzione Stimata dalla Agenzia del Territorio nel Maggio 2017.	€ 224.600,00
K2	Spese tecniche al fine di ripresentare il Progetto di Sanatoria e consentire la applicazione della Fiscalizzazione da parte del Comune di Recco. La presente voce prevede l'esecuzione rilievi parziali, finalizzati alla ripresentazione della pratica di Sanatoria, predisposizione del Progetto Definitivo Architettonico finalizzato alla pratica comunale. Redazione del Progetto Esecutivo, Architettonico, Strutturale, Impiantistico, Direzione Lavori, Coordinamento Sicurezza in fase di Progettazione ed Esecuzione, Assistenza al Collaudo e Liquidazione, Fine Lavori.	€ 20.000,00
k3	Redazione di accatastamento delle unità edilizie ed Attestati di Prestazioni Energetiche delle singole unità	€ 3.900,00
k4	Opere Edilizie ed impiantistiche al fine di sgomberare il fabbricato esistente dalle macerie conseguenti al crollo parziale della copertura a seguito dell'evento calamitoso naturale che ha scoperchiato quota parte della copertura. Realizzazione di messa in sicurezza del fabbricato, compresa la realizzazione dei ponteggi provvisori di servizio, il montaggio del pallone termo saldato di copertura, la rimozione dell'intera copertura, il calo in basso ed il conferimento a discarica del materiale di risulta dalle demolizioni. Sono comprese le opere ed assistenze murarie e adempimenti sulla sicurezza in cantiere e contro la caduta dall'alto degli addetti.	€ 40.000,00
k5	Costi finalizzati al ripristino dei muri a secco esistenti, per livellamento e sistemazioni di area realizzazione scalette esterne nel terreno di proprietà, comprensiva quota delle spese tecniche necessarie per gli adempimenti burocratici specifici ed eventualmente oneri strutturali.	€ 16.000,00
k6	Opere Edilizie ed Impiantistiche necessarie al fine di completare il fabbricato come da Progetto approvato in Sanatoria da parte del Comune di Recco. Realizzazione di opere strutturali per realizzare la nuova copertura, sono comprese le realizzazioni di tutte le opere edilizia ed impiantistiche di finitura necessarie. Opere impiantistiche complete per realizzare gli impianti elettrici e speciali, gli impianti termoidrico sanitari e di riscaldamento delle singole 4 unità ricavate nel fabbricato.	€ 258.332,81

K7

Si ritiene congrua complessiva dal tecnico pari al 3% (cinque) in considerazione dei seguenti fattori elencati di cui alle voci

- la Vendita Giudiziaria non è un mercato in regime di libera concorrenza, essendo vincolato alle procedure impartite dal Tribunale, norme e circolari, tempi della procedura, alle modalità di offerta e di pagamento;
- è auspicabile che e offerte partecipino più soggetti interessati al bene oggetto di stima, ma per giungere a tale situazione occorre che il prezzo del bene messo all'incanto si appetibile e susciti nei partecipanti sul mercato immobiliare giudiziario un apprezzabile e valido interessamento;
- le modalità di pagamento del prezzo finale raggiunto dal cespite in occasione della vendita impongono che l'aggiudicatario disponga in via pressoché immediata della somma a disposizione corrispondente, e ciò sovente limita in qualche misura la commerciabilità del bene posto in asta;
- trattandosi di aggiudicazione al miglior offerente, la gara stessa realizza le soluzioni ottimali per la individuazione del valore finale del bene, sicché tanto più è contenuto il prezzo base delle offerte, tanto più di solito sono le offerte, aumentando le possibilità che si raggiungano valori effettivamente aderenti al mercato immobiliare.

€ 25.833,28

Incidenza delle decurtazioni sulla consistenza

€ 1.484,39

ENTITA' DECURTAZIONI

€ 588.666,09

Sommano le Voci K in detrazione € 588.666,09

* * * * *

STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Valore di Trasformazione = Valore Post Operam – Valore detrazioni K

$$VM = € 861.109,36 - € 588.666,09 = € 272.443,27$$

A sommare Valore Area ed Ente Urbano e Area Parcheggio a corpo € 30.000,00

* * * * *

TOTALE STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

€ 272.443,27 + € 30.000,00 = € 302.443,27

(Diconsi Euro: Trecentoduemilaquattrocentoquarantatre/27)

* * * * *

**8.3 Prezzo base delle offerte dell'immobile produttivo in Recco (GE),
località Collodari, Salita Collodari civ. 9 – porzione di fabbricato e terreno-
area urbana ed area parcheggio:**

PREZZO BASE DELLE OFFERTE LOTTO UNICO PER INTERO

Prezzo Base delle offerte = € 302.443,27

(Diconsi Euro: Trecentoduemilaquattrocentoquarantatre/27)

* * * * *

8.3 Riepilogo e Conclusioni:

A conclusione delle indagini e determinazioni di cui alla narrativa che precede, in
evasione dello incarico ricevuto, lo scrivente fornisce, alla cortese attenzione del
Signor Giudice Delegato ai fallimenti Dot.. Franco Davini, le seguenti indicazioni
finali:

* * * * *

I cespiti della presente vertenza sono così costituiti:

Fabbricati così censiti:

- Foglio 2, Particella 1136, Subalterno 2, Categoria A4, Classe 2, Consistenza 9 vani, Rendita Euro 581,01
- Foglio 2, Particella 1136, Subalterno 3, Categoria A4, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 419,62
- Foglio 2, Particella 1136, Subalterno 4, Categoria A4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 290,51

Area Circostante il Fabbricato:

Ente Urbano: Foglio 2, Particella 1136, Ente Urbano, Superficie mq. 800.

Area adibita a parcheggio:

Ente Urbano: Foglio 2, particella 1576, ente urbano centiare 66.

* * * * *

VALORE DELL'IMMOBILE AL MOMENTO NON DIVISIBILE

Prezzo Base delle offerte = € 302.443,27

(Dicomi Euro: Trecentoduemilaquattrocentoquarantatre/27)

Allo stato attuale la somma di cui sopra rappresenta il più probabile valore di mercato del cespite residenziale e terreni – area urbana in Recco Località Collodari, Salita Collodari civ. 9 ed area adibita a parcheggio

* * * * *

CAPITOLO 9.

Certificazione Energetica

9.1 Certificazione Energetica:

Secondo quanto prevede l'art. 21, comma 2, del Regolamento Regionale 13

novembre 2012, n. 6 di attuazione dell'art. 29 della L.R. 29 maggio 2007, n. 22, così come modificata dalla L.R. 30 luglio 2012, n. 23 recante "Norme in materia di energia", e ss. mm. e ii. non devono essere dotati dell'attestato di prestazione energetica gli immobili il cui uso standard non preveda impieghi energetici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, magazzini, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, nonché edifici marginali quali portici, legnaie, serre prive di strutture edilizie".

La certificazione energetica relativamente al cespite residenziale non è possibile in quanto trattasi di fabbricato in parte privo di serramenti e copertura.

* * * * *

CAPITOLO 10.

Divisibilità del bene in lotti

L'unità immobiliare oggetto di stima **NON è comodamente divisibile** in natura in lotti, al fine di identificare lotti distinti ed autonomi.

Genova, 30 maggio 2017 Il perito CTU Arch. Marco Lari

La presente relazione, composta da n° 30 pagine dattiloscritte e di n° 14 allegati, viene depositata con relativo piano di vendita. Vengono altresì depositati gli allegati sotto elencati;

Genova, 30 maggio 2017 Il perito CTU Arch. Marco Lari

* * * * *

Allegati:

1 **Scheda Lotto Unico relativa ai seguenti cespiti:**

Ente Urbano: Foglio 2, Particella 1136, Ente Urbano, Superficie mq. 800

Ente Urbano: Foglio 2, particella 1576, ente urbano, centiare 66

Fabbricati così censiti:

- Foglio 2, Particella 1136, Subalterno 2, Categoria A4, Classe 2, Consistenza 9

- vani, Rendita Euro 581,01
- Foglio 2, Particella 1136, Subalterno 3, Categoria A4, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 419,62
- Foglio 2, Particella 1136, Subalterno 4, Categoria A4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 290,51
- 2 Documentazione fotografica redatta in sopralluogo ed elaborati redatto dal Coadiutore finalizzati alla Stima della Agenzia del Territorio;
- 2..2 Documentazione fotografica post evento tromba d'aria e comunicazione al riguardo;
- 3 Stralcio Vista Satellitare, Stralcio Stradale, Stralcio Vincoli, PUC;
- 4 Documentazione reperita circa la situazione Edilizia del cespite oggetto di stima;
- 5 Visure catastali storiche e planimetrie catastali dei cespiti censiti al Catasto Urbano e Terreni
- 6 Comunicazioni varie CTU ai vari enti ed altro per sopralluogo;
- 7 Giuramento dell'esperto, verbale accesso corrispondenza;
- 8 Certificati Anagrafici Stati di Famiglia rilasciati dal Comune;
- 9 Stima dell'Agenzia del Territorio, aumento del Valore Venale
- 10 Atti di Provenienza, Atti di Mutuo;
- 11 Ispezioni e certificati Conservatoria Registri Immobiliari;
- 12 Atti di causa e comunicazioni tra le parti Vertenza in atto, Ricorso al Presidente della Repubblica;
- 13 Elaborati redatto dal Coadiutore finalizzati alla Stima della Agenzia del Territorio;
- 14 Valutazioni Immobiliari OMI, residenziali e commerciali;
- 15 Certificato Energetico del cespite oggetto di stima, mancanza serramenti e copertura, APE considerato il degrado e la mancanza di copertura non necessario;

* * * * *

Attestazione degli adempimenti

di cui all'Art. 173-bis L. 80/2005 e ss.mm.e ii.

Il sottoscritto Arch. Marco Lari, con studio in Genova, Via Montevideo civ. 11 int 2a, in qualità di Esperto nominato nella procedura R.F. 57/2014;

Giudice Delegato Dott. Franco Davini

Iscrizione R.F. 57/2014

* * * * *

**Consulenza Tecnica di Ufficio nella
Procedura Fallimentare**

* * * *

Curatore: Dott.ssa Paola Patri

Coadiutore: Arch. Marco Iari

* * * *

Fallimento: BRI LIGURIA con Socio Unico

attesta di avere inviato copia della presente relazione al curatore incaricato Dott.ssa Paola Patri sia a mezzo di Posta ordinaria, in data 30.05.2017 nel rispetto della vigente normativa.

Genova, 30 maggio 2017

Il perito CTU Arch. Marco Lari