

TRIBUNALE DI IMPERIA**sezione fallimentare**

Concordato pieno liquidatorio omologato: **F.lli** **di** **. & c.**

sas in liquidazione n. 4 anno 2017

Giudice Delegato: dott.ssa Maria Teresa De Sanctis

Commissario Giudiziale: rag. Domenico Mauro Alloro

Liquidatore Giudiziale: rag. Paolo Ugo

RELAZIONE DI DESCRIZIONE E STIMA**DI COMPENDIO IMMOBILIARE**

Lo scrivente, Geom. Maurizio Andreoli, libero professionista, iscritto al n. 1192 del Collegio di Imperia, con studio professionale in Imperia, Via G. Amendola n. 84; è stato nominato, il 10/09/2021, dal liquidatore giudiziale rag. Paolo Ugo, perito estimatore del compendio immobiliare nella disponibilità della procedura.

Di seguito si produce lo stralcio del quesito riportato alla nomina:

“... il nominando perito dovrà provvedere alla descrizione e stima del compendio immobiliare della procedura, provvedere, previe necessarie visure, alla indicazione di tutte le iscrizioni e trascrizioni esistenti presso il competente Registro Immobiliare, provvedere ad ottenere dal Comune competente il certificato d’uso o certificato urbanistico, previsto dall’art. 8 L. n. 94/82, dovrà relazionare altresì in ordine allo stato del compendio immobiliare con riferimento alla normativa sul condono edilizio di cui alla legge 28.3.1985 n.47 e successive modificazioni, ed effettuare comunque tutte le verifiche propedeutiche e necessarie alla successiva vendita tramite asta immobiliare ...”.

PREMESSE

Il compendio immobiliare da valutare è posto esclusivamente nel comune di Pietrabruna, sezione di Boscomare, foglio 6, mappale 1137, comune dell’entroterra ligure raggiungibile dalla strada provinciale n. 45 per Pietrabruna, che si diparte dal

comune costiero di San Lorenzo al Mare, sempre nella provincia di Imperia.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono meglio descritti nell'ATTO DI DESTINAZIONE EX ARTICOLO 2645 TER C.C. del notaio Marco Re di Imperia, repertorio n. 67060 del 08/08/2017. (*vedi allegato 1*).

Nell'istanza di nomina dello scrivente, si cita la perizia estimativa del 20/02/2018, redatta dal geom. Antonio Daziano di Imperia.

Il commissario e il liquidatore giudiziale hanno ritenuto necessario integrarla con perizia utile a descrivere alcuni aspetti essenziali e necessari alla fase di vendita immobiliare.

Il liquidatore giudiziale con email del 07/10/2021, accettava l'onorario e i termini di pagamento sottoposti dallo scrivente.

In data 08/10/2021 lo scrivente rivolgeva regolare istanza di accesso agli atti, al comune di Pietrabruna per la visione e richiesta copia dei fascicoli edilizi autorizzativi presso l'ufficio edilizia privata.

L'accesso presso l'ufficio del comune è avvenuto in data 20/10/2021.

Alcuni elaborati, essendo di grandi dimensioni, sono stati scansionati e ricevuti il 27/10/2021.

Il sopralluogo presso il compendio immobiliare da valutare è avvenuto il 11/11/2021, alla presenza dell'arch. _____, con la documentazione urbanistica e catastale ricevuta ed acquisita.

Dal sopralluogo e dal raffronto con gli elaborati soprattutto dei subb. 7 e 8 in possesso sono emerse delle difformità che secondo l'architetto non corrispondevano a quanto in suo possesso.

In data 13/11/2021 si comunicava al comune la possibilità che alcune pratiche edilizie consegnate, fossero in disordine e che vi fossero altri elaborati autorizzativi.

In data 18/11/2021 si chiariva con l'ufficio tecnico che quanto scansionato non era corrispondente allo stato autorizzato e che nel fascicolo vi erano le tavole autorizzative, si provvedeva quindi ad acquisire le pratiche corrette.

Si è proceduto alla suddivisione del quesito in più punti al fine di rendere comprensibili le risposte.

1 - “... il nominando perito dovrà provvedere alla descrizione e stima del compendio immobiliare della procedura” ... “dovrà relazionare altresì in ordine allo stato del compendio immobiliare con riferimento alla normativa sul condono edilizio di cui alla legge 28.3.1985 n.47 e successive modificazioni,... ”.

Lo scrivente, ha effettuato attento sopralluogo il 11/11/2021 e accompagnato dall'arch. ha visionato tutti gli immobili indicati nell'atto del notaio Marco Re di Imperia, datato 08/08/2017.

Durante il sopralluogo si è proceduto al confronto delle planimetrie urbanistiche e catastali in possesso dello scrivente.

La stima immobiliare tiene conto della situazione attuale del mercato immobiliare.

Per la determinazione del valore probabile è stato utilizzato il metodo del confronto diretto considerando la tipologia costruttiva, lo stato di manutenzione e conservazione delle unità immobiliari, l'epoca di costruzione, l'accessibilità, l'area di manovra e sosta, trattandosi di laboratori, magazzini - depositi.

I valori immobiliari determinati ed espressi al mq sono stati comunque confrontati con le tabelle O.M.I. forniti dall'agenzia delle entrate ed ancora con agenzie immobiliari e da recenti compravendite di immobili simili.

Verificate alcune difformità urbanistiche lo scrivente ha indicato un costo indicativo previsto per la sanatoria di ogni singola unità stimata, comprensivo dell'onorario, sanzioni e diritti.

Gli immobili valutati dallo scrivente sono indicati nell'atto del notaio Marco Re di Imperia del 08/08/2017 e sono così descritti presso l'agenzia delle entrate di Imperia, servizi catastali, comune di Pietrabruna, sezione di Boscomare, foglio 6:

- **mappale 1137 subalterno 5**, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 211, rendita catastale € 283,33.

- **mappale 1137 subalterno 6**, categoria C/3, classe U, consistenza mq. 946,

rendita catastale € 2.051,99.

- **mappale 1137 subalterno 7**, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 169, rendita catastale € 226,93.

- **mappale 1137 subalterno 8**, categoria A/3, classe 1, vani 5.5, rendita catastale € 244,28.

- **mappale 1137 subalterno 11**, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 160, rendita catastale € 214,85. (*vedi allegato 2*).

Il tutto, catastalmente intestato a:

Proprietà 1/2, codice fiscale

Proprietà 1/2, codice fiscale

I beni da valutare si trovano all'interno di due corpi di fabbrica distinti ma individuati dallo stesso mappale 1137, uniti dalla corte esclusiva in consistenza del subalterno 6.

Il subalterno 6, denominato " falegnameria " è catastalmente unito ad ampio piazzale di manovra idoneo al transito ed alla manovra anche di mezzi pesanti, che dall'accesso carraio posto sulla strada provinciale consente di raggiungere con mezzi meccanici diverse unità immobiliari; la superficie di tale spazio esterno è pari a circa 2.200 mq secondo la planimetria catastale depositata. (*vedi allegato 3 – elaborato planimetrico catastale*).

La servitù di passaggio pedonale e carraio è a favore di diverse unità immobiliari poste all'interno del mappale 1137.

Secondo l'elaborato planimetrico catastale, depositato il 07/08/2017 la corte in consistenza al subalterno 6 è gravata da servitù a favore dei subalterni 10 – 12 – 13 – 14 – 15, non valutati, e dei subalterni 5 – 11 – 6 – 7 valutati dallo scrivente, mentre il subalterno 8 ha accesso separato e distinto.

Il subalterno 7 gode di scala interna che lo mette in comunicazione con il subalterno 6.

La proprietà da stimare è in fregio Strada Provinciale n. 45 per Pietrabruna, senza numero civico, collocata a valle della frazione di Torre Paponi, lungo la sponda destra del torrente San Lorenzo.

L'area del mappale 1137 è attraversata da elettrodotto la cui proiezione sovrasta i subb. 5 - 6 - 7 - 8 e in parte il fabbricato con all'interno il sub 11.

VALUTAZIONE

Mappale 1137 subalterno 5, categoria C/2

L'unità immobiliare, è posta al piano seminterrato - 2 (con riferimento alla quota della strada provinciale) sottostante il subalterno 6. (*vedi allegato 4 - planimetria catastale*).

La parete Sud dell'unità immobiliare è completamente contro terra così come, in parte, la parete Est.

L'immobile è costituito da due magazzini distinti e confinanti con superficie lorda di circa mq. 174 ed un'altezza interna di ml. 3,15 per la porzione principale, la superficie utile netta calpestabile è pari a circa mq 145.

Accanto si trovano altri locali accessori, nella consistenza dell'unità:

- un vano caldaia ed un altro locale in parte aperto della superficie utile di mq 38 con altezza interna di ml 1,97;

- altro piccolo locale, chiuso, della superficie calpestabile di mq 6 con altezza interna di ml 1,70.

Nella consistenza dell'unità immobiliare si trova anche corte esterna esclusiva della superficie di mq 275 desunta dalle planimetrie catastali in buona parte cementata, su cui insiste contenitore degli scarti della lavorazione del legno il tutto con accesso dal piazzale, (subalterno 6).

Sulla corte insiste struttura metallica a mensole sospese su sostegni metallici di facile rimozione, dedicata a ricevere e depositare materiale legnoso.

La corte di proprietà in consistenza al subalterno 5 può consentire l'accesso, pare solo pedonale, anche al subalterno 6 in particolare l'ingresso posto a Nord/Ovest.

Nella valutazione si considerano esclusivamente i due locali agevolmente

utilizzabili e una porzione ragguagliata al 8% della corte.

Superficie vendibile	mq. 196,00
Valore unitario	€/mq. 400,00
mq. 196,00 x € 400,00 =	€ 78.400,00

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

L'immobile è stato autorizzato in forza di concessione edilizia n. 31/2005 per la presentazione di condono edilizio del 30/9/1986 n. 1423 di protocollo per opere abusive realizzate entro la data del 01/10/1983 per locali al piano terra (oggi - 2), ad uso deposito della falegnameria. **La planimetria catastale depositata è conforme allo stato attuale.** Mentre si sono riscontrate delle difformità alla planimetria urbanistica, che riguardano:

- Piccola finestra alta, sul lato est del primo locale principale;
- Formazione di grande apertura, senza alcun serramento, nel locale accessorio con demolizione, interna, delle pareti.

In sintesi le difformità sono sanabili con la presentazione di art. 22 ai sensi della LR 16/2008 per opere abusive realizzate probabilmente prima del gennaio 2005. Gli elaborati grafici depositati dall'arch. _____, risultano datati 14/12/2004.

Lo scrivente non conosce la data di esecuzione delle opere in difformità. Mentre le difformità di prospetto, trovandosi l'immobile in zona di vincolo ambientale e paesaggistico, rientrano secondo lo scrivente ai sensi del DPR 31/2017 nell'allegato A ai sensi dell'art. 2 comma 1, in particolare A.2, che esclude la richiesta di contabilità.

Il costo per la sanatoria urbanistica comprensivo di onorari, imposte, sanzioni, Mappale 1137 subalterno 6, categoria C/31.500,00.

Grande immobile posto al piano - 1 (con riferimento alla quota della strada provinciale) a destinazione falegnameria, magazzino, deposito, ristoro e servizi igienici e altri locali destinati alla lavorazione del legname. (*vedi allegato 5 - planimetria catastale*).

Dal punto di vista architettonico la copertura è parte “a botte” in rame che collega le due porzioni di immobile con copertura a falde.

La parete Sud è contro terra così come parte dei lati Est e Ovest.

Internamente si trovano i servizi igienici e i locali di ristoro per i dipendenti.

Sempre all'interno con piccola scala di collegamento si trovano altri tre locali, soprastanti il subalterno 5.

Nell'angolo Sud/Est è collocata scala interna di collegamento al soprastante subalterno 7. L'accesso principale avviene da porta accanto al grande portone sul lato Est.

Da evidenziare che il portone di accesso è posto a livello superiore rispetto alla corte esterna ed è dotato di pedana oleodinamica che consente di raggiungere i diversi livelli di calpestio dell'unità.

Il locale principale della falegnameria gode di una altezza media pari a ml 6,00.

Nella consistenza dell'unità si trova la corte esterna in buona parte destinata a parcheggio, passaggio carrabile, verde e passaggio pedonale, nonché area di parcheggio delle unità immobiliari ai subb. 13 – 14 – 15 e deposito di materiale vario.

La porzione di corte destinata a passaggi, parcheggi e deposito esterno è pari a circa mq 1.700 desunti dalla planimetria catastale depositata.

Nella valutazione viene considerata una percentuale del 5% tenendo conto delle numerose servitù praticate.

Mentre l'area, a verde, passaggi pedonali e parcheggio in fregio della strada provinciale, ha una superficie di mq 500 circa.

Superficie lorda vendibile del locale falegnameria, ripostigli, depositi, servizi igienici e locale ristoro è pari a mq 930

Falegnameria, rip., dep., servizi e ristoro	mq. 1.015,00
Valore unitario	€/mq. 800,00
mq. 1.015,00 x € 800,00 =	€ 812.000,00

Oltre valore di € 20.000,00 per la potenzialità edificatoria espressa dalle normative edilizie

ricadendo l'area in zona D, vedi punto 3

della risposta ai quesiti.

€ 20.000,00

€832.000,00

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Iter burocratico autorizzativo che comprende diverse pratiche edilizie per più di 50 anni.

Parte dell'immobile è stato autorizzato in forza di licenza edilizia per costruzione di capannone industriale n. 5/1972 domanda del 9/11/1971 n. 1517 rilasciata il 2/2/1972.

Per quanto riguarda la corte in consistenza al sub 6, concessione edilizia in sanatoria ex art. 13 l. 47/1985, per opere realizzate nel settembre del 1992, n. 9/1995, protocollata il 3/10/1994, rilasciata al prot. 881 il 9/4/1996 dopo autorizzazione provinciale n. 46290/1042 del 30/12/1994, per realizzazione di muri contro terra, tettoia e spianamento area esterna.

Autorizzazione condizionata al rivestimento in pietra dei muri di contenimento e che i piazzali fossero realizzati in materiale ghiaioso senza asfalto e cemento.

Oltre al posizionamento di oltre 100 alberi di diverse essenze. Fine lavori prot. 1888 del 25/7/2017 per opere completate il 30/3/2000.

Agibilità prot. 1889 del 25/7/2017.

Concessione edilizia n. 13 / 1996 per ristrutturazione edilizia, ampliamento capannone e sistemazione esterna rilasciata il 30/4/1997 ritirata il 05/05/1997 con autorizzazione provinciale n. 41752 del 20/11/1995 inizio dei lavori del 15/9/1997 depositato il 17/9/1997 al n. 2147 di protocollo.

Condizionato al posizionamento di 100 piante.

Fine lavori depositato il 31/7/2017 per opere concluse il 28/3/2000.

DIA 11/2005 del 31/1/2005 prot. 220 per riqualificazione funzionale di area di pertinenza e completamento di fabbricato esistente, condizionata dal parere della commissione edilizia del 23/3/2005 all'utilizzo di terra naturale per il piazzale (corte sub 6) e i muri rivestiti in pietra naturale.

Autorizzazione ambientale n. 1077 del 05/05/2005.

Inizio lavori del 19/9/2005 fine lavori prot. 1886 del 25/7/2017 datato 01/09/2008.

Comunicazione ai sensi dell'art. 21 della LR 16 / 2008 per opere interne per realizzazione di spogliatoio depositato il 18/11/2009 prot. 2200.

Fine lavori e collaudo finale del 06/11/2012 prot. 2182 con stato dei luoghi al 28/3/2012 ed ancora fine lavori depositato il 25/7/2017 prot. 1887 per opere ultimate il 30/10/2011.

Comunicazione ai sensi dell'art. 22 della LR 16/2008, del 09/08/2017 n. 1978 per realizzazione di tramezze interne al locale falegnameria per opere realizzate antecedentemente all'anno 2005.

La planimetria catastale depositata **non è conforme** allo stato attuale, non è riportata la porta di ingresso accanto al portone posto sul lato est e il portone nel locale che consente di raggiungere la quota della pedana oleodinamica e non è indicata la tettoia a sbalzo che copre la pedana e l'accesso all'unità.

Non sono indicate le finestre nel locale ristoro. L'accesso alla corte posta a ovest è di minore dimensione.

Mancano alcuni soppalchi collegati con scale in legno.

Nell'ultima pratica urbanistica depositata ovvero, *Comunicazione ai sensi dell'art. 22 della LR 16/2008, del 09/08/2017 n. 1978 per realizzazione di tramezze interne al locale falegnameria per opere realizzate antecedentemente all'anno 2005*, manca la pedana oleodinamica diverse porte e finestre e i soppalchi.

Sulla copertura sono presenti delle luci non riportate in nessun progetto soprattutto nella pratica n. 13 / 1996.

Alcune bucatore non sono indicate, così come alcuni soppalchi raggiungibili da scala interne in legno.

Nella corte è presente una struttura utilizzata a portineria non autorizzata ma pare di facile rimozione posta su una struttura metallica.

I muri di contenimento in cemento armato non sono rivestiti, il piazzale non doveva essere cementato ma doveva essere realizzato in ghiaia.

Osservazione dello scrivente, se il piazzale non fosse cementato non si potrebbe svolgere una attività economica come quella svolta dall'ex impresa che movimentava con grossi mezzi meccanici legname, materiale edile ed accatastava all'esterno, sul piazzale su strutture metalliche tutto il necessario all'attività economica.

Se non fosse esistita un'ottima struttura portante avremo avuto il collassamento delle stesse con grave pericolo alle maestranze dell'impresa.

Il piazzale ora è cementato con i colori della gamma delle terre e le acque di prima pioggia sono opportunamente raccolte.

Il costo per la pratica edilizia ambientale, urbanistica e catastale, comprensivo di onorari, imposte, bolli, diritti, rimborsi e spese di istruttoria è pari a € 6.500,00.

Sanzioni comunali per compatibilità ambientale e conformità urbanistica da valutare con ufficio tecnico.

Mappale 1137 subalterno 7, categoria C/2:

Magazzino soprastante il subalterno 6 e collegati da scala interna posta nell'angolo Sud – Est dell'unità immobiliare. Dotato di grandi aperture un tempo dedicato ad esposizione. (*vedi allegato 6 - planimetria catastale*).

L'accesso è allo stesso piano della quota stradale di Strada Provinciale per Pietrabruna e da questa direttamente accessibile attraverso corte esclusiva di circa mq. 119,00 ed un antistante portico di mq. 32,00.

Il locale, di forma rettangolare, ha una superficie di mq. 169,00 lorda e mq 149,00 netta, esclusa la superficie della scala, ed un'altezza interna media di ml. 4,04.

Altezza minima ml 2,88 sotto la travatura in legno e ml 5,19 sotto la trave di colmo.

La struttura portante è in cemento armato, mentre il tetto è realizzato a vista in legno.

Superficie vendibile ragguagliata con portico e corte	mq. 192,00
Valore unitario	€/mq. 650,00
mq. 192,00 x € 650,00 =	€ 124.800,00

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

La planimetria catastale depositata **non è conforme** allo stato attuale, è riportata una finestra nell'angolo est che alla data del sopralluogo non esisteva.

Concessione edilizia n. 13 / 1996 per ristrutturazione edilizia, ampliamento capannone e sistemazione esterna rilasciata il 30/4/1997 ritirata il 05/05/1997 con autorizzazione provinciale n. 41752 del 20/11/1995 inizio dei lavori del 15/9/1997 depositato il 17/9/1997 al n. 2147 di protocollo.

Condizionato al posizionamento di 100 piante.

Fine lavori depositato il 31/7/2017 per opere concluse il 28/3/2000.

Un tempo il piano terra, sub 7, e laboratorio/falegnameria sub. 6, erano un'unica unità immobiliare adatta allo scopo, lavorazione nel sub 6 ed esposizione nel sub. 7.

I subalterni 7 e 6 nelle pratiche edilizie risultano una sola unità immobiliare mentre dovrebbe essere frazionata con nuova pratica edilizia di Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Nel progetto autorizzativo viene indicata la finestra riportata anche nelle planimetrie catastali, lato est che di fatto non esiste, la scala interna di accesso al piano sottostante, sub 6 è indicata più ampia rispetto allo stato attuale.

Mentre le difformità di prospetto, trovandosi l'immobile in zona di vincolo ambientale e paesaggistico, rientrano secondo lo scrivente ai sensi del DPR 31/2017 nell'allegato A ai sensi dell'art. 2 comma 1, in particolare A.2.

Il costo per la pratica edilizia urbanistica e catastale, comprensivo di onorari, imposte, bolli, diritti, rimborsi e spese di istruttoria è pari a € 2.300,00.

Mappale 1137 subalterno 8, categoria A/3:

Trattasi di abitazione del custode dell'attività della società , posta in fregio alla Strada Provinciale per Pietrabrana, confinante con il subalterno 7, soprastante il subalterno 6, composta da soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, terrazzo e cortile circostante. (*vedi allegato 7 - planimetria catastale*).

L'alloggio ha una superficie complessiva lorda di mq. 80,00 mentre la corte, terrazzino e locale caldaia misura mq. 140,00.

Nella valutazione si è computato il cortile per il 10% della sua intera superficie.

Superficie lorda vendibile mq. 80,00

Cortile, terrazzino e locale mq. 144,00 x 10% mq. 14,00

Totale mq. 94,00

Valore unitario €/mq. 900,00

mq. 94,00 x € 900,00 = **€ 84.600,00**

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

La planimetria catastale depositata **non è conforme** allo stato attuale, è riportata una finestra nell'angolo nord della camera da letto che alla data del sopralluogo non esiste.

Concessione edilizia n. 13 / 1996 per ristrutturazione edilizia, ampliamento capannone e sistemazione esterna rilasciata il 30/4/1997 ritirata il 05/05/1997 con autorizzazione provinciale n. 41752 del 20/11/1995 inizio dei lavori del 15/9/1997 depositato il 17/9/1997 al n. 2147 di protocollo.

Condizionato al posizionamento di 100 piante.

Fine lavori depositato il 31/7/2017 per opere concluse il 28/3/2000.

Secondo il progetto la corte in consistenza all'unità doveva essere allo stesso livello di piano, con l'alloggio invece esiste un dislivello di circa 2.00, ed è stato realizzato un terrazzino a copertura del locale caldaia.

La corte esterna oggi a livello inferiore, è copertura dei locali igienici e ristoro che si trovano nel sottostante sub 6, che a fronte di una altezza autorizzata di ml 4,50 godono di una altezza di ml 2,78.

Quindi NON esiste un aumento di superficie e di volume ma al contrario una diminuzione.

L'alloggio, internamente ha una distribuzione diversa, in loco di un tinello è stato creato un ripostiglio con chiusura e apertura di accesso.

Il prospetto Ovest è modificato appunto a causa della diversa conformazione esterna ed è stata realizzata una porta finestra in loco di una finestra.

Le difformità di prospetto in questo caso andrebbero autorizzate con una pratica di

compatibilità paesaggistica della corte con inserimento delle difformità di prospetto e la presentazione di accertamento di conformità urbanistica dell'alloggio, corte, locale caldaia e terrazzino.

Mentre le difformità di prospetto, trovandosi l'immobile in zona di vincolo ambientale e paesaggistico, NON rientrano secondo lo scrivente ai sensi del DPR 31/2017.

Il costo per la pratica edilizia ambientale, urbanistica e catastale, comprensivo di onorari, imposte, bolli, diritti, rimborsi e spese di istruttoria è pari a € 5.500,00.

Sanzioni comunali per compatibilità ambientale e conformità urbanistica da valutare con ufficio tecnico.

Rimane da verificare la pratica dei cementi armati quasi certamente depositati presso l'ufficio cementi armati di Imperia e verificare la conformità della struttura progettata a quanto realizzato.

Progetto depositato presso il comune di Pietrabruna al prot. 2200 del 28/09/1998.

Mappale 1137 subalterno 11, categoria C/2:

Unica unità immobiliare non facente parte del corpo principale dove si trova la " falegnameria", posta al piano seminterrato. (vedi allegato 8 - planimetria catastale).

Trattasi di magazzino – deposito non completato, mancano i portoni di ingresso e la parete divisoria con il subalterno 10, confinante.

Avente un'altezza interna media di ml 4,94, parte di mq 68 di magazzino con altezza media di ml 3.80.

Tutte le altezze sono state rilevate all'intradosso della struttura portante.

Copertura in struttura metallica e struttura portante in cemento armato.

La superficie lorda vendibile è pari a mq 153,00 mentre la superficie netta è pari a mq 145, in buona parte destinata al passaggio carrabile al confinante sub. 10.

Detta unità è servita da antistante piazzale della superficie di circa mq. 151, secondo le planimetrie catastali, conteggiata al 5%.

Superficie lorda vendibile	mq. 161,00
Valore unitario	€/mq. 450,00

mq. 161,00 x € 450,00 = € 72.450,00

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

La planimetria catastale depositata **non è conforme** allo stato attuale, è riportata una parete di divisione con il sub 10 che alla data del sopralluogo non esiste.

Le altezze interne, all'intradosso della struttura, sono inferiori a quanto indicato.

Per quanto riguarda la costruzione, concessione edilizia in sanatoria ex art. 13 l. 47/1985, per opere realizzate nel settembre del 1992, n. 9/1995, protocollata il 3/10/1994, rilasciata al prot. 881 il 9/4/1996 dopo autorizzazione provinciale n. 46290/1042 del 30/12/1994, per realizzazione di muri contro terra, tettoia e spianamento area esterna.

Autorizzazione condizionata al rivestimento in pietra dei muri di contenimento e che i piazzali fossero realizzati in materiale ghiaioso senza asfalto e cemento.

Oltre al posizionamento di oltre 100 alberi di diverse essenze.

Fine lavori prot. 1888 del 25/7/2017 per opere completate il 30/3/2000.

Agibilità prot. 1889 del 25/7/2017.

DIA 11/2005 del 31/1/2005 prot. 220 per riqualificazione funzionale di area di pertinenza e completamento di fabbricato esistente, condizionata dal parere della commissione edilizia del 23/3/2005 all'utilizzo di terra naturale per il piazzale (corte sub 6) e i muri rivestiti in pietra naturale.

Autorizzazione ambientale n. 1077 del 05/05/2005.

Inizio lavori del 19/9/2005 fine lavori prot. 1886 del 25/7/2017 datato 01/09/2008.

CILA del 31/7/2017 prot. 1928 per opere interne e frazionamento di magazzini fine lavori del 7/8/2017 depositato il 9/8/2017 al prot. 1977.

Dal rilievo effettuato sussistono rispetto a quanto riportato nei progetti alcune differenze sulle altezze minime, ml. 4,79 autorizzati contro gli attuali ml. 4,23 se riferiti all'intradosso della struttura metallica lato punto di gronda.

Mentre l'altezza massima indicata nel progetto autorizzato è pari a ml 7,09 contro gli attuali 7,22 ml.

Nella porzione interna di magazzino, con copertura orizzontale, nello stato

autorizzato è indicato 3,70 nella realtà è pari a ml 3,81 media, ma si tenga conto che il magazzino è ancora da ultimare e completare.

La corte esterna esclusiva del sub 11 secondo le condizioni doveva essere in materiale ghiaioso mentre attualmente è cementato.

Comunque pigmentato con i colori della gamma delle terre e l'acqua di prima pioggia, viene raccolta e regimentata.

Osservazione dello scrivente, se il piazzale non fosse cementato non si potrebbe svolgere una attività economica come quella svolta dall'ex impresa che movimentava con grossi mezzi meccanici legname, materiale edile ed accatastava all'esterno, sul piazzale su strutture metalliche tutto il necessario all'attività economica.

Se non fosse esistita un'ottima struttura portante avremo avuto il collassamento delle stesse con grave pericolo alle maestranze dell'impresa.

Sulla corte insistono strutture metalliche di facile rimozione con mensole dedicate ad accogliere le assi di legno o altro materiale.

Della CILA del 2017 è stato depositato il fine lavori quindi oggi la situazione attuale è in difformità, deve essere presentata pratica di accertamento di conformità urbanistica e nuovo accatastamento.

Il costo per la pratica edilizia urbanistica e catastale, comprensivo di onorari, imposte, bolli, diritti, rimborsi e spese di istruttoria è pari a € 1.800,00. Escluso sanzioni comunali.

CONCLUSIONI

Lo scrivente come richiesto ha indicato per ogni immobile il costo per gli accertamenti necessari e revisione delle planimetrie catastali.

In particolare si vuol indicare che i subb. 5 – 6 – 7 – 8 costituiscono l'intero immobile principale che li contiene.

A parere dello scrivente è sensato proporre una e un'unica pratica edilizia e catastale che riduca tempi burocratici e costi.

La sommatoria delle sanatorie previste per i subb. 5 – 6 – 7 – 8 è pari a €

15.800,00 escluse le sanzioni comunali, tale cifra può essere ridotta ad una sola pratica edilizia e catastale a € 12.500,00, sempre escluse le sanzioni comunali.

Ferma invece la stima per il sub. 11 di € 1.800,00.

2 - ... provvedere, preve necessarie visure, alla indicazione di tutte le iscrizioni e trascrizioni esistenti presso il competente Registro Immobiliare, ...

Lo scrivente seguendo quanto indicato nell'atto del notaio Marco Re di Imperia al n. 67060 di repertorio del 08/08/2017 ha richiesto le visure aggiornate dal 01/01/2017 alla data odierna per i nominativi

sas.

: (vedi allegato n. 9)

1) **ISCRIZIONE CONTRO del 05/09/2017** – Reg. Part. 493 Reg. Gen. 4064 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep.403 del 07/08/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CIVEZZA(IM), DOLCEDO(IM), **PIETRABRUNA(IM)**, ovvero di tutti gli immobili periziati dallo scrivente. **A favore di banca CARIGE con decreto ingiuntivo.** (vedi allegato n. 9A).

2) **TRASCRIZIONE CONTRO del 23/11/2017** – Reg. Part. 4195 Reg. Gen. 5303 Pubblico ufficiale RE MARCO Repertorio 67278/33709 del 23/11/2017 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA Immobili siti in PIETRABRUNA(IM) La trascrizione riguarda altro immobile, sub 12 a favore del sig. _____, non oggetto di perizia ma riguarda i passaggi esercitati sui subb. 6 e 11, periziati dallo scrivente. Si riporta breve descrizione riportata nell'atto del notaio Marco Re di Imperia “... che l'immobile in oggetto gode, per destinazione del padre di famiglia, di servitù di passaggio pedonale e carraio senza possibilità di fermata e/o sosta, a carico della corte graffata al **sub.6** del medesimo mappale 1137, di proprietà dei signori _____, che si riservano la possibilità di modificarne e/o disciplinarne l'esercizio senza però mai impedirne l'esercizio stesso; - la corte graffata all'immobile in oggetto è gravata, anch'essa per destinazione del padre di famiglia da servitù di passaggio pedonale e carraio **a favore dei sub 11**, 10 del medesimo mappale e dei 1150-1084 nonchè di tutti i terreni a mappali 1149, 460, 642, 647, 648, 649, 650, 652,

653, 655, 492 tutti del foglio 6 e mappali 312, 317, 322 sempre del foglio 5 di Pietrabruna Boscomare...". (vedi allegato n. 9B).

3) **ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/2018** – Reg. Part. 598 Reg. Gen. 5209 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1704/5218 del 8/11/18 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO. A favore dell'agenzia delle entrate – riscossione sede Roma ufficio di Imperia per la cifra di € **507.846,32**. (vedi allegato n. 9C).

4) **TRASCRIZIONE CONTRO del 15/03/2019** – Reg. Part. 1037 Reg. Gen. 1298 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI IMPERIA Repertorio 346/2018 del 28/12/2018 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO. A favore della MASSA DEI CRIDITORI F.LLI SAS. (vedi allegato n. 9D).

per errore di digitazione **viene indicato nato il 01/11/2018 anziché**

il codice fiscale è corretto.

(vedi allegato n. 10).

1) **ISCRIZIONE CONTRO del 11/04/2017** – Reg. Part. 188 Reg. Gen. 1575 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI IMPERIA Rep. 63/2017 del 25/02/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. **Solo sul subalterno 8**, casa di abitazione, a favore della sig.ra

. (vedi allegato n. 10A).

2) **ISCRIZIONE CONTRO del 05/09/2017** – Reg. Part. 493 Reg. Gen. 4064 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep.403 del 07/08/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CIVEZZA(IM), DOLCEDO(IM), **PIETRABRUNA(IM)**, ovvero di tutti gli immobili periziati dallo scrivente. **A favore di banca CARIGE con decreto ingiuntivo.** (vedi allegato n. 9A).

3) **TRASCRIZIONE CONTRO del 23/11/2017** – Reg. Part. 4195 Reg. Gen. 5303 Pubblico ufficiale RE MARCO Repertorio 67278/33709 del 23/11/2017 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA Immobili siti in PIETRABRUNA(IM) La trascrizione riguarda altro immobile, sub 12 a favore del sig. , non

oggetto di perizia ma riguarda i passaggi esercitati sui subb. 6 e 11, periziati dallo scrivente. “... *che l'immobile in oggetto gode, per destinazione del padre di famiglia, di servitù di passaggio pedonale e carraio senza possibilità di fermata e/o sosta, a carico della corte graffata al sub.6 del medesimo mappale 1137, di proprietà dei signori*

O, che si riservano la possibilità di modificarne e/o disciplinarne l'esercizio senza però ~~base in ipotesi~~ disresso; - la corte graffata all'immobile in oggetto è gravata, anch'essa per destinazione del padre di famiglia da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei sub 11, 10 del medesimo mappale e dei 1150-1084 nonchè di tutti i terreni a mappali 1149, 460, 642, 647, 648, 649, 650, 652, 653, 655, 492 tutti del foglio 6 e mappali 312, 317, 322 sempre del foglio 5 di Pietrabruna Boscomare...”. (vedi allegato n. 9B).

4) **ISCRIZIONE CONTRO del 14/11/2018** – Reg. Part. 604 Reg. Gen. 5250 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1710/5218 del 12/11/2018 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO. A favore dell'agenzia delle entrate – riscossione sede Roma ufficio di Imperia per la cifra di € **507.689,97**. (vedi allegato n. 10B).

5) **TRASCRIZIONE CONTRO del 15/03/2019** – Reg. Part. 1037 Reg. Gen. 1298 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI IMPERIA Repertorio 346/2018 del 28/12/2018 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO. A favore della MASSA DEI CREDITORI F.LLI SAS. (vedi allegato n. 9D).

P

snc E MASSA DEI CREDITORI

1) **TRASCRIZIONE CONTRO del 15/03/2019** – Reg. Part. 1037 Reg. Gen. 1298 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI IMPERIA Repertorio 346/2018 del 28/12/2018 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO. A favore della MASSA DEI CREDITORI F.LLI SAS. (vedi allegato n. 9D).

Infine dalle ricerche effettuate su F.LLI SAS non risulta nessun movimento dal 01/01/2017 ad oggi.

3 - ... provvedere ad ottenere dal Comune competente il certificato d'uso o certificato urbanistico, previsto dall'art. 8 L. n. 94/82,...

L'articolo richiamato nel quesito è stato abrogato dall'art. 136 del DPR 380/2001.

Lo scrivente allega il certificato di destinazione urbanistica dei terreni, ai sensi del PRG vigente, approvato dalla regione Liguria il 21/01/1992.

Tutte le pratiche edilizie richiamate al punto successivo sono state rilasciate dalla amministrazione comunale competente; nei termini l'amministrazione non ha inviato richieste di annullamento delle pratiche edilizie di seguito elencate al punto 4 del quesito.

L'area ai sensi del PRG vigente, ricade in zona D, che consente il 50 % di rapporto di copertura del lotto di proprietà di cui la famiglia e è ancora comproprietaria.

Nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade di 5,00 e di 10,00 m dai fabbricati esistenti.

Lo scrivente ha ricevuto incarico di stimare solo alcuni subalterni, tra cui il sub 6 che ha nella consistenza ancora una corte di circa 2.200 mq.

In tale superficie può essere realizzato ancora della superficie di capannoni anche in ampliamento degli esistenti nel rispetto di distanze dettate dal PRG vigente.

All'area sub 6 come introdotto nella valutazione per la potenzialità edificatoria si assegna un valore di € 20.000,00. (vedi allegato n. 11).

4 –“ ... ed effettuare comunque tutte le verifiche propedeutiche e necessarie alla successiva vendita tramite asta immobiliare ...”

**ELENCO DI TUTTE LE PRATICHE EDILIZIE CONSEGNATE ALLO SCRIVENTE
DURANTE L'ACCESSO AGLI ATTI PRESSO IL COMUNE DI PIETRABRUNA.**

PRATICA EDILIZIA	NUMERO	RILASCIO	SCOPO	INIZIO LAVORI	FINE LAVORI	AGIBILITA'
licenza edilizia	L.E. 5/72	02/02/1972	Costruz.capannone			
Sanat. ex art 13 L. 47/85	C.E. 9/95	09/04/1996	Muri-spianamento- tettoia	Realizzate 09/1992	25/7/2017 Prot. 1888	25/7/2017 Prot. 1889

Concessione edilizia	C.E. 13/96	30/4/1997 ritirata il 05/05/1997	Ampliamento fabbricato	15/9/1997 prot. 2147 del 17/9/1997	31/7/2017 prot. 1927 fine del 28/3/2000	
DIA e A.A. n. 1077 5/5/2005	DIA 11/2005	31/1/2005 PROT. 220	Comple. fabbr. e sistemaz. piazz.	19/9/2005	25/7/2017 prot. 1886 del 1/9/08	
Condono edilizio 47/1985 prot. 1423	C.E. 31/2005	Pres 30/9/86 prot 1423	Opere ultimate il 01/10/1983			
Art. 21 LR 16/2008	Prot. 2200	18/11/2009	Realizzazione spogliatoio		25/7/2017 prot.1887 del 30/10/11	Collaudo finale 6/11/12 n. 2182 del 10/9/12 con stato finale del 28/3/12
CILA	Prot. 1928	31/7/2017	FRAZIONAMENTO IN DIVERSE UNITA'	29/7/2017	prot. 1977 del 9/8/17 del 7/8/17	
Art. 22 LR 16/08 per opere interne in diff.	1978 9/8/2017		DIFORMITA' INTERNE ante 2005			

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI:

- 1 Atto notaio M. Re prot. 67060 del 8/8/17 ATTO DI DESTINAZIONE.
- 2 Elenco immobili periziati.
- 3 Elaborato planimetrico catastale.
- 4 Planimetria subalterno 5.
- 5 Planimetria subalterno 6.

- 6 Planimetria subalterno 7.
- 7 Planimetria subalterno 8.
- 8 Planimetria subalterno 11.
- 9 Elenco .
- 9A Ipoteca Carige.
- 9B Atto .
- 9C Ipoteca Agenzia delle Entrate.
- 9D Massa dei Creditori.
- 10 Elenco .
- 10A Ipoteca Pusceddu.
- 10B Ipoteca Agenzia delle Entrate.
- 11 Certificato di Destinazione Urbanistica.
- 12 Mappa Catastale.
- 13 Documentazione fotografica dei luoghi.

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Imperia li, 21/12/2021

Geom. Maurizio Andreoli



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Maurizio Andreoli". Overlaid on the signature is a blue circular stamp. The stamp contains the following text: "COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI" around the top inner edge, "N. 1192" in the center, "Geom. Andreoli Maurizio" below the number, and "IMPERIA" at the bottom.