

RELAZIONE ASSEVERATA DI STIMA

0-0-0-0-0-0-0-0-0-0

OGGETTO : della relazione sono gli immobili ricompresi nel fallimento della "Mondialardesia S.r.l." siti in Moconesi (GE) – Frazione Ferrada - **Viale A. De Gasperi civ. 3B.**

SCOPO : della relazione e' quello di determinare il piu' probabile valore commerciale in regime di libero mercato alla data odierna.

RICHIEDENTE : "Mondialardesia S.r.l." in Liquidazione Giudiziale"

PERITO : Geom. Luciano PICCINELLI.

DATA : Giugno 2024



4.) DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE SINGOLE COMPONENTI IMMOBILIARI.

Come indicato in premessa, risulta oggetto della presente relazione il solo corpo di fabbrica contraddistinto con il civ. 3B (piano terra e piano primo).

4.5.) Viale A. De Gasperi civ. 3B (Piano S1)

L'immobile è composto da un corpo di fabbrica a destinazione produttivo – artigianale di più recente costruzione posizionato in aderenza al muro di perimetro est dell'immobile principale civ. 5 e dotato di una



struttura portante in c.a., attualmente ancora da completare per la mancanza dei tamponamenti perimetrali esterni (superficie mq. 580 – altezza interna mt. 4,50), dotato di

accesso carrabile sul prospetto sud attraverso l'area scoperta di pertinenza circostante i lati di perimetro sud ed est, della superficie di mq. 570 circa, gravata da servitù di passaggio a favore del sub. 1.

4.5.a.) Confini

- a nord : con terrapieno;
- a est : con muri perimetrali su area di corte pertinenziale;
- a sud : con muri perimetrali su area di corte pertinenziale;

- a ovest : in aderenza ad altro edificio;

4.5.b.) Dati catastali:

Foglio n. 22 – **Mappale n. 377 Sub. 4** – Cat. D/1 – R.C. Euro 3.708,00;

4.5.c.) Regolarità catastale.

Dal confronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale depositata agli atti del "Catasto Fabbricati" in data 21.11.2003 non si rilevano sostanziali differenze.

4.5.d.) Finiture interne e stato di conservazione

Le finiture interne ed esterne principali dell'unità immobiliare sono al grezzo e si rileva la mancanza di serramenti.

4.6.) Viale A. De Gasperi civ. 3B (Piano T)



L'unità immobiliare è costituita dal piano terra del corpo di fabbrica di cui al punto 4.5.) che precede, a cui si accede dal lato nord attraverso un ampio varco carrabile,

tramite la corte di pertinenza raggiungibile direttamente dalla strada pubblica.

L'intero piano ha una superficie complessiva di **mq. 494** (altezza interna mt. 6,20) oltre **mq. 330** di area scoperta di pertinenza.

4.6.a.) Confini

- a nord : con muri perimetrali su area scoperta di pertinenza con ingresso dalla via pubblica;
- a est : con muri perimetrali su distacco;
- a sud : con muri perimetrali su distacco;
- a ovest : in aderenza ad altro edificio;

4.6.b.) Dati catastali:

Foglio n. 22 – **Mappale n. 377 Sub. 5** – Cat. D/1 – R.C. Euro 3.096,00;

4.6.c.) Regolarità catastale.

Dal confronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale depositata agli atti del “Catasto Fabbricati” in data 21.11.2003 non si rilevano sostanziali differenze.

4.6.d.) Finiture interne e stato di conservazione

Le finiture interne ed esterne principali dell'unita' immobiliare sono al grezzo.

Il piano terra risulta dotato su tutti i lati di perimetro da finestre “a nastro”.

Tutte le finiture interne delle diverse componenti immobiliari ed il relativo stato di conservazione vengono meglio illustrate sull'allegata documentazione fotografica a colori (Allegato Sub. “O”).

5.) TITOLI EDILIZI

5.3.) Viale A. De Gasperi civ. 3B (Piano Seminterrato e Terra)

In data 15.06.1992 la Provincia di Genova – Sezione Urbanistica – Ufficio Protezione Bellezze Naturali con lettera in data 03.01.1992 prot. n. 16207/92 (Pratica n. 149/92) rilasciava il Provvedimento n. 216 per l'ampliamento del fabbricato (Pratica n. 50 del 23.01.1992) ai soli fini ed agli effetti della Legge n. 1497/39 (Allegato Sub. “L”).

Con Provvedimento n. 1167/94 del 31.10.1994 il Comune di Moconesi rilasciava concessione per l'intervento di ampliamento di fabbricato ad uso industriale a cui seguiva in data 20.09.2001 il rilascio della Concessione Edilizia n. V0064 parzialmente in sanatoria riguardante l'ultimazione dei lavori non ancora realizzati e sanatoria per quelli realizzati in difformità dalla C.E. n. 1167/94.

Considerata l'intervenuta scadenza dei termini di efficacia del sopracitato titolo, veniva presentata nuova pratica edilizia con conseguente richiesta di autorizzazione paesaggistica per il completamento di opere inerenti la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso artigianale che il Comune di Moconesi rilasciava in data 28.12.2009 (Pratica Edilizia C/1780).

Tale autorizzazione la cui validità è di n. 5 anni, risulta in oggi scaduta e quindi da riproporre per l'ottenimento di un nuovo titolo.

Con nota prot. n. 4182 del 15.12.2011 il Comune di Moconesi comunicava agli interessati la determinazione del contributo ex art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 per l'importo di €. 4.312,37.= che non risulta essere stato mai versato (Allegato Sub. "M") quindi l'immobile risulta in oggi privo di un definitivo titolo edilizio che ne possa legittimare la regolarità.

6.) CONFORMITA' EDILIZIA

6.3.) Viale A. De Gasperi civ. 3B (Piano Seminterrato e Terra).

L'immobile risulta allo stato attuale da completarsi mediante l'acquisizione di nuova autorizzazione paesaggistica e la presentazione di conseguente pratica edilizia i cui costi complessivi vengono sommariamente quantificati in €. 5.000,00.=.

7.) RIFERIMENTI URBANISTICI.

L'intero complesso immobiliare aziendale di cui fanno parte le diverse componenti oggetto di stima è ricompreso secondo il vigente strumento

urbanistico comunale ("Programma di Fabbricazione") all'interno di una zona produttiva di consolidamento "D.C." le cui "Norme di Attuazione" (Art. 17) prevedono fra le destinazioni d'uso ammesse quelle produttive, artigianali, commercio purchè strettamente limitato alla commercializzazione di merci delle aziende insistenti sulle stesse aree ove vengono prodotte, residenza limitata al solo alloggio del custode, servizi.

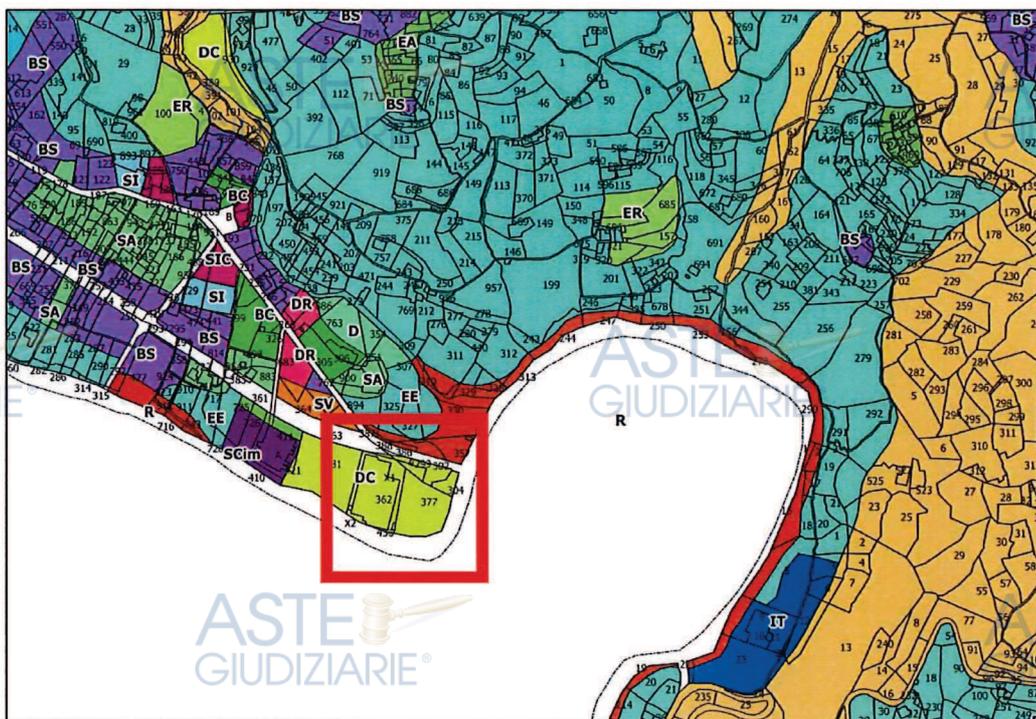
E' sempre ammesso tramite o senza demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti un incremento del 155 per adeguamenti funzionali degli edifici in relazione ad esigenze del ciclo produttivo con semplice concessione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- distanza dalle strade e dai confini: 6 mt.;
- distanza tra edifici di zone diverse: 10 mt.;
- altezza massima: h. = 12 mt.

Sono ammessi completamenti delle strutture produttive esistenti tramite la realizzazione di nuove volumetrie a mezzo di SUA o in alternativa concessione edilizia convenzionata, nel rispetto dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura: RC = 40%
- distanza dalle strade o dai confini: 6 mt.
- distanza tra edifici di zone diverse: 10 mt.
- altezza massima: h. = 12 mt.

Negli interventi di ricostruzione e di nuova costruzione dovrà essere garantita la quantità di servizi (in particolare parcheggi e verde) prevista per le zone produttive dal D.M. 1444 del 02.04.1968.



8.) **STIMA**

Al fine di giungere ad un valore il piu' possibile vicino a quello di mercato, lo scrivente operera' una stima in base al valore a metroquadrato ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo sintetico - comparativo come prevista dagli standard internazionali di valutazione ("I.V.S." - "Market Comparison Approach" o "Sales Comparison Approach").

Questa stima puo' essere definita di comparazione sistematica ed adotta come parametro la superficie "commerciale" e, in questo caso "catastale" (D.P.R. 138/98), dell'unita' immobiliare a cui applicare il valore unitario da determinarsi dal confronto debitamente ponderato, con i prezzi di mercato acquisiti tramite le necessarie ricerche effettuate nell'ambito del medesimo "segmento di mercato"¹, in base alle reali condizioni

¹ Segmento di mercato: rappresenta l'unita' elementare non ulteriormente scindibile dall'analisi economico - estimativa del mercato immobiliare.

dell'immobile considerato, a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore, nonché sulla personale esperienza dell'estimatore ed altresì considerati i parametri medi orientativi desunti dai rapporti immobiliari provenienti dalle maggiori fonti di ricerca accreditate del settore ("Osservatorio del Mercato Immobiliare" edito dalla "Agenzia delle Entrate - Territorio", "F.I.A.I.P." e "Borsino Immobiliare") alcune più puntuali rispetto ad altre caratterizzate da una maggiore genericità ma tutte necessariamente da elaborare e ricondurre all'ambito specifico oggetto di valutazione.

9.) **VALUTAZIONE.**

D. Viale A. De Gasperi civ. 3B (Piano seminterrato)

Superficie:

Principale: mq. 580,00

Area scoperta: mq. 570 x 0,10 = mq. 57,00

Valore unitario:

€/mq. 430,00 x (0,95 x 1,00 x 1,00) = €/mq. 410,00.

mq. 637 x €/mq. 410,00. =€. **261.170,00.=**

E. Viale A. De Gasperi civ. 3B (Piano terra)

Superficie:

Principale: mq. 494,00

Area scoperta: mq. 330 x 0,10 = mq. 33,00

Valore unitario:

€/mq. 430,00 x (0,95 x 1,00 x 1,00) = €/mq. 410,00.

mq. 527 x €/mq. 410,00. =€. **216.070,00.=**

Ad entrambi gli immobili devono essere sottratti i costi di regolarizzazione edilizio – urbanistica valutati in €. **5.000,00.=.**

Ai fini dell'accesso dalla strada pubblica entrambe le unità immobiliari dovranno fruire di una servitù di passo sull'area identificata con il subalterno n. 2.

IMMOBILE	VALORE STIMATO (Euro)	DETRAZIONI (Euro)	VALORE TOTALE (Euro)
Via A. De Gasperi civ. 3B (Piano S1)	261.170,00	2.500,00	258.670,00
Via A. De Gasperi civ. 3B (Piano T)	216.070,00	2.500,00	213.570,00
TOTALE (arrotondato)	477.240,00	5.000,00	472.240,00

I valori sopra stimati corrispondono a quelli "a corpo" in regime di libero mercato delle unità immobiliari componenti il compendio del fallimento ritenute queste ultime libere da pesi e/o gravami.

0-0-0-0-0-0-0-0

Il sottoscritto ritiene con la presente relazione ed i relativi allegati di avere esaurito l'incarico ricevuto per cui con osservanza si sottoscrive.

Genova li, Novembre 2024.



(Geom. Luciano PICCINELLI)

- Allegati:

- Sub. **"A"** : Estratto di mappa del "Catasto Terreni" in scala 1:1000;
- Sub. **"B"** : Planimetrie catastali delle unità immobiliari;
- Sub. **"C"** : Visure catastali del "Catasto Fabbricati" degli immobili;
- Sub. **"D"** : Copia atto di fusione a rogito Notaio C. Rivara del 13.06.2013
Rep. n. 176600;
- Sub. **"L"** : Provvedimento della Provincia di Genova n. 216 del
15.06.1992;
- Sub. **"M"** : Lettera Comune di Moconesi prot. n. 4182 del 15.12.2011;
- Sub. **"O"** : Documentazione fotografica a colori.