

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII° Fallimentare Civile

Ill.mo Presidente dott. Roberto Braccialini

Cutarore: dott.ssa Stefania Chiaruttini

Oggetto:

Relazione di stima

Immobili di proprietà Fallimento xxxx. in liquidazione

ubicati in Isola del Cantone, Via Orti 63 :

Capannone ad uso industriale int. 2 (sub 3)

Capannone ad uso industriale int. 3 (sub 4)

Via Pagano Doria n.9/10 - 16126 Genova
Tel./Fax 010 5956865 - Cell.347 4668577

Ordine degli architetti di Genova n. 1558 Consulente Tecnico Tribunale di Genova
C.F. DSMLCU59L62D969L - P.I. 02943780102 - e mail:arch.luciadisumma@gmail.com

RELAZIONE DI STIMA

La sottoscritta arch. Lucia Di Summa, libera professionista iscritta all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1558 e Consulente Tecnico del locale Tribunale, con studio in Via Pagano Doria n. 9/10 - Genova, a seguito dell'incarico conferitomi dalla gent.ma curatrice del Fallimento in epigrafe, autorizzato dal Presidente dott. R. Braccialini in data 15.09.23, redige la presente relazione in risposta quesito tipo del Tribunale del 24.1.2019.

La relazione è così articolata:

1. Svolgimento operazioni peritali

2. Incarico/quesito

3. Risposta ai quesiti

3.1. Esatta individuazione dei beni oggetto di stima

3.2. Descrizione sintetica immobili

3.3. Completezza documentazione ex art. 567

3.4. Titolarità

3.5. Confini

3.6. Consistenza

3.7. Divisibilità

3.8. Cronistoria dati catastali

3.9. Dati catastali

3.10. Corrispondenza catastale e costi variazioni catastali

3.11. Precisazioni

3.12. Stato conservativo e criticità

3.12.1. Sui materiali abbandonati all'interno dei due capannoni

3.12.2. Stato conservativo

3.13. Parti comuni

3.14. Servitù

3.15. Caratteristiche costruttive prevalenti

3.16. Stato di occupazione

3.17. Provenienze ventennali

3.18. Formalità pregiudizievoli

3.19. Normativa urbanistica

3.20. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni con specifico approfondimento delle tematiche inerenti eventuali abusi edilizio/urbanistici constatati e sanabilità o meno dei manufatti (con individuazione di tempi e costi delle emende)

3.21. Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità impianti

3.22. Vincoli e Oneri Condominiali

3.23. Descrizione dettagliata immobili

3.24. Stima

Allegati:

All.1- Planimetria catastale e visura storica per immobile capannone industriale via Orti 63

int. 2 (sub 3)

All.2- Planimetria catastale e visura storica per immobile capannone industriale via Orti 63

int. 2 (sub 4)

All.3- Atto di provenienza Notaio A.Castello Rep.n. 84473 del 07.05.2004

All.4- Atto di vendita capannone int.1 (sub 2) Rep. n. 58368 del 29.12.2010

All.5- Richiesta certificato di agibilità e Agibilità

All.6- Atto di cessione al Comune di Isola del Cantone Mappali 501 e 502

All.7- Visure catastali allegare alla richiesta di Agibilità

All.8- Planimetrie catastali allegata alla richiesta di Agibilità

All.9- Dichiarazioni conformità impianti idrico ed elettrico allegata alla richiesta di agibilità

All.10- Certificato di collaudo statico

All.11- Denunce di inizio e fine lavori

All.12- Permesso a Costruire Provv.11/2006

All.13- Tav.0 allegata al P.d.C. con relazione illustrativa e calcoli volumetrici

All.14- Disegni allegati alla Tav. 0

All.15- Tavola 3 del P.d.C. con Stato di progetto

All.16- Tavola 4 del P.d.C. con Sovrapposizioni stato attuale e stato di progetto

All.17- DIA n.36/2008 in variante al P.d.C. 11/2006

All.18- Tav. n.2 DIA n.36/2008 con progetto approvato (P.d.C. 11/2006)

All.19- Tav. n.3 DIA n.36/2008 con progetto di variante al P.d.C. 11/2006

All.20- Tav. n.4 DIA n.36/2008 con sovrapposizioni

All.21- Tav. n.5 DIA n.36/2008 Scarichi fognari

All.22- Tav. n.6 DIA n.36/2008 relazione tecnica scarichi fognari

All.23 - Quotazioni OMI e Borsino Immobiliare

All.24- Indagine di mercato : tabella riassuntiva e schede n.2 immobili in vendita in zona

All.25- N.2 APE

All.26- Inquadramento urbanistico

All.27- Certificazione notarile fornita dalla spett.le curatela

All.28- Documentazione fotografica

All.29- Planimetria stato attuale capannone int. 2- scala 1:200

All.30- Planimetria stato attuale capannone int. 3 con indicazione sabbia e traversine di legno - scala 1:200

All.31- Planimetria stato attuale capannone int. 3 - scala 1:200

All.32- Prospetti stato attuale capannoni - scala 1:200

All.33- Planimetria stato attuale copertura capannoni- scala 1:200

All. 34- Progetto strutturale completo

1. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Addì 4 ottobre 2023 la scrivente eseguiva un sopralluogo in via Orti 63 interni nn.2 e 3 - Isola del Cantone (Ge), rilevando i due immobili e riprendendo numerose fotografie per documentare lo stato dei luoghi.

Addì 9 ottobre 2023 la scrivente provvedeva a reperire le planimetrie catastali e le visure storiche per immobile dei due capannoni industriali (All.ti 1 e 2).

Addì 11 ottobre 2023 la scrivente provvedeva ad inviare pec di richiesta visura progetto corredata da tutti i documenti richiesti al Comune di Isola del Cantone (Ge).

Addì 16 ottobre 2023 veniva eseguito l'accesso agli atti del Comune di Isola del Cantone (Ge) al fine di prendere visione delle pratiche edilizie ivi presenti ed estrarne copia (All.ti da n. 5 a n. 22).

Addì 31 ottobre 2023, dopo aver analizzato le pratiche edilizie reperite ed aver confrontato gli elaborati dello stato autorizzato dei due capannoni con il rilievo eseguito, la scrivente, previa telefonata , inviava una e-mail all'Ufficio Tecnico di Isola del Cantone al fine di ottenere ragguagli circa l'ammontare delle sanzioni per la presentazione di pratiche di sanatoria , esponendo la situazione in essere.

Addì 2 novembre 2023 la scrivente inviava pec all'Ufficio Sismica della città metropolitana di Genova per richiedere la visura del progetto strutturale .

Addì 24 novembre 2023 la scrivente si recava presso gli uffici della città metropolitana in Largo Cattanei 3 al fine di prendere visione del progetto strutturale degli immobili e chiederne copia.

Addì 24 dicembre 2023 l'Ufficio Sismica inviava copia del progetto strutturale (All.ti da n. a n.).

Addì 20 marzo 2024 la scrivente riceveva dallo studio della Curatrice la certificazione notarile.

Addì 21 marzo 2024 la scrivente inoltrava la bozza di relazione alla spett.le Curatela per raccogliere eventuali osservazioni. La Curatrice rispondeva in pari data di procedere con la stesura definitiva della relazione che veniva inviata firmata digitalmente lo stesso giorno.

2. INCARICO / QUESITO

L'incarico ricevuto consiste nel redigere una relazione estimativa sul *quesito tipo* del Tribunale del 24.1.2019. Si risponde pertanto ai punti del quesito tipo.

3. RISPOSTA AI QUESITI

3.1. Esatta individuazione dei beni oggetto di stima

I beni oggetto della presente relazione di stima sono costituiti da due capannoni ad uso industriale con piccole corti annesse. Gli immobili sono di proprietà del Fallimento [REDACTED] e più precisamente:

1) Capannone ad uso industriale sito nel Comune di Isola del Cantone (Ge), Via Orti civ. n. 63 (già n.67) interno n. 2 con piccola corte annessa posta in corrispondenza dell'accesso al capannone. Il capannone è altresì dotato di accesso carrabile su Via Orti civ.63 che immette in area censita quale bene comune sub 1 (in comune con gli altri due capannoni del complesso tra cui il sub 2 venduto a CREDEM Leasing Spa in data 29.12.2010 Rep. 58368 - All. 4 e il sub 4 oggetto della presente relazione).

2) Capannone ad uso industriale sito nel Comune di Isola del Cantone (Ge), Via Orti civ. n. 63 (già n.67) interno n. 3 con piccola corte annessa posta in corrispondenza dell'accesso che prosegue a sezione ristretta a perimetro del capannone. Il capannone è dotato di accesso carrabile su Via Orti 63 che immette in area censita quale bene comune sub 1 (in comune con

gli altri due capannoni del complesso di cui il sub 2 venduto a CREDEMLeasing Spa in data 29.12.2010 Rep. 58368 -All. 4 e il sub 3 oggetto della presente relazione di stima).

3.2. Descrizione sintetica immobili

Intera proprietà dei capannoni ad uso industriale siti nel Comune di Isola del Cantone (Ge) , Via Orti civ. 63 int. n. 2 e int.n. 3 , ubicati al piano terra e dotati di porzione di corte (All.ti 29 e 30 - Planimetrie stato attuale, All. 32- Prospetti stato attuale , All.33 - Planimetria coperture). Gli immobili sono raggiungibili carrabilmente (accesso all'area idoneo a mezzi pesanti), accedendo dal cancello carrabile posto su via Orti civ. 63 utilizzato anche dal capannone int. 1. Il cancello immette nella corte comune al complesso composto da n. 3 capannoni.

I ben immobili sono inseriti in un edificio ad uso industriale così composto :

- Capannone int. n.1 (sub 2) venduto dalla xxxxa CredemLeasing Spa in data 29.12.2010 con atto a rogito notaio Edmondo Ansaldo Rep.n. 58368 (All.4).
- Capannone int. n. 2 (sub 3) oggetto di stima, con corte annessa (piccola porzione antistante l'accesso al capannone).
- Capannone int. 3 (sub 4) oggetto di stima, con corte annessa (piccola porzione antistante l'accesso al capannone e a perimetro dello stesso).
- Corte comune sub 1 in parte pavimentata a cemento e trainabile, in parte a verde con forte pendenza che scende verso il torrente Scrivia. Il Sub 1 è diviso in due porzioni , ossia una porzione a nord che dal cancello carrabile su via Orti 63 prosegue sul fronte nord giungendo sino alle corti dei sub. 3 e 4 e una porzione che si sviluppa sui lati Est e Sud .

Detta ultima porzione, come già detto, è in parte a cemento ed in parte a verde ad oggi incolto.

Dall'atto sopra riportato Rep. n. 58368 (All. 3) si sono evinte le seguenti servitù:

- servitù di passo a favore del sub 2 (capannone int. 1) di passo pedonale e carraio attraverso il sub.1 del mappale 1029 del Fg.29, bene comune non censibile;

- servitù di passo a favore dei sub 3 e 4 sulle aree esterne del sub 2 per poter accedere al sub 1 ed eventualmente ad altre zone comuni per lavori di manutenzione delle stesse;

- sulla porzione di cortile sul retro dell'edificio in parte su terrapieno e in parte su soletta (rif. punto 2 atto Rep. n. 58368 dell'allegato 4), si affaccia l'immobile sub 3, pertanto detta porzione deve essere resa disponibile , con il minor aggravio possibile, per eventuali interventi di manutenzione a favore del lotto confinante.

L'unità immobiliare int. 2 (sub 3) è composta da :

Il capannone int. n.2 è composto da un locale principale con accesso carrabile. L' altezza sottotrave è di m.9 e altezza al colmo è di m.10. In tale locale sono state realizzate delle pareti con una chiusura consistente in un cancello di ferro che delimita una superficie di circa mq. 76,70. Il capannone è dotato di servizio igienico sanitario con doccia e antibagno.

L'immobile è dotato anche di una piccola corte antistante l'accesso.

Nel capannone sono presenti numerosi materiali di vario genere, tra cui: arredi, piastrelle, scaffalature metalliche, bidoncini di pittura, mattoni/tavelline, sacchi di cemento, porte, ecc.

Si veda la documentazione fotografica (All. 28).

La vendita del bene è soggetta ad IVA.

L'unità immobiliare int. 3 (sub 4) è composta da :

Il capannone int. n. 3 è composto da un locale principale con accesso carrabile. L' altezza sottotrave è di m.9 e altezza al colmo è di m.10. In tale locale sono state realizzate delle pareti di h. m.2,20 in blocchetti di cemento a delimitare un piccolo spazio (poligono di tiro) di superficie di circa mq. 3,25. L'immobile è dotato di servizio igienico sanitario con doccia

e antibagno. L'immobile è dotato anche di una piccola corte antistante l'accesso e a perimetro con sezione ristretta.

Nel capannone, oltre ad alcuni arredi, sono presenti circa 64 metri cubi di sabbia con polveri di piombo e metri cubi 40 di traversine di legno trattato con pittura ignifuga. Tali materiali sono da considerarsi rifiuti speciali. Si veda la documentazione fotografica (All. 28) e la planimetria All. 30 ove sono indicate sia la superficie di pavimento ricoperta dalla sabbia che lo sviluppo delle traversine di legno a parete.

La vendita del bene è soggetta ad IVA.

3.3. Completezza documentazione ex art. 567

Si allega la certificazione notarile (All.27) redatta dal notaio M. Zara di Milano datata 14/03/2024.

3.4. Titolarità

Gli immobili in oggetto appartengono a :

1. xxxx. in liquidazione (CF xxxx) sede in MILANO (MI) Diritto di proprietà' 1000/1000.

3.5. Confini

L'unità immobiliare int. 2 (sub 3) confina:

- a nord con muri perimetrali su corte annessa
- ad est con muri di divisione con il capannone int. 1 (sub 2)
- a sud con muri perimetrali su sub 2
- ad ovest con muri perimetrali su sub 4.

La corte annessa al sub 3 confina :

- a nord con sub 1 (corte comune ai sub 2,3 e 4)

- ad est con corte graffata al sub 2
- ad ovest con corte sub 4

L'unità immobiliare int.3 (sub 4) confina:

- a nord con muri perimetrali su corte annessa
- ad est con muri di divisione con sub 3
- a sud con muri perimetrali su corte annessa
- ad ovest con muri perimetrali su corte annessa.

La corte annessa al sub 4 confina :

- a nord con mappale 464
- ad est con corte graffata ai sub 3 e sub 1 (corte comune ai sub 2,3 e 4)
- ad ovest con sub 1 (corte comune ai sub 2,3 e 4)
- a sud con (corte comune ai sub 2,3 e 4).

3.6. Consistenza

Il principio adottato per la determinazione della superficie commerciale fa riferimento al

D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 , che assume il mq. di superficie catastale quale unità di misura della consistenza.

La scrivente ha quindi adottato tale principio applicandolo ai mq. di superficie commerciale.

Per quanto riguarda le corti annesse ai sub 3 e 4 si è applicato il coefficiente di ragguaglio pari al 10% , mentre il valore del bene comune non censibile costituito dalla corte in

comune ai sub 2,3 e 4 si intende ricompresa nel valore complessivo attribuito agli immobili.

Tabella con indicazione superfici.

Capannone interno 2 (sub 3)						
Destinazione	Superficie netta MQ	Superficie Lorda MQ	Coefficiente di ragguaglio	Superficie convenzionale MQ	Altezza M.	Piano
capannone	681,72	717,1	1	717,1	m.9 sottotrave e m.10 al colmo	T
servizio igienico	8,5					T
corte annessa sul retro	68,45		0,1	6,845		T
corte annessa sul fronte	85		0,1	8,5		T
Superficie convenzionale complessiva	732,445					
arrotondata a	732					
Capannone interno 2 (sub 4)						
Destinazione	Superficie netta MQ	Superficie Lorda MQ	Coefficiente di ragguaglio	Superficie convenzionale MQ	Altezza M.	Piano
capannone	587,48	620,3	1	620,3	m.9 sottotrave e m.10 al colmo	T
servizio igienico	7					T
corte annessa a perimetro	295,3		0,1	29,53		T
Superficie convenzionale complessiva	649,83					
arrotondata a	650					

Riepilogo

Superficie commerciale capannone int. 2 (sub 3) **MQ. 732**

Superficie commerciale capannone int. 3 (sub 4) **MQ. 650**

3.7. Divisibilità

Stante le caratteristiche e la destinazione d'uso ad opificio dei due capannoni si ritiene antieconomica un eventuale divisione in più unità in questa fase.

3.8. Cronistoria dati catastali

Cronistoria dati catastali SUB 3				
Periodo	Proprietà	Dati di classamento	Note	Annotazioni
dal 30/07/2008 al 13/07/2009	██████████ in MILANO (MI) Diritto di: Proprietà' per 1000/1000	Comune di ISOLA DEL CANTONE (E341) (GE)Foglio 29 Particella 1029 Subalterno 3 Rendita: Euro 7.114,00 Categoria D/1a)	COSTITUZIONE del 30/07/2008 Pratica n. GE0277155 in atti dal 30/07/2008 COSTITUZIONE (n. 3144.1/2008)	classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 13/07/2009 al 25/11/2009	██████████ in MILANO (MI) Diritto di: Proprietà' per 1000/1000	Comune di ISOLA DEL CANTONE (E341) (GE)Foglio 29 Particella 1029 Subalterno 3 Rendita: Euro 7.114,00 Categoria D/1a)	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/07/2009 Pratica n. GE0253164 in atti dal 13/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26779.1/2009)	classamento e rendita validati
dal 25/11/2009	██████████ in MILANO (MI) Diritto di: Proprietà' per 1000/1000	Comune di ISOLA DEL CANTONE (E341) (GE)Foglio 29 Particella 1029 Subalterno 3 Rendita: Euro 7.114,00 Categoria D/1a)	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2009 Pratica n. GE0406796 in atti dal 25/11/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 52135.1/2009)	classamento e rendita validati
Cronistoria dati catastali SUB 4				
Periodo	Proprietà	Dati di classamento	Note	Annotazioni
dal 30/07/2008 al 13/07/2009	██████████ in MILANO (MI) Diritto di: Proprietà' per 1000/1000	Comune di ISOLA DEL CANTONE (E341) (GE)Foglio 29 Particella 1029 Subalterno 4 Rendita: Euro 6.484,00 Categoria D/1a)	COSTITUZIONE del 30/07/2008 Pratica n. GE0277155 in atti dal 30/07/2008 COSTITUZIONE (n. 3144.1/2008)	classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 13/07/2009 al 25/11/2009	██████████ in MILANO (MI) Diritto di: Proprietà' per 1000/1000	Comune di ISOLA DEL CANTONE (E341) (GE)Foglio 29 Particella 1029 Subalterno 4 Rendita: Euro 6.484,00 Categoria D/1a)	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/07/2009 Pratica n. GE0253164 in atti dal 13/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26779.1/2009)	classamento e rendita validati
dal 25/11/2009	██████████ in MILANO (MI) Diritto di: Proprietà' per 1000/1000	Comune di ISOLA DEL CANTONE (E341) (GE)Foglio 29 Particella 1029 Subalterno 4 Rendita: Euro 6.484,00 Categoria D/1a)	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2009 Pratica n. GE0406796 in atti dal 25/11/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 52135.1/2009)	classamento e rendita validati

3.9. DATI CATASTALI

Le unità immobiliari sono così identificate a N.C.E.U. (All.ti 1 e 2)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/10/2023.

Capannone via Orti 63 int. 2

Dati identificativi:

Comune di ISOLA DEL CANTONE (E341) (GE) Foglio 29 Particella 1029 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di ISOLA DEL CANTONE (E341) (GE)

Foglio 29 Particella 1029

Classamento: Rendita: Euro 7.114,00 Categoria D/1a) Foglio 29 Particella 1029 Subalterno 3

Indirizzo: VIA ORTI n. 63 Interno 2 Piano T

Intestati catastali

1. [REDACTED]) sede in MILANO (MI) Diritto di: Proprieta' per

1000/1000

Capannone via Orti 63 int. 4

Dati identificativi:

Comune di ISOLA DEL CANTONE (E341) (GE) Foglio 29 Particella 1029 Subalterno 4

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di ISOLA DEL CANTONE (E341) (GE)

Foglio 29 Particella 1029

Classamento: Rendita: Euro 6.484,00 Categoria D/1a) Foglio 29 Particella 1029 Subalterno

4 Indirizzo: VIA ORTI n. 63 Interno 3 Piano T

Intestati catastali

1. [REDACTED]) sede in MILANO (MI) Diritto di: Proprieta' per

1000/1000.

3.10. CORRISPONDENZA CATASTALE

Capannone interno n. 2 (sub 3)

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale del capannone int. n.2 non corrisponde allo stato attuale rilevato e

visionato.

Le difformità sono verificabili dal raffronto tra le planimetrie catastali (All. 1) e le planimetrie del rilievo eseguito dalla scrivente (All. 29) e consistono in :

- presenza di due pareti in fondo al capannone di altezza m.2,80 e spessore cm.26 che delimitano uno spazio chiuso da un cancello di ferro;
- altezza interna di bagno e antibagno è indicata in m. 2,90 mentre il punto più basso misura m.2,77 e il punto più alto m.3;
- la porta di accesso all'antibagno è in posizione diversa;
- il bagno e l'antibagno sono invertiti;
- le dimensioni e la posizione dei pilastri è diversa dallo stato attuale;
- lo sviluppo planimetrico rappresentato nella planimetria catastale è superiore allo sviluppo planimetrico rilevato.

Si precisa che nella planimetria catastale datata 30/07/2008 è indicato il civico n. 67 anziché il civ. n.63.

Capannone interno n. 3 (sub 4)

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale del capannone non corrisponde allo stato attuale rilevato e visionato.

Le difformità , verificabili dal raffronto tra le planimetrie catastali (All.2) e la planimetria del rilievo eseguito dalla scrivente (All.31) , consistono in :

- presenza di un piccolo locale un tempo utilizzato quale poligono di tiro in blocchetti di cemento con altezza m. 2,20;
- l'altezza interna di bagno e antibagno è indicata in m. 2,90 mentre è di m.2,77 e di m.3;
- le dimensioni e la posizione dei pilastri è diversa dallo stato attuale;

- lo sviluppo planimetrico rappresentato nella planimetria catastale è superiore allo sviluppo planimetrico rilevato;

- il confine della corte annessa sul lato dell'accesso carrabile non riporta l'indicazione della corte del sub 3.

Si precisa che nella planimetria catastale datata 30/07/2008 è indicato il civico n. 67 anziché il civ. n.63.

Costi per variazioni catastali

Per regolarizzare catastalmente le due unità immobiliari occorre eseguire due variazioni catastali, previa pratica edilizia di sanatoria, per € 500,00 oltre oneri sulla parcella tecnico incaricato ed € 50,00 di diritti Agenzia Entrate per ciascuna variazione, per complessivi € 1.368,80.

3.11. Precisazioni

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c..

3.12. Stato conservativo e criticità

Al momento del sopralluogo i due capannoni erano in stato di abbandono, non utilizzati e con presenza di numerosi materiali da smaltire all'interno. Le condizioni generali sono tuttavia discrete.

3.12.1. Sui materiali abbandonati all'interno dei due capannoni.

Capannone int. n.2 (sub 3)

Sono presenti all'interno dell'unità immobiliare materiali di vario genere, quali:

sanitari, materiali di risulta di lavorazioni in legno, pallets, alcuni utensili, bidoncini di pitture, pneumatici, tubazioni, scarti di pavimentazioni, pannelli, sacchi di cemento, alcuni arredi tra cui contenitori, un divano, alcune sedie una rete da letto, una sedia a rotelle, uno

scivolo in plastica per bimbi, porte, scatole di cartone con materiale di vario genere all'interno, piastrelle, scaffalature metalliche, provini in cemento derivanti da carotaggi, blocchetti di cemento, una canoa in plastica, assi di legno e materiali di risulta di vario genere. In bagno /antibagno sono presenti un divanetto ed un contenitore.

Capannone int. n. 3 (sub 4)

Il capannone fu utilizzato quale poligono di tiro. All'interno vi sono, oltre a pochi arredi in cattivo stato, quali : tavoli, scaffali, sedie, piccoli contenitori/cassettiere e basi per ombrelloni in plastica, un forno, un cassone in ferro, materiali di risulta di lavorazioni edili, una stampante, **64 metri cubi** di sabbia che ricopre gran parte del pavimento del capannone e che presumibilmente contiene anche polveri di piombo e circa **40 metri cubi** di traversine di legno trattate con prodotto ignifugo. Trattasi pertanto di rifiuti di tipo speciale da smaltire con cura secondo le normative di settore.

Nella corte comune sono presenti n.4 contrappesi in cemento per gru, ramaglie, ecc.

Si veda la documentazione fotografica dettagliata (All.28).

3.12.2. Stato conservativo

La facciata del fabbricato è in elementi prefabbricati di cemento in discrete condizioni, fatta eccezione per alcune macchie/colature da dilavamento soprattutto nella porzione sommitale. Le aree esterne, sia le corti annesse ai due capannoni che le zone in comune con il capannone interno n.1, sono asfaltate in discrete condizioni fatta eccezione per le porzioni in cui sono cresciuti muschi e piante infestanti da eliminare. La restante porzione in comune ai tre subalterni che costituiscono i sub 2, 3 e 4, sono a verde scosceso e necessitano di manutenzione.

La recinzione di metallo con il lotto confinante è in buone condizioni, fatta eccezione per un elemento danneggiato da ripristinare. Le pavimentazioni dei capannoni sono in cemento con

giunti di dilatazione. Si evidenzia la presenza di alcune cavillature e macchie, queste ultime dovute ai materiali alloggiati nei magazzini nel corso del tempo. Vi sono anche alcuni depositi calcarei dovuti ad umidità e/o risalita capillare. A perimetro del sub 3 nella porzione basamentale vi sono le stesse macchie e/o infiorescenze. Il pavimento del sub 4 è quasi del tutto coperto da sabbia pertanto non è visionabile. Nella porzione di pavimento a vista vi sono alcune cavillature. Le pareti interne dei due capannoni sono a cemento, si leggono le partizioni dei pannelli prefabbricati di cemento con alcune tracce di condensa in qualche punto e tracce di infiltrazioni e/o umidità.

Il servizio igienico dell'int. 2 presenta nell'antibagno distacchi di intonaco e fessurazioni e cavillature nel bagno. Il bagno è dotato di w.c., bidet, lavabo a colonna e piatto doccia. Serramenti di alluminio scuro alle finestre, antibagno non piastrellato a parete. Bagno con rivestimento in piastrelle. Porte di colore bianco in condizioni mediocri.

Il servizio igienico dell'int. 3 presenta antibagno privo di piastrellatura a parete, alcune cavillature a parete e sulla congiunzione tra parete soffitto, il bagno è piastrellato anche a parete ed è dotato di w.c., bidet, lavabo a colonna e piatto doccia. Una porta risulta smontata e addossata al piatto doccia. Le finestre dell'antibagno e del bagno sono di alluminio di colore scuro.

L'impianto elettrico dei bagni è di tipo esterno, così come per la parte restante del capannone, con i quadri elettrici posti in prossimità del portone carrabile d'accesso.

L'int. n. 2 è dotato di lampade di tipo industriale ancorate ad una barra a soffitto che corre longitudinalmente. Nell'int. 3 sono presenti due lampade alogene industriali che illuminavano la zona di tiro.

I serramenti d'ingresso dei due capannoni sono in buono stato e consentono sia l'accesso carrabile che pedonale. Le finestre dei due capannoni presentano alette di vetro e all'int.

3 sono tamponate sul lato interno con pannelli di legno. Sono presenti lucernai a soffitto in entrambi i capannoni (All.33- Planimetria coperture).

In generale le condizioni dei due capannoni sono discrete, sarà necessario provvedere ad una pulizia approfondita delle pavimentazioni, a ripristinare gli intonaci e le coloriture dei locali igienici sanitari e a verificare la possibilità di eliminare la presenza di umidità alla base delle murature interne in alcune porzioni.

3.13. Parti comuni

Non risulta esservi un regolamento di condominio. Ciò si evince dall'atto di vendita del sub 2 (capannone interno 1) (All.4). Non vi sono quindi regole per la gestione della manutenzione delle parti comuni in comproprietà tra i capannoni interni nn. 2 e 3 oggetto della presente relazione e il capannone int. 1.

E' stato anche contattato uno dei due proprietari dell'interno n.1 che ha confermato l'assenza di regolamento e che riferisce che non è mai stata fatta manutenzione alle zone comuni che, come già detto, sono in parte a cemento e in parte a verde su terreno scosceso.

3.14. Servitù

Dall'atto Rep. n. 58368 (All. 4) si sono evinte le seguenti servitù:

- servitù di passo a favore del sub 2 (capannone int. 1) di passo pedonale e carraio attraverso il sub.1 del mappale 1029 del Fg.29, bene comune non censibile. Si precisa che la proprietà del sub 2 (capannone int. n. 1) detiene le chiavi del cancello carrabile su strada che immette nel sub 1 e lo utilizza abitualmente;
- servitù di passo a favore dei sub. 3 e 4 sulle aree esterne del sub 2 per poter accedere al sub 1 ed eventualmente ad altre zone comuni per lavori di manutenzione delle stesse;
- sulla porzione di cortile sul retro dell'edificio in parte su terrapieno e in parte su soletta (si veda il punto 2 atto Rep. n. 58368) si affaccia l'immobile sub 3, pertanto detta porzione

deve essere resa disponibile con il minor aggravio possibile per eventuali interventi di manutenzione a favore del lotto confinante.

3.15. Caratteristiche costruttive prevalenti

Esposizione capannone interno n.2 : nord e sud.

Esposizione capannone interno n.3: nord , ovest e sud.

Altezza interna utile dei due capannoni : m. 9 sottotrave e m. 10 al colmo.

Strutture portanti verticali: pilastri in c.a. isostatici incastrati al piede dotati di mensole per sostegno carroponete da 10 tonnellate, travi longitudinali tipo I80 appoggiate che supportano l'orditura secondaria.

Copertura: tegoli in cemento armato precompresso con estradosso a doppia pendenza posati in semplice appoggio alle travi longitudinali. Nei tegoli di copertura sono alloggiati lucernai a raso di materiale stralucido (All.33-Planimetria copertura).

I canali di gronda sono in c.a.p. (cemento armato precompresso) ad H posti all'interno del perimetro di tamponamento.

Le tamponature sono in pannelli prefabbricati di calcestruzzo vibrato a sviluppo orizzontale con finitura liscia applicati in battuta esterna alla struttura portante.

Fondazioni (come evinto dal certificato di collaudo statico): in c.a. gettato in opera, costituite da plinti a bicchiere tipo diretto ad eccezione di quelli esterni sui fronti sud ed ovest che sono impostati su micropali (diametro perforazione mm.200, lunghezza minima m.10, armatura a tubo in acciaio a barre , immorsati nel substrato per almeno m.3.

Le bucatore presentano lamelle di vetro, gli accessi a nord dei due capannoni sono dotati di portoni di metallo verniciato a 4 ante con apertura a fisarmonica carrabili con porta per passo d'uomo.

Il cancello di accesso su via Orti è di metallo a due ante.

La recinzione verso il lotto attiguo è costituita da muretti in calcestruzzo intonacato con sovrapposti pannelli /grigliati di metallo di cui uno danneggiato.

Pavimenti interni in cemento elicotterato con alcune cavillature/fessurazioni e fioriture calcaree.

Per quanto riguarda gli impianti dal sopralluogo eseguito si è evinto che non esiste impianto di riscaldamento e/o climatizzazione in entrambi i capannoni e che l'impianto elettrico è di tipo esterno. Dalla presa visione della relazione tecnica del permesso a costruire n.11/2006 si è evinto che gli scarichi delle acque nere dovevano essere convogliati in una fossa biologica Himhoff. Sono state richieste informazioni alla proprietà dell'int. 1 circa l'esistenza della fossa Himhoff, la proprietà riferisce di non essere a conoscenza della presenza della fossa.

Le acque bianche provenienti dalla copertura del fabbricato dovrebbero essere convogliate mediante pluviali all'interno di pozzetti di raccolta situati ai piedi delle discese e da lì mediante collettore interrato al vicino torrente.

3.16. Stato di occupazione

Al momento del sopralluogo i due capannoni risultavano in stato di abbandono , con presenza di vari materiali come descritto al punto 3.12.1 (All. 28 -Documentazione fotografica).

3.17. Provenienze ventennali (All.27- Certificazione notarile)

Gli immobili identificati come segue:

Foglio 29 , mappale 1029, sub 3

Foglio 29 , mappale 1029, sub 4

l'area comune censita come sub 1

la cabina elettrica dismessa e in disuso su area censita al Foglio 29, mappale 492, ente urbano (non oggetto di stima) e in ogni caso di valore commerciale pressochè nullo

risultano di proprietà alla data dell'11 marzo 2024 della società [REDACTED]. in **liquidazione** con sede in Milano via Podgora n.16, capitale sociale di € 4.350.000,00, C.F. e numero di iscrizione al registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 02745930103, società dichiarata fallita con sentenza del tribunale di Genova in data 8 luglio 2015 n.98/2015.

- Con scrittura privata autenticata in data 28 marzo 1996 n. 186097 di repertorio del notaio Francesco Saverio Russo di Sant'Angelo Lodigiano, trascritto l'1 giugno 1996 ai numeri 13116/9417, la società [REDACTED] con sede in Cermenate (Como) aveva acquistato un intero complesso industriale sull'area oggi occupata dal complesso industriale attuale all'epoca insistente sui mappali da 492 a 502 del foglio 29.

- Con atto in data 7 maggio 2004 n. n.84473/28726 di repertorio del notaio Andrea Castello di Genova, trascritto a Genova il 14 maggio 2004 ai numeri 21565/12694 la società [REDACTED] [REDACTED] aveva venduto il complesso immobiliare alla società [REDACTED] con sede in Genova.

3.18. Formalità pregiudizievoli (All.27-Certificazione notarile)

Alla data dell'11 marzo 2024 i beni immobili descritti al punto 3.17 sono di piena proprietà della società [REDACTED] in **liquidazione** ed a carico degli stessi a far stato dal ventennio, non esistono formalità di iscrizione o di trascrizione pregiudizievoli, né figurano trascritti privilegi e non risultano atti di donazione, né successione apertesi nell'ultimo ventennio, ad eccezione delle seguenti formalità risultanti dai Registri Immobiliari di Genova:

- **Ipoteca** iscritta in data 5 febbraio 2008 n. 3765/855 a garanzia di mutuo stipulato con atto in data 31 gennaio 2008 n.89967/33042 del notaio Andrea Castello di Genova a favore della

Banca Popolare di Lodi (non gravante sulla cabina elettrica al mappale 492 e sull'area comune al sub 1).

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** in data 9 luglio 2005 n.99/2015 trascritta a Genova in data 18 novembre 2015 ai numeri 29256/21596 a favore della Massa dei Creditori Fallimento [REDACTED] in liquidazione.

3.19. Normativa urbanistica

PUC vigente Comune di Isola del Cantone (GE) entrato in vigore il 18/12/2017 (All.26):

Assetto urbanistico : Zona AR_TEP (art.51-zona D ex D.M.2.4.1968) ambito di riqualificazione del tessuto edificato produttivo.

Carta delle MOPS: porzione in area con acclività maggiore del 15%.

Vincoli geomorfologici e idraulici: Zona a suscettività d'uso non condizionata.

Zona 5: area Esondabile.

Acquifero: torrente Scrivia.

Non sussiste vincolo paesaggistico e autostradale , come comunicato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico geom. C.Valente.

3.20. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni con specifico

approfondimento delle tematiche inerenti eventuali abusi edilizio/urbanistici constatati e sanabilità o meno dei manufatti (con individuazione di tempi e costi delle emende).

L'attuale corpo di fabbrica in cui sono ubicati i due capannoni oggetto della presente relazione derivano dalla ristrutturazione di un vecchio complesso ad uso industriale /artigianale che era composto da una serie di edifici eterogenei.

L'intervento eseguito che ha dato origine agli attuali capannoni, ha previsto la totale demolizione di tutti gli immobili e la creazione di un nuovo fabbricato sempre ad uso industriale/artigianale con incremento volumetrico.

Da ricerca eseguita presso l'ufficio Visura Progetti del Comune di Isola del Cantone sono state reperite le pratiche edilizie indicate nella tabella sottostante.

Tipologia pratica	N	Pratica edilizia N.	Data	Oggetto
Permesso a costruire	11/2006	35/2006	22.11.2006	Ristrutturazione edilizia con demolizione, ricostruzione e riqualificazione dell'area
Inizio lavori			10.05.2007	
Ultimazione lavori			25.06.2009	
Collaudo statico	12560		25.07.2008	Ing. Marco Minna- Genova iscrizione albo n. 6125
DIA in Variante al PdC 11/2006	36/2008		11.08.2008	per lievi modifiche nella sistemazione esterna, nel posizionamento di un locale servizi e nel diverso tracciato degli scarichi delle acque bianche e nere
Atto pubblico di cessione di area a titolo gratuito in esecuzione al permesso a costruire	Rep. 1450		13.11.2009	Atto con cui Garaventa Spa cede a titolo gratuito al Comune di Isola del Cantone Immobili NCT Fg.29 mapp.501 seminativo e 502 prato
Agibilità	prot. n. 5989	rif. Pratiche 35/2006 (P.C.11/2006) e 36/2008 (DIA in variante al Permesso a Costruire 11/2006)	01.12.2009	Destinazione d'Uso industriale- artigianale
		Con l'Agibilità il Comune ha assegnato i numeri civici 63 e 65		
		L'agibilità si riferisce agli immobili fg.29-mapp.1029 -sub.1,2,3 e 4		

Si allegano le copie delle pratiche edilizie (allegati da n.5 a n.22).

Dalla presa visione degli elaborati grafici di progetto/stato autorizzato e dal raffronto tra lo stato autorizzato e lo stato attuale rilevato dalla scrivente, sono emerse numerose difformità, quali:

- presenza di tramezze interne non autorizzate sia nel sub 3 che nel sub 4;
- diversa conformazione dei pilastri sia nel sub 3 che nel sub 4;
- volume del bagno con antibagno del sub 3 realizzato in posizione diversa rispetto allo stato autorizzato (DIA n.36/2008 in variante al P.d.C. 11/2006). Il bagno è infatti slittato verso il sub 2 mentre nella DIA era allineato alla mezzeria del sub 3 , inoltre è stato invertito l'antibagno con il bagno e di conseguenza è diversa la posizione della porta interna di collegamento tra capannone e antibagno;
- la superficie lorda del bagno e antibagno del sub 3, che nella DIA era di mq. 10,4, è allo stato attuale di mq. 11,72 quindi mq. 1,32 in più , in ogni caso il volume aggiuntivo potrebbe essere ricompreso nell'incremento consentito , si veda il calcolo del volume futuro nel P.d.C.

n.11/2006 dove si legge che il Volume futuro è minore del Volume attuale incrementato di 582 metri cubi circa;

- le altezze interne al colmo della copertura dei sub 3 e 4 sono di metri 10 anzichè m. 10,36 dello stato autorizzato, con un minor volume realizzato;

- le superfici utili interne dei due capannoni sono diverse dallo stato autorizzato ossia per il sub 3 vi sono mq.726,50 autorizzati contro mq. 690,22 ca. dello stato attuale (realizzati mq.36,28 in meno) , mentre per il sub 4 autorizzati mq. 584,96 e realizzati mq. 594,48 (mq. 9,52 in più);

- le finestre sono difformi dallo stato autorizzato sui prospetti nord ovest e sud ovest in quanto anzichè essere a nastro presentano pannelli ciechi interposti. Dal calcolo della superficie illuminante del P.d.C. 11/2006 si evince che vi è un buon margine, si tratterebbe quindi di aggiornare i prospetti, tuttavia dalla verifica della superficie aerante /sup. minima apribile: il (sub3) o capannone 2 come denominato nel P.d.C. 11/2006 ha una superficie areante di mq. 45,36 inferiore di mq. 8,34 rispetto ai mq. 53,7 dello stato autorizzato (tabelle allegate al P.d.C. 11/2006 -Tav.0-Allegato 13).

Riepilogando esistono difformità interne e difformità a livello di volume e di superfici areanti.

Da informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Isola del Cantone per sanare i due capannoni al livello urbanistico ed amministrativo dovrebbe essere presentata **un'unica pratica edilizia in sanatoria** (SCIA in sanatoria) aggiornando i disegni dei due capannoni ed eventualmente prevedendo di aggiungere superficie areante al capannone int.

2. La pratica va presentata attraverso il portale SUAP/impresainungiorno.

I diritti sono commisurati alla volumetria da sanare, in questo caso, con difformità sul complesso dei due subalterni, potrebbero essere 1.500,00 euro come indicato alla scrivente dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Isola del Cantone.

La sanzione pecuniaria sarà stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio e va da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.164,00 .

Prudenzialmente verrà contemplato l'importo massimo.

Sempre il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha informato la scrivente che l'immobile non è soggetto a vincolo autostradale e paesaggistico e che non sarebbe necessario provvedere alla richiesta di autorizzazione paesaggistica stante la distanza del fabbricato dal torrente inferiore a m. 150,00.

L'Agibilità fu rilasciata in data 01.12.2009 (All.ti nn. 5 e 9) .

Per quanto concerne le strutture da ricerca eseguita presso l'ufficio Sismica del Comune di Genova è stata reperita la pratica strutturale completa che si allega (All.34).

Il progetto strutturale fu depositato l'11/04/2007 a firma dell'ing. G. Repetto Albo ing. Alessandria n. 1550 (denuncia cemento armato n. 12560 dell'11/04/2007) prot. Sismico n. 233A-07. Progetto architettonico arch. M. Basso dell'Impresa Tre Colli s.p.a. Fidenza (PR).

In data 06/07/2007 fu depositata un'integrazione relativa alle strutture prefabbricate prot. Sismico 457A-07.

Il D.L. strutturale era l'ing. G.Visconti di cui si allega la relazione finale con i certificati di prova dei materiali relativi alla pratica strutturale n.12560/2007.

Ultimazione opere strutturali maggio 2008 .

Collaudo statico a firma dell'ing. Minna del 24/07/2008 prot. Sismico 665A-08

Nell'allegato 34 sono presenti i seguenti documenti ed elaborati di progetto :

- .Piante e sezione trasversale
- .Prospetti scala 1.100-Tav. 2
- .Pianta stato attuale Es. 001
- .Tracciamento pilastri Es.002
- .Pali di fondazione Es. 003
- .Plinti di fondazione Es. 004
- .Travi di collegamento Es. 005
- .Prima fase plinti tipo 1 carpenteria Es.006
- .Prima fase plinti tipo 2 carpenteria Es.007
- .Prima fase plinti tipo 3 carpenteria-Es. 008
- .Prima fase plinti tipo 4 carpenteria-Es.009
- .Prima fase plinti tipo 5 carpenteria-Es. 010
- .Prima fase plinti tipo 6 carpenteria-Es. 011
- .Travi di collegamento - Es.012
- .Travi di collegamento -Es.013
- .Stato attuale (preesistente)- Tav. 2
- .Stato futuro (progetto) -Tav.3
- .Sovrapposizioni - Tav.4
- .Modulo Denuncia Integrata C.A. 29.07.2007
- .Relazione Illustrativa
- .Illustrazione caratteristiche materiali
- .Modulo Denuncia Integrata C.A. 03.04.2007
- .Relazioni illustrative
- .Illustrazioni caratteristiche materiali

.Collaudo statico

.Relazioni finali ultimazione strutture e fine lavori strutturale.

Gli elaborati strutturali ricalcano il progetto architettonico, sono presenti lievi differenze rispetto allo stato attuale rilevato da considerarsi ininfluenti ai fini strutturali.

3.21. Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità impianti

Si allegano le APE dei due immobili (All.25-N.2 APE) che risultano in classe energetica G.

Per quanto riguarda la certificazione degli impianti sono state reperite presso l'Ufficio Tecnico di Isola del Cantone due certificazioni di conformità relative all'impianto idrico di via Orti 67 int.1 e all'impianto elettrico di via Orti 67/2. Tali certificazioni sono allegate alla richiesta di Agibilità rilasciata in data 01.12.2009 (All.ti nn. 5 e 9) . Presumibilmente si riferivano all'intero complesso che ricomprende gli attuali i capannoni interni 1, 2 e 3 di Via Orti 63 (già civ. 67) tanto che l'Agibilità fu rilasciata per l'intero complesso.

3.22. Vincoli e Oneri Condominiali

Come già indicato non esistono né Amministratore né Regolamento di Condominio. Non è quindi regolamentato il pagamento delle spese relative alle parti comuni.

3.23. Descrizione dettagliata immobili

Per la descrizione dei due immobili oggetto della presente relazione si rimanda ai punti 3.15- Caratteristiche costruttive prevalenti e 3.12.2 - Stato conservativo, ove sono state descritte finiture e strutture. Si aggiunge che si tratta fondamentalmente di due capannoni a campata unica dotati di accesso carrabile all'area (corte comune ai capannoni interni nn.1 , 2 e 3) su via Orti 63 e di accesso carrabile agli immobili oggetto di stima a mezzo di grande portone a quattro ante. Gli immobili ricadono in area pianeggiante, fatta eccezione per il terreno (bene comune non censibile) identificato a catasto con il sub 1 particella 1029 fg.29 scosceso e che costituisce la scarpata del Rio Badone a sud e del torrente Scrivia ad Ovest. I due

capannoni sono facilmente raggiungibili in quanto sono ubicati in prossimità del casello autostradale di Isola del Cantone sulla A7 Milano - Genova ed in prossimità della S.P. n.8 di collegamento con Vobbia. Ciascun capannone è dotato di antibagno e bagno con doccia. All'interno dei capannoni sono presenti materiali vari e in particolare nell'int. 3 vi sono sabbia che ricopre gran parte della superficie e traversine di legno sia a perimetro della porzione con sabbia che stoccati in in angolo classificati come rifiuti di tipo speciale.

3.24. STIMA

Il valore commerciale dei beni immobili è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, carrabilità, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, distribuzione interna, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, che si ritiene valido anche a corpo.

I valori OMI anno 2003 - I semestre, codice di zona B1, Microzona catastale 1, indicano sia per capannoni tipici che industriali in condizioni di manutenzione normale valori da €/mq. 435,00 ad €/mq. 580,00 (All.23).

Il Borsino Immobiliare indica per la zona di interesse, per capannoni sia tipici che produttivi valori da €/mq. 296,00 ad €/mq. 531,00 (All.23).

Dai principali siti di annunci immobiliari di immobili in zona sono stati individuati n. 2 capannoni in vendita, da riordinare, con accessi carrabili, posti in via Sereghè prossima a

via Orti con un valore medio pari a €/mq 230,00. Si allegano la tabella riassuntiva con i dati metrici e la richiesta economica e le schede dei due capannoni in vendita (All.24).

Fatte queste premesse si ritiene che il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, considerate le loro attuali condizioni sia di €/mq. 350,00 lievemente inferiore ai valori indicati dall'OMI .

Al valore così ottenuto verranno detratti i seguenti costi relativi a :

- redazione di pratica edilizia (SCIA) per regolarizzazione urbanistica che dovrà contemplare entrambi i capannoni per € 3.500,00 oltre oneri di legge sulla parcella del tecnico incaricato per un totale di € 4.440,80;
- diritti comune di Isola del Cantone per complessivi € 1.500,00;
- sanzione pecuniaria per opere già eseguite che prudenzialmente viene indicata con l'importo massimo di € 5.164,00;
- € 1.000,00 per le due variazioni catastali oltre oneri su parcella del tecnico incaricato per un totale di € 1.268,80 oltre ad € 50,00 cada variazione per diritti AdE per complessivi € 1.368,80;
- 5% deprezzamento per assenza garanzie ed eventuali ulteriori evenienze ;

Agli onorari dei tecnici è stata applicata la cassa previdenza pari al 4% e l'Iva al 22%.

La vendita è soggetta ad IVA.

Determinazione valore di stima

Capannone Via Orti civ. n.63 interno n. 2 (sub 3)

Superficie commerciale mq. 732 x €/mq. 350,00= € 256.200,00

detratti i costi per la regolarizzazione

urbanistica e catastale pari ad€ 6.236,80

detratto il 5% a garanzia € 12.810,00

Si ottiene € 243.390,00

arrotondato a= € 243.400,00

Valore finale di stima € 243.400,00 (duecentoquarantatremilaquattrocentoeuro).

Eventuali altri costi per incombenze che il SUAP dovesse richiedere si intendono ricompresi in ogni caso nel 5% a garanzia detratto al valore di stima dell'immobile.

Capannone Via Orti civ. n.63 interno n. 3 (sub 4)

Superficie commerciale mq. 650 x €/mq. 350,00= € 227.500,00

detratti i costi per la regolarizzazione

urbanistica e catastale pari ad€ 6.236,80

detratto il 5% a garanzia € 11.375,00

Si ottiene € 216.125,00

arrotondato a € 216.200,00

Valore finale di stima € 216.200,00 (duecentosedicimiladuecentoeuro).

Eventuali altri costi per incombenze che il SUAP dovesse richiedere si intendono ricompresi in ogni caso nel 5% a garanzia detratto al valore di stima dell'immobile.

Si invia la presente relazione alla spett.le Curatela del Fallimento [redacted] restando a disposizione .

Genova, li 21 marzo 2024

arch. Lucia Di Summa

