

FALLIMENTO I.Q.C. S.R.L.

Giudice Delegato: Dr.ssa ~~Zampieri~~

BRACCIAVINI

Curatore Fallimentare: Dr. Gualco

ASTE
GIUDIZIARIE® * * *ASTE
GIUDIZIARIE®RELAZIONE SEPARATA DI STIMA SU BENI IMMOBILI SITI NEL
COMUNE DI MIGNANEGO (GE)

* * *

1) INTRODUZIONE

Lo scrivente, dr. ing. Antonio Lorenzi, con studio in Genova - Via Boselli 22/1, è stato nominato - il 25 gennaio 2017 - dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato dr.ssa Zampieri e su istanza del Curatore Fallimentare dr. Gualco, stimatore del valore degli immobili della fallita I.Q.C. S.r.l. e consulente tecnico nelle procedure relative alle attività connesse a detto fallimento ed, in particolare, al cantiere sito a Mignanego (GE) per la realizzazione di un complesso immobiliare.

2) PREMESSA

I beni caduti nel fallimento in oggetto consistono in:

- a) 3 box in località Ruta di Camogli, Comune di Camogli (GE) via Aurelia e porzione di terreno in prossimità di detti box;
- b) beni mobili, attrezzature e materiali edili in un capannone sito a Genova Voltri in via Ovada 43 F con soppalco uso uffici;
- c) beni mobili, attrezzature e materiali edili di cantiere nel cantiere sito a Mignanego (GE) località Vetriere
- d) costruendo edificio a destinazione residenziale sito in Mignanego (GE), località Vetriere.

Lo scrivente ha già provveduto a redigere la relazione di stima dei beni di cui

Mignanego_rev/3

alle voci a), b), c) per cui la presente separata relazione di stima riferisce sul costruendo edificio a destinazione residenziale, con box e pertinenze varie su terreni, sempre in proprietà della società fallita, siti in Mignanego (GE) località Vetriere.

3) RELAZIONE TECNICA

COSTRUENDO EDIFICIO

La relazione tecnica tratterà:

- l'acquisto dei terreni da parte della I.Q.C. S.r.l., loro dati catastali e destinazione urbanistica
- il progetto del nuovo complesso immobiliare residenziale, in linea essenziale
- l'attuale situazione urbanistica
- la stima del complesso residenziale immobiliare non completato allo stato attuale

3.1) Acquisto terreni

I terreni sono stati acquistati dalla "I.C.Q. S.R.L." Società a Responsabilità Limitata con sede in Genova attualmente in via Ovada n. 43F, C.F. 01596540995, con atto di compravendita del 30 giugno 2011 – Rep. n° 40284, Racc. n° 3484 – del dr. Paolo Mariotti notaio in Genova iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Genova e Chiavari.

Con detto atto la "I.C.Q. S.R.L." attraverso il suo legale rappresentante (amministratore unico) _____ – nato a _____ l _____ residente a _____ in via _____ n° _____ – acquistava dai Sigg. _____ e _____

i seguenti immobili siti nel Comune di Mignanego (GE) via Garibaldi, in zona Vetriere, e identificati al Foglio 18 del Catasto Terreni con i mappali 114, 504 e 442; quest'ultimo mappale in seguito al frazionamento tipo del

Mignanego_rev 3

2

22/06/2011, protocollo 2011/250029, del geom. Fabio Milani di Genova, ha originato i mappali 1273 e 1274.

Nello stesso atto veniva costituita servitù di passaggio pedonale e carraio su parte del terreno di cui alla particella 504 – Foglio 18 del catasto Terreni del Comune di Mignanego – a favore dei terreni ed immobili di proprietà dei Sigg. e .

3.2) Dati catastali attuali dei terreni

Allo stato attuale, i mappali dei terreni suddetti risultano censiti all’Agenzia delle Entrate come di seguito (ALLEGATO 1):

- 1) Foglio 18, particella 114, qualità vigneto classe 1, superficie 2080 mq, Reddito Dominicale € 27,39 ed Agrario € 15,58 (impianto meccanografico del 24/07/1975)
- 2) Foglio 18, particella 1273, qualità seminativo erborato classe 2, superficie 2590 mq, Reddito Dominicale € 18,06 ed Agrario € 14,71 (Frazionamento del 22/06/2011)
- 3) Foglio 18, particella 1296, qualità incolto sterile, superficie 1154 mq, (Frazionamento del 10/08/2012)
- 4) Foglio 18, particella 1297, qualità incolto sterile, superficie 36 mq, (Frazionamento del 10/08/2012)

in testa a:

I.Q.C. srl con sede in Genova, C.F. 01596540995 proprietà per 1/1.

3.3) Destinazione urbanistica dei terreni

Il Comune di Mignanego (GE) – Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica, in data 27 giugno 2011 prot. n°4742/10/8, a richiesta del Sig. – quale legale rappresentante della Società I.Q.C. S.r.l. – certificava che i terreni distinti al catasto del Comune di Mignanego al Foglio 18 Mappali 114, 504, 1273 e 1274 risultavano avere la seguente destinazione urbanistica:

P.R.G. VIGENTE

F. 18 – Mapp. 114= Zona “BC1” Completamento e Rinnovo Edilizio

F. 18 – Mapp. 504= Parte in zona “BC1” Completamento e Rinnovo Edilizio

Parte in zona “BP” Pregio Paesistico Nuclei frazionali

F. 18 – Mapp.1273= Parte in zona “BC1” Completamento e Rinnovo Edilizio

Parte in zona “E” Agricola

F. 18 – Mapp.1274= Zona “BC1” Completamento e Rinnovo Edilizio

Allo stato attuale, tale destinazione urbanistica è confermata.

3.4) Progetto del complesso immobiliare

A livello progettuale, essenzialmente, si tratta di un complesso composto da dieci appartamenti disposti su tre piani. I volumi sono aggregati in maniera non lineare: la facciata principale non ha lo stesso filo, le altezze sono diseguali e i tetti a falde sono orientati in maniera diversa (si veda il rendering del prospetto principale di cui all’ALLEGATO n°2).

Il piano di imposta dell’edificio è costituito da giardini ad uso degli appartamenti del piano terra e dal camminamento condominiale di accesso al vano scala.

Gli appartamenti dei piani primo e secondo sono dotati di logge aperte su due lati ed i pianerottoli ed il vano scala sono aperti.

Il rivestimento delle coperture a falde è previsto in cotto e sovrasta un sottotetto non abitabile, utilizzato per l’alloggiamento degli impianti.

Al di sotto dell’edificio residenziale sono collocati box e cantine in locali interrati; è previsto un ascensore che collega direttamente il livello box-cantine con i tre piani soprastanti.

Il progetto originario si compone di 32 tavole, il cui elenco è riportato nell’APPENDICE qui ALLEGATO n°3 cui si rimanda per ulteriori notizie.

L’iter Amministrativo del costruendo complesso immobiliare nel Comune di Mignanego, si è concluso con l’approvazione del progetto e con il rilascio del

permesso di costruire n°19/2011 (tale titolo edilizio - n°19/2011- è qui ALLEGATO n°4).

Si riportano, nel seguito, le seguenti osservazioni.

1) Il titolo edilizio con cui sono state autorizzate le opere incompiute di cui trattasi è unico (include le volumetrie ma anche le sistemazioni esterne, ndr), è stato rilasciato nel 2011 ed è decaduto nel 2014; le volumetrie sono incomplete e dunque difformi rispetto a quanto autorizzato: occorre demolirle o presentare nuova istanza di permesso di costruire per il completamento con eventuale sanatoria nel caso di difformità fra autorizzato ed eseguito; riguardo le sistemazioni esterne si riferisce al punto successivo;

2) Prima della decadenza del titolo di cui al punto 1) è stata presentata istanza di sanatoria per difformità relative alle sole sistemazioni esterne (tale istanza è stata protocollata dal Comune con il n° 2026 del 7/3/2013); presupposto dell'ottenimento del titolo in sanatoria era il parere favorevole della commissione locale del paesaggio (CLP) relativamente alla derogabilità delle altezze massime dei muri esterni: tale deroga non è stata rilasciata e dunque la sanatoria è pendente;

3) Il titolo edilizio rilasciato nel 2011 era del tipo oneroso non convenzionato e gli oneri sono stati corrisposti per intero anche se il comune ha dovuto parzialmente ricorrere all'escussione di fideiussione stipulata dal costruttore a fronte della dilazione dei pagamenti;

4) Ai sensi del regolamento edilizio comunale (REC) il lotto di cui trattasi è ancora edificabile e sono ammesse anche destinazioni d'uso diverse dalla residenziale riguardando, fra gli altri, anche l'ambito sociale e ricettivo extra-alberghiero.

4) INDAGINI GEOLOGICHE

Il progetto per la costruzione dell'edificio e dei box interrati è stato preceduto dai seguenti studi geologici di fattibilità (in adempimento al D.M. 11.02.1988 Min. LL.PP. ed alla Legge Regionale 22.01.1999 n°4):

-Progetto per la realizzazione di un edificio residenziale in località "Vetriere"
Mignanego (GE) in data 8 dicembre 2004

-Progetto per la realizzazione di box interrati pertinenziali in località
"Vetriere" – Mignanego (GE) in data 8 dicembre 2004

entrambi redatti dal dott. Valter Finco geologo.

Successivamente, in data 3 maggio 2010, il dott. Valter Finco geologo
produceva, richiedente I.Q.C. srl, "Relazione geologica sulle indagini,
considerazioni geologico-tecniche, prescrizioni esecutive (sempre in
adempimento al D.M. 11.02.1988 Min. LL.PP. ed alla Legge Regionale
22.01,1999 n°4).

Tale relazione veniva depositata in Provincia di Genova – Ufficio Depositi
Progetti C.A. – ed acquisita agli atti il 31,08.2011 col prot. n° 020278.

Si osserva, infine, che nel Progetto relativo alla "Realizzazione di un
complesso residenziale comprensivo di box, cantine, pertinenze ed aree
esterne in località Vetriere a Mignanego (GE)" la Tavola di progetto della
STE srl – Progetto e coordinamento ing. Alberto Cella – contrassegnata con il
n°003 dal titolo "Progetto – Relazione Geologica di fattibilità" riporta pari
pari lo STUDIO GEOLOGICO DI FATTIBILITÀ del geologo Valter Finco
in data 30 dicembre 2009.

5) COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO

Facendo seguito alla comunicazione (09/06/2011) con cui il Sig.

comunicava al Comune di Mignanego che i lavori per la realizzazione
del complesso residenziale plurifamigliare – di cui al permesso di costruire
19/2011 – sarebbero iniziati il 12/09/2011, sono iniziati i lavori per la
realizzazione dei box al piano fondi e degli appartamenti ai tre piani
superiori.

Per una serie di vicissitudini, in parte legati anche alla mancata erogazione
dei fondi da parte delle banche, la costruzione dell'edificio è stata iniziata,
più o meno il giorno indicato più sopra, ma non completata. Allo stato il
costruendo edificio si presenta come nelle foto di cui all'ALLEGATO 5.

Al suo interno la situazione è schematicamente la seguente: strutture portanti realizzate dal piano fondi a tetto (questo escluso) ed inoltre:

al piano fondi

- partizioni dei box in elementi laterizi al grezzo

ai piani superiori

- scale di accesso ai vari piani con gettata al grezzo e parziali partizioni degli appartamenti in elementi laterizi.

Il progetto originario prevedeva la realizzazione di 10 appartamenti della superficie complessiva di 700 mq, escluse le parti comuni, i box e le cantine.

Per quanto riguarda le opere esterne si rimanda alla relativa e successiva voce del paragrafo 6, nonché alla documentazione fotografica costituente l'ALLEGATO 5.

6) ATTUALE SITUAZIONE URBANISTICA

Allo stato attuale, il bene immobile di cui trattasi consiste in un lotto di terreno edificabile ove sono state parzialmente realizzate opere e manufatti sulla base di un titolo edilizio rilasciato nel 2011 e scaduto nel 2014.

Tali opere riguardano essenzialmente la realizzazione di buona parte della struttura in calcestruzzo armato del futuro edificio residenziale e quasi tutte le sistemazioni (muri, rampe, ecc.) esterne al sedime dell'edificio medesimo.

Circostanza rilevante è il fatto che, se da un lato le volumetrie – pur difformi rispetto a quanto autorizzato poiché non completate nei termini di validità del titolo edilizio – non dovrebbero risultare eccessivamente difformi dallo stato autorizzato e comunque dovrebbero essere facilmente sanabili, le sistemazioni esterne sono certamente difformi ma soprattutto non risultano sanabili secondo la vigente norma paesaggistica comunale: sul punto deve essere sottolineato come la Commissione Locale del Paesaggio abbia per ben due volte respinto l'istanza di deroga alle altezze massime dei muri, la prima

in epoca antecedente il rilascio del titolo edilizio e la seconda in ambito di sanatoria per opere eseguite in difformità.

In sostanza il bene eventualmente commercializzabile sarebbe gravato dalla presenza di opere difformi rispetto a quanto autorizzato, ma soprattutto dalla presenza fra queste di opere attualmente non sanabili nello stato di fatto per motivi paesaggistici stabiliti dalla relativa disciplina comunale e riferiti, in particolare, all'altezza massima dei muri a sostegno di terrapieni che non può superare i 3m di parete vista.

In altre parole e come già rilevato:

- nel marzo 2013 la fallita IQC presentò istanza di permesso di costruire in parziale sanatoria relativamente alle sistemazioni esterne connesse all'intervento edilizio di cui al permesso di costruire convenzionato n. 19/2011; la documentazione tecnica allegata a detta istanza venne trasmessa dal Comune di Mignanego all'Ufficio Associato per il rilascio di parere urbanistico in deroga alla normativa di disciplina paesistica comunale;
- nella seduta del 22/07/2013 (pratica 154 – prot. n. 7057 del 14/06/2013) la Commissione Paesaggistica composta dagli architetti Diego Bovo, Luciano Grasso e Marcello Parodi si espresse negativamente confermando un precedente parere del 27/10/2011 (antecedente il rilascio del permesso di costruire di cui sopra);
- nell'ottobre 2013 la fallita, nella persona dell' _____ in qualità di direttore tecnico di _____, società incaricata di progetto e direzione lavori, presentò al Comune di Mignanego documentazione integrativa finalizzata a sostenere un'istanza di riesame;
- tale istanza di riesame non venne tuttavia inoltrata all'Ufficio Associato a causa di sopravvenuta crisi societaria del costruttore e titolare del permesso di

costruire originario; la documentazione integrativa risalente all'ottobre 2013 rimase dunque giacente presso l'ufficio tecnico del Comune di Mignanego.

Al riguardo delle opere esterne si riferisce quanto segue.

Lo scrivente ha avuto vari incontri con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mignanego, arch. Elisabetta Lo Cirio (23 novembre 2017; 07 e 21 dicembre 2017) e successivamente un incontro (28 dicembre 2017) a Campomorone con il geom. Vigo dell'Ufficio Associato di Campomorone (fra i Comuni di Mignanego, Sant'Olcese, Serra Riccò e Campomorone) che si occupa degli aspetti Paesaggistico ed Idrogeologico; durante l'incontro di fine dicembre il geom. Vigo ha dichiarato la sua disponibilità a far rivedere la questione del diniego della Commissione relativamente alle opere esterne, nel contempo richiedendo all'arch. Lo Cirio l'invio della documentazione "paesaggistica" integrativa, giacente presso l'ufficio tecnico di Mignanego, per un eventuale riesame del tutto da parte della nuova Commissione che si sarebbe verosimilmente riunita entro i due mesi successivi.

Al termine di tale incontro il geom. Vigo ha richiesto la trasmissione di apposita istanza di riesame corredata da una esauriente documentazione fotografica delle aree esterne nello stato di fatto.

Detta documentazione fotografica (qui ALLEGATO n°6) è stata protocollata al Comune di Campomorone, il giorno 29 gennaio 2018, con destinazione Ufficio Associato (geom. Vigo); la stessa documentazione venne trasmessa per le vie brevi all'arch. Lo Cirio dell'ufficio tecnico di Mignanego.

Il giorno successivo, lo scrivente richiedeva al Comune di Mignanego, nella persona dell'arch. Lo Cirio, se detta documentazione fotografica costituente parte integrante dell'istanza di riesame, dovesse essere trasmessa anche al detto Comune (ALLEGATO 7).

In risposta, l'arch. Lo Cirio comunicava che dette integrazioni sarebbero state inoltrate formalmente al Comune solo a seguito dell'eventuale parere favorevole della Commissione Locale del Paesaggio (ALLEGATO 7).

Nel dicembre 2017, a valle di alcuni incontri con i responsabili tecnici del Comune e dell'Ufficio Associato, si convenne – a richiesta dello scrivente ed in relazione alla necessità di favorire la migliore alienazione del bene *de quo* in ambito giudiziario – di sottoporre il progetto “ottobre 2013” all'esame della nuova Commissione Paesaggistica.

Nel frattempo l'Ufficio Tecnico di Mignanego trasmise all'Ufficio Associato di Campomorone la documentazione integrativa, pervenuta nell'ottobre 2013, ai fini di programmare il riesame dell'istanza.

Ciò premesso lo scrivente, dopo aver integrato la “nuova” proposta – già agli atti dell'Ufficio Associato - con un inquadramento fotografico delle aree esterne alla data del 22/01/2018 (ALLEGATO 6), ha chiesto di poter partecipare alla seduta della Commissione Paesaggistica durante la quale sarebbe stata prevedibilmente presa in considerazione l'istanza di riesame di cui sopra.

Il giorno 8 marzo 2018, previo avviso telefonico del geom. Vigo, lo scrivente venne convocato presso l'Ufficio Associato di Campomorone alle ore 15:00 per assistere alla seduta della nuova Commissione Locale del Paesaggio riunitasi di fatto per il ri-esame dell'istanza presentata a fine gennaio.

All'esito del suddetto incontro (v. comunicazione del 9 marzo u.s. – ALLEGATO 8) e dai successivi chiarimenti forniti dall'ufficio tecnico comunale di Mignanego (v. email del 23 marzo u.s. – ALLEGATO 9) è emerso che, sotto il profilo paesaggistico, le opere realizzate in difformità rispetto al titolo abilitativo (P.d.C. n.19/2011) sono **sanabili a condizione** che, innanzitutto, le altezze massime dei muri per le sistemazioni esterne

vengano ricondotte a valori inferiori od uguali ai 3m imposti dalla disciplina comunale in materia.

Relativamente alla possibile diversa collocazione planimetrica di tali manufatti non emergono limitazioni alla posizione relativa fra manufatti sovrapposti ed in particolare non è necessario che davanti a ciascun manufatto ci sia uno spazio ampio almeno quanto l'altezza del muro stesso (c.d. "ribaltamento dei muri").

Nel Regolamento di Igiene e Sanità (art.41: ALLEGATO 10) viene invece indicata la distanza minima che deve esserci fra edificio e muri retrostanti: minimo 1,5m se il muro è di altezza inferiore ai 3m, minimo 3m se l'altezza del muro è superiore a 3m ma inferiore a 12m.

Per questi motivi le attuali difformità sotto il profilo paesaggistico legate all'intervento edilizio di cui trattasi appaiono facilmente superabili con interventi semplici (ad esempio: "aiuole antistanti") che potranno essere introdotte nell'istanza di sanatoria come **opere di completamento** finalizzate all'ottenimento della conformità paesaggistica.

In sintesi, riguardo le attività necessarie che dovrà affrontare l'eventuale "acquirente" per ottenere il certificato di regolare esecuzione nonché la conseguente agibilità dell'immobile e delle sue pertinenze, deve essere riferito quanto segue:

1. **Aspetti edilizi ed urbanistici** – il permesso di costruire 19-2011 è decaduto ed è pertanto necessario ripresentare istanza di rinnovo corredata da istanza di sanatoria e completamento sistemazioni esterne di cui si specificherà al successivo punto 2. Riguardo il pagamento degli oneri di costruzione e degli standard urbanistici di cui era stata richiesta la monetizzazione, vale la pena sottolineare come il Comune di Mignanego abbia proceduto all'escussione della fidejussione stipulata dal costruttore e titolare del PdC sopra richiamato completando così l'incasso dell'intero ammontare. In

ambito di rinnovo sarà tuttavia da considerare l'onere a carico del (nuovo) soggetto attuatore in misura pari all'adeguamento ISTAT rispetto agli oneri calcolati nel 2011: si tratterà in realtà di pochi punti percentuali.

2. **Aspetti paesaggistici** – come detto, l'istanza di rinnovo del permesso di costruire, dovrà essere accompagnata se non addirittura preceduta dall'accertamento di conformità (ex "sanatoria", ndr) relativamente alle sistemazioni esterne che sono state realizzate in parziale difformità rispetto a quanto autorizzato con il titolo n.19/2011; detta istanza dovrà in particolar modo essere finalizzata a regolare le opere difformi riconducendole, ove necessario (muri di altezza superiore a 3m, ndr) ai parametri indicati dalla disciplina paesistica comunale;
3. **Aspetti idrogeologici** – le opere difformi di cui al punto precedente ed oggetto di (necessario) accertamento di conformità dovranno essere altresì sottoposte a verifica sotto il profilo geologico, idrogeologico e geotecnico attraverso apposita istanza di rilascio di autorizzazione in sanatoria per interventi eseguiti in zona sottoposta a vincolo idrogeologico;
4. **Aspetti strutturali** – il progetto strutturale a firma dell'ing. Alberto Cella è stato depositato presso l'ufficio della Provincia di Genova (ora Città Metropolitana il 31 Agosto 2011; codice pratica 20278); attualmente la pratica è sospesa ma potrebbe essere "riattivata" inoltrando specifica comunicazione contenente i nuovi soggetti coinvolti, nelle more delle determinazioni che la Città Metropolitana genovese deciderà di assumere in merito alla recente entrata in vigore della nuove norme tecniche; non è tuttavia da escludere, in ottica prudenziale, il ricorso, per il completamento delle operazioni di certificazione dell'idoneità statica, alla procedura di accertamento di conformità della sicurezza strutturale che si conclude con l'emissione da parte di tecnico super partes (nominato attraverso l'Ordine degli

Ingegneri della Provincia di Genova, ndr) di apposito certificato (DACSS, ndr)

5. **Aspetti energetici** – la relazione termotecnica “legge 10” depositata in Comune il 09/09/2011 ed assunta con il n° di protocollo 6514, prima dell’inizio dei lavori, a corredo del progetto edilizio autorizzato nel 2011, dovrà essere rivista ed aggiornata in ossequio alle modifiche normative introdotte nel frattempo e che hanno completato il recepimento delle direttive europee;

6. **Aspetti acustici** – non è presente agli atti del Comune alcuna valutazione sul clima acustico né sui dispositivi atti ad isolare sotto questo profilo gli spazi abitati rispetto all’ambiente circostante e le varie unità immobiliari fra loro sia sotto il profilo impiantistico che in corrispondenza dei vari elementi (verticali ed orizzontali) di separazione; trattandosi chiaramente di una “dimenticanza”, è necessario che il (nuovo) soggetto attuatore provveda ad incaricare tecnico abilitato in tal senso per la progettazione dei dettagli costruttivi atti a garantire un adeguato comfort acustico.

Va da sé, infine, come il rinnovo del titolo edilizio presupponga in ogni caso la **revisione ed eventuale aggiornamento** dei seguenti aspetti progettuali nonché la **gestione cantieristica** dei rimanenti aspetti esecutivi:

- a. Coordinamento sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione
- b. Contenimento energetico e rilascio finale di attestato di prestazione energetica (APE)
- c. Progetto del clima acustico
- d. Direzione lavori architettonica ed impiantistica
- e. Direzione lavori strutturale relativamente alle opere da completare
- f. Collaudo statico finale

- g. Certificazione conformità edilizia e Segnalazione Certificata inerente l'agibilità.

7) CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA - STIMA

Per il principio di dipendenza del valore dallo scopo della stima, atto pregiudiziale nella formulazione del giudizio di valore è il riconoscimento dell'aspetto economico da riguardare.

Nel caso in trattazione, tale aspetto è costituito dalla necessità di provvedere all'alienazione dei beni immobili caduti nel fallimento "I.Q.C. S.R.L."; nella fattispecie il costruendo edificio a Mignanego.

Poiché tale alienazione avverrà a mezzo vendita giudiziaria si ritiene opportuno fornire per il cespite in questione il più probabile valore di mercato e quindi il prezzo base d'asta.

Di solito, il "più probabile valore di mercato" di un bene viene determinato, avuto riguardo delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, effettuando opportuni raffronti con beni di caratteristiche analoghe di cui siano noti i valori recenti di compravendita, tenendo anche in conto delle indicazioni fornite al riguardo dall'Agenzia del Territorio (attraverso il sito "Osservazioni del mercato Immobiliare OMI - quotazioni").

Ora per il costruendo edificio qui in oggetto appare estremamente difficoltoso il riferimento all'alienazione di un bene di caratteristiche analoghe, e perlopiù sito in località simili, cosicché appare accettabile la valutazione del bene come segue.

VALORI DI MERCATO (OPERA FINITA)

- BOX E CANTINE	EURO 800 AL MQ
- UNITA' ABITATIVE	EURO 1300 AL MQ
- PARTI COMUNI	EURO 0 AL MQ

COSTI DI COSTRUZIONE (COMPLETAMENTO)

- BOX E CANTINE	EURO 350 AL MQ
- UNITA' ABITATIVE	EURO 700 AL MQ
- PARTI COMUNI	EURO 200 AL MQ

In un simile contesto si ipotizza che gli onorari professionali necessari per condurre in porto l'operazione immobiliare (sanatoria inclusa) possano corrispondere al 10% del valore commerciale finale.

Sulla base di tali presupposti, lo scrivente ritiene che quanto riportato nel seguito sia la strada più percorribile oltre che prudentiale per poter arrivare a definire il più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto.

Allo stato attuale, il bene immobile di cui trattasi consiste in un lotto di terreno edificabile ove sono state parzialmente realizzate opere e manufatti sulla base di un titolo edilizio rilasciato nel 2011 e scaduto nel 2014.

Tali opere riguardano, come già accennato, essenzialmente la realizzazione di buona parte della struttura in calcestruzzo armato del futuro edificio residenziale per ospitare 10 appartamenti con autorimesse e quasi tutte le sistemazioni (muri, rampe, ecc.) esterne al sedime dell'edificio medesimo.

La superficie residenziale che si sarebbe potuta ottenere portando a termine il progetto autorizzato era di circa 700 mq; ciascuna unità abitativa avrebbe avuto in dotazione almeno un box e/o cantina, per un totale di circa 500mq; le aree esterne si sarebbero configurate come prevalentemente condominiali.

Allo stato attuale la parte edificata (volumetrie residenziali e box) si riferisce indicativamente a circa il 40% del valore finale complessivo e, nelle more di ulteriori verifiche, dovrebbe risultare coerente o quasi con il progetto autorizzato: ciò significa che potrebbe essere sufficiente ripresentare una nuova versione dello stesso progetto del 2011 per potere infine riprendere e concludere i lavori nell'originaria composizione architettonica-distributiva.

Relativamente all'attuale configurazione morfologica, le sistemazioni esterne sono invece quasi totalmente ultimate se non fosse che le stesse risultano difformi rispetto al titolo abilitativo e non sanabili nello stato di fatto per motivazioni paesaggistiche; tali difformità sulle aree esterne costringeranno il nuovo soggetto attuatore ad accollarsi anche gli oneri di predisporre l'accertamento di conformità introducendo opere che possano riallineare i muri realizzati con i dettami della disciplina paesistica comunale.

Ciò detto, si può ipotizzare di ricavare il prezzo base d'asta (supportato da valutazioni medie tratte dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al secondo semestre 2017) individuando l'attuale valore commerciale del bene immobile in oggetto (superficie residenziale di riferimento SR rif = 700 mq) attraverso la differenza tra il valore commerciale (medio) finale ed i costi che il potenziale acquirente dovrebbe prevedibilmente sostenere per il completamento delle opere ed il conseguente ottenimento della dichiarazione di agibilità; ebbene, tali costi potrebbero essere ipotizzati come di seguito; analogamente sarà sviluppato il calcolo per le u.i. box/cantina (superficie box di riferimento SB rif = 500 mq)

- a) Valore OMI per abitazione civile normale
€ 1.300,00/mq x 700 mq = € 910.000,00
- b) Valore OMI per box o cantina
€ 800,00/mq x 500 mq = € 400.000,00
- c) Spese tecniche completamento + sanatoria (=5% di "a+b")
€ 65.500,00
- d) Lavori di completamento abitazioni
€ 700,00/mq x 700 mq = € 490.000,00
- e) Lavori di completamento box/cantine
€ 350,00/mq x 500 mq = € 175.000,00
- f) Lavori di completamento aree esterne
€ 200,00/mq x 600 mq = € 120.000,00

Una stima preliminare SP dell'attuale valore commerciale può essere dedotta tramite la seguente formulazione:

$$\begin{aligned} SP &= a + b - c - d - e - f = \\ &= 910k€ + 400k€ - 65,5k€ - 490k€ - 175k€ - 120k€ = 454.500,00 \text{ euro} \end{aligned}$$

mentre il prezzo base d'asta si può ipotizzare inferiore del 10% di tale valore, risultando così di circa

$$€ 409.000,00$$

A parere dello scrivente tale importo è quanto di meglio si può, allo stato attuale, ricavare anche tenuto conto delle pendenze in atto, in particolare, sulle opere esterne e visto il sito in cui l'immobile in oggetto si trova e considerato altresì il perdurare della crisi economica in atto.

* * *

Lo scrivente ritiene di aver ben adempiuto all'incarico affidatogli, rimane comunque a disposizione per quanto occorra aggiungere e/o precisare al riguardo e per ogni altra qualsivoglia ulteriore occorrenza.

Genova, 15 ottobre 2018

(prof. ing. Antonio Lorenzi)



Depositato in Cancelleria

il 19 OTT. 2018

Il Cancelliere
FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Marina BURZI

Costituiscono parte integrante della presente relazione di stima i seguenti

ALLEGATI

ALLEGATO n°1: documentazione catastale terreni in Mignanego

ALLEGATO n°2: rendering prospetto principale

ALLEGATO n°3: appendice: elenco tavole del progetto originario

ALLEGATO n°4: permesso di costruire n°19/2011 rilasciato dal Comune di
Mignanego

ALLEGATO n°5: foto dello stato attuale dell'edificio

ALLEGATO n°6: documentazione fotografica delle aree esterne nello stato
di fatto

ALLEGATO n°7: corrispondenza con il Comune di Mignanego

ALLEGATO n°8: comunicazione del 9 marzo 2018 dell'incontro

Commissione Locale del Paesaggio del 08/03/2018

ALLEGATO n°9: corrispondenza con il Comune di Mignanego

ALLEGATO n°10: Regolamento di Igiene e Sanità del Comune di

Mignanego: art. 41