

Geom. LUCA PALLAVICINI

Via Antiochia, 5/4

16129 Genova

Cell. +39 3356065241

luca.pallavicini@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione Fallimentare

G.D.: Presidente Dott.ssa Cristina Tabacchi

R.F.: 95 / 2023

*

*

*

Procedura Fallimentare: LE VERDI COLLINE S.r.l.

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Danila Rebora.

*

*

*

*

*

Relazione di stima del consulente tecnico d'Ufficio inerente

Piena proprietà del fabbricato sito a Sori (GE) – frazione Sussisa – Via Sussisa Fulle snc (in seno all'atto di provenienza Via Magnone, 44) - ed appezzamenti di terreno limitrofi, il tutto censito a Catasto Fabbricati al foglio 17 particella n.ro 702 sub 2-3-4 e sub 1-5-6 (beni comuni non censibili) e terreni censiti al N.C.T. al foglio 17 mappali 63-457-16-61-62. Il mappale n. 63 costituisce una corte del fabbricato.

Indice generale:

INTRODUZIONE

- 1.1 Incarico e premesse.
- 1.2 Svolgimento operazioni peritali.
- 1.3 Criteri di stima.
- 1.4 Oggetto della stima.

2) PROCESSI ESTIMATIVI

- 2.1 Ubicazione, indicazioni generali, elementi costruttivi e caratteristiche del bene.
- 2.2 Confinanti.
- 2.3 Consistenze.



- 2.4 Dati catastali.
- 2.5 Provenienza e proprietà.
- 2.6 Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio.
- 2.7 Regolarità edilizia - vincoli.
- 2.8 Decreto di agibilità.
- 2.9 Stato di occupazione dell'immobile.
- 2.10 Criteri di stima - prezzo base d'asta.



3) RIEPILOGO E CONCLUSIONI

- 3.1 Riepilogo.
- 3.2 Conclusioni.

INTRODUZIONE

1.1 Incarico e premesse.

Ill.mo Signor Giudice Delegato, il sottoscritto geom. Luca Pallavicini, libero professionista con studio in Genova, Via Antiochia, civico 5/4 – Mobile +39 3356065241 -, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova con il n. 2602 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale della predetta città, con provvedimento della S.V. veniva nominato perito estimatore nella Procedura Fallimentare LE VERDI COLLINE S.R.L. in liquidazione, con incarico di procedere alla stima del fabbricato e terreni limitrofi acquisiti all'attivo della Procedura, giuste indicazioni contenute nella trascrizione (allegato 1) onde determinare dello stesso il più probabile valore di comune mercato, dopo averne verificato lo stato urbanistico e catastale, descritto ed indicato i confini ed ogni altro elemento utile per l'esperimento di un pubblico incanto.

1.2 Svolgimento operazioni peritali.

In evasione dell'incarico ricevuto, lo scrivente provvedeva, in primo



luogo, a prendere visione degli atti afferenti le provenienze del cespite di cui trattasi.

Raccolte le indicazioni del caso provvedeva poi ad eseguire, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova – Territorio, le ricerche e le visure atte ad acquisire le certificazioni ed i dati identificativi del compendio medesimo (allegato 2 – 3).

Successivamente, provvedeva a svolgere ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sori (GE) ai fini della verifica della conformità urbanistica del cespite (allegato 4).

Ultimate tali incombenze eseguiva accessi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, volti alla verifica ulteriore delle Ispezioni Ipotecarie agli atti della procedura in epigrafe.

Reperita la documentazione di cui sopra provvedeva poi a dar corso ad accesso in loco, esperito in data 17/01/2024, al fine di effettuare rilievi atti alla determinazione delle consistenze ed alla individuazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché dei comodi e degli incomodi propri del cespite.

Ultimate le operazioni peritali di cui sopra, eseguite le più opportune indagini di mercato, provvedeva poi a redigere la presente relazione peritale.

1.3 Criteri di stima.

Tenuto conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggi volti ad acconsentire la determinazione del valore del cespite in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il solo metodo “per comparazione diretta” considerato che la zona ove risultano ubicati i beni in oggetto è caratterizzata, prevalentemente, da un mercato immobiliare interessato da transazioni sull'esistente.



La stima per comparazione si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro con altri ad essi comparabili, per caratteristiche, fermo restando nel caso in specie, le peculiarità del complesso di cui trattasi.



Pertanto il valore del compendio immobiliare è stato determinato, sulla base delle più recenti compravendite avvenute in zona tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, stato di conservazione, tecnologia costruttiva, il corredo di impiantistica, grado di finitura etc., od estrinseca, quali ubicazione, disponibilità di parcheggio, distanza dai collegamenti utili e dalle infrastrutture, viabilità circostante, rumorosità etc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite in esame quali dimensione, forma, regolarità etc.; applicando altresì i decrementi ritenuti necessari.



Il parametro tecnico utilizzato nei conteggi è il metro quadro, atteso che quest'ultimo è il parametro comunemente usato nelle transazioni attuate in zona, poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.



Per quanto afferente i parametri di natura economica, questi sono stati individuati nei prezzi unitari consolidatisi nelle più recenti compravendite avvenute in zona, prezzi acquisiti per indagine svolta presso strutture commerciali operanti in zona, nonché tramite l'ausilio dei dati riportati da pubblicazioni specialistiche quali l'Osservatorio Immobiliare, Borsino Immobiliare etc;.



I valori assunti per la comparazione sono stati adottati con correzioni, in aggiunta o diminuzione, tenuto conto in particolare dello stato d'uso e dello stato di manutenzione dei corpi di fabbrica esaminati nonché delle caratteristiche degli stessi al fine di conferire al risultato della presente stima



il massimo equilibrio possibile.

1.4 Oggetto della stima.

Formano oggetto della stima il fabbricato ed i terreni limitrofi indicati nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del 04/12/2023 repertorio n. 95/2023, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 14/02/2024 ai n. R.G. 5097 R.P. n. 4014:

cespite sito in Sori (GE) – frazione Sussisa – Via Sussisa Fulle snc (in seno all’atto di provenienza Via Magnone, 44) - ed appezzamenti di terreno limitrofi, il tutto censito a Catasto Fabbricati al foglio 17 particella n.ro 702 sub 2-3-4 e sub 1-5-6 (beni comuni non censibili) e terreni censiti al N.C.T. al foglio 17 mappali 63-457-16-61-62. Il mappale n. 63 costituisce una corte del fabbricato.

PROCESSI ESTIMATIVI

Atteso che forma oggetto della presente relazione di stima il compendio immobiliare acquisito all’attivo della Procedura in epigrafe, si evidenzia e si ripropone che la stima sotto estesa si è consolidata sulla base di un processo estimativo che ha tenuto conto delle risultanze dei rilievi in loco, di tutte le condizioni influenti, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo posto a base d’asta è da assumersi a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui effettivamente si trova, ben noti e gradite alle parti acquirenti con stato urbanistico e catastale come da indicazioni contenute negli allegati.

Ciò premesso di seguito si riportano i processi estimativi e la valorizzazione del cespite in oggetto.

2.1 Ubicazione, indicazioni generali, elementi costruttivi e caratteristiche dei beni costituenti il compendio immobiliare.

Fabbricato sito in Sori (GE) – frazione Sussisa – Via Sussisa Fulle snc (in



seno all'atto di provenienza Via Magnone, 44) - ed appezzamenti di terreno limitrofi, il tutto censito a Catasto Fabbricati al foglio 17 particella n.ro 702 sub 2-3-4 e sub 1-5-6 (beni comuni non censibili) e terreni censiti al N.C.T. al foglio 17 mappali 63-457-16-61-62. Il mappale n. 63 costituisce una corte del fabbricato.



Il lotto oggetto di stima è sito in Sori (GE) – località Sussisa – Via Sussisa Fulle snc, avente accesso pedonale tramite una creuza che si diparte dalla via suddetta, posta in aderenza al muro di contenimento della strada.



La Frazione in discorso – sotto il profilo geografico – è posta nella zona collinare del Comune di Sori ed è caratterizzata da insediamenti di tipo agricolo, recuperati e trasformati in edilizia residenziale.



Nell'ambito del Piano Regolatore Generale del Comune di Sori, il fabbricato ed i terreni ricadono all'interno della zona BSF “zona residenziale satura Nucleo antico delle Frazioni”.



Sotto il profilo infrastrutturale lo stesso è posto a circa 4 chilometri dal centro della cittadina rivierasca ed è raggiungibile tramite la strada comunale Sussisa Fulle.



Corpo di fabbrica ad uso residenziale (foglio 17 particella n.ro 702 sub 2-3-4) e corte esterna (foglio 17 mappale 63) e sub 1-5-6 (beni comuni non censibili).



L'immobile ad uso residenziale ha forma rettangolare, dotato di struttura muraria portante in pietra e copertura di tipo discontinuo a falde inclinate, avente orditura lignea ultimata con manto in ardesia. L'immobile risulta essere stato oggetto di un intervento di ristrutturazione mai portato a termine e, attualmente, versa in stato di completo abbandono, con la necessità di eseguire rilevanti opere di completamento. Nella fattispecie, per il piano





terreno non è stato intrapreso intervento manutentivo alcuno, e necessità di essere recuperato. Diversamente, i piani soprastanti, già fatti oggetto di alcune opere, si presentano al grezzo, privi di serramenti, impianti e finiture interne.

Il fabbricato nel suo complesso è distribuito su quattro livelli, terreno, primo, secondo e terzo, indipendenti tra loro ed accessibili autonomamente tramite scale esterne di collegamento.

L'immobile – per quanto si è reso possibile accertare stante lo stato conservativo fatiscente dello stesso – risulta distribuito nel modo seguente:

- piano terreno – attualmente in completo stato di abbandono -, è formato da tre locali adibiti a cantina ad uso degli appartamenti soprastanti;
- piano primo (sub 2) categoria A/4, appartamento “al grezzo” - accessibile tramite varco posto sul lato nord-est dell'immobile - contraddistinto con l'interno n. 1, della consistenza di vani catastali 3, superficie catastale 64 mq, con annessa cantina posta al piano terreno;
- piano secondo (sub 3) categoria A/4, appartamento “al grezzo” - accessibile tramite scala esterna al fabbricato - contraddistinto con l'interno n. 2, della consistenza di vani catastali 3, superficie catastale 58 mq con annessa cantina posta al piano terreno;
- piano terzo (sub 4) categoria A/4, appartamento “al grezzo” - accessibile tramite scala esterna al fabbricato - contraddistinto con l'interno n. 3, della consistenza di vani catastali 3, superficie catastale 69 mq con annessa cantina posta al piano terreno.

Il mappale 63, costituente corte esterna del fabbricato, come evincibile dalla disamina del certificato di destinazione urbanistica (allegato 4) che si allega alla presente, risulta ricadente in zona BSF “zona residenziale saturo Nucleo

antico delle Frazioni” del P.R.G. vigente approvato con D.P.G.R. n. 213 del 14/11/2000 e successive varianti approvate e vigenti ai sensi di legge. L’area è soggetta altresì alla disciplina del livello locale Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n° 6 del 26/02/1990 risultando ricomprese nelle zone di disciplina di cui alla tabella che segue, con conseguente obbligo di osservanza delle disposizioni contenute nelle N.T.A. del P.T.C.P.

Assetto insediativo	Assetto geomorfologico	Assetto vegetazionale
IS MA	COL-ISS-MA	MO-B

L’area in questione presenta inoltre – in base al Piano di Bacino – una suscettività al dissesto suddivisa nelle seguenti percentuali:

42,10% Suscettività media (Pg2)

57,90% Suscettività alta (Pg3a)

Infine, l’area non è sottoposta a vincolo paesistico - ambientale ai sensi del D. Lgs. 22 Gennaio 2004 n°42; nè a vincolo idrogeologico ai sensi della Legge Regionale 22 Gennaio 1999, n°4.

* * *

Fanno parte del lotto in esame, alcuni appezzamenti di terreno limitrofi ed un fabbricato diruto contraddistinti al CT con gli identificativi catastali seguenti:

- foglio 17 mappale 457 – semin arbor – 460 mq

Particolarmente esplicativo è il certificato di destinazione urbanistica (allegato 4) che si allega alla presente dal quale si evince che, secondo il P.R.G. vigente approvato con D.P.G.R. n. 213 del 14/11/2000 e successive varianti approvate e vigenti ai sensi di legge, trattasi di appezzamento di terreno ricadente in zona BSF “zona residenziale saturo Nucleo antico delle Frazioni”. Che l’area è soggetta altresì alla disciplina del livello locale Piano

Territoriale di Coordinamento Paesistico approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n° 6 del 26/02/1990 risultando ricomprese nelle zone di disciplina di cui alla tabella che segue, con conseguente obbligo di osservanza delle disposizioni contenute nelle N.T.A. del P.T.C.P.

Assetto insediativo	Assetto geomorfologico	Assetto vegetazionale
IS MA	COL-ISS-MA	MO-B

L'area in questione presenta inoltre – in base al Piano di Bacino – una suscettività al dissesto alta Pg3a.

Infine, l'area non è sottoposta a vincolo paesistico - ambientale ai sensi del D. Lgs. 22 Gennaio 2004 n°42; nè a vincolo idrogeologico ai sensi della Legge Regionale 22 Gennaio 1999, n°4.

- foglio 17 mappale 16 – sem irr arbor – 71 mq

Particolarmente esplicativo è il certificato di destinazione urbanistica (allegato 4) che si allega alla presente dal quale si evince che secondo il P.R.G. vigente approvato con D.P.G.R. n. 213 del 14/11/2000 e successive varianti approvate e vigenti ai sensi di legge, trattasi di appezzamento di terreno ricadente in zona BSF “zona residenziale satura Nucleo antico delle Frazioni”. Che l'area è soggetta altresì alla disciplina del livello locale Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n° 6 del 26/02/1990 risultando ricomprese nelle zone di disciplina di cui alla tabella che segue, con conseguente obbligo di osservanza delle disposizioni contenute nelle N.T.A. del P.T.C.P.

Assetto insediativo	Assetto geomorfologico	Assetto vegetazionale
IS MA	COL-ISS-MA	MO-B

L'area in questione presenta inoltre – in base al Piano di Bacino – una suscettività al dissesto suddivisa nelle seguenti percentuali:

33,60%	Suscettività media (Pg2)
54,70%	Suscettività alta (Pg3a)
2,90%	Suscettività molto bassa (Pg0)
8,80%	Suscettività bassa (Pg1)

Infine l' area non è sottoposta a vincolo paesistico - ambientale ai sensi del D. Lgs. 22 Gennaio 2004 n°42; nè a vincolo idrogeologico ai sensi della Legge Regionale 22 Gennaio 1999, n°4.

- foglio 17 mappale 61 – semin arbor – 440 mq

Particolarmente esplicativo è il certificato di destinazione urbanistica (allegato 4) che si allega alla presente dal quale si evince che secondo il P.R.G. vigente approvato con D.P.G.R. n° 213 del 14/11/2000 e successive varianti approvate e vigenti ai sensi di legge, trattasi di appezzamento di terreno ricadente in zona BSF “zona residenziale saturo Nucleo antico delle Frazioni”. Che l'area è soggetta altresì alla disciplina del livello locale Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n° 6 del 26/02/1990 risultando ricomprese nelle zone di disciplina di cui alla tabella che segue, con conseguente obbligo di osservanza delle disposizioni contenute nelle N.T.A. del P.T.C.P.

Assetto insediativo	Assetto geomorfologico	Assetto vegetazionale
IS MA	COL-ISS-MA	MO-B

L'area in questione presenta inoltre – in base al Piano di Bacino – una suscettività al dissesto suddivisa nelle seguenti percentuali:

61,10%	Suscettività media (Pg2)
38,90%	Suscettività alta (Pg3a)



Infine, l'area non è sottoposta a vincolo paesistico - ambientale ai sensi del D. Lgs. 22 Gennaio 2004 n°42; nè a vincolo idrogeologico ai sensi della Legge Regionale 22 Gennaio 1999, n°4.

- foglio 17 mappale 62 – fabbricato diruto – 22 mq

Particolarmente esplicitativo è il certificato di destinazione urbanistica (allegato 4) che si allega alla presente dal quale si evince che secondo il P.R.G. vigente approvato con D.P.G.R. n. 213 del 14/11/2000 e successive varianti approvate e vigenti ai sensi di legge, trattasi di appezzamento di terreno ricadente in zona BSF “zona residenziale saturo Nucleo antico delle Frazioni”. Che l'area è soggetta altresì alla disciplina del livello locale Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n° 6 del 26/02/1990 risultando ricomprese nelle zone di disciplina di cui alla tabella che segue, con conseguente obbligo di osservanza delle disposizioni contenute nelle N.T.A. del P.T.C.P.

Assetto insediativo	Assetto geomorfologico	Assetto vegetazionale
IS MA	COL-ISS-MA	MO-B

L'area in questione presenta inoltre – in base al Piano di Bacino – una suscettività al dissesto suddivisa nelle seguenti percentuali:

100% Suscettività alta (Pg3a)

Infine, l'area non è sottoposta a vincolo paesistico - ambientale ai sensi del D. Lgs. 22 Gennaio 2004 n°42; nè a vincolo idrogeologico ai sensi della Legge Regionale 22 Gennaio 1999, n°4.

2.2 Confinanti.

Il fabbricato ed i terreni che costituiscono il cespite di cui trattasi, espongono le seguenti coerenze:



Mappale n. 702 e corte n. 63 (edificio residenziale):

- a nord: strada vicinale;
- a est: strada vicinale e mappale n. 335;
- a sud: mappali 65, 457 e 61;
- a ovest: strada vicinale e mappale n. 61.



Mappale n. 457:

- a nord: mappali 62, 61, 63, 65 e 422;
- a est: mappale 63,65,422 e 423;
- a sud: mappali 338, 70 e 867;
- a ovest: mappali 69, 62 e 61.



Mappale n. 61:

- a nord: strada vicinale;
- a est: mappale 63 e 457;
- a sud: mappali 62 e 457;
- a ovest: strada vicinale e mappale 69.



Mappale n. 62:

- a nord: mappale n. 61;
- a est: mappale 457;
- a sud: mappale 457;
- a ovest: mappale 61.



Mappale n. 16:

- a nord: mappale n. 13;
- a est: mappali 13 e 14;
- a sud: strada vicinale;
- a ovest: strada vicinale e mappale 13.



2.3 Consistenze.



Il cespite oggetto di stima, come desumibile attraverso la disamina dei certificati e delle planimetrie catastali, sviluppa le seguenti consistenze:

Fabbricato residenziale

(Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sori al foglio 17 mappale 702 subalterni 2-3-4)

- superficie catastale piano primo (sub.2)	mq.	64,00
- superficie catastale piano secondo (sub.3)	mq.	58,00
- superficie catastale piano terzo (sub.4)	mq.	69,00

Appezamenti di terreno

- Mappale n. 457 superficie catastale pari a	mq.	460.00
- Mappale n. 16 superficie catastale pari a	mq.	71.00
- Mappale n. 61 superficie catastale pari a	mq.	440.00
- Mappale n. 62 (fabb. diruto) superficie catastale pari a	mq.	22.00
- Mappale n. 63 (corte) superficie catastale pari a	mq.	81.00

2.4 Dati catastali.

Il cespite oggetto di stima risulta censito presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova – Territorio - *in capo alla Ditta "Le Verdi Colline s.r.l."* con i seguenti dati di classamento:

Catasto fabbricati

- foglio 17 – mappale 702 - sub 2 - categoria A/4 – classe 4 – consistenza 3 vani – rendita € 240,15 –

- foglio 17 – mappale 702 - sub 3 - categoria A/4 – classe 4 – consistenza 3 vani – rendita € 240,15 –

- foglio 17 – mappale 702 - sub 4 - categoria A/4 – classe 4 – consistenza 3 vani – rendita € 240,15 –

Catasto terreni



- foglio 17 – mappale 457 – sup. 460 - qualità *semin arbor* - classe 2 - Red.

Dom. €. 4,04 Red. Agr. €. 2,49 -;

- foglio 17 – mappale 16 – sup. 71 - qualità *sem irr arb* - classe 2 - Red.

Dom. €. 0,77 Red. Agr. €. 0,70 -;

- foglio 17 – mappale 61 – sup. 440 - qualità *semin arbor* - classe 2 - Red.

Dom. €. 3,86 Red. Agr. €. 2,39 -;

- foglio 17 – mappale 62 – sup. 22 - qualità *fabb diruto*

- foglio 17 – mappale 63 – sup. 81 - qualità *corte*

2.5 Provenienza e proprietà.

Il cespite – per la quota pari all'intero - risulta essere pervenuto alla Le Verdi Colline srl in forza di atto di compravendita del 11/12/2008, repertorio n. 10441, a rogito del Notaio Andrea Guglielmoni, registrato in Rapallo il 16/12/2008, trascritto alla CC.RR.II. di Genova in data 19/12/2008 R.G.: n. 45479 R.P.: 8845.

2.6 Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio.

Come evincibile dalle risultanze derivanti dalle ispezioni ipotecarie agli atti della procedura in epigrafe, esperite in via telematica presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova, sul cespite immobiliare in oggetto risultano le seguenti trascrizione di pregiudizio:

01) Iscrizione in data 19/12/2008 – R.G.: 45479 R.P. n. 8845 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A. contro LE VERDI COLLINE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA per la somma di €. 1.200.000,00;

02) Iscrizione in data 05/05/2017 – R.G.: 14304 R.P. n. 2563 di ipoteca derivante da concessione amministrativa / riscossione ruolo e avviso di



addebito esecutivo a favore di EQUITALIA S.p.A. contro LE VERDI COLLINE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA per la somma di €. 213.106,14.

03) Trascrizione in data 14/02/2024 – R.G. 5097 R.P. 4014 – della Sentenza dichiarativa di fallimento del 04/12/2023 repertorio n. 95/2023.

2.7 Regolarità edilizia.

In relazione alla regolarità edilizia dell'immobile costituente parte integrante del lotto oggetto di stima si sottolinea che - presso l'Ufficio Visura del Comune di Sori - sono state rinvenute diverse Pratiche Edilizie inerenti le Autorizzazioni in Sanatoria e i Progetti di ristrutturazione dello stesso.

Più dettagliatamente, è stata presa visione degli atti seguenti:

- Licenza Edilizia in Sanatoria n. 19/1992 la quale faceva riferimento ad una ristrutturazione interna del fabbricato ed a modifiche riguardanti i prospetti. Le opere interne non furono mai realizzate come da dichiarazione allegata alla successiva DIA n. 5336/2009 dall'allora proprietaria signora ;
- Autorizzazione in Sanatoria n. 9945 del 17/09/1996 ai sensi dell'ex Art.13 della Legge 47/85 – afferente la modifica delle scale di accesso al piano primo e secondo del fabbricato;
- Autorizzazione Edilizia n. 6746 del 04/11/1997 inerente la realizzazione della scala esterna di accesso al piano terzo dell'immobile. Opere mai eseguite come da dichiarazione allegata alla successiva DIA n. 5336/2009 dall'allora proprietaria signora ;
- Denuncia di Inizio Attività n. 5336 del 21/04/2009 in cui si dichiara che le opere oggetto delle pratiche edilizie n. 19/1992 e n. 6746/1997 non sono mai state realizzate e che lo stato dei luoghi risultava invece essere conforme agli

elaborati a progetto dell'Autorizzazione Edilizia n. 9945/1997. Si dichiarava inoltre la preesistenza dell'abbaino posto a tetto – piano terzo dell'immobile – di cui non era però fornita planimetria completa a causa dell'inaccessibilità del piano.

A seguito della presentazione della pratica suddetta risultano essere state realizzate le opere inerenti la scala ed i pianerottoli di accesso ai piani secondo e terzo. Diversamente, non risultano realizzati i gradini di accesso al piano primo e la modifica delle bucatore in facciata. L'arco sottostante la rampa di scale che porta al piano secondo e l'abbaino in copertura, risultano mancanti, benchè rappresentati nella Tavola n. 1 (Stato attuale) a corredo della DIA. Infine, non è possibile verificare puntualmente la conformità / esecuzione delle opere previste internamente, a causa dello stato attuale dell'immobile (privo delle ringhiere di protezione a servizio delle scale).

Inoltre, per la pratica corrente era stata presentata una richiesta di proroga dei termini che avrebbe permesso di completare le finiture interne ed esterne dell'immobile, nonché di agevolare le opere di esecuzione dei parcheggi pertinenziali oggetto della DIA successiva, protocollata al n. 18032 del 2011. Pertanto, le opere dovevano essere completate entro e non oltre la data del 12/01/2014 e non sarebbe stato possibile richiedere ulteriori proroghe. Ciò detto, le opere non sono state ultimate e non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione di fine lavori.

- Denuncia di Inizio Attività protocollo n. 18032 del 29/11/2011 con cui era prevista la realizzazione dei posti auto pertinenziali alle unità immobiliari accessibili tramite rampa carrabile che si dipartiva dalla strada comunale. Le opere in questione non sono state realizzate.

A seguito dell'analisi della documentazione a corredo dei progetti

sopraindicati, si sottolinea che per tutte le Pratiche Edilizie esaminate, sono ormai decorsi i termini massimi di validità delle stesse e, pertanto, i titoli edilizi dovranno essere acquisiti nuovamente.

2.8 Decreto di agibilità.

Il compendio immobiliare attualmente risulta inagibile.

2.9 Stato di occupazione del compendio immobiliare.

Il compendio immobiliare risulta libero e nella disponibilità della procedura fallimentare.

2.11 Criteri di stima – Prezzo a basa d’asta.

Richiamate qui le indicazioni tutte fornite al punto 1.3, preso atto della narrativa che precede, considerate le caratteristiche del cespite in esame, dello stato d’uso e manutenzione, tenuto conto delle pertinenze, dei comodi e degli incomodi, nonché infine delle indicazioni fornite dalle più note fonti specialistiche del settore (Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova – Territorio – Osservatorio Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, etc.), il valore complessivo del compendio in esame è risultato ammontare a:

- Valore dell’edificio residenziale compresa la corte pertinenziale (mappale 63) e dell’edificio diruto (mappale 62):
- Edificio residenziale: €./mq. 400,00 x 191,00 mq = €. 76.400,00
- Edificio diruto: €./mq. 100,00 x 22,00 mq = €. 2.200,00
- Valore dei terreni e del fabbricato diruto (mappale 62):

MAPPALE	QUALITA’	VALORE OMI*ETTARI	VALORE MAPPALE
mappale 16	sem irr arb	€45.767,00*0,007	€ 324,95

		1 ha	
mappale 457	semin arbor	€28.029,00*0,046 ha	€ 1289,33
mappale 61	semin arbor	€28.029,00*0,044 ha	€ 1233,27

Valore complessivo di mercato commerciale €. **81.447,85**
arrotondato ad €. **81.450,00**

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

3.1 Riepilogo.

A conclusione delle indagini e determinazioni di cui alla narrativa che precede, in evasione dell'incarico ricevuto, lo scrivente indica alla cortese attenzione del Signor Giudice Delegato che al compendio di cui trattasi è assegnato un prezzo base d'asta come segue:

Piena proprietà del fabbricato sito a Sori (GE) – frazione Sussisa – Via Sussisa Fulle snc (in seno all'atto di provenienza Via Magnone, 44) - ed appezzamenti di terreno limitrofi, il tutto censito a Catasto Fabbricati al foglio 17 particella n.ro 702 sub 2-3-4 e sub 1-5-6 (beni comuni non censibili) e terreni censiti al N.C.T. al foglio 17 mappali 63-457-16-61-62. Il mappale n. 63 costituisce una corte del fabbricato.

- prezzo base d'asta afferente la proprietà €. **81.450,00**
 (ottantunmilaquattrocentocinquanta/00) allo stato attuale.

3.2 Conclusioni.

Tanto espone lo scrivente in evasione dell'incarico ricevuto, e nel restare a disposizione per ogni ulteriore chiarimento che si rendesse opportuno porge

geom. Luca Pallavicini



i migliori saluti.

Genova li, 17 luglio 2024.



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

- geom. Luca Pallavicini -



Allegati:



- 1) Nota di trascrizione della "Sentenza dichiarativa di Fallimento";
- 2) Certificato catastale;
- 3) Planimetrie catastali;
- 4) Documentazione progettuale e CDU;
- 5) Sovrapposizione dell'estratto della mappa catastale con ortofoto;
- 6) Documentazione fotografica;
- 7) Copia dell'atto di provenienza;
- 8) Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare.

