



TRIBUNALE DI GENOVA
Sez. Fallimentare



Fallimento “BRI LIGURIA srl”



Nr. 57/2014 Ruolo fallimenti



Giudice Delegato: Dott. Andrea Balba

Curatore: Dott.ssa Paola Patri



AGGIORNAMENTO RELAZIONE DI STIMA
datata 22/11/2013 (Es. Imm. 02/2013 ora estinta)



Perito incaricato: Geom. Marcellino Monteverde
Iscrizione Albo Geometri Provincia di Genova nr. 1943



Il sottoscritto geom. Marcellino Monteverde nato a Chiavari il 19/01/1957 regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al nr. 1943 nonché a quello dei Consulenti tecnici presso il Tribunale di Chiavari (ora Genova), contitolare dello Studio Tecnico M. & V. di Monteverde e Valente con sede in Carasco Piazza Umberto I° 10/2, già nominato esperto nella procedura esecutiva Tribunale di Chiavari nr. 2/13 (ora estinta) avente oggetto fabbricato di civile abitazione sito in Leivi loc. Solaro Via IV Novembre senza numero civico oltre a terreni limitrofi ha depositato perizia datata 22 novembre 2013 e ha ricevuto in data 05/12/2019 dal Giudice delegato Dott. Andrea Balba a seguito di istanza del Curatore del fallimento "Bri Liguria srl R.F. 57/2014, D.ssa Paola Patri, incarico di **"aggiornare la perizia del 2013 e valutare le possibilità in capo alla procedura di poter procedere alla vendita dell'immobile unitamente ai terreni, dei soli terreni, considerando l'immobile da demolire e l'abbandono degli stessi per anti-economicità"** anche in considerazione del fatto che il terreno di pertinenza posto a valle della casa a seguito di un forte evento alluvionale avvenuto nell'ottobre 2014 è per buona parte franato, fatti i rilievi ed accertamenti del caso espone quanto segue.

La presente relazione sostituisce alcuni capitoli della perizia datata 22/11/2013.

1) Capitolo 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistica-edilizia (pag. 7-8-9 perizia 2013)

4.3.1. Difformità riscontrate:

Da un esame comparato tra lo stato di fatto autorizzato allegato all'ultimo provvedimento abilitativo rilasciato (P. di C. nr. 5/2011) e lo stato di fatto redatto sulla scorta delle misurazione effettuate in loco è emerso quanto segue:

- 1) nel terrapieno di contenimento dell'area di parcheggio è stato ricavato mediante sbancamento un locale ad uso cantina-deposito agricolo che ha determinato aumento di volume,
- 2) le dimensioni planimetriche dell'edificio sono maggiori di quelle autorizzate di circa 8/12 cm. (aumento di volume),
- 3) Il locale al piano terra ha una maggiore altezza di cm. 25 (aumento di volume) inoltre è stato effettuato il cambio di destinazione d'uso (da locali accessori a locali destinati ad uso abitativo,
- 4) la maggiorazione di altezza ha modificato lievemente la composizione dei prospetti e la sistemazione dell'area circostante l'edificio,
- 5) diversa distribuzione degli spazi interni,
- 6) non sono state rispettate le prescrizioni del permesso di costruire con riferimento al rivestimento con pietra di alcuni muri (muro contenimento parcheggio e muro intercapedine casa) e alla pavimentazione con pietra locale delle scale e dei camminamenti.

Dato atto che:

- l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo paesistico ambientale regolato dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 nr. 42 (Nuovo codice dei beni culturali e del Paesaggio).

- l'art. 167 del citato D.L., in caso di violazione urbanistiche, prevede che il trasgressore e/o proprietario e/o possessore e/o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile è sempre tenuto alla remissione in pristino salvo quanto previsto dal comma 4 “

- a) lavori realizzati in assenza e/o difformità dell'autorizzazione paesaggistica che non abbiano determinato creazione di superficie utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati,**
b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica,
c) per lavori comunque raffigurabili quali interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001”.

Sulla scorta delle norme paesistico ambientali dettate dal suddetto decreto legislativo, visto il Piano di Fabbricazione Comunale, lo scrivente ipotizza quanto segue:

a) gli ampliamenti di cui ai punti 1) 2) 3) non sono sanabili in quanto costituiscono aumento di superficie e/o volume in contrasto con quanto riguarda i dettami del suddetto D.lgs. 22/01/2004 nr. 42, per cui è necessaria la rimessa in pristino dell'immobile eseguendo le seguenti opere:

- per quanto elencato al punto 1) – chiusura della porta di accesso al locale.
- per quanto elencato al punto 2) – scrostamento dell'intonaco di tutte le facciate fino a raggiungere le dimensioni planimetriche autorizzate e rifacimento delle stesse con capotto isolante in modo da non creare nuove volumetrie (ai sensi dell'art. 11 comma 2 lettera a del D.lgs. nr.115/2008), regolarizzazione dei serramenti e delle piane,
- per quanto elencato al punto 3) - Smontaggio del servizio igienico e dell'angolo cottura, rialzamento della quota di imposta del piano terra di cm. 25 al fine raggiungere altezza interna autorizzata di mt. 2,50 mediante realizzazione di nuovo solaio da eseguirsi su quello esistente, adeguamento dimensionale di tutti i serramenti, rettifica dei vari impianti, creazione di angolo cottura con soggiorno al piano primo con eliminazione di un tratto di tramezza.

Per il ripristino dei luoghi è ipotizzabile una spesa complessiva di circa €. 50.000,00 (Euro cinquantamila/00) comprensiva di Iva nella misura del 10%



- b) il cambio di destinazione d'uso di cui al punto 3 non risulta regolarizzabile in quanto col ripristino dell'altezza interna netta di mt. 2,50 come sopra indicato non vengono più rispettate le norme igienico sanitarie con riferimento alle altezze minime interne previste per i locali abitabili (mt. 2,70). La difformità non richiede la realizzazione di ulteriori opere di ripristino oltre a quelle già indicate.
- c) le modifiche ai prospetti e alla sistemazione dell'area circostante l'edificio di cui al punto 4 e le opere interne di cui al punto 5 appaiono sanabili sotto il profilo urbanistico ai sensi dell'art. 37 comma 5 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. in quanto trattasi di opere che non costituiscono aumento di superficie e/o volume e quindi riconducibili tra gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria di cui all'art. 3 dello stesso D.P.R. 380/2001".
- d) mancato rispetto delle prescrizione indicate nel permesso di costruire di cui al punto 6 Trattasi di opere non eseguite per cui dovranno essere realizzate. In particolare dovranno essere rivestiti con pietra i muri di contenimento dell'area di parcheggio e quello di intercapedine posto dietro la casa la pavimentazione con pietra locale delle scale e dei camminamenti esistenti.

Per il completamento di tali opere è ipotizzabile una spesa complessiva di circa €. 30.000,00 (Euro trentamila/00) comprensiva di Iva nella misura del 22%

Sotto il profilo urbanistico per regolarizzare le difformità evidenziate, eseguire i lavori di ripristino e quelli di completamento è ipotizzabile una pratica per "accertamento di conformità di cui all'art. 37 c. 5 del D.P.R. 380/2001" e congiunto permesso di costruire per l'esecuzione di lavori di ripristino e completamento previo accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167/181 del D.lgs 42/2004".

Per tali pratiche è ipotizzabile una spesa complessiva di circa €. 7.500,00 comprensiva di diritti, sanzioni urbanistiche ed ambientali, spese tecniche.

Gli importi di spesa indicati sono suscettibili di variazione in quanto le sanzioni amministrative (minimo €. 516,00 massimo 5.164,00) e ambientale vengono determinate con valutazioni tecnico discrezionali da parte del responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia delle Entrate. Nel caso specifico, trattandosi di opere che non hanno determinato aumento di superficie si può ipotizzare una sanzione amministrativa e ambientale di circa €. 2.500,00.



E' da precisare altresì che le ipotesi di regolarizzazione urbanistica e paesistica ambientale sono state effettuate sulla base della conoscenza e dell'interpretazione personale delle normative vigenti in materia sentito il parere di massima dell'Ufficio Tecnico del Comunale ma che sono soggette a valutazioni "tecnico discrezionale" da parte del Comune stesso, dell'AREA 05 -Ufficio Tutela del Paesaggio- della Provincia di Genova e della Soprintendenza ai monumenti della Liguria per cui potrebbero essere soggette a diverse interpretazioni.

L'edificio è privo di permesso di agibilità: questo potrà essere ottenuto a completamento dei lavori di ripristino e di completamento come sopra evidenziati.

Per l'evasione della pratica è ipotizzabile una spesa complessiva di circa €. 1.000,00 (euro mille/00) comprensiva di diritti e spese tecniche.

2) Capitolo "caratteristiche descrittive" (pag. 11-12 perizia 2013)

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):

tipologia: non ispezionabili, materiale: c.a., condizioni: non ispezionabili. Non sono evidenti particolari anomalie.

Strutture verticali (struttura):

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai (struttura):

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati, condizioni: buone.

Travi (struttura):

materiale: c.a., condizioni: buone.

Copertura (struttura):

tipologia: a terrazzo, materiale: solaio misto con travetti prefabbricati, condizioni: da rifare interamente in quanto al piano terra sono evidenti infiltrazioni d'acqua.

Copertura (struttura):

tipologia: a falde, materiale: solaio misto con travetti prefabbricati condizioni: buone.

Scale (struttura):

tipologia: a rampa, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone,

Infissi esterni (componente edilizia):

tipologia: singola e/o doppia anta a battente con ribalta, materiale: alluminio con doppi vetri a taglio termico, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

Infissi interni (componente edilizia):

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Manto di copertura (componente edilizia):

materiale: tegole in cotto, coibentazione: pannelli poliestere espanso estruso, condizioni: buone.

Pareti esterne (componente edilizia):

materiale: muratura non ispezionabile, coibentazione: non ispezionabile, rivestimento: intonaco ultimato "tipo arenino" con relative tinteggiature, condizioni: scarse (tinteggiatura quasi interamente ammalorata con presenza di notevoli disgregazioni, rigonfiamenti e lavature).

ASTE GIUDIZIARIE
Pareti interne-finiture
(componente edilizia):

materiale: intonaco ultimato "tipo arenino" con relative tinteggiature, condizioni scarse a piano terra (tinteggiatura dei soffitti e di alcune pareti degradata a causa dell'infiltrazioni d'acqua provenienti dai terrazzi di copertura).

Rivestimento (componente edilizia):

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone, altezza rivestimento: variabile tra mt. 1,30 e mt. 2,00

Portone di ingresso (componente edilizia):

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio con doppi vetri a taglio termico, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

Pavim. interna (componente edilizia):

piano terra: materiale: piastrelle gres porcellanato, condizioni: buone.

Pavim. interna (componente edilizia):

piano primo (camere): materiale: parquet di legno, condizioni: buone.

Pavim. interna (componente edilizia):

piano primo (bagno): materiale: parquet di legno, condizioni: da rifare interamente a seguito infiltrazioni

Pavim.esterna (componente edilizia):

materiale: battuto di cemento, rivestimento: Mancante.

Scale (componente edilizia):

Il marciapiede e i gradini posti a valle dell'edificio risultano staccati dalla struttura e quindi da ricostruire interamente.

Gas (impianto):

posizione: interna, rivestimento: legno (solo pedata), condizioni: buone.

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, alimentazione: Bombolone gas, conformità: non presente da verificare, apparecchi alimentati: cucina e calderina condizioni: buone non evidenti particolari anomalie,

Fognatura (impianto):

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: non presente da verificare. condizioni: buone non evidenti particolari anomalie,

Idrico (impianto):

tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone non evidenti particolari anomalie, conformità: non presente da collaudare.

Telefonico (impianto):

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: non presente, da verificare.

Termico (impianto):

tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: non presente, da verificare.

Condizionamento (impianto):

tipologia: autonomo, alimentazione: gas (bombolone), rete di distribuzione: canali coibentati, diffusori: alluminio, condizioni: buone non evidenti particolari anomalie, conformità: non presente, da verificare.

tipologia: autonomo produzione caldo e freddo, alimentazione: energia elettrica tensione 220V, rete di distribuzione: canali coibentati, diffusori: split, condizioni: buone non evidenti particolari anomalie, conformità: non presente da verificare.

Non è presente l'attestazione di prestazione energetica

Nel complesso trattasi di un edificio con caratteristiche di tipo "tradizionale ligure rurale" con finiture interne di buona qualità.

Lo stato conservativo dell'edificio risulta carente per: tinteggiatura facciata esterna, terrazzi di copertura, tinteggiatura dei locali a piano terra, pavimento bagno piano primo che, come sopra evidenziato, vanno rifatti. Le carenze riscontrate sono evidenziate nella documentazione fotografica che si produce (all. nr. 1)

A seguito di un forte evento alluvionale avvenuto in data 10 novembre 2014 il terreno a valle della casa è in parte franato per cui il Sindaco del Comune di Leivi ha emesso ordinanza nr. 18/2014 con ordine di sgombero dell'immobile.

Il fronte di frana ha interessato due muri di contenimento realizzati con pietra e cls per un fronte di circa 16/20 metri con scivolamento dei detriti sulle sottostanti fasce compromettendo in parte la stabilità di muri rimasti. **Il movimento franoso è schematicamente rappresentato nella planimetria che si fornisce (all. nr. 2) ed evidenziato nella documentazione fotografica (all. nr. 3)**

Per il ripristino delle carenze all'edificio e dello stato dei luoghi esistente prima dell'evento calamitoso è ipotizzabile una spesa complessiva di circa € 106.600,00. **A dimostrazione della spesa è stato elaborato computo metrico estimativo (allegato n. 4).**

Nel computo non sono state quantificate le spese per la tinteggiatura della facciata in quanto già considerate nelle spese di regolarizzazione urbanistica.

3) Capitolo 8. Valutazione complessiva del lotto (pag.16-17 perizia 2013)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per effettuare una corretta valutazione del bene in esame si è tenuto conto del metodo di stima "sintetica comparativa" che ci permette di individuare il valore del bene sulla base degli attuali prezzi di mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche che possono maggiormente valorizzare e/o deprezzare il bene. Nel nostro caso tali caratteristiche possono essere così sintetizzate:

- posizione dell'immobile con riferimento alla zona in cui è inserito e alla sua accessibilità,
- tipologia costruttiva (tradizionale ligure rurale/villino),
- stato conservativo con particolare riferimento alle carenze emerse recentemente nell'edificio e ai danni all'area esterna causati dall'evento calamitoso,



- compravendita di immobili simili, situazione di mercato attuale che in questo particolare momento di grave crisi economica è in continuo regresso e a quello delle area agricole poco dinamico,
- conformità catastale ed urbanistica con particolare riguardo alle opere necessarie per rendere l'edificio conforme al progetto assentito e per i lavori di sistemazione esterna ancora da eseguire.
- impossibilità di vendita separata dei terreni asserviti non contigui al lotto edificato.

**8.2. Fonti di informazione**

Uffici Tecnici e colleghi operanti nella zona, Agenzie immobiliari, Osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio.

**8.3. Valutazioni degli immobili**

Sulla scorta di quanto sopra esposto si ritiene congruo applicare:



Immobile	Superf. commerciale	Valore unitario	Valore totale
A. Intero edificio			
Foglio 6 mappale 2003	Mq. 112,20	€. 2.600,00	€. 291.720,00
A. Terreno circostante edificio con entrostante area di parcheggio e camminamenti.			
Foglio 6 mappale 2002	Mq. 2090	€. 16,00	€. 33.440,00
B. Terreno uliveto coltivato privo di accesso carrabile.			
Foglio 6 mappale 433	Mq. 1230	€. 4,00	€. 4.920,00
C. Terreno uliveto coltivato carrabile con possibilità di trasformazione.			
Foglio 6 mappale 1235	Mq. 509	€. 12,00	€. 6.108,00
D. Terreno uliveto in stato di abbandono.			
Foglio 6 mappale 400	Mq. 1130	€. 2,00	€. 2.260,00
E. Terreno boschivo in stato di abbandono.			
Foglio 6 mappale 562	Mq. 400	€. 1,00	€. 400,00
Totali:			€. 338.848,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 7% circa per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (Calcolato sul solo valore dell'edificio pari ad €. 291.720,00):

€. 20.448,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni (non decurtate dal valore di stima).

€. 1.083,00

Spese di ripristino e completamento lavori per regolarizzazione urbanistica

€ 80.000,00



Spese di ripristino per carenze edificio e per danni
causati dall'evento atmosferico calamitoso € 106.600,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o
catastale: € 9.000,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese di ripristino, completamento opere e le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente:	€ 122.800,00
--	---------------------

Conclusioni

Sulla scorta di quanto sopra esposto si ritiene quindi di poter procedere alla vendita del fabbricato unitamente ai terreni riducendo il valore del lotto al prezzo d'asta di **€ 122.800,00** in considerazione della riduzione dei valori dei beni immobili avvenuta dal 2013 ad oggi e per i danni arrecati all'immobile dall'evento franoso del 2014.

La formazione di più lotti per la vendita non è possibile in quanto con atto Not. C. Rivara del 15/06/10 nr. 170.979 è stato costituito vincolo pertinenziale inscindibile tra l'edificio e tutto il fondo distinto coi mappali 400, 433, 562, 695 (ora 2002-2003), 1235 del foglio 6 per cui tali aree non potranno essere trasferite a terzi separatamente dal manufatto edilizio.

Carasco li 20 maggio 2019

Il perito

Allegati:

- 1) Documentazione fotografica edificio,
- 2) Planimetria con evidenziato schematicamente il movimento franoso anno 2014,
- 3) Documentazione fotografica movimento franoso anno 2014,
- 4) Computo metrico estimativo relativo al ripristino carenze edificio e danni causati dal movimento franoso anno 2014.

