

Fallimento SOLEDIL – Pietra Ligure – Savona

Relazione Tecnica riguardante il parcheggio ed opere connesse in via Pollupice a Pietra Ligure (SV)
Aggiornamento Marzo 2023

A. Premessa

Il sottoscritto, Ing. Enrico Cambiaggio, libero professionista, con studio in Genova, Piazza Corvetto 2 ed in Milano in Via Caravaggio 21, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Genova al numero 5506 A Consulente Tecnico nominato dal Fallimento Soledil, con riferimento al fabbricato in oggetto, di seguito riferisce in merito alla situazione autorizzativa, agli obblighi convenzionali sottoscritti tra Soledil e Comune di Pietra Ligure, allo stato di conservazione dell'immobile, eventuali problematiche che necessitano un intervento con relativi costi da sostenere, ed infine relativamente al valore di mercato dell'immobile al momento ed allo stato attuale.

Il presente aggiornamento fa seguito a quello già redatto nel giugno 2022, e viene fatto per tenere conto di ulteriori variazioni dei costi di costruzione determinati da un alto indice di inflazione, che nel periodo da giugno 2022 a gennaio 2023 è stato del 6% e della stasi del mercato delle compravendite dei garages, che ha determinato una diminuzione dei valori di mercato del 10%.

B. Descrizione dell'immobile

L'immobile di cui alla presente relazione è costituito da un parcheggio interrato realizzato in via Pollupice in zona periferica del territorio comunale di Pietra Ligure, in prossimità del confine con il territorio comunale di Borgio Verezzi.

Esso si sviluppa su due piani interrati, ed è stato costruito in un'area precedentemente libera da costruzioni, mediante realizzazione di uno scavo sostenuto da una palificata con funzione di sostegno del terreno a perimetro del fabbricato, realizzazione della struttura portante costituita da fondazioni a platea in cemento armato tradizionale, e successiva edificazione della struttura in elementi prefabbricati costituiti da pilastri, travi e tegoli. I solai sono stati integrati con getti di completamento in calcestruzzo.

Il Permesso di Costruire Convenzionato sulla base del quale sono state realizzate le opere, prevede che la copertura dell'edificio sia sistemata a parcheggio pubblico e ceduta al Comune di Pietra Ligure.

L'autorimessa interrata privata si sviluppa invece su due piani posti al di sotto del piazzale destinato a parcheggio pubblico accessibili con una rampa carrabile posta sul lato ovest della costruzione, e con scale pedonali, che costituiscono anche i percorsi di esodo in caso di emergenza.

La pavimentazione della copertura é realizzata con masselli in calcestruzzo di tipo autobloccante, mentre la pavimentazione dell'autorimessa é realizzata in calcestruzzo lisciato con l'aggiunta di polvere di quarzo.

La pavimentazione della rampa carrabile di accesso é realizzata con disegno a spina di pesce con funzione antisdrucciolo.

Le scale pedonali sono state realizzate con struttura in carpenteria metallica e gradini in grigliato metallico.

Il primo piano interrato risulta completato con divisori dei singoli box costituiti da blocchi in calcestruzzo prefabbricato; i singoli box sono dotati di serramento basculante.

Il secondo piano interrato, allo stato attuale, non presenta alcuna partizione interna.

Gli impianti elettrici sono stati realizzati con canalina esterna a vista.

Le dotazioni comprendono un impianto idranti ed un impianto di emungimento dell'acqua di falda, con pompe ad immersione, con relativa vasca di accumulo, che si trova al secondo piano interrato.

Il secondo piano interrato risulta ancora da completare, essendo stato realizzato solamente il volume, senza la costruzione dei muri divisori e allestimento dei singoli boxes, né la realizzazione di finiture ed impianti elettrici, che sono stati eseguiti nelle sole zone che dovrebbero essere destinate a corsie di accesso.

B. Provvedimenti edilizi ed obblighi convenzionali

L'edificio é stato realizzato dalla Ditta Soledil in attuazione del Permesso di Costruire Convenzionato n° 200 del 18 luglio 2007, relativo alla pratica n° 17 del 18 maggio 2007; in corso d'opera é stata dapprima presentata una D.I.A. di variante in data 18 maggio 2007 (protocollo 101) e successivamente approvata la variante con Permesso di Costruire Convenzionato n° 76 in data 28 settembre 2010.

I lavori sono iniziati a seguito della comunicazione in data 23 luglio 2007.

L'ultimazione dei lavori é stata comunicata solo per una parte dell'edificio, ed in particolare per il primo piano interrato destinato ad autorimessa privata.

La comunicazione di ultimazione lavori per la porzione sopra indicata porta la data del 20 gennaio 2011.

Il certificato di agibilità, anch'esso relativo al solo primo piano interrato, è stato rilasciato dal Comune di Pietra Ligure in data 25 novembre 2011.

Il certificato di agibilità è stato rilasciato a seguito della verifica della conformità delle opere eseguite come dichiarata dal Direttore dei Lavori Arch. Francesco Subrero, e del rilascio di tutte le certificazioni prescritte per il rilascio dell'Agibilità (denuncia di variazione catastale, Certificato di Prevenzione Incendi, dichiarazioni di conformità degli impianti, Certificato di Collaudo Statico delle Strutture, ecc.)

Per verificare l'attuazione degli obblighi convenzionali, in data 7 settembre 2021 ho effettuato un accesso presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Pietra Ligure dove, grazie alla collaborazione del personale dell'Ufficio.

E' stata esaminata la copiosa documentazione contenuta nei faldoni relativi alla pratica di cui si tratta, estraendo copie conformi dei seguenti documenti:

- Autorizzazioni edilizie e varianti in corso d'opera successive
- Collaudo Statico delle opere strutturali
- Verbale di regolare esecuzione e consegna delle opere di urbanizzazione convenzionate
- Certificato di Agibilità (relativo alla parte di boxes terminati al primo livello interrato)

Per quanto è stato possibile verificare, risulta che per quanto riguarda i rapporti con il Comune per l'attuazione della Convenzione, manca solamente l'atto di passaggio di proprietà delle opere pubbliche indicate in convenzione, che sono in sostanza rappresentate dalla copertura sistemata a parcheggio pubblico e opere di sistemazione esterna.

Ho inoltre verificato che, relativamente alla fideiussione citata in convenzione, che era stata prestata per un importo complessivo originario di € 79.000,00, il Comune ha svincolato una somma pari a € 59.000,00, e dovrebbero quindi restare ancora somme a garanzia per € 20.000,00.

Ho altresì reperito la documentazione relativa alla fidejussione ed alle autorizzazioni allo svincolo parziale. Non ho potuto verificare se detta garanzia sia ancora oggi efficace.

Di tutti i documenti sopra citati si allega copia alla presente relazione.

C. Operazioni peritali

Oltre all'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pietra Ligure, e agli ulteriori contatti con il medesimo Ufficio per determinare la situazione approvativa e l'esecuzione degli obblighi convenzionali, sono stati effettuati tre sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente relazione.

Sede:
Uffici operativi:

MILANO – Corso Concordia 11 – CAP 20129
GENOVA – Piazza Corvetto 2 – CAP 16122
MILANO – Via Caravaggio 21 – CAP 20123
C.F. e P.IVA 09224280967

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il primo sopralluogo é stato svolto in data 15 ottobre 2020, alla presenza del Curatore Fallimentare Dott. Simonetta Manfredini e dell'Amministratore pro tempore del condominio xxxx

Nel corso del sopralluogo é stato valutato sostanzialmente lo stato di occupazione dei singoli boxes al primo piano interrato e degli spazi liberi posti al secondo piano interrato. Sono state rilevate parecchie occupazioni abusive, e sono stati rilevati i contatori della luce elettrica dove presenti.

A seguito di detto sopralluogo, é stata redatta una tabella della situazione che si allega alla presente.

Un ulteriore sopralluogo, esteso alle sole parti esterne ed alle parti comuni accessibili, é stato svolto in data 7 settembre 2021; nel corso di tale accesso sono state scattate diverse riprese fotografiche ed é stato rilevato lo stato di conservazione dei luoghi, con particolare riguardo alle problematiche manutentive.

Un ultimo sopralluogo nel corso del quale sono stati effettuati i rilievi all'interno delle unità non accessibili direttamente, con la scorta delle chiavi per accedere ai singoli boxes ed ai locali del secondo piano interrato, é stato effettuato in data 7 Ottobre 2021

D. Stato di conservazione dell'immobile

L'immobile non presenta problemi di carattere strutturale, e non sono presenti segni di dissesto relativi a cedimenti di fondazione né relativi alla struttura in elevazione.

Tuttavia, nel corso dei sopralluoghi, sono state rilevate alcune criticità , determinate dall'usura, da difetti esecutivi, o a mancanza di gestione e manutenzione dell'edificio, che devono essere risolte attraverso l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Inoltre il secondo piano interrato non é mai stato completato, e pertanto é necessario procedere con l'esecuzione delle partizioni interne, la posa dei serramenti, l'esecuzione di coloriture, opere varie di finitura, e degli impianti necessari per il completamento del progetto come previsto in origine.

Relativamente al secondo piano interrato dovranno essere presi in considerazione anche gli oneri per le relative pratiche amministrative comunali, di agibilità, di Prevenzione Incendi, oltre agli eventuali oneri di allaccio alle utenze.

Di seguito si descrivono le problematiche rilevate, determinate dall'usura, da difetti esecutivi, o a mancanza di gestione e manutenzione dell'edificio.

Si descrivono inoltre le opere necessarie per il completamento dell'intervento.

i materiali presenti

la sistemazione
a del parcheggio pubb

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ASTE GIUDIZIARIE®

- Ripresa dell'intonaco esterno
mq. 15,00 al mq €. 45,00 totale €. 675,00
- Ripresa coloriture esterne
mq. 110,00 al mq €. 20,00 totale €. 2.200,00
- Trattamento antiruggine opere di contrasto dei tiranti
ml. 140,00 al ml €. 35,00. totale €. 4.900,00.
- Smontaggio ed accantonamento pavimentazione della copertura
mq. 180,00 al mq €. 45,00 totale €. 8.100,00
- Smontaggio e smaltimento scossaline metalliche
ml. 35,00 al ml €. 10,00. totale €. 350,00
- Ripresa delle impermeabilizzazioni, comprese risolte
mq. 200,00 al mq €. 55,00 totale €. 11.000,00
- Revisione e pulizia delle griglie di raccolta
ml. 15,00 al ml €. 15,00. totale €. 225,00
- Sostituzione delle griglie di raccolta danneggiate
ml. 2,00 al ml €. 70,00. totale €. 140,00
- Rifacimento degli imbocchi degli scarichi
n°. 2,00 cadauno €. 180,00 totale €. 360,00
- Rifacimento linee scarichi
ml. 10,00 al ml €. 35,00. totale €. 350,00
- Smontaggio e smaltimento della protezione del salto di quota esistente
mq. 18,00 al mq €. 25,00 totale €. 450,00
- Ripresa impermeabilizzazione del salto di quota con guaina finita con superficie in rame
mq. 30,00 al mq €. 70,00 totale €. 2.100,00
- Fornitura e posa in opera scossaline metalliche
ml. 35,00 al ml €. 40,00. totale €. 1.400,00
- Nuova posa in opera con eventuale integrazione di elementi mancanti della pavimentazione della copertura
mq. 180 al mq €. 75,00 totale €. 13.500,00
- Revisione e completamento impianto idranti
a corpo a corpo €. 2.500,00

- Fornitura e posa in opera estintori

n°. 10 cadauno €. 70,00 totale €. 700,00

- Coloritura parapetti in acciaio

ml. 120 al ml €. 32,00. totale €. 3.840,00

- Riparazione e manutenzione gruppo pompe di sollevamento

a corpo totale €. 3.500,00

Complessivamente € 154.600,00, oltre IVA , che, considerando l'aggiornamento dei costi di costruzione determinati dall'inflazione nel periodo da giugno 2022 a gennaio 2023 (6%) = € 9.276,00 + IVA formano un complessivo di € 163.876,00 oltre IVA
cifra che si arrotonda a € 164.000,00 oltre IVA.

F. Valutazione commerciale dell'immobile

La valutazione dell'edificio viene effettuata attraverso la stima dei singoli lotti a disposizione, mediante una ricerca di mercato per immobili analoghi per caratteristiche, ubicazione ed utilizzabilità, tenuto anche conto degli obblighi convenzionali che i compratori si assumeranno con l'acquisto, con particolare riguardo all'assunzione degli oneri per spese di manutenzione straordinari all'impermeabilizzazione della copertura con destinazione a parcheggio pubblico, e agli oneri per la gestione e manutenzione dell'impianto di sollevamento delle acque.

Si premette che alcuni dei parcheggi posti al primo piano interrato sono stati venduti a terzi compratori. In particolare, sul complessivo numero di 46 boxes realizzati (di cui uno doppio), ne sono stati venduti 12 (tutti singoli) mentre 5 risultano non commerciabili perché compresi nell'area di terza proprietà; al primo piano interrato, restano pertanto disponibili per la vendita n° 29 boxes, di cui 1 doppio e 5 boxes non commerciabili in mancanza della definizione di un accordo con la proprietà terza.

Il secondo piano interrato, invece, a seguito dei lavori di frazionamento degli attuali spazi come previsto nel progetto originale approvato, permetterà di ricavare ulteriori 41 boxes di cui 1 doppio.

Non viene qui valutata la ulteriore porzione non commerciabile che consentirebbe la realizzazione di ulteriori 6 boxes singoli perché sarebbe ricavata in terza proprietà

Per formulare una corretta valutazione commerciale dell'immobile, è stata compiuta una ricerca di mercato sulla base del confronto con unità immobiliari consimili disponibili in vendita nelle immediate adiacenze dell'intervento.

Dalla ricerca é risultato che nelle immediate vicinanze, c'è ampia disponibilità di boxes con caratteristiche analoghe.

Il prezzo medio per un box di tipo singolo é di € 22.000,00 €

Il prezzo medio per un box doppio é di € 34.000,00

Il valore dei 5 boxes non commerciabili non viene considerato ai fini della valutazione del prezzo commerciale dell'immobile

Pertanto, sulla base di quanto sopra indicato, la porzione ancora da vendere del primo piano interrato ha un valore di mercato come segue:

– boxes singoli liberi da contenzioso :

$$\text{n° } 28 \times 22.000,00 \text{ €/cad} = \text{€ } 616.000,00$$

– boxes doppi liberi da contenzioso :

$$\text{n° } 1 \times 34.000,00 \text{ €/cad} = \text{€ } 34.000,00$$

E complessivamente il valore di mercato della porzione ancora da vendere al primo piano interrato
€ 650.000,00

Per quanto riguarda invece il secondo piano interrato, tenuto conto

- che sulla base di un'ipotesi di frazionamento che si allega alla presente , e previa presentazione di un progetto per il completamento delle opere in attuazione della convenzione sottoscritta con il Comune di Pietra Ligure é possibile realizzare ulteriori 47 boxes di cui 1 doppio e 5 boxes non commerciabili fino alla definizione di un accordo con la proprietà terza.
- che i boxes al secondo piano interrato hanno un valore del 15% inferiore rispetto a quelli posti al primo piano interrato, a causa della diversa accessibilità rispetto al primo piano interrato, ed a causa della quota del pavimento che potrebbe comportare allagamenti con maggiore probabilità rispetto alla quota del primo piano interrato, risulta che il secondo piano interrato ha un valore come segue:

– boxes singoli liberi da contenzioso :

$$\text{n° } 40 \times 18.500,00 \text{ €/cad} = \text{€ } 740.000,00$$

– boxes doppi liberi da contenzioso :

$$\text{n° } 1 \times 30.000,00 \text{ €/cad} = \text{€ } 30.000,00$$

E complessivamente il valore di mercato del secondo piano interrato risulta essere di **€ 770.000,00.**

Il valore di mercato complessivo dei boxes da vendere, considerati finiti e sistemati, risulta quindi complessivamente essere pari a € 650.000,00 + € 770.000,00 = **€ 1.420.000,00.**

Alla cifra come sopra ricavata, deve essere detratto il costo per le opere di completamento del piano secondo interrato e per le opere di riparazione, manutenzione e sistemazione al piano della copertura ed al piano primo interrato come descritte e quantificate al precedente capitolo, per un ammontare di € 164.000,00 oltre IVA (10%)

A detta cifra devono essere inoltre aggiunte le spese tecniche per la redazione di un progetto di completamento, per lo svolgimento della pratica di Prevenzione Incendi del secondo piano interrato, per le pratiche necessarie per l'ottenimento dell'agibilità del secondo piano interrato, e per le spese di formalizzazione della cessione delle aree al Comune di Pietra Ligure, nonché gli oneri professionali per direzione lavori e coordinamento di sicurezza per le opere di completamento. Dette spese accessorie possono essere stimate in € 18.000,00 oltre IVA .

Ne risulta un valore commerciale dell'immobile nello stato in cui oggi si trova pari a

$€ 1.420.000,00 - 164.000,00 - 18.000,00 = € 1.238.000,00,$

cifra che si arrotonda in **€ 1.240.000,00 (Euro Un milioneduecentoquarantamila/00)**

Tanto dovevo in evasione del mio incarico.

Enrico Cambiaggio

