

Sul lato est della via Vecchia Piemonte è presente uno spazio da cui, procedendo a livello, si accede al piano oggi destinato a sede del supermercato ■■■■■ (di proprietà di terzi) e, imboccando una rampa carrabile, ai sottostanti piani denominati S1 (autorimessa accessoria del supermercato ■■■■■ di proprietà di terzi) S2 (autorimessa oggetto di stima) ed S3 (autorimessa di proprietà del Comune di Imperia).

La via XXV Aprile è contornata da edifici condominiali di varie tipologie posti su entrambi i lati ed edificati, per la maggior parte, nel secondo dopoguerra destinati ad attività commerciali ai piani terra (bar, pizzerie, agenzie, rivendite prodotti, ecc) e, ai piani superiori in prevalenza ad abitazioni e in minor misura ad uffici e/o studi professionali.

La via Vecchia Piemonte è contornata invece da edifici di altezza minore a carattere prevalentemente residenziale tra i quali spicca il corpo ovest della preesistente caserma oggi inglobato nel complesso del nuovo Tribunale.

Il complesso immobiliare Isnardi è separato sul lato sud dalla sede del Tribunale da viabilità pedonale denominata via Pietro Isnardi, realizzata in luogo di preesistente tracciato carrabile che poneva in collegamento la via Vecchia Piemonte con la via XXV Aprile.

A nord del sito oggetto di valutazione l'isolato compreso fra le due via pubbliche prosegue con alternanza di edifici residenziali di varie tipologie e strutture artigianali di varie dimensioni e/o destinazioni (olearie, ristorazione, ecc.).

A monte della via XXV Aprile si trova lo stradio comunale realizzato in luogo della ex piazza d'Armi connessa alla caserma trasformata nel nuovo Tribunale; più oltre trovasi l'imbocco dello svincolo autostradale di Imperia est, il ponte della ferrovia Genova-Ventimiglia, ecc.

Nell'insieme la zona in cui si colloca il complesso Isnardi, in cui sono site le unità oggetto di stima, ha destinazione in prevalenza residenziale e terziaria ed include alcune attività di tipo industriale ed artigianale ma manca di un elemento caratterizzante o che funge da centro di attrazione e/o riferimento.

Dal punto di vista viario la via XXV Aprile rappresenta un'arteria sicuramente importante per il collegamento fra l'abitato di Oneglia, o meglio il centro storico, e l'entroterra e/o lo svincolo autostradale ma soffre sicuramente del senso unico di marcia da sud verso nord, a causa delle sue dimensioni, a differenza della via Garessio posta in direzione ovest oltre un altro isolato.

La via Vecchia Piemonte, a partire dalla sede del Tribunale, è a senso unico verso sud, dal complesso Isnardi è a senso unico verso nord, stante le sue limitate dimensioni ed è quindi di tipo secondario, rimanendo a doppio senso solo nella parte centrale.

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO E DELLE PORZIONI

OGGETTO DI VALUTAZIONE

Come già detto nel suo insieme il complesso Isnardi si estende tra la via XXV Aprile posta a est a quota maggiore (assunta quale livello 0,00 e/o piano terra e la via Vecchia Piemonte posta a ovest a quota minore (assunta quale livello piano seminterrato 1 e/o S1) (vedasi allegato 2).

La scelta progettuale ha teso a ricomporre sull'esterno, ed in particolare sulle vie che contornano il complesso, i caratteri tipologici industriali preesistenti con una connotazione più tradizionale verso la via Vecchia Piemonte e più "moderna" verso la via XXV Aprile individuando un fulcro distributivo dei vari livelli fuori terra nella struttura cilindrica collocata nell'area libera posta a sud tra il nuovo edificio ed il Tribunale (vedasi foto 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8).

La struttura portante dell'intero complesso è per la maggior parte in CA a partire dal piano fondazioni, tutti i piani interrati e buona parte dello spiccato fuori terra; in acciaio è invece la restante parte della zona di collegamento a "ponte" tra l'ala est e quella ovest dei piani secondo e terzo ed il "cilindro" posto sul lato sud (vedasi foto 9 – 10).

I vari piani sono collegati al loro interno da vani scala con ascensore (in oggi non funzionanti) oltre a quelli presenti nel "cilindro" in acciaio posto all'esterno che consente anche l'accesso ai piani primo e secondo (vedasi foto 11).

Diversi anni or sono parte del complesso venne trasferito a terzi per cui in oggi:

- 1) Al piano S1 è stata realizzata cabina elettrica al servizio dell'intero complesso distinta con il sub 13 sulla quale con atto in data 28/11/2006 venne costituita servitù di elettrodotto e connesso diritto di passaggio su parte dell'area esterna censita con il sub 2 (vedasi allegato 3).
- 2) Al piano S1 è attivo il supermercato [REDACTED] al quale è funzionale il piano S2 ove sono collocati i parcheggi pertinenziali dell'attività commerciale a seguito di atto in data 30/5/2007, vendita a favore della società [REDACTED] nel contesto della vendita venne allegato il regolamento di condominio con allegate tabelle millesimali (vedasi allegato 4 e allegato 5 atto di precisazione dati catastali in data 5/3/2008).
- 3) Al piano terra una porzione posta tra la via XXV Aprile e l'area pubblica interna, è in oggi di proprietà di [REDACTED] (all'epoca dell'atto [REDACTED]) ma inutilizzata a causa di modifica delle finalità in precedenza previste (vedasi allegato 6).
- 4) Al piano terra piccolo portico a lato della porzione di cui al punto precedente e altre due aree accessorie (aiuola e area scoperta) sono in comproprietà con società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], Comune di Imperia (vedasi allegato 7).
- 5) La zona scoperta a livello del piano terra, costituita da aree verdi, camminamenti, ecc., è stata ceduta in uso pubblico in adempimento degli accordi, di cui alla convenzione dello SUA, all'Amministrazione Comunale di Imperia con atto in data 5/3/2008 (vedasi allegato 8 e foto 2 – 3 – 4).
- 6) Il piano S4 (ultimo piano interrato) è stato ceduto in proprietà all'Amministrazione Comunale in conseguenza degli accordi sopra citati risalenti all'epoca della costruzione e di cui si dirà più oltre; nello stesso atto veniva altresì ceduta la proprietà dell'area urbana posta a confine con la via Vecchia Piemonte e la comproprietà della cabina elettrica distinta con il sub 13 (vedasi allegato 8).

7) A seguito delle vendite di cui ai punti precedenti e della mancata esclusione dai beni comuni dovrebbe intendersi che anche la copertura, costituita per la maggior parte da lastrico solare su diversi livelli, a cui si accede dalle scale interne, sia da ritenersi condominiale; l'area è in parte occupata dall'impiantistica per il condizionamento e/o riscaldamento dei piani sottostanti di proprietà di terzi (██████████) come da servitù costituita in occasione dell'atto di vendita delle porzioni poste al piano S1 ed S2 (vedasi allegato 4 e foto 12).

La zona centrale della copertura è caratterizzata dalla presenza di enormi putrelle in acciaio che costituiscono l'elemento strutturale a cui sono "appese" le due porzioni centrali dei piani sottostanti (2° e 3°) e consentono la formazione del "ponte" ai piani terra e primo attraverso il quale vengono poste in collegamento le porzioni sud e nord dell'area comune sub 1 di uso pubblico (vedasi foto 13).

Nel prosieguo pertanto si incentrerà l'attenzione sulle restanti porzioni ancora di proprietà ██████████ ora fallita, e di seguito descritta:

a) Piano secondo interrato denominato S3 posto a quota – 10,10

In oggi il piano è costituito da un ampio locale definito sui lati dal perimetro della struttura in CA di contenimento contro terra, (a parte il lato ovest ove è contiguo alle vasche di accumulo dell'impianto antincendio), con interposti pilastri in CA di sezione circolare costituenti parte della struttura portante dell'intero edificio e i corpi scala di collegamento ai piani superiori (vedasi allegato 9).

Il piano è sostanzialmente completo e potenzialmente idoneo all'uso di autorimessa per il quale è stato realizzato; l'accesso veicolare avviene dalla rampa carrabile in diramazione dalla via Vecchia Piemonte di cui si è già detto in precedenza, l'accesso pedonale a mezzo degli ascensori (non funzionanti) e delle scale presenti nell'edificio (vedasi foto 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 - 20).

Il pavimento è in calcestruzzo “elicotterato” con indicazione, ove ancora visibile, dei posti auto, le pareti ed i soffitti sono in calcestruzzo “a vista”; è presente impiantistica tipo sprinkler antincendio, impianto di illuminazione, ecc. (vedasi foto già citate).

In occasione dei primi sopralluoghi si è constatata la presenza, in alcune zone, di ristagni di acqua pur in assenza di precipitazioni meteoriche, da ultimo, in occasione di accesso in data 19/5/u.s. contestualmente a piogge, si è costatato che dalle aerazioni poste sui lati le precipitazioni cadono all'interno, ed in alcuni punti della zona nord, si diffondono nell'area coperta per carenza degli apprestamenti di raccolta.

In prossimità del lato nord esiste nel sottosuolo un pozzo protetto da coperchio in acciaio (circa in prossimità dei posti auto 78 – 86 – 94) in cui alcune canalizzazioni convogliano le acque di caduta provenienti dalle zone di aerazione; circostanza che probabilmente non si verifica per l'intero sistema ed in particolare nella zona dei posti auto 1 – 23 – 24 – 49 – 50 ecc.; non sono state riscontrate sulle pareti tracce di ristagni rilevanti di acqua ma solamente in alcune porzioni segni di risalita di acqua dal sottosuolo ove la struttura poggia direttamente sul terreno.

Si è avuta notizia di allagamenti che avrebbero interessato il piano sottostante di proprietà del Comune di Imperia (S4) ove nella pareti si sono notati i segni di interventi di inserimento di resine sul retro dei muri perimetrali; circostanza non riscontrata nel piano oggetto di stima.

L'assenza da tempo di piogge abbondanti non consente allo scrivente di riferire in merito alla eventuale presenza al piano S3 di problematiche di allagamenti di cui non sono state rinvenute tracce e/o della mancanza nella struttura perimetrale o sul retro della stessa di apprestamenti idonei a contrastare eventuali infiltrazioni di acqua di falda.

In mancanza di elementi certi e/o delle effettuazione di verifiche in sito mediante opportuni sondaggi e con la assistenza di esperto Geologo lo scrivente procede alla valutazione nella

condizione esteriormente visibile del piano S3 manlevandosi ad ogni fine ed effetto da qualsivoglia responsabilità la riguardo.

Rispetto all'ultima situazione autorizzata si sono ravvisate alcune incoerenze di tratti di muratura in corrispondenza della zona ingresso e del perimetro.

L'immobile denota uno stato di "abbandono" con pavimento impolverato idranti staccati, segnaletica a pavimento per la quasi totalità non più visibile, porte di collegamento al vano scale e alle vie di fuga bloccate; sarebbe bisognoso di un adeguato intervento di manutenzione e/o pulizia.

L'unità immobiliare che comprende l'intero piano ad esclusione delle parti comuni è censita con il sub 9; la superficie complessiva risulta di circa mq. 4700 di cui era prevista originariamente la suddivisione in 153 posti auto aperti ed accessibili dalle corsie di manovra (vedasi allegato 9 e planimetria allegata ad atto sub 4).

Ai fini della valutazione si considerano solamente n. 150 posti auto in quanto i posti n. 49 e 50 di fatto non esistono ricadendo nella zona di "aerazione" collocata nell'area nord attualmente delimitata da un cordolo in muratura ed il posto n. 141, come visibile anche nella grafica, di fatto è un piccolo triangolo non sicuramente idoneo allo stazionamento di un'autovettura di dimensioni medie.

b) Porzione piano seminterrato (interrato rispetto a via XXV Aprile e fuori terra rispetto alla via Vecchia Piemonte, alla via Isnardi, in parte ed al lato nord, in parte) posto a quota – 4,10 rispetto a via XXV Aprile.

b – 1: unità distinta con il sub 40

La porzione in parola è posta in sfregio alla via Vecchia Piemonte su cui prospetta sul lato ovest mediante ampie vetrate ed un portico nell'angolo sud-ovest facente parte della proprietà (vedasi allegato 10).

La forma è alquanto irregolare come visibile dalla planimetria allegata, e suddivisa in due porzioni di cui solamente quella principale è risultata accessibile in occasione dei sopralluoghi; la parte visionata presenta finiture parziali con pavimento in battuto di calcestruzzo (mancano le piastrelle), pareti intonacate e tinteggiate, soffitto tinteggiato ma non rasato, serramenti ampi con doppio vetro e struttura in alluminio (mancanti dei sopra-arche ad arco nella parte alta delle bucaure in oggi sostituiti con tamponature precarie in legno), condutture a vista infisse alle pareti (vedasi foto 21 – 22 – 23 - 24).

L'unità catastale comprende il porticato posto nell'angolo sud-ovest, che presenta pavimento in piastrelle, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, prospetto verso via Vecchia Piemonte e via Isnardi caratterizzato da pilastri sorreggenti archi a tutto sesto e nell'angolo nord-ovest una porzione scoperta con pavimento grigliato (vedasi foto 25).

Sul lato est l'unità confina con la porzione del piano di proprietà della società ██████ ed utilizzato quale sede di supermercato ██████ la superficie da considerarsi ai fini della presente risulta di circa mq. 340 per quanto alla porzione principale, circa mq. 130 di portico e circa mq. 35 di area scoperta nell'angolo nord-ovest.

All'atto dei sopralluoghi la porzione accessibile è risultata occupata da diversi veicoli d'epoca ed altro materiale che sarebbe di proprietà di altra società della famiglia ██████ già ripetutamente invitata dal curatore del fallimento a procedere alla immediata rimozione (vedasi foto 21 – 22 – 23 - 24).

Negli atti autorizzativi l'unità in parola è definita quale "area commerciale" ma negli atti del Catasto Fabbricati è censita con categoria C/2 (magazzino); è quindi da prevedersi un adeguamento del censimento in rapporto alla effettiva destinazione che assumerà il bene; ai fini della presente stima si considera la destinazione "commerciale" coerentemente con quanto autorizzato ed alla valenza sicuramente maggiore ai fini del valore.

Rispetto a quanto autorizzato si è notata la mancata realizzazione del servizio igienico previsto nella porzione sud dell'unità (ossia quella a cui non si è potuto accedere direttamente e visionata solo dall'esterno attraverso le vetrate).

Nell'angolo nord-est non è stata realizzata la struttura prevista sopra la zona grigliata che avrebbe dovuto sostenere a sua volta una porzione prevista al piano primo (vedasi P.d.C. n. 112/2008) (vedasi foto 26).

La valutazione viene effettuata nella condizione attuale tenendo conto del costo ipotizzabile delle opere di finitura; non si sono avute informazioni sulle caratteristiche termotecniche dell'unità e delle sue varie componenti quali vetrate, solai, ecc. per cui in punto lo scrivente non si assume responsabilità alcuna dovendosi effettuare specifiche analisi da parte di tecnico specialista.

b – 2: unità distinta con il sub 42

Sul lato nord del piano è presente un'area di pianta ad L interposta tra il perimetro dell'edificio ed il confine con le proprietà di terzi avente accesso dalla via Vecchia Piemonte al civico n. 40/6 su cui si aprono le uscite di sicurezza del piano S1 ove ha sede il supermercato █████ e cancelli, sia carrabili che pedonali, di accesso a proprietà confinanti di terzi (vedasi foto 27 – 28 – 29 – 30).

L'area presenta pavimento in prevalenza grigliato in quanto ha, fra l'altro, la funzione di aerazione dei sottostanti piani destinati ad autorimessa ai fini della sicurezza antincendio; nell'estremo nord est una porzione è priva di pavimentazione in quanto funge da aerazione del piano S2 (vedasi foto 30).

La superficie ai fini della presente risulta di circa mq. 382 (superficie catastale), la conformazione è rappresentata nella planimetria (vedasi allegato 10).

- c) Piano terra (posto a livello della via XXV Aprile ed assunto quale quota 0,00 dell'intera progettazione avente accesso a raso dalla via pubblica e destinato parte a**

parcheggio pertinenziale, parte a verde pubblico attrezzato ed arredo urbano, parte ad uffici e parte ad attività commerciale)

Come già accennato in precedenza parte dell'area scoperta è stata gravata di uso pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale di Imperia in adempimento degli obblighi assunti in occasione della costruzione (distinta con il sub 1) e alcune porzioni sono state alienate a terzi (ora ██████████) distinte con i sub 46 (locale lato via XXV Aprile) e 22 – 23 – 24 – 25 – 26 (posti auto pertinenziali).

Risultano tutt'ora in capo al fallimento della ██████████ i seguenti beni:

c – 1: Posti auto scoperti collocati a sud dello spiccatto del fabbricato in prossimità della via XXV Aprile con accesso a raso dall'area scoperta sub 1 soggetta ad uso pubblico ed attraverso varco dotato di barra elettrocomandata (in oggi non funzionante) censiti con i sub 18 – 19 – 20 – 21 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 aventi cadauno superficie di circa mq. 12 (vedasi allegati 2 – 11).

Detti posti si presentano di pianta rettangolare (ml.2,40 x ml. 5,00) pavimento costituito da piastrelle, delimitazione costituita da piastrelle di colore giallo, aventi accesso da area di manovra censita quale parte del sub 1 ma delimitata sul lato sud dalla barra elettromeccanica sopraccitata (vedasi foto 31 – 32).

c – 2: Area scoperta censita con il sub 45, posta sul lato nord dello spiccatto del fabbricato, avente accesso dall'area comune censita con il sub 1 (vedasi allegati 2 – 11).

L'area è delimitata sui lati nord ed ovest da parapetto in muratura intonacato e tinteggiato, a sud dal perimetro dello spiccatto del fabbricato e ad est dall'area comune sub 1 da cui ha l'accesso (vedasi foto 33 – 34).

Sul lato sud nella parete dell'edificio si apre una bucatina delimitata da cancellata metallica destinata ad uscita di sicurezza del vano scale sub 5, ed una bucatina dotata di porta tipo

“tagliafuoco” di collegamento al locale distinto con il sub 50, attualmente utilizzato quale magazzino dell’attività commerciale sita nel locale sub 47.

L’area presenta per la maggior parte pavimento in battuto di calcestruzzo e al suo interno sono presenti due pilastri di sezione circolare che avrebbero dovuto servire da sostegno di una porzione di fabbricato prevista anche al piano superiore nel permesso di costruire n. 112/2008 ma non realizzata; la superficie ai fini della presente risulta di circa mq. 184.

c – 3: Ampio locale di pianta irregolare destinato ad attività commerciale di vendita di prodotti vari per la casa, cartoleria, ecc. gestito dalla società ██████████ sotto l’insegna ██████████ in forza di contratto di locazione in data 18/2/2019 oggetto di successivi accordi integrativi in data 15/3/2022 e 4/10/2022 (vedasi allegati 2 – 11).

L’unità è censita con il sub 47 e confina a est con l’area comune sub 1 da cui in oggi ha l’accesso principale, sul lato sud in parte con l’area comune sub 1 su cui si aprono altri varchi (oggi uscite di sicurezza) ed in parte prospetta sulla via Vecchia Piemonte come pure con il lato ovest, a nord prospetta in parte sull’area sub 45 già descritta, in parte confina con il vano scale e ascensore sub 5 e con il sub 50.

L’immobile è completamente ultimato con pavimenti in piastrelle di ampie dimensioni (60x60 cm.) pareti rasate e/o tinteggiate come pure il soffitto, bucatore dotate di serramenti con struttura in alluminio e vetrocamera, impiantistica di illuminazione a vista, ecc.; le suddivisioni interne sono presenti solo nella zona nord-ovest destinata a spogliatoi e servizi, lasciando tutta la restante superficie libera per la collocazione della merce in vendita.

L’accesso all’area avviene dalla zona sottostante il “ponte” mentre sul lato sud sono presenti le uscite di sicurezza della zona vendita; la superficie dell’unità ai fini della presente è di circa mq. 1020; la destinazione a seguito della DIA 15/1/2008 è di attività commerciale (vedasi foto 35 – 36).

Dal raffronto fra la situazione attuale e l'ultima situazione autorizzata si è potuto constatare la mancata realizzazione di alcune suddivisioni previste nell'angolo sud-est e l'apertura di un varco di collegamento con il contiguo subalterno 50 destinato a magazzino.

Ai fini della stima si considera la porzione nella situazione attuale tenendo già conto dei costi per l'esecuzione delle opere mancanti e quanto autorizzato.

Non si sono avute informazioni sulle caratteristiche termotecniche dell'unità e delle sue varie componenti quali vetrate, solai, ecc. per cui in punto lo scrivente non si assume responsabilità alcuna dovendosi effettuare specifica analisi da parte di tecnico specialista.

c – 4: Vano accessorio del precedente (ma non indicato nella planimetria allegata al contratto di locazione del 18/2/2019) censito con il sub 50 confinante con il vano scale a est e con il sub 47 a sud, con prospetto su via Vecchia Piemonte a ovest e parte del lato nord e con l'area scoperta sub 45 per la restante parte del lato nord (vedasi allegati 2 – 11).

L'unità immobiliare è attualmente costituita da un unico vano destinato a magazzino collegato all'attività commerciale presente nel sub 47 mediante porta pedonale; la struttura è al grezzo con pareti intonacate; la superficie ai fini della presente è di circa mq. 85.

Ai fini della stima si tiene conto della condizione attuale già considerando i costi di adeguamento alla situazione della contigua unità sub 47.

Non si sono avute informazioni sulle caratteristiche termotecniche dell'unità e delle sue varie componenti quali vetrate, solai, ecc. per cui in punto lo scrivente non si assume responsabilità alcuna dovendosi effettuare specifica analisi da parte di tecnico specialista.

c – 5: Vano autonomo censito con il sub 49 confinante a est e nord con la proprietà di ██████████, a sud in parte con vano scala e in parte con area comune sub 1 come per l'intero lato ovest (vedasi allegati 2 – 11).

L'unità è attualmente occupata da materiali vari riconducibili (a quanto riferito in sede di sopralluogo) alla gestione del locale commerciale di cui al precedente punto c – 3 per cui non è stato possibile visionarla completamente (vedasi foto 37).

Da quanto visionato dall'esterno, l'unità appare completa di pavimento in battuto di CLS pareti intonacate e tinteggiate, soffitto con struttura a vista privo di finitura e/o intonaco, bucatore verso sud ed est dotate di infissi in alluminio e vetrocamera; la superficie ai fini della presente, dedotta dalle planimetrie acquisite è di circa mq. 45.

Ai fini della valutazione si tiene conto della condizione attuale considerando i costi medi ipotizzabili per il completamento dei lavori in condizioni ordinarie e l'ultima destinazione autorizzata mediante posa di pavimento, finitura del soffitto, sistemazione servizi igienici, ecc.

Non si sono avute informazioni sulle caratteristiche termotecniche dell'unità e delle sue varie componenti quali vetrate, solai, ecc. per cui in punto lo scrivente non si assume responsabilità alcuna dovendosi effettuare specifica analisi da parte di tecnico specialista.

c – 6: Vano autonomo censito con i sub 53 – 55 confinante a est con area comune sub 1 a sud con area sub 54 e area comune sub 1, a est in parte con proprietà ██████ sub 56, in parte con sub 52 (aiuola) e in parte con area comune sub 1, a nord con portico censito col sub 51 (vedasi allegati 2 – 11).

L'unità è attualmente occupata da materiali vari riconducibili (a quanto riferito in sede di sopralluogo) alla gestione del locale commerciale di cui al precedente punto c – 3 per cui non è stato possibile visionarla completamente e verificare la effettiva esistenza delle suddivisioni interne (vedasi foto 38 – 39 - 40).

Dalla visione possibile dall'esterno appare completa di pavimento in piastrelle, pareti ove presenti e soffitto intonacati e tinteggiati, bucatore verso nord, sud ed est dotate di infissi in

alluminio e vetrocamera; la superficie ai fini della presente, dedotta dalle planimetrie acquisite è di circa mq. 106.

Non si sono avute informazioni sulle caratteristiche termotecniche dell'unità e delle sue varie componenti quali vetrate, solai, ecc. per cui in punto lo scrivente non si assume responsabilità alcuna dovendosi effettuare specifica analisi da parte di tecnico specialista né assume responsabilità sull'eventuale mancanza dei servizi di cui non è stato possibile verificare l'esistenza per i motivi già detti.

c – 7: Spazi accessori e/o simili censiti con i sub 51 – 52 – 54 (vedasi allegati 2 – 11).

Trattasi di porzioni destinate a portico (su 51), aiuola (sub 52) e area scoperta (sub 54) di cui la società fallita detiene (a quanto emerso dalle verifiche ipocatastali a cui si rinvia) una quota di 54482/100000 (vedasi foto 38 e 40 a sinistra).

La superficie catastale del portico è di mq 75, la superficie catastale dell'aiuola sub 52 è di mq. 3,00 e la superficie catastale dell'area sub 54 è di mq. 23.

d) Piano primo (piano a quota + 3,30)

Suddiviso in due porzioni una verso est ed una verso ovest in conseguenza della realizzazione di una struttura a “ponte” in acciaio che sostiene i piani superiori (2° e 3°) che consente il collegamento dell'area comune sub 1 ma interrompe la “continuità” dei piani terra e primo.

d – 1: porzione ad est censita con il sub 34 (vedasi allegati 2 – 12).

Confinante ad est con prospetto su via XXV Aprile, a sud - ovest e nord con prospetto su area parcheggio e corte comune sub 1 e verso ovest anche con vano scala sub 1.

L'accesso avviene dal vano scala censito col sub 1 a partire dal sottostante porticato sub 51 (l'ascensore non è funzionante).

All'atto dei sopralluoghi l'unità si costituiva di un unico grande ambiente “al rustico” di cui è stato completato il perimetro verso l'esterno mediante la posa di infissi costituiti da

strutture in alluminio ed ampie vetrate tipo “vetrocamera”; manca ogni opera interna quali tramezzature, impiantistica, intonaci, tinteggiature, porte, ecc.; il terrazzo sul lato ovest è completato mediante posa di membrana bituminosa (in parte a vista), telo di separazione e strato di protezione in ghiaia, manca il pavimento e/o sottofondo.

La destinazione prevista nell’ultimo titolo edilizio rilasciato è ufficio, la superficie lorda della parte perimetrata è di circa mq. 850 e la superficie del terrazzo è di circa mq. 150.

Ai fini della valutazione si tiene conto della condizione attuale considerando i costi medi ipotizzabili per il completamento dei lavori in condizioni ordinarie e l’ultima destinazione autorizzata.

Non si sono avute informazioni sulle caratteristiche termotecniche dell’unità e delle sue varie componenti quali vetrate, solai, ecc. per cui in punto lo scrivente non si assume responsabilità alcuna dovendosi effettuare specifica analisi da parte di tecnico specialista.

d – 2: porzione ad ovest censita con il sub 35 (vedasi allegati 2 – 12).

L’unità confina ad est con prospetto su area comune sub 1, a sud con prospetto su corte sub 1, con passaggio facente parte del “cilindro” sub 3 e con prospetto su via Pietro Isnardi, a ovest con prospetto su via Vecchia Piemonte, a nord su prospetto verso proprietà di terzi con vano scala sub 5.

L’accesso avviene sia dal passaggio sub 3 e relative scale comprese nel “cilindro” e ascensori (i due ascensori non sono funzionanti) sia dal vano scala censito con il sub 5 (in cui l’ascensore non è funzionante).

L’unità si presenta in un unico grande ambiente “al rustico” di cui è stato completato il perimetro verso l’esterno mediante la posa di infissi costituiti da strutture in alluminio ed ampie vetrate tipo “vetrocamera”; manca ogni opera interna quali tramezzature, impiantistica, intonaci, tinteggiature, porte, ecc. (vedasi foto 42 – 43).

La destinazione prevista nell'ultimo titolo edilizio rilasciato è di ufficio, la superficie lorda della parte perimetrata è di circa mq. 1130.

Ai fini della valutazione si tiene conto della condizione attuale considerando i costi medi ipotizzabili per il completamento dei lavori in condizioni ordinarie e l'ultima destinazione autorizzata.

Non si sono avute informazioni sulle caratteristiche termotecniche dell'unità e delle sue varie componenti quali vetrate, solai, ecc. per cui in punto lo scrivente non si assume responsabilità alcuna dovendosi effettuare specifica analisi da parte di tecnico specialista.

e) Piano secondo (piano a quota + 6,30) (vedasi allegati 2 – 13)

Costituito da unica grande unità distinta con il sub 36 confinante ad est con prospetto su via XXV Aprile, a sud con prospetto del “cilindro” sub 3 e con prospetto su via Pietro Isnardi, a ovest con prospetto su via Vecchia Piemonte, a nord con prospetto su corte comune sub 1 e verso proprietà di terzi e con vani scala con ascensore censiti con i sub 1 e 5.

L'accesso avviene sia dal passaggio sub 3 e relative scale comprese nel “cilindro” e due ascensori (gli ascensori non risultano funzionanti) sia dal vano scala censito con il sub 5 (l'ascensori non risulta funzionante).

L'unità si presenta in un unico grande ambiente “al rustico” di cui è stato completato il perimetro verso l'esterno mediante la posa di infissi costituiti da strutture in alluminio ed ampie vetrate tipo “vetrocamera”; manca ogni opera interna quali tramezzature, impiantistica, intonaci, tinteggiature, porte, ecc. (vedasi foto 44 – 45 – 46).

Il terrazzo sul lato ovest è completato mediante posa di membrana bituminosa, telo di protezione e strato di ghiaia; per una piccola porzione è presente un battuto in CLS.; in prossimità della parete perimetrale sono presenti alcune unità esterne tipo “pompa di calore” di cui non è nota la destinazione (vedasi foto 47).

La parte centrale dell'unità in corrispondenza al "ponte" sottostante presenta la struttura in acciaio a vista con montanti che sorreggono il pavimento, completo di getto in calcestruzzo, solaio soprastante in putrelle e lamiera grecata; le porzioni laterali presentano pavimento in calcestruzzo, pareti interposte fra le bucaure intonacate al rustico, soffitto con struttura in CA a vista (vedasi foto 45).

Le quote di pavimento e le altezze interne sono variabili tra le tre zone (ovest – centro – est) come indicato nell'allegato 13 alla presente.

La destinazione prevista nell'ultimo titolo edilizio rilasciato è di ufficio, la superficie lorda della parte perimetrata è di circa mq. 1830 e la superficie del terrazzo è di circa mq. 520.

Ai fini della valutazione si tiene conto della condizione attuale considerando i costi medi ipotizzabili per il completamento dei lavori in condizioni ordinarie e l'ultima destinazione autorizzata.

Non si sono avute informazioni sulle caratteristiche termotecniche dell'unità e delle sue varie componenti quali vetrate, solai, ecc. per cui in punto lo scrivente non si assume responsabilità alcuna dovendosi effettuare specifica analisi da parte di tecnico specialista.

f) Piano terzo (piano a quota + 9,30) (vedasi allegati 2 – 14)

Costituito da unica grande unità distinta con il sub 37 confinante ad est con prospetto su via XXV Aprile, a sud con prospetto del "cilindro" sub 3 e con prospetto su via Pietro Isnardi, a ovest con prospetto su via Vecchia Piemonte, a nord con prospetto su corte comune sub 1 e verso proprietà di terzi e con vani scala con ascensore censiti con i sub 1 e 5.

L'accesso avviene dai vani scala distinti con i sub 1 e 5, in cui gli ascensori non sono funzionanti.

L'unità si costituisce di un unico grande ambiente "al rustico" di cui è stato completato il perimetro verso l'esterno mediante la posa di infissi aventi struttura in alluminio ed ampie vetrate tipo "vetrocamera"; manca ogni opera interna quali tramezzature, impiantistica,

intonaci, tinteggiature, porte, ecc. (vedasi foto 48 – 49 – 50); i due terrazzi sul lato sud sono completati mediante battuto di calcestruzzo, probabilmente a protezione di sottostante membrana bituminosa. (vedasi foto n. 51 – 52).

Il terrazzo sul lato nord è completato mediante posa di membrana bituminosa, telo di protezione e strato di ghiaia (vedasi foto 53)..

La destinazione prevista nell'ultimo titolo edilizio è di ufficio, la superficie lorda della parte perimetrata è di circa mq. 1237 e la superficie complessiva dei terrazzi è di circa mq. 604.

Ai fini della valutazione si tiene conto della condizione attuale considerando i costi medi ipotizzabili per il completamento dei lavori in condizioni ordinarie e l'ultima destinazione autorizzata.

Non si sono avute informazioni sulle caratteristiche termotecniche dell'unità e delle sue varie componenti quali vetrate, solai, ecc. per cui in punto lo scrivente non si assume responsabilità alcuna dovendosi effettuare specifica analisi da parte di tecnico specialista.

g) Porzione del piano primo interrato denominato S2 destinato a cabina elettrica

Trattasi di piccola porzione di edificio posta nell'angolo sud est del piano con accesso dal bene comune sub 2 destinata a cabina elettrica del complesso immobiliare oggetto di costituzione di servitù di elettrodotto di cui ad atto in data 28/11/2006 Notaio [REDACTED] di Imperia Rep. 134722 Racc. 30424 censita con il sub 13, categoria D/1, avente superficie di circa mq. 8 ed in capo alla società [REDACTED] per la quota di 54482/100000 (vedasi allegati 16 – 36).

SITUAZIONE URBANISTICA

Il complesso immobiliare in cui sono collocate le unità oggetto di valutazione ricade ai sensi del vigente PRG del Comune di Imperia in zona ZR43B di ristrutturazione urbanistica soggetta alle norme dell'art. 25 delle N.T.A. i cui parametri fondamentali risultano, come da tabella

annessa alle norme: 1) assoggettamento a SUA, 2) indice di fabbricabilità di 5 mc/mq, 3) altezza massima ml. 16, 4) distanza dai confini ml. 3, 5) distanza da altri edifici ml. 6.

Al fine di dare corso alla ristrutturazione del volume preesistente già a destinazione industriale, il signor Pietro Isnardi, quale unico titolare dell'omonima società, provvide nell'anno 2001 alla presentazione di SUA di iniziativa privata comprendente fra l'altro l'integrale progettazione dell'intervento edilizio; esperito l'iter amministrativo il SUA venne approvato con voto del Consiglio Comunale in data 8/8/2001.

Con atto unilaterale di impegno per l'attuazione dello SUA di cui sopra, stipulato con rogito Notaio ██████████ di Diano Marina in data 21/5/2002 Rep. 59738 Racc. 19785, il signor ██████████, quale unico titolare dell'omonima impresa individuale e proprietario dell'area oggetto di intervento, stipulava con il Comune di Imperia, rappresentato nella circostanza dall'Arch. ██████████ quale Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Imperia, apposita convenzione in cui venivano definiti tutti gli obblighi del soggetto attuatore nei confronti della Pubblica Amministrazione (vedasi allegato 15 – convenzione 2002).

Nel contesto della convenzione di cui sopra il soggetto attuatore si riservava di presentare richiesta di variante al SUA approvato per adeguare il progetto ai rilievi formulati dal Comando Provinciale di Vigili del Fuoco di Imperia con nota 18/2/2002 prot. 105).

Per le motivazioni sopra espresse la società Pietro Isnardi provvide alla presentazione di variante allo SUA da ultimo approvata da parte dell'Amministrazione Comunale con deliberazione del Consiglio n. 111 del 28/11/2002 e successiva approvazione da parte dell'Amministrazione Provinciale con voto del C.T.U.P. n. 1173 del 28/5/2003; seguiva stipula di convenzione edilizia con il Comune di Imperia a mezzo rogito Notaio ██████████ di Diano Marina in data 27/6/2003 Rep. 62860 a cui si rinvia per gli obblighi assunti nei confronti dell'Amministrazione Comunale da parte della ██████████ (vedasi allegato 15-1 – convenzione 2003).

Le norme di attuazione di detta variante e stralcio della cartografia con indicazione degli standard urbanistici definitivi vengono allegati alla presente sub 17 e sub 18.

Nel frattempo, con atto Notaio ██████████ di Diano Marina in data 22/7/2002 Rep. 60225, era intervenuta la cessione, da parte della società Pietro Isnardi alla società ██████████ ██████████, della proprietà dell'intero complesso immobiliare (vedasi relazione ipocatastale allegato 16).

Al fine di dare attuazione al contenuto dello SUA e della variante di cui si è riferito sopra la ██████████ presentava in data 30/6/2003 istanza per ottenere il rilascio di permesso di costruire; l'autorizzazione venne rilasciata in data 29/7/2003 al n. 370/03 (vedasi allegato 19 – PdC 370/03).

In data 3/8/2006 la società ██████████ presentava istanza per il rilascio di permesso di costruire in variante al PdC 370/03 relativamente al lotto A (inerente la porzione dell'immobile piani S1 ed S2 in oggi di proprietà della società ██████████ e destinati al supermercato ██████████ il permesso veniva rilasciato in data 27/9/2006 n. 403/06 (vedasi allegato 20 – PdC 403/06).

Ad avvenuta ultimazione delle *“opere strutturali del blocco inferiore del complesso “Isnardi di Imperia fino alla quota piazza di via XXV Aprile”*” l'Ing. ██████████ di Imperia, su incarico della società ██████████, provvedeva alle verifiche previste dalla normativa vigente ed al rilascio di certificato di collaudo in data 29/9/2006 (vedasi allegato 21 – collaudo 2006)

A seguito della ultimazione dei lavori relativi al lotto A (ora area proprietà ██████████) avvenuta in data 11/10/2006 come da dichiarazione del Direttore dei Lavori, in data 14/11/2006 la ██████████ presentava istanza per ottenere il rilascio del certificato di agibilità relativo a dette porzioni; il certificato venne rilasciato in data 15/11/2006 al n. 2303/2006 (vedasi allegato 22 – agibilità 2006).

Con denuncia di inizio attività prot. n. 1661/08 del 15/1/2008 la [REDACTED] denunciava all'Amministrazione Comunale di Imperia la realizzazione di opere interne in variante ai permessi di costruire 370/03 e 403/06 *“demolizione di alcune tramezze interne, nuova disposizione dei servizi igienici e cambio di destinazione d'uso, compatibile all'interno del piano particolareggiato, che passa da ufficio ad attività commerciale”* (vedasi allegato 23 – DIA).

Con nota in data 7/2/2008 l'Amministrazione Comunale comunicava che la denuncia di inizio attività sopra citata *“trova accoglimento soltanto nel cambio di destinazione d'uso al piano terra, compatibile da ufficio a locale commerciale. Dagli elaborati grafici allegati alla presente denuncia di inizio attività sono state riscontrate difformità a quanto assentito nella CE 370/03 consistente nell'aumento volumetrico di parte del piano terra”*. Ne conseguiva l'invito alla presentazione di separata istanza di regolarizzazione e la conseguente sospensione dei termini di cui all'art. 23 del D.Lgs. 380/01 (vedasi allegato 23)

In conseguenza di quanto sopra con istanza in data 12/2/2008 la [REDACTED] richiedeva il rilascio di permesso di costruire in sanatoria relativo alla regolarizzazione delle opere eseguite in difformità dal permesso di costruire n. 370/03; il permesso veniva rilasciato in data 3/3/2008 al n. 111/08 (vedasi allegato 24 – PdC 111/08).

Nel frattempo con istanza in data 28/1/2008 la società [REDACTED] richiedeva il rilascio di permesso di costruire in variante e per il completamento dei lavori già autorizzati con il permesso di costruire n. 370/03; il permesso veniva rilasciato in data 6/3/2008 al n. 112/08 (vedasi allegato 25 – PdC 112/2008).

In particolare detto permesso n. 112/08 aveva per oggetto il lotto B del complesso immobiliare Isnardi, ossia le porzioni non destinate a sede del supermercato [REDACTED] e aree accessorie (parcheggi – rampe di accesso, ecc.); per quanto previsto si rimanda alla relazione tecnica ed agli elaborati grafici allegati alla presente sub 26 e sub 27.

Ad avvenuto completamento delle opere strutturali anche della parte in elevazione rispetto alla quota piazza di via XXV Aprile, l'Ing. ██████████ provvedeva al collaudo dell'intera struttura comprendente anche *“i due corpi emergenti e la struttura a ponte”* rilasciando certificato di collaudo dell'intero complesso Isnardi di via XXV Aprile, in Imperia in data 5/3/2008 (vedasi allegato 28 – collaudo 2008).

A seguito della ultimazione dei lavori relativi a porzione del lotto B distinta con il sub 47 (attualmente locato alla ██████████) avvenuta in data 5/3/2008 come da dichiarazione del Direttore dei Lavori in data 5/3/2008, la ██████████ presentava istanza in data 5/3/2008 per ottenere il rilascio del certificato di agibilità relativo a detta porzione; il certificato veniva rilasciato in data 6/3/2008 al n. 2311/2008 (vedasi allegato 29 – agibilità 6/3/2008).

A seguito della ultimazione dei lavori relativi a porzione del lotto B distinta con il sub 46 (attualmente di proprietà della ██████████) come da dichiarazione del Direttore dei Lavori in data 5/3/2008, la ██████████ presentava istanza in data 20/5/2008 per ottenere il rilascio del certificato di agibilità relativo a detta porzione; il certificato veniva rilasciato in data 12/6/2008 al n. 2313/2008 (vedasi allegato 30 – agibilità 12/3/2008).

Per quanto attiene la conformità dell'intervento alla normativa di prevenzione incendi si rinvia alle autorizzazioni rilasciate dal locale Comando Vigili del Fuoco di Imperia (pratica n. 19538) e da ultimo ad *“asseverazione attestante la funzionalità e l'efficienza degli impianti di protezione attiva antincendi”* rilasciata dal Geom. ██████████ in data 17/2/2012 ed alla *“attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio”* in data 2/4/2012 a firma del signor ██████████ quale Amministratore unico della ██████████ (vedasi allegato 31 – Asseverazione VV.F.).

CONFRONTO STATO AUTORIZZATO – STATO ESISTENTE

Dal confronto fra la situazione autorizzata di cui al capitolo che precede e la situazione riscontrata in loco in occasione dei sopralluoghi sono emerse le seguenti discordanze:

Piano S3 autorimessa

- In corrispondenza della zona ingresso sul lato destro per chi entra è stato realizzato un ambiente con accesso pedonale dall'interno non rappresentato negli elaborati e sul lato sinistro la parete di separazione non corrisponde.
- All'estremo nord sono presenti dei setti portanti e la posizione della via di fuga è diversa rispetto agli elaborati.

Piano S1 area commerciale

- Nella porzione sud (quella a cui non si è potuto accedere) non è stato realizzato il servizio igienico previsto nell'angolo nord-est.
- E' stata realizzata una separazione tra la porzione sud e la porzione nord dell'area costituendo di fatto due porzioni distinte.
- Nell'angolo nord-ovest non è stato realizzato il porticato a copertura dell'area grigliata.

Piano terra area scoperta lato nord

- Era prevista l'edificazione di una porzione destinata ad uffici in parte dell'area in oggi scoperta come testimoniato dai pilastri circolari in sito.
- Era prevista l'edificazione di un'altra porzione oltre l'attuale parapetto dell'area sulla verticale della zona grigliata del piano S1 in oggi non realizzata.

Piano primo area destinata ad uffici

- Le due porzioni costituenti il piano sono al rustico e mai ultimate all'interno.

Piano secondo area destinata ad uffici

- L'intero piano è al rustico e mai ultimato all'interno.

Piano terzo area destinata ad uffici

- L'intero piano è al rustico e mai ultimato all'interno.

Le situazioni sopra elencate dovranno essere oggetto di richiesta di specifico titolo edilizio per il completamento dei lavori come già previsto nei titoli edilizi a suo tempo rilasciati ed ora

scaduti e/o prevedendo varianti rispetto alle precedenti autorizzazioni per cui ai fini della presente si ipotizza l'intervento di tecnico abilitato con spese a carico dell'aggiudicatario il cui costo in oggi è difficilmente prevedibile stante le numerose variabili conseguenti alle scelte che vorrà attuare la nuova proprietà (completamento volumi, sanatoria, ripristini parziali, ecc.); ai soli fini della presente si ipotizza un costo indicativo di circa € 22.000,00.

Di conseguenza non sono prevedibili eventuali oneri/sanzioni di competenza comunale.

ASPETTI CONDOMINALI

In occasione della vendita alla società ██████ di cui si è riferito in precedenza (vedasi allegato 4) si costituì il condominio e la società venditrice provvide all'allegazione all'atto del regolamento condominiale dell'intero complesso contenente anche le tabelle millesimali a cui dovrà attenersi l'aggiudicatario.

Da informazioni pervenute dal Curatore del Fallimento Dott. ██████ la situazione della gestione del condominio sarebbe la seguente:

- L'amministrazione del complesso è curata dallo studio ██████.
- Per il periodo ante fallimento il Condominio è stato ammesso al passivo chirografario per € 51.055,97.
- Per l'anno 2021 risultano essere maturate spese a carico del fallimento a partire dalla data della dichiarazione per € 16.239,61.
- Per l'anno 2022 risultano maturate spese a carico del fallimento per € 44.992,94.
- Per l'anno 2023 sino ad oggi, attuando una proporzione sul consuntivo 2022 possono ipotizzarsi in circa: $€ 44.992,94 : 12 \times 5 = € 18.747,06$.

SITUAZIONE CATASTALE

L'intero complesso immobiliare di nuova realizzazione è stato oggetto di denuncia al Catasto Fabbricati mediante variazione della situazione già preesistente (in quanto area già edificata da tempo immemorabile censita con i mappali 131 sub 1 e 2 e 495) con soppressione dell'originario

mappale 131 e dei relativi subalterni, aggiornamento della rappresentazione cartografica con mantenimento dell'unico mappale 495 e presentazione al Catasto Fabbricati di primo elaborato planimetrico riprodotto lo schema distributivo dei vari subalterni e delle planimetrie delle unità ultimate (supermercato [REDACTED] e relativo parcheggio, parte commerciale al piano terra, porzione ceduta a [REDACTED] (vedasi allegati 2 – 32).

Nel corso degli anni si sono susseguiti vari aggiornamenti connessi alle cessioni delle porzioni oggi di terzi e/o dei beni comuni soggetti ad uso pubblico e da ultimo è stato presentato l'elaborato planimetrico in data 31/3/2010 prot. n. IM0048228 attualmente in atti e rispetto al quale si sono già individuate le porzioni oggetto della presente valutazione e si farà riferimento anche nel prosieguo della presente (vedasi allegato 2).

Nell'allegata copia dell'elaborato planimetrico sub 2 le proprietà della società [REDACTED] [REDACTED] sono evidenziate con coloritura gialla, con campitura obliqua rossa e gialla, sono evidenziate le porzioni in comproprietà con altri soggetti facenti parte dell'edificio e le porzioni soggette ad uso pubblico.

Per completezza si allega altresì visura al Catasto Fabbricati dei beni in capo alla società [REDACTED] limitatamente al mappale 495 del foglio 3 di Oneglia (vedasi allegati 33 – 34 – 35); come può notarsi alcuni subalterni (9 – autorimessa interrata, 18 – 19 – 20 – 21 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – posti auto al piano terra, 40 porzione commerciale al piano S1, 42 area scoperta al piano S1, 47 – porzione piano terra locata quale attività commerciale), sono completamente censiti in quanto ultimati mentre altri subalterni (34 – 35 – 36 – 37 – porzioni non ultimate ai piani primo secondo e terzo, 49 – 50 (porzioni non ultimate al piano terra) sono solamente individuate dai subalterni e dalla categoria F/3 (unità in corso di costruzione) e 45 area scoperta al piano terra categoria F/4 (unità in corso di definizione).

SITUAZIONE IPOTECARIA

Per doverosa completezza, riscontro di quanto agli atti catastali e verifica ipotecaria, il Curatore del Fallimento Dott. [REDACTED] ha dato incarico alla [REDACTED] di eseguire una completa ricognizione presso il servizio di pubblicità immobiliare dell’Agenzia delle Entrate relativa all’intero complesso immobiliare Isnardi a partire dall’anno 2001.

L’attività svolta dalla società [REDACTED] è stata illustrata in relazione in data 19/05/2023 che si allega alla presente sub 16 ed alla quale si rinvia per tutte le problematiche connesse ai trasferimenti immobiliari succedutisi dall’acquisto da parte della [REDACTED] e ancor prima da ipoteca iscritta in data 11/1/2002 a seguito di mutuo contratto con la [REDACTED] dalla precedente proprietà [REDACTED].

Dall’attività della [REDACTED] sono emerse alcune criticità e/o incoerenze rispetto alla situazione catastale tra le quali di seguito si riassumono (salvo altre esposte nella relazione allegata sub 16 a cui si rinvia per quanto possa occorrere):

- ✓ Subalterno 13 intestato per intero negli atti catastali a [REDACTED] (vedasi allegato 36) proprietaria a seguito di atto Notaio [REDACTED] di Modena, fusione di società per incorporazione della [REDACTED] precedente intestataria in forza di atto Notaio [REDACTED] di Genova connesso a fusione di società per incorporazione della precedente società proprietaria [REDACTED] ad essa pervenuto per atto Notaio [REDACTED] di Genova dalla [REDACTED] per atto Notaio [REDACTED] di Imperia ma che invece dovrebbe essere di proprietà della [REDACTED] per la quota di 54482/100000, del Comune di Imperia per 5314/100000, della [REDACTED] per 2300/100000 e della [REDACTED] per 37904/100000 come desumibile da precedenti titoli (vedasi allegato 16) trattasi di porzione di immobile sito al piano S1 destinata a cabina elettrica.
- ✓ Subalterni 51 – 52 – 54 intestati negli atti catastali (vedasi allegati 37 – 38 – 39) a [REDACTED] [REDACTED] per 379/1000, [REDACTED]

██████████ per 23/1000, ██████████ per 299/5000 (ossia 598/1000) la cui esatta intestazione come desumibile dalle indagini ipotecarie (vedasi allegato 16) dovrebbe essere ██████████ per 37904/100000, ██████████ per 2300/100000, Comune di Imperia per 5314/100000, ██████████ per 54482/100000. Dovrebbe essere anche presente una servitù di uso pubblico a favore del Comune di Imperia.

STIMA

Ai fini della definizione del più probabile valore di mercato attuale delle porzioni immobiliari site nel complesso Isnardi di via XXV Aprile n. 69, in capo al fallimento della società ██████████, è opportuno svolgere alcune considerazioni di carattere generale in parte già espresse dallo scrivente in occasione della predisposizione di precedente relazione in data 12/11/2021:

- La zona in cui si colloca l'immobile non può definirsi "centrale" rispetto ad altre zone dell'abitato di Oneglia ed in essa l'unico elemento di attrazione commerciale è costituito dal supermercato ██████████ che genera passaggio e/o presenza di persone.
- Nella suddivisione del territorio comunale predisposta dell'Osservatorio Mercato Immobiliare la zona in cui si colloca il complesso Isnardi è definita "*semicentrale/a nord dell'ex tracciato ferroviario – a sud dell'autostrada – Castelvecchio – argini Impero*".
- Unico ufficio pubblico rilevante posto in prossimità è il Tribunale nel quale sono stati trasferiti anche gli uffici dell'ex Tribunale di Sanremo a partire dal settembre 2013.
- Le superfici destinate ad uffici possono e/o potevano essere di interesse al più di uffici legali e/o simili mancando ragionevolmente interesse per altre attività (salvo le prospettive che aveva avuto la ██████████, ormai molto tempo addietro, di locazione dell'intero complesso ad importanti uffici pubblici, poi sfumate e conclusesi, purtroppo, in un lungo contenzioso giudiziario con la Pubblica Amministrazione.

- Da notizie informali, ma note agli operatori del settore, parrebbe che la strutturazione del complesso con ampie superfici ad uffici, di rilevanti dimensioni, sia stata frutto proprio della prospettiva di cui sopra, legata al trasferimento nella struttura di importanti uffici pubblici, venuta successivamente meno.
- Negli ultimi anni le zone ad uffici hanno subito una riduzione di interesse e/o appetibilità accentuatasi dopo l'insorgere dell'emergenza COVID-19 e della possibilità sempre più diffusa di svolgere determinate attività in via telematica con forte riduzione della necessità di sedi fisse per gli studi professionali.
- Si è avuta notizia di una buona se non ottima richiesta di posti auto tale da indurre ad una interessante valutazione sia dei posti auto presenti al piano terra sia al piano S3 pur dovendo tenere conto della correlazione con i piani superiori in funzione delle norme del SUA e dei conseguenti conteggi delle superfici a parcheggio rispetto a quelle principali (zona commerciale al piano terra e zone ad uffici ai piani 1 – 2 – 3).
- Una “sopravalutazione” dei dati desumibili dall'OMI rispetto all'andamento effettivo del mercato immobiliare dell'abitato di Oneglia per prodotti aventi destinazione simile a quelli oggetto di valutazione.
- Dimensioni non coerenti con le richieste del mercato attuale per usi ordinari (uffici privati, studi professionali, multi ufficio o aggregati, indicativamente aventi superfici di circa mq. 100-150, ecc.) rispetto ai quali le superfici dei piani primo, secondo e terzo sono notevolmente maggiori (mq. 1000 – 2000); dimensioni che potevano avere una logica nella prospettiva di locazione alla Pubblica Amministrazione però venuta meno da tempo come già sopra accennato.
- Le dimensioni dei piani primo – secondo – terzo da valutarsi potrebbero avere una valenza per operatori di grandi possibilità economiche (ben difficilmente rinvenibili in loco) che possano trovare interessante la struttura per insediarvi, ad esempio, grandi catene

commerciali, ecc.; situazione in parte già verificatasi al piano terra con la locazione della porzione sub 47, peraltro direttamente accessibile dalla piazza e quindi maggiormente appetibile rispetto ai piani superiori.

Al fine di individuare degli elementi di riferimento attendibili del reale andamento del mercato immobiliare di Oneglia per le destinazioni di interesse si è provveduto pertanto alla effettuazione di ricerche per acquisire informazioni e atti di trasferimento possibilmente avvenuti negli ultimi anni da assumere quali “comparabili”.

Di seguito si procede all’elencazione dei trasferimenti immobiliari individuati, dei riferimenti degli atti notarili, delle superfici trattate e del conseguente valore unitario:

- 1) Vendita di unità immobiliare sita in Imperia Oneglia via Belgrano (ex sede ██████████) censita al foglio 5 col mappale 283 sub 25 (atto Notaio ██████████ in data 29/6/2020 Rep. 156641 Racc. 48097) nel quale si procedeva al trasferimento per un importo di € 450.000,00 di una superficie catastale di mq. 532 con destinazione ad ufficio e quindi per un valore unitario a mq. di € 846,00 (arrotondato).
- 2) Atto di divisione in data 28/12/2020 dell’immobile di cui sopra dopo l’avvenuta ristrutturazione da parte dei soggetti acquirenti e suddivisione in sei unità immobiliari aventi superfici variabili da mq. 48 a mq. 151 con valori di assegnazione variabili da € 2.003,00/mq. a € 1.616,00 (importi arrotondati).
- 3) Vendita di immobile già destinato a sede del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Imperia sito in via Antonio Delbecchi n. 22, censito al foglio 2 della sezione di Porto Maurizio, mappale 1098 (atto Notaio ██████████ in data 28/4/2021 Rep. 1448 Racc. 1243) nel quale si procedeva al trasferimento per un importo di € 1.351.000,00 di una superficie catastale di mq. 2714 con destinazione a uffici e servizi del Comando VV.F. categoria B/1 e quindi per un valore unitario a mq. di € 498,00 (arrotondato).

- 4) Vendita di immobile già destinato a sede dell'Hotel [REDACTED], censito al foglio 4 della sezione di Oneglia, mappale 21 (atto Notaio [REDACTED] in data 20/12/2022 Rep. 16713 Racc. 12686) nel quale si procedeva al trasferimento per un importo di € 740.000,00 di una superficie commerciale (calcolata dallo scrivente) di circa mq. 993 con destinazione albergo categoria D/2 e quindi per un valore unitario al mq. di circa € 745,00 (arrotondato).
- 5) Vendita di immobile sito in via Vittorio Alfieri, censito al foglio 5 della sezione di Oneglia, mappale 282 diviso in subalterni (atto Notaio [REDACTED] in data 16/10/2020 Rep. 156898 Racc. 48304) nel quale si procedeva al trasferimento per un importo di € 850.000,00 di una superficie catastale/commerciale (verificata dallo scrivente) di circa mq. 1123 con destinazione in parte a deposito interrato, categoria D/7, in parte ad attività commerciale, categoria C/1, sita al piano terra e primo, in parte ad uffici, categoria A/10, piani primo, secondo, terzo ed in parte ad uso magazzino, categoria C/2, piano quarto e quindi per un valore unitario a mq. di circa € 757,00 (arrotondato).
- 6) Vendita di unità immobiliare sita in Imperia Oneglia via della Repubblica n. 3 (affaccio prevalente su Piazza Dante Alighieri) censita al foglio 5 col mappale 279 sub 56 (atto Notaio [REDACTED] di Milano in data 23/9/2020 Rep. 58952 Racc. 28612) nel quale si procedeva al trasferimento per un importo di € 260.000,00 di una superficie catastale di mq. 332 con destinazione ad ufficio e quindi per un valore unitario a mq. di € 783,00 (arrotondato).
- 7) Vendita di unità immobiliare sita in Imperia Oneglia con accesso da vico Costanzo n. 9 e affaccio prevalente ed altro accesso su largo Ambrogio Viale n.ri 8 – 9, censita al foglio 5 col mappale 391 sub 20 con graffati mapp. 392 sub 3 e 393 sub 11 (atto Notaio [REDACTED] di Imperia in data 24/7/2018 Rep. 11043 Racc. 8469) nel quale si procedeva al

trasferimento per un importo di € 180.000,00 di una superficie catastale di mq. 180 con destinazione ad attività commerciale e quindi per un valore unitario a mq. di € 1.000,00.

- 8) Vendita di unità immobiliare sita in Imperia Oneglia con accesso da Piazza Dante n. 23/B e affaccio sia sui portici di Piazza Dante sia su via Vieusseux, censita al foglio 5 col mappale 234 sub 1 (atto Notaio ██████████ di Imperia in data 26/10/2018 Rep. 368 Racc. 314) nel quale si procedeva al trasferimento per un importo di € 120.000,00 di una superficie catastale di mq. 66 con destinazione ad attività commerciale e quindi per un valore unitario a mq. di circa € 1.800,00.

Dall'esame degli atti sopra indicati e dei valori unitari dedotti si comprende come l'andamento reale del mercato immobiliare per destinazioni simili a quelle oggetto di valutazione sia alquanto cedente e obiettivamente inferiore alle cifre riportate dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (vedasi allegato 42).

Per completezza di analisi deve notarsi altresì:

- Tutte le transazioni sopra citate (a parte la divisione di cui al n. 2) hanno ad oggetto immobili ultimati, ma risalenti nel tempo anche a vari decenni or sono, mentre i piani primo, secondo e terzo oggetto di valutazione sono collocati in una struttura in CA relativamente recente ma completamente da ultimare.
- La collocazione dei beni di cui ai comparabili n. 1 – 2 – 5 – 6 – 7 – 8 è sicuramente più centrale rispetto al sito in esame e quindi ai valori rilevati dovrebbe essere applicato un coefficiente riduttivo.
- La collocazione del bene di cui al comparabile n. 3 è assimilabile, rispetto al centro cittadino, alla situazione del sito oggetto di stima.
- La collocazione del bene di cui al comparabile n. 4 è leggermente più decentrata rispetto al sito oggetto di stima per cui al valore rilevato dovrebbe essere applicato un coefficiente maggiorativo.

- La valutazione di cui al comparabile n. 8 denota, in rapporto ad altri di dimensioni maggiori, una tendenza del mercato ad un “apprezzamento” delle unità di dimensioni ridotte e collocazione centrale rispetto a quelle di maggiori dimensioni.
- Per quanto alla porzione ad uso commerciale sub 47 posta al piano terra oltre ad attuare la ricerca di “comparabili” può darsi corso ad una valutazione per capitalizzazione del reddito essendo oggetto di contratto di locazione di anni sei a partire dai primi mesi del 2019 per la quale venne definito un canone annuo di € 120.000,00 poi ridotto in € 60.000,00 (vedasi allegati 40 – 41).

Nel nostro caso assumendo un saggio di capitalizzazione del 5,5% e considerando per doverosa cautela il canone in oggi corrisposto si deduce un valore di circa € 1.100.000,00 (arrotondato) che diviso per la superficie di circa mq. 1020 corrisponde ad un valore unitario a mq. di circa € 1.070,00/mq.

Nel corso delle indagini esperite si sono contattate anche alcune Agenzie Immobiliari che oltre a fornire indicazioni utili al reperimento dei comparabili sopra indicati, hanno esposto le loro personali valutazioni per la situazione oggetto di esame quali, ad esempio:

- ✓ costi di ultimazione degli uffici indicativamente variabili da € 600,00 a € 800,00/mq., ovviamente in funzione della qualità dell'intervento, dei materiali utilizzati, ecc.;
- ✓ un sicuro interesse commerciale per i posti auto situati a livello di via XXV Aprile con quotazioni variabili ipotizzabili da € 15.000,00 a € 16.000,00/cadauno in quanto collocati in stretta prossimità a fabbricati condominiali carenti di parcheggi;
- ✓ un interesse commerciale anche per i posti auto collocati al piano S3, ancorché minore rispetto a quelli di cui sopra con quotazioni variabili ipotizzabili da € 9.000,00 a € 12.000,00/cadauno stante comunque la carenza generalizzata di posti auto nella zona;

- ✓ oneri di monetizzazione dei posti auto in occasione di interventi di ristrutturazione con aumento del numero delle unità immobiliari pari ad € 11.000,00 per ogni posto di cui non sia possibile fornire la disponibilità.

Per ulteriore completezza si sono consultati gli annunci di vendita presenti sui siti internet per immobili simili a quelli oggetto di stima rilevando proposte per immobili di diversa dimensione e collocazione nell'abitato di Oneglia di cui si allega copia sub 43 a titolo di esempio.

In punto devesi considerare che rispetto alle transazioni effettivamente concluse, le proposte di vendita sono soggette all'alea delle trattative con differenze anche notevoli tra le richieste dei venditori e le offerte degli acquirenti per cui le cifre dedotte con questo metodo sono da ritenersi sostanzialmente indicative.

Prima di procedere alla valutazione si deve dare corso alla quantificazione della superficie commerciale di quelle porzioni oggetto di stima ove sono presenti parti accessorie il cui peso ai fini della quantificazione della superficie commerciale è una frazione della superficie principale; per le restanti si farà riferimento alle superfici già indicate in sede di descrizione e per i posti auto si assegnerà un valore unitario a prescindere dalla superficie:

Piano S1 sub 40:

- area commerciale mq. 340 x 1,00 =	mq. 340,00
- portico angolo sud-ovest mq. 130 x 0,10 =	mq. 13,00
- area scoperta angolo nord-ovest mq. 35 x 0,03 =	mq. 1,05

Superficie commerciale	mq. 354,05

Piano terra sub 53 - 55:

- area commerciale mq. 106 x 1,00 =	mq. 106,00
- porzioni accessorie sub 51 – 52 – 54 mq. 101 x 54482/100000 x 0,05 =	mq. 2,75

- 2) Porzione di fabbricato posta al piano terra rispetto alla via Vecchia Piemonte denominato S1 negli elaborati di progetto destinato ad area commerciale con accessorio porticato nell'angolo sud-ovest e area scoperta nell'angolo nord-ovest censita con il sub 40, categoria C/2: mq. 354,05 x € 1.000,00/mq. = € 354.050,00
- 3) Area scoperta posta al piano terra rispetto alla via Vecchia Piemonte denominato S1 negli elaborati di progetto destinata ad area di accesso a proprietà confinanti, uscita di sicurezza del supermercato ██████ e ventilazione delle autorimesse ai piani sottostanti censita quale area urbana sub 42: mq. 382 x € 20,00/mq. = € 7.640,00
- 4) Porzione di fabbricato posta al piano terra rispetto alla via XXV Aprile denominato piano terra negli elaborati di progetto attualmente destinata ad attività commerciale in locazione, censita con il sub 47, categoria D/8: mq. 1.020,00 x € 1.100,00/mq. = € 1.122.000,00
- 5) Porzione di fabbricato posta al piano terra rispetto alla via XXV Aprile denominato piano terra negli elaborati di progetto attualmente destinata a magazzino dell'attività commerciale di cui al punto precedente ma non oggetto di locazione, censita con il sub 50, categoria F/4: mq. 85 x € 600,00/mq. = € 51.000,00
- 6) Area scoperta posta al piano terra rispetto alla via XXV Aprile denominato piano terra negli elaborati di progetto attualmente destinata a "terrazzo" sul quale si

- aprono porta di sicurezza del vano scala sub 5 e del magazzino sub 50, censita con il sub 45, categoria F/4:
mq. 184 x € 150,00/mq. = € 27.600,00
- 7) Porzione di fabbricato posta al piano terra rispetto alla via XXV Aprile denominato piano terra negli elaborati di progetto attualmente destinata a magazzino dell'attività commerciale di cui al punto 4) ma non oggetto di locazione, censita con il sub 49, categoria F/3:
mq. 45 x € 1.100,00/mq. = € 49.500,00
- 8) Porzione di fabbricato posta al piano terra rispetto alla via XXV Aprile denominato piano terra negli elaborati di progetto attualmente destinata a magazzino dell'attività commerciale di cui al punto 4) ma non oggetto di locazione, censita con i sub 53 – 55 e contigue porzioni destinate a portico, aiuola, area scoperta censite con i sub 51 – 52 – 54, categoria F/1, per la quota di competenza del ██████████ pari a 54482/100000:
mq. 108,75 x € 1.300,00/mq. = € 141.375,00
- 9) Posti auto collocati al piano terra rispetto alla via XXV Aprile denominato piano terra negli elaborati di progetto attualmente destinati a posti auto con accesso a raso dall'area scoperta sub 1, censiti con i sub 18 – 19 – 20 – 21 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33, categoria C/6:
n. 11 x € 15.000,00/cadauno = € 165.000,00
- 10) Porzione di fabbricato posta al piano primo rispetto alla via

- XXV Aprile denominato piano primo negli elaborati di progetto attualmente in corso di costruzione in quanto priva di tutte le finiture interne, censita con il sub 34, categoria F/03:
mq. 865 x € 800,00/mq. = € 692.000,00
- 11) Porzione di fabbricato posta al piano primo rispetto alla via XXV Aprile denominato piano primo negli elaborati di progetto attualmente in corso di costruzione in quanto priva di tutte le finiture interne, censita con il sub 35, categoria F/03:
mq. 1130 x € 800,00/mq. = € 904.000,00
- 12) Porzione di fabbricato posta al piano secondo rispetto alla via XXV Aprile denominato piano primo negli elaborati di progetto attualmente in corso di costruzione in quanto priva di tutte le finiture interne, censita con il sub 36, categoria F/03:
mq. 1861 x € 800,00/mq. = € 1.488.800,00
- 13) Porzione di fabbricato posta al piano terzo rispetto alla via XXV Aprile denominato piano primo negli elaborati di progetto attualmente in corso di costruzione in quanto priva di tutte le finiture interne, censita con il sub 37, categoria F/03:
mq. 1272,20 x € 800,00/mq. = € 1.017.760,00
- 14) Quota parte della cabina elettrica posta al piano S2 di cui in la società fallita è comproprietaria pro quota con gli altri condomini dell'edificio pur in presenza di una servitù di elettrodotto, censita con il sub 13:
mq. 8 x 54482/100000 x € 300,00 = arrotondato € 1.300,00

Valore totale delle porzioni oggetto di stima	€	7.672.025,00
Oneri indicativamente ipotizzabili per regolarizzazione difformità tra situazione attuale ed autorizzato	€	22.000,00 -
arrotondamento a dedurre	€	25,00 -

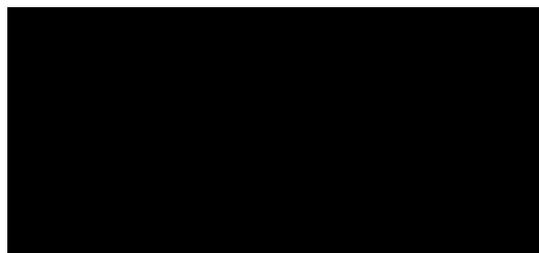
Valore al netto delle decurtazioni € 7.650.000,00
(settemilioneisecentocinquantamila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Imperia, li 20/05/2023

Il Perito

Geom. Marco Richermo



I - Geom. MARCO RICHERMO

Imperia, lì 21/11/2023

Egr. Dott.

Con nota via mail in data 20/11/u.s. la S.V. mi sottoponeva comunicazione dell'Avv. [REDACTED] legale della società [REDACTED] in data 16 novembre u.s. con allegato contratto di comodato relativo ad una porzione del piano interrato denominato “- 2” meglio illustrata in planimetria facente parte integrante del documento.

Emerge da quanto trasmessomi che in data 29 luglio 2019 la società [REDACTED] avrebbe “messo a disposizione” ossia, come chiarisce lo stesso Avv. [REDACTED], concesso in comodato una porzione di circa mq. 689,58 facente parte del piano interrato denominato “- 2” destinata a parcheggio per la stessa durata del contratto di locazione stipulato tra le parti in data 18/02/2019 riguardante la locazione dei locali ad uso commerciale siti in Imperia via XXV Aprile n. 69, facenti parte del complesso immobiliare già oggetto di mia relazione in data 20/05/2023.

La concessione in comodato dell'area in parola venne motivata dalla necessità, per la parte conduttrice, di disporre di una superficie adeguata di parcheggio riservata specificatamente ed esclusivamente all'attività.

Nella mia relazione in data 20/05/2023 procedevo alla valutazione dell'intero compendio immobiliare già di proprietà della società [REDACTED] in oggi fallita, e di cui la S.V. è il Curatore, tra cui la porzione del piano terra destinata ad attività commerciale gestita dalla società [REDACTED] e l'intero piano interrato denominato “- 2” destinato ad autorimessa suddivisa in 150 posti auto.

Da ultimo in sede di definizione della procedura di vendita l'Autorità Giudiziaria ha ritenuto opportuna la formazione di un unico lotto in cui ricomprendere tutte le porzioni facenti capo al fallimento presenti nell'immobile di via XXV Aprile comprese ovviamente sia la porzione del piano terra locata alla [REDACTED] sia il piano interrato denominato “- 2”.

A seguito dell'asta prevista per il giorno 09/01/2024 il futuro aggiudicatario avrà quindi in assegnazione tutte le porzioni oggetto di valutazione, comprese le porzioni in parola senza

modifiche alle relative destinazioni d'uso e/o ai contratti in essere tra cui ovviamente la locazione ad uso commerciale del piano terra con l'area parcheggio in comodato al piano interrato.

Ne consegue pertanto, a parere dello scrivente, la evidente irrilevanza del contratto di comodato, di cui la S.V. è venuta a conoscenza nei giorni scorsi, in rapporto alla stima operata nel contesto della perizia in data 20/05/2023.

Cordiali saluti.

Geom. Marco Richermo

