

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare. n. 883/13 R.E.

promossa da:

• BANCA REGIONALE EUROPEA

Avv. E. Lavatelli

contro

• ***** S.R.L.

Società Esecutata

* * *

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI SITI:

1. NEL COMUNE DI PIEVE LIGURE (GE) - VIA CAMPODONICO 3 BIS;
2. NEL COMUNE DI BUSALLA (GE) – LOCALITA' SEMINELLA

INTRODUZIONE GENERALE

➤ PREMESSE

La sottoscritta Dott. Arch. Raffaella Bellino, era nominata dall' Ill.ma Sig. ra Giudice dell'Esecuzione Dott. Ssa Solombrino presso il Tribunale di Genova quale Esperto d'ufficio, ed in data 22/08/2014 recepiva i quesiti per la redazione della perizia.

OPERAZIONI PERITALI

La scrivente inviava lettera RAR e lettera per posta prioritaria alla Società in data 3 settembre 2014 (vd. Allegato 1); non era contattata da alcuno della società e successivamente dall'Avv. Lavatelli era informata della sopravvenienza della Sentenza di fallimento della società pubblicata al n. 144/14R.F., n. 154/14 R. Sent., n. 6572 Progr., Cron. 67858/14; Rep. 1686714 B (vd. Allegato 2); procedeva nel contatto con il Curatore Fallimentare Dott. G. Vignolo quindi all'udienza del giorno 14 novembre veniva concesso alla scrivente ulteriore termine per il deposito della perizia immobiliare. Si procedeva, unitamente alla presenza del Dott. Ronco della ditta SO.VE.MO, ed al Dott. G. Vignolo, Curatore del fallimento all'accesso ai luoghi di Pieve Ligure in data 21 novembre 2014. (vd. Allegato n.3 verbale di sopralluogo). Si procedeva inoltre unitamente alla presenza del Dott. Ronco della ditta SO.VE.MO all'accesso ai luoghi di Busalla in data 15 dicembre 2014. (vd. Allegato n.4 verbale di sopralluogo).

IN RISPOSTA AI QUESITI PERITALI

Poiché la procedura interessa due cespiti siti in località diverse la presente perizia si articola in n.2 perizie singole al fine di una migliore comprensione dei singoli cespiti

1. RELAZIONE DI STIMA DEL BENE SITO:

NEL COMUNE DI PIEVE LIGURE (GE) - VIA CAMPODONICO 3 BIS, immobile adibito a Caserma ;

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DEI CONFINI
E DATI CATASTALI**

All'Agenzia delle Entrate l'immobile del Comune di Pieve Ligure (GE) sito in via Campodonico civico 3 bis risulta iscritto al Foglio 13 Particella 47, Sub 142, Categoria B/1 classe U, Consistenza 2.560 mc (metri cubi), Rendita € 4.230,81. La situazione degli intestati è la seguente: S.R.L., con sede in , C.F., proprietà 1/1 (V. Visura e Planimetrie Catastali Allegato n. 5).

Indicazione del diritto pignorato: PROPRIETA'

Indicazione della quota di diritto pignorato: 1/1: a favore di BANCA REGIONALE EUROPEA S.P.A. con sede in Cuneo, contro la Società srl in liquidazione.

Confini

L'immobile è un unico fabbricato da terra a cielo, composto di piano interrato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano terrazza di copertura e confina:

- ✓ a nord con muri perimetrali, via Campodonico e distacco;
- ✓ a sud con corpo edilizio adibito ad appartamenti e contraddistinto dal civico n. 3 di via Campodonico;
- ✓ ad ovest con muri perimetrali e distacco;
- ✓ ad est con muri perimetrali e via Campodonico.

Provenienze

Come risulta dal Certificato Notarile redatto dal Notaio G. Figari e presente agli atti della procedura: l'immobile pervenne alla Società s.r.l. con atto

a rogito Notaio Anselmi di Genova il 17/11/2008, repertorio n. 53063/14432, trascritto a Genova il 3/12/2008 al n. 28742 di Registro particolare dalla Società s.r.l.

con sede in . L'atto indicava: *“La porzione del caseggiato, sito in Pieve Ligure, da destinarsi alla funzione di Caserma , attualmente allo stato grezzo e pertanto in corso di costruzione, avente accesso indipendente dalla via Campodonico, porzione di fabbricato costituente un sol corpo con i distacchi scoperti annessi, strutturata su un piano primo sottostrada destinato a parcheggi, area di manovra e rampa di collegamento, su quattro piani fuori terra destinati a caserma, vano scale ed annessi terrazzi e su un ultimo piano di copertura destinato a terrazzo cui si accede dal vano scale interno”*.

DESCRIZIONE DEL BENE

Pieve Ligure costituisce comune della città metropolitana di Genova ed ha circa 2.600 abitanti. È posto al confine est del comune di Bogliasco e ad ovest del comune di Sori; a sud è bagnato dal mare, a nord tramite la catena montuosa costiera confina con il comune di Lumarzo.

Il paese è strutturato su strade e antiche crêuze che si estendono lungo le pendici del Monte Santa Croce (518 m s.l.m.), con alberi di ulivo, pino marittimo e mimosa a comporre buona parte della flora del territorio. Il comune di Pieve Ligure dista circa diciotto chilometri dal centro del capoluogo ligure. Il territorio è stato diviso (anche se non ufficialmente) in Pieve Bassa e Pieve Alta, per fare distinzione tra la parte rivierasca del paese e quella collinare.

Il territorio pievese è effettivamente a picco sul mare in quanto, in uno spazio relativamente breve, si passa dal livello zero della costa per arrivare alla vetta del monte Santa Croce che è 518m sul livello del mare. Lungo la costa l'elemento dominante è la scogliera sulla quale, in età passata, sono stati costruiti molti approdi dai pescatori del luogo.

L'immobile oggetto di stima è collocato nella parte cosiddetta di “Pieve bassa” limitrofo all'Aurelia, all'inizio del paese proveniendo da Genova.

Via Campodonico è accessibile dalla via Aurelia tramite un semaforo che regola la svolta verso monte. L'immobile è collocato nella prima parte della via, lato sinistro. Su detta via sono disponibili posti auto a raso pubblici regolati da disco orario.

L'immobile è parte di un compendio destinato a civili abitazioni ma costituisce corpo separato con propri accessi indipendenti sia carrabili che pedonali.

Il compendio immobiliare oggetto di stima si compone di n.1 edificio e di un'area a quota strada destinata in parte a parcheggi a raso ed in parte a rampa di accesso al piano sottostrada.

Il corpo edilizio è articolato in n. 1 livello sottostrada, n.1 piano terra, n. 3 piani soprastanti, n.1 terrazza di copertura.

Il piano sottostrada ha accesso carrabile tramite rampa da via Campodonico ed accesso pedonale tramite il corpo scala-ascensore che collega tutti i livelli dell'edificio.

Il piano terra destinato ad uffici ha accesso indipendente su via Campodonico, i piani soprastanti hanno anche un accesso esterno sul distacco laterale tramite un corpo scala-ascensore che collega tutti i livelli e tutte le funzioni dell'edificio.

Nel merito il piano sottostrada è adibito ad autorimessa e cantine, il piano terra a uffici, il primo piano a foresteria, il secondo ed il terzo piano ad alloggi di servizio, la copertura è a terrazza, anch'essa accessibile dal corpo scale.

Tutto l'immobile è dedicato alla caserma dei. Il piano terzo è inutilizzato.

Il piano sottostrada (h = 3,50 metri) **è destinato a rimessa automobili** ed è accessibile carrabilmente da rampa a cielo libero e può ospitare 5 autovetture. Il locale autorimessa è accessibile anche pedonalmente tramite il corpo scale ed ascensore, separati dal locale autorimessa tramite corridoio dotato di porte tagliafuoco. Dal corpo scale si può accedere anche a n. 3 locali destinati a cantine e deposito (h= 3.25 metri). Il piano sottostrada non è intonacato, ed ha pavimentazioni in cemento elicoterato. Il vano scale è intonacato.

Il corpo scale ha pedate, alzate e zoccolo in marmo bianco, pianerottoli in piastrelle di gres procellanato a finitura tipo ardesia grezza non levigata.

Le pareti sono imbiancate, i serramenti sono fissi, di grandi dimensioni ed in corrispondenza degli attacchi a terra presentano infiltrazioni da acqua piovana.

Analoghe infiltrazioni sono presenti sul corpo scala in corrispondenza dell'intercapedine lato nord.

Il piano terra (h = 3,40 metri, controsoffitto ad h= 3,11) **è adibito ad uffici.**

Si compone di un grande vano destinato al contatto con il pubblico, e di un corridoio che conduce all'archivio, ai lati a sinistra sono presenti wc e locali di deposito, a destra uffici. Le pareti sono imbiancate, il controsoffitto è a pannelli in fibra minerale, i pavimenti sono in gres porcellanato di colore beige, i serramenti verso l'esterno sono in alluminio anodizzato bianco, le porte sono in laminato di colore legno scuro. La porta di accesso agli uffici è blindata. Gli uffici sono dotati di citofono.

Il primo piano è adibito a foresteria. Presenta un'altezza interna di mt 2,72. Si tratta nella sostanza di un alloggio dotato di ingresso, corridoio, n. 3 camere, 3 wc, n.1 dispensa e n. 1 locale adibito a cucina e mensa. Due wc sono dotati di lavandino, doccia, wc e bidet, n. 1 wc non ha la doccia ma presenta la dotazione di wc, bidet e lavandino. Tutti i wc hanno le pareti rivestite di piastrelle, e tutti sono dotati di impianto di ventilazione forzata essendo privi di finestre. Dal locale cucina - mensa si accede al terrazzo. Le pareti sono imbiancate, la porta caposcala è blindata, i pavimenti sono in gres porcellanato, le porte interne in laminato di colore legno, i serramenti verso l'esterno, in parte scorrevoli, sono in alluminio anodizzato con tapparelle elettrificate. Il terrazzo è pavimentato in gres di colore grigio. La ringhiera del terrazzo è arrugginita. L'alloggio gode di vista aperta ma non vede il mare.

Il secondo piano è adibito ad alloggio di servizio.

Presenta un'altezza interna di mt 2,70. L'alloggio è dotato di n. 2 bagni di cui uno con vasca e uno con doccia, n. 1 dispensa, n. 3 camere, n.1 ingresso, n.1 corridoio, n.1 locale cucina-soggiorno. L'alloggio gode di vista aperta ma non vede il mare. Si accede all'alloggio tramite il corpo scala-ascensore ove è inserito un ulteriore portoncino caposcala tra il primo ed il secondo piano con citofono dedicato ai due alloggi del secondo e terzo piano.

Le pareti sono imbiancate, la porta caposcala è blindata, i pavimenti sono in gres porcellanato, le porte interne in laminato di colore legno, i serramenti verso l'esterno, in parte scorrevoli, sono in alluminio anodizzato con tapparelle elettrificate. Il terrazzo è

pavimentato in gres di colore grigio. L'alloggio è abitato e versa in ottime condizioni di manutenzione.

Il terzo piano è adibito ad alloggio di servizio. L'alloggio è disabitato ovvero non è mai stato utilizzato.

Presenta un'altezza interna di mt 2,70. L'alloggio è dotato di n. 2 bagni di cui uno con vasca e uno con doccia, n. 2 dispense, n. 3 camere, n.1 ingresso, n.1 corridoio, n.1 locale soggiorno, n. 1 locale angolo cottura. L'alloggio gode di vista aperta. Le pareti sono imbiancate, la porta caposcala è blindata, i pavimenti sono in gres porcellanato, le porte interne in laminato di colore legno, i serramenti verso l'esterno, in parte scorrevoli, sono in alluminio anodizzato con tapparelle elettrificate. Il terrazzo è pavimentato in gres di colore grigio. Sono presenti infiltrazioni dalle finestre. Da revisionare l'attacco del calorifero della camera est che presenta una perdita.

L'ultimo livello è la copertura piana adibita a terrazzo. In copertura è altresì presente la caldaia condominiale alimentata a gas metano in dotazione al corpo edilizio della caserma. La copertura è pavimentata con piastrelle in gres ed è accessibile dal corpo scala-ascensore.

Vedere allegato fotografico n. 6

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile è di proprietà per l'intero della Società s.r.l..

L'immobile è adibito a Caserma .

Allo stato attuale vige un Contratto di comodato gratuito stipulato tra il Ministero dell'Interno, Dipartimento della P.S., Prefettura di Genova, N. di Rep. 10.537 in data 24 settembre 2010 , ove è espressamente indicato:

art.2) La Società.s.r.l. si impegna a concedere i predetti locali per un periodo di anni sei a decorrere dalla data della loro **effettiva occupazione;**

art.3) Restano a carico della Prefettura le spese relative all'attivazione dei contratti e all'installazione di contatori per utenze di acqua, gas, energia elettrica, telefono nonché le utenze relative a TARSU ed acqua fredda, mentre sono a carico del Ministero della Difesa le utenze gas per riscaldamento, acqua calda ed energia elettrica.

Art. 4) Alla scadenza dei sei anni di comodato, decorrenti dalla data di effettiva occupazione, l'utilizzazione dei locali dovrà proseguire previa la disposizione di un apposito contratto di locazione, della durata di anni sei più sei, al canone pattuito di € 85.800,00 (importo relativo a 12 mensilità, ovvero importo complessivo annuo, come si evince dalle premesse).(vd. Allegato 7).

Come si evince dal Verbale di Consegna e Consistenza redatto dall'Agenzia del Territorio in data 31-marzo 2011 (Vd. Allegato 8) e firmato da ,

e Agenzia del Territorio, **i locali furono consegnati in data 31 marzo 2011 alle ore 9.00, pertanto il contratto di comodato gratuito ha efficacia fino al giorno 31 marzo 2017 ore 9.00.**

Dal giorno 1 aprile 2017 dovrebbe essere efficace un contratto di locazione, della durata di anni sei più sei, per €85.800 annue, contratto che dovrà essere predisposto ed in oggi non ancora né redatto né disponibile.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Come si evince dal Verbale di Conferenza dei Servizi Deliberante del Comune di Pieve Ligure in data 22/07/2002 l'area ove è collocato l'immobile è soggetta all'art. 151 ex D.LGS. 490/99 (vincolo paesaggistico).

Come si evince dallo stesso verbale "la realizzazione degli interventi privati è subordinata alla stipula di due differenti atti: 1) convenzione urbanistica per definire le pattuizioni relative agli oneri di urbanizzazione.....omissis, 2) **atto notarile** separato dalla convenzione urbanistica da trascriversi alla Conservatoria del Registro immobiliare secondo i termini di legge **finalizzato all'apposizione di vincolo ad uso pubblico a Caserma per *****a favore del Comune di Pieve**

Ligure sulla parte di edificio oggetto di pattuizioni(Vd. Allegato 9); così come si evince dal Provvedimento finale n. 655 del 3 marzo 2003 "Vista la **Convenzione urbanistica stipulata in data 17 febbraio 2003 numero 39521** a rogito Notaio Anselmi di Genova (vd. Allegato 10); così come si evince dalla **Nota di Trascrizione**



del 03/03/2003 n. di presentazione 43 , N. di registro generale 8080, n. di registro particolare 5492 è trascritto l'Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Pieve Ligure, contro la s.r.l. , ove è espressamente indicato che
l'immobile di cui all'oggetto sia vincolato con vincolo di destinazione d'uso a caserma . La srl riconosceva il vincolo, attesa
la sua natura reale, e pienamente e validamente efficace, quale limitazione del diritto di proprietà, nei propri confronti e dei propri aventi causa a qualsiasi titolo. (vd. Allegato 11).

Non sono disponibili i dati relativi alle spese condominiali.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Come risulta dal Certificato Notarile redatto dal Notaio G. Figari e presente agli atti della procedura:

Nell'atto a rogito Notaio Anselmi del 17/11/2008 repertorio n. 53063/14432 veniva indicato il seguente gravame: **Pignoramento** trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Genova in data 2/07/2008 ai numeri 25931/16990, gravame in corso di cancellazione essendo stato soddisfatto il relativo credito ed avendo pertanto le parti rinunciato alla procedura stessa.

Alla data del 31 dicembre 2013 tale pignoramento non risultava ancora cancellato.

Domanda giudiziale trascritta a Genova il 2/09/2010 al n. 20169 di Registro Particolare, di revoca atti soggetti a trascrizione relativamente all'Atto a rogito Notaio Anselmi del 17/11/2008 repertorio n. 53063/14432.

Atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili in data 27/11/2013 di cui al Registro Generale n. 32264 e Registro Particolare n. 24691 con presentazione n. 7 del 4/12/2013 a favore di a favore di BANCA REGIONALE EUROPEA contro S.R.L. IN LIQUIDAZIONE per la quota di 1/1. Il pignoramento è iscritto per Euro 1.280.189,08 oltre spese, accessori ed ulteriori interessi al tasso legale dal 27/08/2013.

**VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED
URBANISTICA DEL BENE**

L'immobile fu costruito in base alla Concessione edilizia n. 665 del 03/03/2003 e successiva Variante in Corso d'Opera di cui al prot. 1066 del 25/02/2009.

Dalla visione dei luoghi, dall'esame del progetto autorizzato presso i competenti uffici del Comune di Pieve Ligure e dall'esame della planimetrie depositate presso il catasto emergono difformità.

Nello specifico:

il piano seminterrato risulta conforme a quanto indicato nella Variante in Corso d'Opera di cui al prot. 1066 del 25/02/2009. La planimetria depositata presso il catasto invece è difforme in quanto non sono riportati i locali adibiti a cantina. (Vd. Allegato 12)

Il piano terra riportato nella planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi eccetto che per l'indicazione del varco porta che risulta al lato opposto. Da rilevarsi invece che secondo quanto indicato nella Variante in Corso d'Opera di cui al prot. 1066 del 25/02/2009 il locale che doveva essere adibito a massima sicurezza nello stato di fatto e come da planimetria catastale è un locale wc delle stesse dimensioni e disposizione planimetrica (Vd. Allegato 13).

Piano primo: lo stato dei luoghi è **difforme** sia dalla planimetria di cui alla Variante in Corso d'Opera di cui al prot. 1066 del 25/02/2009 sia dalla planimetria catastale. (Vd. Allegato 14).

Piano secondo

Dalla visione dei luoghi e dall'esame del progetto autorizzato presso i competenti uffici del Comune di Pieve Ligure **il piano secondo** risulta difforme da quanto indicato nella Variante in Corso d'Opera di cui al prot. 1066 del 25/02/2009 (assenza di n.1 locale ad uso dispensa, chiusura di n.1 varco porta, demolizione di n.1 tramezza e conseguente realizzazione di n. 1 camera da letto di dimensioni maggiori). Anche la planimetria depositata presso il catasto è difforme in quanto è indicata una separazione tra locale cucina e soggiorno ed è indicata la presenza del locale dispensa di cui alla descrizione delle precedenti righe (Vd. Allegato 15).



Piano terzo: Il piano terzo è **conforme** nello stato di fatto sia alla Variante in Corso d'Opera di cui al prot. 1066 del 25/02/2009, sia alla planimetria catastale (Vd. Allegato 16).

Piano copertura: Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria di cui alla Variante in Corso d'Opera di cui al prot. 1066 del 25/02/2009 ove è indicato: vano tecnico per alloggiamento caldaie e sul disegno è riportata l'indicazione grafica di una tettoia. Nello stato di fatto sono presenti dei travetti che presumibilmente dovevano reggere una tettoia. Sulla planimetria catastale non è indicata detta tettoia né l'ingombro del vano ascensore in copertura. La scrivente ritiene non esservi corrispondenza tra stato di fatto e planimetria catastale. (Vd. Allegato 17).

In conclusione poiché non si rilevano altre pratiche di varianti successive a quella protocollata in data 25-2-2009 (Vd. Allegato 18 – Dichiarazione di ultimazione dei lavori) e tenuto conto che l'immobile adibito a caserma costituisce un unicum progettuale e catastale il problema della regolarizzazione va affrontato globalmente e, poiché il costo per l'eliminazione degli abusi sarebbe superiore ai costi relativi alla pratica di regolarizzazione, la scrivente ritiene di indicare di seguire la procedura ex art. 47 ex L.R. 16/2008 e succ. mod ed integr. ovvero "Interventi edilizi eseguiti in parziale difformità da permesso di costruire o dalla DIA". Nella legge è espressamente indicato all'art. 47 comma 1 "Gli interventi e le opere sono demoliti o rimossi a spese dei responsabili dell'abuso".

Al comma 2 la legge recita "quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità il dirigente o responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione ,...omissis,,della parte dell'opera realizzata se ad uso residenziale e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'Agenzia del Territorio per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Nel merito, si tratta di opere non ad uso residenziale e di modesta entità, tali senz'altro da non influire sul valore dell'immobile, per cui ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 comma 3 della L.R. 16/2008 coordinata con la successiva L.R. 14/2013 si ritiene che la sanzione sia pari ad €1.033.

Si tratta comunque di opere non influenti con il vincolo paesaggistico presente in quanto opere interne.

Pertanto dovrà essere presentata al Comune di Pieve Ligure una pratica di permesso a costruire in sanatoria. In tale caso le spese ammonteranno al compenso per il professionista di redazione della pratica pari a circa €2000 (più oneri previdenziali al 4% ed IVA 22%), sanzione di €1.033, diritti di presentazione pratica al Comune di Pieve Ligure pari ad €516. L'importo lordo totale per la pratica comunale di regolarizzazione ammonterebbe pertanto ad €4.086,60.

A seguito dell'esito favorevole di tale pratica sarà comunque necessario produrre un nuovo accastamento dell'immobile mediante la redazione di DOCFA. Poiché l'immobile è composto di 6 planimetrie, il tributo per la presentazione di ogni planimetria ammonta ad €50, l'ammontare dei tributi è pari ad €300, oltre alla redazione della pratica da parte di tecnico abilitato che potrebbe ammontare ad €2.000 (più oneri previdenziali al 4% ed IVA 22%).

Il costo totale per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile nel suo complesso ammonterebbe pertanto ad €6.924,20, arrotondate ad €6.925.

Non è presente presso A.R.E. (Agenzia Regionale per l'Energia) alcun certificato energetico per l'immobile oggetto di perizia, del resto ai sensi di legge risulta obbligatorio redigere il certificato energetico a partire dall'anno 2013.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

CALCOLO DELLA SUPERFICIE PER LA VALUTAZIONE

Al fine del calcolo della superficie utile per la valutazione dell'immobile, il criterio assunto fa espresso riferimento alla Norma UNI 10750:2005 ed al D.P.R. N. 138/1989, Allegato C, ove per il computo della superficie commerciale si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote di superficie occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi, terrazze scoperte, cantine;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (ove per coperto si intende chiuso su 3 lati);
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Secondo il criterio sopra-esposto **la superficie commerciale dell'immobile** si compone di:

- SEMINTERRATO: AUTORIMESSA, RAMPA DI ACCESSO E CANTINE mq 211,86 *25% = mq 52,96
- PIANO TERRA: UFFICI: mq 168,87;
- SPAZIO ESTERNO DI PERTINENZA (POSTI AUTO A RASO, SPAZIO PERIMETRALE): mq (140 x 25%) = mq 35;
- PIANO PRIMO: FORESTERIA: mq 150,40 oltre a mq 2,73 di terrazza (10,92x 25%) = mq 153,13;
- PIANO SECONDO: ALLOGGIO DI SERVIZIO: mq 150,40 oltre a mq 2,73 di terrazza (10,92x 25%) = mq 153,13;
- PIANO TERZO: ALLOGGIO DI SERVIZIO: mq 150,40 oltre a mq 2,73 di terrazza (10,92x 25%) = mq 153,13;
- PIANO COPERTURA: TERRAZZA: mq (161,32 x 25%)= mq 40,33.

La superficie commerciale dell'immobile è pari pertanto a mq 756,55.

VALORI OMI

I valori OMI per la zona di riferimento, relativi al primo semestre dell'anno 2014, Zona B2 Centrale, **riferiti al settore Terziario**, e riguardanti il comparto Uffici, variano da un minimo di €mq 2.100 fino ad un massimo di €mq 2.700 per la vendita (vedere Allegato 19). I valori OMI per la locazione riferiti ad €mq/mese variano da €9 ad 12,1. Tutti i valori sono riferiti ad immobili in condizioni normali.



VINCOLI

Da segnalarsi che sull'immobile vige e permane il vincolo ad uso pubblico con destinazione d'uso caserma , vincolo che difficilmente potrebbe essere superato.

Il superamento del vincolo di uso pubblico con destinazione d'uso caserma infatti rientra tra le trattazioni ed argomentazioni di tipo politico-istituzionale nell'ambito della revisione del piano regolatore generale, la scrivente ritiene pertanto che in oggi risulti assolutamente improbabile prevedere la cancellazione per l'immobile o per parti dell'immobile di un tale vincolo.

SUI CRITERI DI STIMA

La stima viene condotta in base a due procedimenti:

- Procedimento sintetico per valori tipici;
- Stima per capitalizzazione del reddito.

STIMA PER VALORI TIPICI

Il presente procedimento di stima si attesta sui valori OMI in quanto sul mercato in oggi non sono disponibili dati su immobili in vendita nel settore del terziario a Pieve Ligure. Viene assunto il valore OMI minimo pari ad €mq 2.100, decurtato della percentuale del 20% in quanto immobile con vincolo di destinazione d'uso a caserma , anche se l'immobile è collocato in ottima posizione e versa in buone condizioni di manutenzione. Da segnalarsi inoltre che vige fino al 1 aprile 2017 il contratto d'uso a comodato gratuito e che il nuovo contratto di locazione, oneroso, dovrà ancora essere scritto e stipulato.

L'immobile presenta una superficie commerciale pari a mq 756,55.

Mq 756,55 x €mq 1.680 = €1.286.124,00

Da tale valore viene detratto l'importo relativo alla procedura di regolarizzazione pari ad €6.925.

€1.286.124,00 – 6.925 = €1.279.199,00.

Il valore dell'immobile di via Campodonico civico 3 Bis sarebbe pertanto pari ad

€ 1.279.199,00 secondo il procedimento di stima sintetica per valori tipici.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI



La stima per capitalizzazione dei redditi determina l'ammontare del capitale (il valore di mercato) dividendo il reddito netto che il capitale produce (Rn) per un saggio r (saggio di capitalizzazione).

La formula è la seguente: $V_m = R_n/r$

Si considera un reddito costante e posticipato; nello specifico tale formula configura il valore di mercato dell'immobile alla stregua di qualsiasi capitale e reddito connesso.

Si deve inoltre considerare un reddito netto ordinario, ovvero il reddito che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso, lo stesso dicasi per il saggio di capitalizzazione.

Il reddito capitalizzabile o reddito netto è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietà, ovvero è dato dalla seguente formula:

$$R_n = R_l - S$$

Il reddito lordo annuo dell'immobile è l'affitto annuale dell'immobile.

Le spese in detrazione sono indicate in valori percentuali e riguardano nelle specifico. manutenzione, servizi, improduttività, assicurazioni, reintegrazione, amministrazione ed imposte.

I principali testi di estimo riportano le percentuali indicate dagli studiosi Forte e De Rossi, Realfonzo e Michieli con valori minimi, massimi e medi.

La scrivente ritiene di applicare i valori medi indicati da Realfonzo che si attestano su di un valore percentuale complessivo del 24% di spese da porre in detrazione. Da tale percentuale si toglie il valore del 3,5% di servizi, il 2% per improduttività, l'1,75% per amministrazione in quanto spese a carico del conduttore come da contratto di affitto, almeno nelle pattuizioni attuali. Il valore percentuale delle spese in detrazione si attesta pertanto su di un valore percentuale pari al 16,75 %.

Il saggio di capitalizzazione viene determinato rispetto ad un saggio medio di mercato cui si aggiungono incrementi e decrementi, secondo la seguente formula:

$$r = r_m + \text{Somatoria I} + \text{Somatoria D.}$$

Il valore di r_m è dato da fonti ufficiali.

La fonte Nomisma prevede per il caso specifico $r_m = 5\%$.

La tabella seguita per l'apposizione degli incrementi e decrementi è quella indicata dall'economista Orefice e nel merito:

- Centralità rispetto al centro urbano, trasporti = +0,22%
- Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale = -0,28%
- Qualificazione dell'ambiente esterno = + 0,18%
- Livello di inquinamento ambientale, presenza di verde = +0,8%
- Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio = + 0,6%
- Caratteristiche di panoramicità = +0,36%
- Caratteristiche di prospicienza e luminosità = + 0,20%
- Quota rispetto al piano stradale = + 0,08%
- Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti = + 0,06%
- Grado di rifinitura interna ed esterna = -0,16%
- Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria = +0,12%
- Età dell'edificio = -0,5%
- Possibilità di dilazioni nei pagamenti = -0,06%
- Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione = -0,04

Si otterrebbe pertanto che $r = 5\% + 2,62\% - 1,04\% = 6,58\%$

In conclusione:

Il reddito lordo annuale è pari ad €85.800

Le spese in detrazione si assumono pari al 16,75%

Il saggio di capitalizzazione è pari al **6,58%** utilizzando la fonte NOMISMA.

Il valore di mercato risulterebbe pari ad €1.085.539,51 da cui dedotte le spese per regolarizzazione si otterrebbe un valore pari ad €1.078.614,51.

Il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi tuttavia può risultare aleatoria in quanto limitate variazioni del saggio possono determinare significative variazioni del valore.

In particolare secondo recenti studi condotti presso l'Università degli Studi di Bologna, Facoltà di Economia, è emerso che a partire dall'anno 2000 si assiste ad un costante abbassamento del saggio medio nell'economia urbana tanto da individuare

statisticamente per tutto il territorio nazionale un saggio medio del 3%, un saggio minimo dell'1% ed un saggio massimo del 5%.

Alla luce di quanto indicato si ritiene di effettuare un ulteriore calcolo del valore dell'immobile applicando il saggio medio del 3%.

Si otterrebbe pertanto: che $r = 3\% + 2,62\% - 1,04\% = 4,58\%$

In conclusione:

Il reddito lordo annuale è pari ad €85.800

Le spese in detrazione si assumono pari al 16,75%

Il saggio di capitalizzazione è pari al 4,58% secondo i dati della Facoltà di Economia di Bologna.

Il valore di mercato risulterebbe pari ad €1.559.574,24 da cui dedotte le spese per regolarizzazione si otterrebbe un valore pari ad €1.552.649,24.

Tenuto inoltre conto che la stima per capitalizzazione dei redditi considera il bene immobiliare alla stregua di un capitale finanziario, poiché il saggio di capitalizzazione e l'interesse tendono a coincidere nel libero mercato ed in oggi tale valore si attesta sul 2% annuo netto, la scrivente ritiene di procedere anche con tale valore.

Ovvero:

Si otterrebbe pertanto: che $r = 2\% + 2,62\% - 1,04\% = 3,58\%$

In conclusione:

Il reddito lordo annuale è pari ad €85.800

Le spese in detrazione si assumono pari al 16,75%

Il saggio di capitalizzazione è pari al 3,58%.

Il valore di mercato risulterebbe pari ad €1.995.209,50 da cui dedotte le spese per regolarizzazione si otterrebbe un valore pari ad €1.988.284,50.

CONSIDERAZIONI FINALI

Secondo quanto indicato nel Rapporto Immobiliare 2014 (pubblicato a maggio 2014 - ultimo dato disponibile) e redatto dall'Osservatorio del mercato immobiliare (pubblicazione OMI) in collaborazione con ASSILEA si evince che, a scala nazionale, i dati delle compravendite immobiliari nel settore terziario, commerciale e produttivo sono diminuiti del 5% tra l'anno 2012 e l'anno 2013.

Se poi si approfondisce tale dato rispetto al valore NTN (numero di transazioni normalizzate – ovvero numero di transazioni effettuate ponderato con la quota di proprietà compravenduta) si assiste ad un calo complessivo dall'anno 2004 fino all'anno 2013 pari al 55,2% come dato nazionale.

Rispetto alla quotazione media espressa in €/mq tra l'anno 2012 e l'anno 2013 si è assistito ad un calo del 2,9% nel settore del Nord Ovest.

Il Liguria tale calo si attesta sul 10% e tale dato è pari a – 4,6% rispetto alla quotazione media nazionale. La quotazione media per capoluogo (Genova- Liguria) tra il 2012 ed il 2013 è calata del 7,2%. La quotazione media regionale per la Liguria è pari ad €/mq 2.073, per Genova è pari ad €/mq 1.910 (calo del 9,6% tra il 2012 ed il 2013).

A seguito dei diversi procedimenti di stima la scrivente ha individuato per l'immobile in oggetto i seguenti n. 4 valori espressi in €/mq:

- Valore secondo DATI OMI : €/mq finale 1670,95;
- Valore secondo stima per capitalizzazione del reddito con dati NOMISMA: €/mq finale 1.408,94;
- Valore secondo stima per capitalizzazione del reddito con dati UNIVERSITA' DI BOLOGNA: €/mq finale 2.028,15;
- Valore secondo stima per capitalizzazione del reddito con dati finanziari: €/mq finale 2.597,20.

Tenuto conto che i valori derivanti secondo il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito con i dati dell'Università di Bologna e secondo i dati finanziari risultano non in linea rispetto alle considerazioni, alle medie ed al trend presente su scala nazionale, ligure e genovese la scrivente ritiene di operare la media tra il valore ottenuto secondo i dato OMI ed il valore ottenuto secondo la stima per capitalizzazione del reddito con i valori NOMISMA, assegnando pertanto il valore finale di **€/mq 1.539,95**. Tale valore è più basso del dato medio regionale e ligure, ritenuto tuttavia congruo dato il vincolo, gravante sull'immobile, di destinazione d'uso difficilmente superabile.

Il valore dell'immobile di via Campodonico civ. 3 bis con una superficie commerciale di mq 756,55 è pertanto pari ad €1.178.906,76 arrotondato ad

€1.178.906 dicono euro un milione centosettantotto mila novecentosei.

- RELAZIONE DI STIMA DEI BENI SITI:

- NEL COMUNE DI BUSALLA (GE) -LOCALITA' SEMINELLA,

INTRODUZIONE

I beni oggetto della procedura sono costituiti da due terreni su cui era in atto un'operazione immobiliare per la realizzazione di n. 4 edifici bifamiliari con annessi box auto interrati; allo stato attuale sono stati realizzati n.1 edificio con finitura al grezzo e n.1 scheletro in c.a. di altro edificio. Presso l'Agenzia delle Entrate risultano i soli terreni. Per quanto attiene la pratica edilizia si rimanda agli appositi paragrafi successivi: Descrizione dei beni e Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica,

- **IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRENSIVA DEI CONFINI**

E DATI CATASTALI

All'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Terreni del Comune di Busalla, risultano:

- terreno di cui al Foglio 26, Particella 463, Qualità Prato, Classe 2, Superficie are 22, centiare 60 (mq 2.260), Reddito Dominicale €27,56, Reddito Agrario €22,97;
- terreno di cui al Foglio 26, Particella 1126, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie are 59, centiare 30 (mq 5.930), Reddito Dominicale €4,67, Reddito Agrario €4,67;

La situazione degli intestati è la seguente: S.R.L., con sede in

C.F., proprietà 1/1 (V. Visura e Planimetrie Catastali Allegato n.

20).

Indicazione del diritto pignorato: PROPRIETA'

Indicazione della quota di diritto pignorato: 1/1: a favore di BANCA REGIONALE EUROPEA S.P.A. con sede in Cuneo, contro la Società srl in liquidazione.

Confini

Il Terreno di cui al Foglio 26, Particella 463, Qualità Prato, Classe 2, Superficie are 22, centiare 60 (mq 2.260), Reddito Dominicale €27,56, Reddito Agrario €22,97 confina:

- ✓ a nord con mappali n. 1126, 1135 del Fg. 26;
- ✓ a sud con mappale n.1132 e strada comunale Busalla Crocefieschi;
- ✓ ad ovest con mappali n. 1135, 1107, 1132 del Fg. 26;

- ✓ ad est con strada comunale Busalla Crocefieschi.

Il Terreno Foglio 26, Particella 1126, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie are 59, centiare 30 (mq 5.930), Reddito Dominicale €4,67, Reddito Agrario €4,67 confina:

- ✓ a nord con mappali n. 1125, 98, 1158, 1159, 873 del Fg. 26;
- ✓ a sud con mappali n. 463, 1135 del Fg. 26 e strada comunale Busalla Crocefieschi;
- ✓ ad ovest con mappali 98, 1125, 1135 del Fg. 26 ;
- ✓ ad est con mappali 1148, 1159, 873, 1084 del Fg. 26 e strada comunale Busalla Crocefieschi.

I due edifici in costruzione insistono sulla Particella 1126 e non sono evidenziati in mappa.

Provenienze

Come risulta dal Certificato Notarile redatto dal Notaio G. Figari e presente agli atti della procedura: i due terreni pervennero alla Società s.r.l. con atto a rogito Notaio L. Anselmi di Genova del 9/10/2007, Repertorio n. 51025/13073, trascritto a Genova il 7/11/2007 al n. 26858 di Registro particolare, per la quota di 2/9 di proprietà ciascuno, dai Signori
e per la
restante quota di 3/9 dalla Sig.ra .

DESCRIZIONE DEI BENI

I beni di cui alla stima sono collocati nel Comune di Busalla, località Seminella.

Il Comune di Busalla è collocato nell'entroterra della provincia di Genova, nell'alta Valle Scrivia, il suo territorio è attraversato dal principale torrente Scrivia e dal torrente Seminella; ha circa 6.000 abitanti. Il territorio comunale è suddiviso in cinque frazioni: Bastia, Camarza, Sarissola, Salvarezza e Semino.

Busalla è raggiungibile mediante l'Autotrada A7 Genova, Milano, la ferrovia Torino-Genova ed è attraversata dalla strada provinciale 35 dei Giovi e 226 di Valle Scrivia. I beni oggetto di stima sono collocati fuori dal centro di Busalla, raggiungibile in 5 minuti di autovettura, lungo la strada provinciale n.9 che collega Busalla con i luoghi di campagna dell'entroterra quali Semino, Crocefieschi, Vobbia.

I beni oggetto della procedura sono costituiti da due terreni in frazione Sarissola, località Seminella, su cui era in atto un'operazione immobiliare per la realizzazione di n. 4 edifici bifamiliari con annessi box auto interrati; allo stato attuale sono stati realizzati n.1 edificio con finitura al grezzo e n.1 scheletro in c.a. di altro edificio (vd. Planimetria allegato 21 ove sono indicati i quattro edifici di progetto ed i due edifici in corso di costruzione).

Come da sopralluogo effettuato e dalla corrispondenza ed incontri avuti con il Direttore dei Lavori Arch. A. Zattera, si può attestare che ad oggi, ovvero alla data del 20 ottobre 2010 – data di sospensione dei lavori del cantiere - i lavori eseguiti sono i seguenti:

- realizzazione di impianto di cantiere e recinzione dell'area di intervento (alla data del sopralluogo della scrivente non era più presente il cancello di accesso all'area);
- sistemazione dell'area per accedere ai lotti di intervento, oltre alla realizzazione di opera idraulica per la regimazione delle acque piovane;
- costruzione di n. 1 edificio bifamiliare su due livelli: opere di fondazione, opere in elevazione, murature di chiusura dell'involucro edilizio con isolamento a cappotto; tramezzi divisorii interni, intonaci esterni, intonaci interni di n.1 appartamento, struttura della copertura comprensiva di pacchetto di isolamento termico, posa di manto in abbadini di ardesia, canne fumarie e camini. Impianti elettrici e predisposizione di impianti termici ed idrici;
- costruzione di n.1 edificio bifamiliare su due livelli: opere di fondazione, strutture in elevazione ed orizzontamenti (solai), struttura della copertura comprensiva di pacchetto di isolamento termico ad esclusione del manto di copertura in ardesia;
- preparazioni d'area e primi livellamenti per realizzare successive opere di fondazione degli edifici 3 e 4;
- realizzazione di percorso di cantiere con fondo in cemento per accedere ai luoghi.



Ad oggi il cantiere è in disuso, i luoghi sono abbandonati ad accessibili a chiunque in condizioni di pericolo (ad esempio assenza di protezione da caduta dalle bucatore dei primi piani in elevazione) (Vd. Allegato fotografico n. 22).

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile è di proprietà per l'intero della Società s.r.l..

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Come si evince dal Permesso di Costruire n. 01/07 prot. N. 4215 del Comune di Busalla in data 06/05/2009 l'area è soggetta all'art. 151 ex D.LGS. 490/99 (vincolo paesaggistico). (vd. Allegato 23).

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (vd. Allegato 24) il terreno di cui al mappale 463 del Foglio 26 è ricompreso totalmente in zona edificabile; il terreno di cui al foglio 1126 è parzialmente edificabile. Non sono indicati i mq edificabili, nel merito si rimanda alla lettura di quanto indicato nel successivo capoverso "Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene". Nel CDU non è altresì indicata la presenza su tali terreni della Concessione ad edificare di cui al permesso di Costruire n. 01/07 prot. N. 4215 del Comune di Busalla in data 06/05/2009.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Come risulta dal Certificato Notarile redatto dal Notaio G. Figari e presente agli atti della procedura:

Ipoteca derivante da atto di mutuo a rogito Notaio Anselmi di Genova del 9/10/2007 , n. di Rep. 51026/13074 iscritto a Genova il 07/11/2007 al n. 12922 di Registro Particolare a favore della Banca Popolare di Lodi S.p.A. con sede in Lodi, contro la Società s.r.l. con sede in, a garanzia di mutuo fondiario per € 1.600.000, ipoteca iscritta per la somma di €3.200.000, scadenza anni 15.

La presente iscrizione è annotata a margine di:

- erogazione parziale in data 22/02/2010 al n. 785 di Registro Particolare;
- erogazione parziale in data 19/05/2010 al n. 2034 di Registro Particolare;
- erogazione parziale in data 09/07/2010 al n. 2807 di Registro Particolare;
- erogazione parziale in data 02/09/2010 al n. 3407 di Registro Particolare;
- erogazione parziale in data 19/11/2010 al n. 4304 di Registro Particolare.

Pignoramento immobiliare con notifica in data 27/11/2013 cron. 12392/2013 trascritto a Genova il 04/12/2013 di cui al Registro Particolare n. 24691 a favore di BANCA REGIONALE EUROPEA S.P.A. con sede in Cuneo contro S.R.L. IN LIQUIDAZIONE con sede in .

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

Sui due terreni oggetto della procedura fu presentato apposito progetto in data febbraio 2007 a firma Arch. A. Macor; cui seguì Permesso a Costruire n. 01/07 prot. N. 4215 del Comune di Busalla in data 06/05/2009.

Come si evince dagli elaborati di progetto depositati, l'intervento consisteva nella realizzazione di n. 4 edifici bifamiliari con annessi box auto interrati.

Il progetto individuava una superficie di lotto edificabile pari a mq 7425,50 e mq 1790 non edificabili e prevedeva un volume totale di intervento pari a mc 2225,58.

Il progetto prevedeva di realizzare complessivamente:

- mq 225,64 di cantine, ALLO STATO ATTUALE REALIZZATE LE SOLE CANTINE DELL'EDIFICIO 1 PARI A MQ 35,14;
- mq 724,30 di parcheggi e box auto interrati, NULLA E' STATO REALIZZATO;
- EDIFICIO 1: appartamento A mq 92,58 (su due livelli ove il piano terra con h=3 m e piano 1 con media = 2,76); appartamento B mq 88,80 (su due livelli ove il piano terra con h=3 m e piano 1 con media = 2,76) per un totale di mc 522,37; EDIFICIO REALIZZATO;
- EDIFICIO 2: appartamento C mq 92,58 (su due livelli ove il piano terra con h=3 m e piano 1 con media = 2,76); appartamento D mq 88,80 (su due livelli ove il

piano terra con h=3 m e piano 1 con media = 2,76) per un totale di mc 522,37;
EDIFICIO REALIZZATO NELLO SCHELETRO E COPERTURA;

- EDIFICIO 3: appartamento C mq 92,58 (su due livelli ove il piano terra con h=3 m e piano 1 con media = 2,76); appartamento D mq 88,80 (su due livelli ove il piano terra con h=3 m e piano 1 con media = 2,76) per un totale di mc 522,37;
EDIFICIO NON REALIZZATO;
- EDIFICIO 4: .n.1 appartamento G mq 115,44 (su due livelli ove il piano terra con h=3 m e piano 1 con media = 2,76); n. 1 appartamento H mq 113,20 (su due livelli ove il piano terra con h=3 m e piano 1 con media = 2,76) per un totale di mc 658,47; EDIFICIO NON REALIZZATO.

(Vedere allegato 25: tavole n. 9, 4A e 8 del progetto).

(Vedere altresì allegato 26: tavola n. 7A Progetto edifici 1 e 2 , piante, prospetti e sezioni.)

Nella relazione tecnica illustrativa (vd. Allegato n. 27) sono indicati erroneamente i mappali di intervento che risulterebbero essere il **mappale 871** (superficie are 65 e 67 centiare ovvero mq 6567) di cui al foglio 26 ed il **mappale 463** (di are 22 e 60 centiare ovvero mq 2260) di cui al foglio 26.

Orbene i mappali di intervento, entrambi del Foglio 26, sono i n. **463** (mq 2.260) e n. **1126, (mq 5.930)**. La società acquistò i terreni di cui ai mappali 463 e 1126, in data 9 ottobre 2007, la data di presentazione del progetto è febbraio 2007, infatti allegata ai documenti progettuali è la procura a presentare il progetto con l'indicazione del mappale 871 (parte). (Vd. Allegato n. 28).

Tuttavia nell'atto notarile a rogito Notaio Anselmi in data 9 ottobre 2007 (**vd. Allegato n. 29**) sono indicati come acquisto i terreni di cui ai mappali n. **463** (mq 2.260) e n. **1126, (mq 5.930)** e viene espressamente indicato che **il mappale n. 1126 deriva dal frazionamento presentato al Catasto in data 15/12/2006.** (vd. Allegato n. 30)

Dalla lettura di tale frazionamento si evince che il mappale n. 871 di mq 6567 ha generato i mappali 1125 di mq 620, il mappale 1127 di mq 17 ed il mappale 1126 di mq 5930, comprato dalla società .

La società è pertanto proprietaria del mappale 463 di mq 2260 edificabili per l'intero e del mappale 1126 di mq 5930 parzialmente edificabili.

Anche nel Certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto notarile di acquisto (di cui allegato n. 29) non è indicata la porzione edificabile della particella n. 1126.

Il rilievo, eseguito con i punti fissi, rileva un'area di mq 8624,12, valore che si avvicina ai mq indicati nella relazione progettuale (mappale 871 di mq 6567 + mappale 463 di mq 2.260 = superficie totale 8.827), tuttavia la Società è proprietaria di una superficie pari a mq 8.190 (mappale 1126 di mq 5.930 e mappale 463 di mq 2.260).

Poiché il mappale 463 con una superficie di mq 2.260 è totalmente edificabile, la discriminante verte sul mappale 1126.

Da un approfondimento eseguito dalla scrivente basato sulla tavola del PRG vigente e sovrapposto al disegno progettuale in autocad fornito dal progettista, emergerebbe che l'area edificabile complessiva sarebbe pari a mq 6.980 mq (di cui mq 2.260 del mappale n. 463 e mq 4.720 del mappale 1126) anziché 7425,50. (Vd. Allegato 31).

Il volume edificabile sui mappali di proprietà della società sarebbe pertanto pari a mq 6.980 x 0,3 mc/mq (indice di fabbricabilità zona BC) ovvero pari a mc complessivi 2.094. L'indice di fabbricabilità della restante area, ricadente in zona E, è pari a 0,03 mc/mq, pertanto sulla restante porzione di area pari a mq 1210 residuerebbe una capacità edificatoria di mc 36,30, (mq 1210 x 0,03 mc/mq). Il volume edificabile complessivo sarebbe pertanto pari a mc 2.130,3 anziché mc 2225,58 come previsto dal progetto. La differenza è pari a mc 95,28 edificabili in meno.

La data di inizio lavori è del 28 settembre 2009 (vd. Allegato n. 32), il permesso a costruire ha validità di 3 anni, il cantiere è stato sospeso in data 20 ottobre 2010 (vd. Allegato 33). Il permesso a costruire ha perso efficacia dal giorno 28 settembre 2012.

Va altresì riferito, come si evince dall'allegato 34, che residuava alla data del 20/05/2013 il pagamento di €51.814,55 quali oneri di concessione da corrispondere al Comune di Busalla ed € 224.964,49 da corrispondere all'Impresa ***** S.r.l. alla data del 16 settembre 2010 (allegato 35). Ad oggi né il Comune di Busalla, né l'Impresa *

*****srl sono intervenuti nella procedura.



Allo stato attuale ed alla luce del contesto normativo regionale e nazionale qualsivoglia soggetto che intendesse riprendere i lavori potrebbe attestarsi su quanto indicato nella L.R. 16/2008 art. 23 e succ. mod. ed integr. “ Interventi urbanistico-edilizi soggetti a DIA obbligatoria e DIA alternativa al permesso di costruire”. Tali interventi sono soggetti al pagamento degli oneri.

La procedura prevede che dopo 30 giorni dalla presentazione della DIA possano iniziarsi i lavori, la scrivente ritiene inoltre che poiché l'intervento potrebbe attestarsi sull'immagine di quello già depositato potrebbe non essere necessario richiedere nuovamente l'autorizzazione paesistica-ambientale. Si rileva inoltre che, come da P.R.G. vigente, è necessario redigere prima del progetto uno Strumento urbanistico attuativo, ma tale strumento è già stato redatto e depositato, pertanto qualora non si modificano gli assetti planimetrici del progetto scaduto, non sarebbe necessario presentare nuovamente uno strumento urbanistico attuativo.

Nello specifico, tenuto conto che, il volume edificabile complessivo sarebbe pari a mc 2.130,3 e che ad oggi sono stati realizzati mc 1.044,74, una delle due villette residue potrebbe essere edificata con la stessa tipologia ed assetto planimetrico del progetto scaduto con la sola differenza di portare l'altezza del piano terra da m3 a mt 2,70 e l'altezza media del piano sottotetto da m 2,76 a m 2,70; il tutto senza arrecare alcun pregiudizio all'abitabilità e fruibilità dei luoghi.

Ovvero se si realizzasse:

- EDIFICIO 3: appartamento C mq 92,58 (su due livelli ove il piano terra con h=2,70 m e piano 1 con media = 2,70); appartamento D mq 88,80 (su due livelli ove il piano terra con h=2,7 m e piano 1 con media = 2,70) si otterrebbe un totale di mc 489,72 .

A tale punto residuerebbe ancora una capacità edificatoria pari a mc 597,63 che si potrebbe realizzare mediante:

- EDIFICIO 4: n. 1 appartamento G mq 115,44 (su due livelli ove il piano terra con h=2,70 m e piano 1 con media = 2,70); n. 1 appartamento H mq 105,9 (di superficie inferiore al progetto originale) (su due livelli ove il piano terra con h=2,7 m e piano 1 con media = 2,70) per un totale di mc 597,63;

Si otterrebbe una volumetria di progetto pari a mc 522,37 già realizzati (edificio 1) + mc 522,37 già realizzati (edificio 2) + mc 489,73 (edificio 3) da realizzare + mc 597,63 (edificio 4) da realizzare per un totale complessivo pari a mc 2.130,3.

La soluzione proposta si attesta il più possibile sul progetto già depositato e scaduto, facendogli assumere il ruolo di precedente e garantendo la presentazione della DIA con le conseguenti agevolazioni temporali.

Oltre agli oneri per la redazione di tale DIA che potrebbero attestarsi su di un importo pari ad € 10.000 onnicomprensive sono da aggiungersi gli oneri di urbanizzazione che potrebbero raggiungere l'importo di circa 80.000 euro.

IN MERITO ALLA REGOLARITA' CATASTALE

I terreni sono coerentemente individuati ed accatastati. Per quanto riguarda i due immobili in corso di costruzione si deve riferire quanto segue: la legge prevede che gli immobili in corso di costruzione non debbano necessariamente essere iscritti in catasto, ma diventa obbligatorio solo nel caso in cui se ne individui l'interesse. Nello specifico i due immobili, che sono parte del compendio immobiliare e che saranno venduti insieme ai terreni, andranno accatastati nell'apposita categoria F3, ovvero unità in corso di costruzione, non soggetta ad IMU, in relazione alla quale non verrà attribuita alcuna rendita. Infatti all'atto della vendita sarà necessario indicare i dati identificativi degli immobili, venduti come "fabbricati al grezzo". L'importo per la redazione di tale pratica potrebbe attestarsi su di una cifra pari ad €2.000 onnicomprensive.

VALUTAZIONE DEL CESPITE

La scrivente ritiene di condurre la stima del cespite immobiliare in base al suo valore di trasformazione. La procedura prevede, in primo luogo, l'individuazione del valore di mercato, indispensabile per determinare l'ammontare dei ricavi presunti, sulla base di sufficienti ed attendibili riferimenti mercuriali previo computo della superficie commerciale vendibile ed in secondo luogo, la determinazione del coacervo dei costi complessivi gravanti sulla realizzazione dell'opera, da detrarre dall'ammontare dei ricavi, per ottenere il valore incognito dell'area.

La formula di riferimento è la seguente:

$$VA = (RC - ((CC \times 1,37) + (OU \times 1,38))) / 1,50.$$

Ove VA è il valore dell'area ; RC è l'ammontare lordo del ricavo dalla vendita del prodotto edilizio; CC è il costo di costruzione ; OU è l'ammontare degli oneri di urbanizzazione.

Nello specifico si tratta di terreni edificabili con una volumetria residenziale pari a mc 2.130,3 ovvero mq 772,78 di alloggi residenziali (di cui mc 522,37 già costruiti e su cui andranno eseguiti lavori di finitura; mc 522,37 già costruiti per quanto attiene le sole strutture; mc 1.085,56 ancora da costruire) e mq 225,64 di cantine (di cui mq 35,14 già realizzati per l'edificio 1) come da progetto pregresso.

Per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali da realizzarsi ex L.122/89 la scrivente ritiene di indicare la sola quota prevista dalla legge pari a mq 213,03 (mc 2.130/10 mq/mc) anziché quella indicata nel progetto (di cui al Permesso a Costruire n. 01/07 prot. N. 4215 del Comune di Busalla in data 06/05/2009) pari a mq 724,30. Il progetto infatti prevedeva di realizzare in sotterraneo una grandissima superficie, onerosissima in termini costruttivi (scavi pari a mc 2.100 circa, palificazioni in C.A., etc.) e finanziari.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA E DEL RICAVO (RC)

La zona è considerata centrale per i valori OMI che indicano per la tipologia ville e villini (ritenuta idonea per il tipo di intervento) un valore di mercato oscillante tra €/mq 1.700 ed €/mq 2.500. I valori OMI relativi ai box indicano un valore oscillante tra €/mq 1.200 ed €/mq 1.800; i valori dei posti auto a raso scoperti presentano valori oscillanti tra €/mq 560 ed €/mq 820; i valori dei posti auto a raso coperti presentano valori oscillanti tra €/mq 920 ed €/mq 1.350. (vd. Allegato n. 36).

Dopo attenta verifica e consultazione del mercato esistente in loco la scrivente ritiene di assegnare un valore pari ad €/mq 2.100 di vendita dei singoli alloggi ed un valore pari ad €/mq 1.200 per la vendita dei box.

I ricavi che si otterrebbero dalla vendita sarebbero pertanto pari ad €2.031.702,00. (vd. Tabella allegato 37).

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE (CC)

Come si evince dall'allegato n. 38 il computo metrico estimativo dei lavori nell'anno 2009 ammontava ad €1.668.717,57; l'offerta dell'impresa di costruzioni ***** s.r.l., allegato n.39; indicava un importo scontato pari ad €1.370.000 senza aver conteggiato

le sistemazioni esterne (che erano quantificate nel computo per un ammontare di € 62.500).

La scrivente ritiene di attestarsi per la determinazione del costo di costruzione sul Prezzario Regionale per le Opere Edili, anno 2014 (ultima pubblicazione disponibile) ove alla voce 52.1.10.10 è quantificato quale costo medio di costruzione di una casa di tipo civile il valore di €mc 445,86; e quale costo di costruzione dei piani fondi (cantine e box) un valore di €mc 272,64. La scrivente nel merito detrae da tali costi la percentuale del 26,5% che è ascrivibile alla quota di spese generali ed utili d'impresa e ritiene di applicare il valore di €mq 327,71 per il residenziale e di €mq 200,39 per i fondi ed i box.

Il costo di costruzione sarebbe pertanto pari complessivamente ad € 831.021,22 (vd. Allegato n. 40).

Restano da valutare le opere di sistemazione esterna, le opere e fognature stradali che erano quantificate nell'anno 2009 rispettivamente in € 62.500 ed €122.353,49. Tali valori attualizzati (seguendo il calcolo della sola rivalutazione monetaria, senza applicare anatocismo ed interessi legali, in base all'ultimo indice ISTAT disponibile) dalla data del 27 luglio 2009 alla data del 31 dicembre 2014 risulterebbero rispettivamente pari ad € 67.875 ed € 132.875,89. La scrivente ritiene inoltre di aggiungere un importo pari ad €50.000 relativo a sistemazioni esterne varie (alberature, percorsi, cancello etc.) all'epoca non quantificate.

In riepilogo il costo di costruzione dell'intervento sarebbe pari complessivamente ad €31.021,22 + €67.875 + €132.875,89 + €50.000 = €1.081.772,01

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Non essendo disponibili tabelle di calcolo né dati aggiornati, la scrivente si attesta su di un importo maggiorato secondo quanto indicato dal Comune di Busalla di cui all'allegato n. 34, ovvero in €80.000.

Applicando la formula di riferimento:

$VA = (RC - ((CC \times 1,37) + (OU \times 1,38))) / 1,50$, si ottiene :

$VA = (€2.031.702,00 - (€1.081.772,11 \times 1,37) + (€80.000,00 \times 1,38)) / 1,50$

Si ottiene che il Valore dell'area sarebbe pari ad €292.849,48.

Nello specifico occorre tenere conto del fatto che comunque sull'area permangono n. 2 costruzioni: l'edificio n.1 e l'edificio n. 2.

Si stima che i lavori per portare a compimento l'edificio n. 1 costituiscano la percentuale del 15% per quanto attiene il residenziale e le cantine, mentre si stima la percentuale del 100% del box; per l'edificio n.2, di cui è realizzato il solo scheletro in c.a., si stima la percentuale ancora da eseguire dell'80% per il residenziale e del 100% per le cantine ed il box. Pertanto ad oggi il costruito, valutato a costo di costruzione secondo il Prezzario Regionale per le Opere Edili, anno 2014, non depurato della percentuale del 26,5%, sarebbe pari ad €185.729,02. (vd. Allegato 41). Tale valore è deprezzato della percentuale del 20% in quanto il cantiere è abbandonato da almeno 4 anni. Si stima pertanto che l'edificio 1 assuma un valore pari ad €195.639,27 e che l'edificio 2 assuma un valore pari ad €17.589,93.

Il valore del cespite di Busalla (terreni + due fabbricati) ammonta pertanto ad
€ 292.849,48 + € 213.229,19 ovvero € 506.078,67 diconsi euro
cinquecentoseimilasettantotto/67.

Genova, li 30 gennaio 2015

L'Esperto d'Ufficio

Arch. Raffaella Bellino

