

MODULO OFFERTA DI ACQUISTO PER SOCIETA'

**VENDITA COMPETITIVA OFFERTE MIGLIORATIVE
Offerta per il Lotto n.90 – Frazione di Immobile al secondo piano dell'intervento Ex
Italcementi – Genova ”**

**a mezzo Posta Elettronica Certificata all'indirizzo:
lca541.2015reggioemilia@pecliquidazioni.it**

**Coopsette Società Cooperativa in L.C.A.
D.M. 30 ottobre 2015 n. 541/2015 in G.U. Serie generale n. 263 dell'11 novembre 2015**

alla c.a Dott. Giorgio Pellacini

Il Sottoscritto _____

nato a _____ il _____

codice fiscale _____

in qualità di legale rappresentate della società _____

con sede legale in Via _____ n. _____

tel. _____ partita i.v.a. _____

a) con i poteri conferiti dall'assemblea / c.d.a. delche si allega in copia autentica;

b) così come da poteri verificabili dall'allegato certificato camerale del

domicilio, se diverso dalla sede legale

in Via _____ n. _____

indirizzo mail o PEC cui potranno essere trasmesse le comunicazioni relative alla gara

(nel caso l'offerente fosse una società di leasing, indicare il nome dell'utilizzatore dell'Immobile)

La presente società procederà ad un contratto di locazione finanziaria con la società

_____ quale utilizzatrice dell'Immobile.

presenta offerta d'acquisto MIGLIORATIVA

rispetto al prezzo base d'asta di euro **3.100.000,00 tremilioncentomila/00** al netto di IVA e oneri fiscali di legge

Per il Lotto n.90 – Frazione di Immobile al secondo piano dell'intervento Ex Italcementi – Genova ”.

PER L'IMPORTO OFFERTO DI EURO (indicazione prezzo offerto migliorativo)

.....,00 in cifre

(..... ,00) in lettere

al netto di IVA e oneri fiscali di legge

dichiara

dichiara di essere a conoscenza che

- a) L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura.
- b) con atto autenticato nelle firme dal Notaio Domenico Cambareri di Milano in data 28 gennaio 2015 col Rep. n.35977/15002, registrato a Milano il 2 febbraio 2015 al n. 3585, trascritto a Genova in data 2 febbraio 2015 ai numeri 1940 e 1941 di registro particolare, è stato costituito il condominio denominato convenzionalmente "Condominio Polo Ponte Carrega" e a tale atto è stato allegato il Regolamento di Condominio con relative tabelle millesimali.
- c) per la gestione e la manutenzione del condominio "Polo Ponte Carrega" di cui fanno parte dette porzioni immobiliari è stata costituita la società denominata "POLO PONTE CARREGA S.C. A R.L.", con sede in Genova, Via Ponte Carrega snc, capitale sociale di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Genova 02315050993, iscritta nel REA di Genova al n. GE-476576; ai sensi dell'art. 2 dello statuto di tale società sono Soci tutte le persone fisiche o giuridiche proprietarie di Unità Immobiliari del condominio "Polo Ponte Carrega"; l'art. 11 dello statuto di tale società prevede che nel caso in cui il socio ceda a terzi in tutto o in parte la proprietà delle Unità Immobiliari costituenti il condominio, questi è tenuto a trasferire al proprio avente causa rispettivamente la totalità o una parte della propria partecipazione proporzionale alla parte di proprietà delle unità immobiliari cedute.
- d) pertanto, contestualmente alla cessione della porzione di fabbricato sopra descritta, la società acquirente dovrà acquistare una caratura della quota di partecipazione nella società "POLO PONTE CARREGA S.C. A R.L." proporzionale alla porzione di fabbricato oggetto di compravendita e con un corrispettivo pari al valore nominale della stessa.
- e) una porzione del secondo piano censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, sezione urbana BAV, foglio 41 mappali 1710, parte del sub 64 avente una superficie complessiva di circa 725 mq è di proprietà di Transcoop Società Cooperativa in forza di atto del Notaio Zanichelli Luigi in data 18 Maggio 2015 n° 114.479 di repertorio, registrato a Reggio Emilia il 19 Maggio 2015 al n° 6280 serie 1T e trascritto nella conservatoria di Genova il 19 Maggio 2015 R.P. n. 8996 (in seguito anche "Porzione Transcoop") e che tale porzione di immobile è oggetto di sentenza del tribunale di Reggio Emilia che dispone la revoca del predetto atto di trasferimento del Notaio Zanichelli Luigi in data 18 Maggio 2015 n° 114.479 di repertorio, come da annotazione trascritta in conservatoria. La sentenza de quo è passata in giudicato anche in forza di transazione

perfezionata tra la LCA e Transcoop, quindi l'immobile è nella disponibilità della procedura, anche se non si può escludere che la compravendita di tale porzione potrà essere da effettuarsi da parte di Transcoop il cui prezzo è già ricompreso nel corrispettivo dell'offerta.

Altresì dichiara

1. di aver preso conoscenza e di accettare integralmente la situazione di fatto e di diritto dell'Immobile;
2. di aver preso conoscenza e di accettare che l'offerta presentata è comunque vincolante, valida ed irrevocabile per un periodo di 120 (centoventi) giorni successivi a quello dello svolgimento della gara;
3. di aver preso conoscenza e di accettare che qualsiasi onere, costo e spesa (incluse IVA, imposte, tasse e spese notarili) relativi alla vendita saranno totalmente a carico dell'acquirente, nonché saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri di accatastamento, frazionamento e rilascio del certificato di agibilità dell'Immobile oggetto di compravendita se necessari;
4. di aver preso conoscenza e di accettare la condizione che, in caso di aggiudicazione, la mancata sottoscrizione entro 120 giorni dall'aggiudicazione del contratto di compravendita per fatto dell'aggiudicatario, comporterà la decadenza da ogni diritto e la conseguente perdita della ripetizione del deposito cauzionale infruttifero;
5. che l'impresa/Società/Ente che rappresento non si trova in nessuna condizione che comporti il divieto di concludere contratti con pubbliche amministrazioni;
6. di conoscere che la cessione avviene nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
7. di conoscere che la cessione non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
8. dichiarazione " di aver preso conoscenza e di accettare che il prezzo è da corrispondersi contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

Si allega

- a. fotocopia di documento di identità e del codice fiscale del sottoscrittore della domanda in corso di validità;
- b. procura speciale in originale o copia autenticata (solo se occorre e salvo che sia iscritta nel registro delle imprese e risulti dal certificato di cui al successivo punto c);
- c. certificato di iscrizione al Registro delle Imprese, in carta semplice, di data non anteriore a 3 (tre) mesi con impegno di rinnovarlo ove fosse necessario in occasione dell'esperimento dell'asta, nel caso di impresa/Società soggetta ad iscrizione, ovvero, in caso di soggetto non iscritto nel medesimo registro, copia, non autenticata, dell'atto da cui risulti il conferimento dei poteri di rappresentanza al soggetto sottoscrittore della proposta e la necessaria delibera di attribuzione dei poteri per presentare l'offerta e di partecipare all'eventuale gara in caso di più offerenti.
- d. contabile di pagamento tramite bonifico bancario con data valuta beneficiario antecedente alla data della presente offerta per l'importo di €,00 pari al 15% del prezzo offerto quale cauzione.

NOTA BENE: Ove l'acquisto venisse fatto a mezzo società di Leasing la stessa offerta dovrà essere ripetuta alle stesse condizioni dalla società di Leasing in sede di gara.

data _____

Firma _____

GEOMETRA CISMO BONVICINI



RELAZIONE DI STIMA

PER

VERIFICA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL SECONDO
PIANO DELL'IMMOBILE ALL'INTERNO DELL'INTERVENTO DENOMINATO
ITALCEMENTI A GENOVA



PROPRIETA' : COOPSETTE srl in L.C.A., Via San Biagio 75, Castelnuovo di Sotto (RE)

IMMOBILE : Frazione di immobile in GENOVA, località Lungobisagno, Via Ponte Carrega, 4

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia	
	Iscrizione Albo N. 1014
Geometra Bonvincini Cismo C.F. 3359028049	

**RELAZIONE DI STIMA DI UNA FRAZIONE DI FABBRICATO FACENTE PARTE DI UN PIU' AMPIO
COMPLESSO IN COSTRUZIONE IN COMUNE DI GENOVA ,LOCALITA' LUNGOBISAGNO VIA PONTE
"CARREGA" ALLA DATA DEL 15 LUGLIO 2021**

Sommario:

1.0) OBIETTIVO DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA	3
2.0) DATA DI RIFERIMENTO DELLA STIMA E DOCUMENTAZIONE CONSIDERATA	4
3.0) DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO : SITUAZIONE ATTUALE	4
3.1) PLANIMETRIE	5
4.1) SITUAZIONE TITOLARITA'	7
4.2) CONSISTENZA ATTUALE CATASTALE	10
4.3) VINCOLI PESI E GRAVAMI	11
4.4) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA	11
5.0) SITUAZIONE EDILIZIA-CATASTALE	12
5.1) STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO secondo e primo piano	13
5.2) VISURA MAPPALI INTERESSATI	14
6.0) SITUAZIONE AMBIENTALE	15
7.0) SITUAZIONE URBANISTICA	15
7.1) REGOLARITA' URBANISTICA	19
7.2) COLLAUDO	22
7.3) ALLEGATI PUC	22
8.0) IL MERCATO IMMOBILIARE	25
8.1) ANDAMENTO QUOTAZIONI E COMPRAVENDITE	25
8.2) VALORI E PREZZI	27
9.0) SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE	29
9.1) METODO COMPARATIVO	29
9.2) STIMA DELL'IMMOBILE AL 15 LUGLIO 2021	29
9.3) STIMA DI MASSIMA DELLE OPERE ANCORA DA ESEGUIRSI	30
10.0) VALUTAZIONE	30
10.1) TABELLA RIASSUNTIVA	31
11.0) CONCLUSIONI	31
ALLEGATO n. 1 ALBUM FOTOGRAFICO	33
ALLEGATO n. 2 COMPUTO ESTIMATIVO OPERE DI FINITURA	39

Il sottoscritto Geom. Cismo Bonvicini, nato a Parma il 10/02/1947, con studio in Via Anna Frank 38/14 a Reggio Emilia (RE), codice fiscale BNV CSM 47B10 G337W iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Reggio Emilia al n. 1014.

premesse:

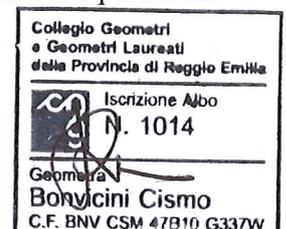
- che con D.M. 30/10/2015 n. 541/2015, "COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA" (di seguito COOPSETTE) è stata posta in Liquidazione Coatta Amministrativa, ed è stato nominato Commissario Liquidatore il dott. Giorgio Pellacini, nato a Reggio Emilia il 7 agosto 1958, domiciliato in Reggio Emilia Via Pestalozzi, 43 (C.F. PLLGRG58M07H223L);
- Che la Coopsette srl in LCA è proprietaria di unità immobiliari facenti parte del più ampio complesso immobiliare in corso di realizzazione e costruzione, sito nell'area del c.d. ex-stabilimento Italcementi, ubicata nell'ambito del Comune di Genova, località Lungobisagno, Via Ponte Carrega, censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune di Genova, sezione di Genova, sezione urbana BAV, foglio 41, mappale 1710 , a destinazione commerciale e produttiva (il "Complesso Immobiliare"), e in particolare l'unità immobiliare da valutare è al secondo piano ed è di complessivi mq. 11.893,00 circa di superficie coperta con destinazione produttivo/commerciale, (per la vendita al dettaglio di prodotti non alimentari);
- Che l'Immobile verrà valutato nello stato di fatto in cui si trova (unitamente alle pertinenze) e quindi allo stato **grezzo**.
- che il sottoscritto ha conferito con il Commissario Liquidatore, acquisendo informazioni e documentazione preliminare,

tutto ciò premesso:

Il Sottoscritto è stato incaricato di valutare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto.

1.0) OBIETTIVO DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA

Obiettivo della presente perizia è la verifica del più probabile valore di mercato dell'immobile indicato comprese le pertinenze in proprietà di Coopsette S.C. in L.C.A., valutato alla data del 15 luglio 2021 (data di conferimento dell'incarico) e comparato con i valori di mercato tenendo conto della particolare



situazione in cui versa la Proprietà alla data della stima.

La presente relazione potrà essere oggetto di asseverazione presso un notaio.

2.0) DATA DI RIFERIMENTO DELLA STIMA E DOCUMENTAZIONE CONSIDERATA

La data di riferimento della presente stima è il 15 luglio 2021 e, di conseguenza, a tale data, sono stati sviluppati gli elementi di base del processo valutativo, in costante confronto con il Commissario Liquidatore e con i suoi collaboratori.

Non sono stati portati alla mia attenzione eventi non inclusi nelle informazioni utilizzate, o ulteriori elementi successivi alla data di riferimento, che potrebbero avere un impatto rilevante sulla stima. Qualora successivamente intervenissero variazioni sostanziali, l'esito della presente relazione potrà essere aggiornato.

In ordine allo svolgimento dell'incarico conferito, il sottoscritto ha acquisito ed esaminato la documentazione fornita dal Commissario Liquidatore e dai suoi collaboratori.

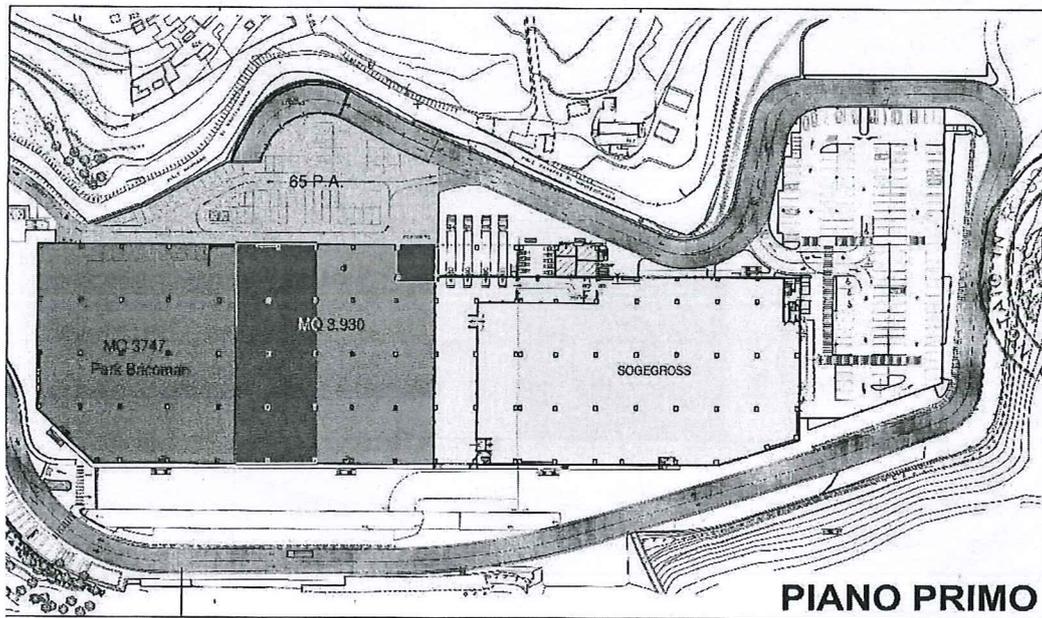
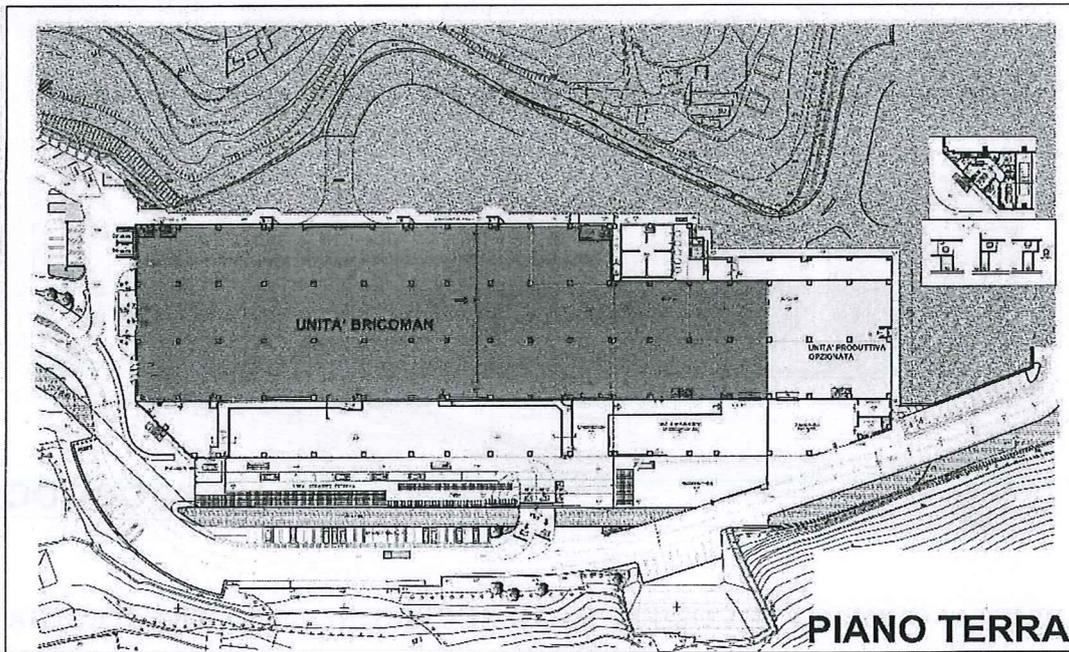
3.0) DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO: SITUAZIONE ATTUALE

L'edificio si sviluppa su quattro piani: il **piano terra** è quasi completamente terminato ed occupato dall'attività BRICOMAN, il **primo piano** è completato per l'attività SOGEGROS sul lato est, sul lato ovest insiste un 'area completata per il Parcheggio coperto acquistato ed utilizzato da Bricoman; tra le due aree finite) è stata stralciata e venduta a Iperbimbo Genola srl la porzione di mq. 1534,00, un'ulteriore porzione di 50 mq. ceduta al Sig. Giacomelli, mentre la rimanente parte è stata venduta a FA.GE. srl , tutte porzioni oggetto di mie precedenti stime; **il secondo piano (oggetto della stima)**, è completamente al grezzo ed è tutto (tranne il mappale 64 di mq.725 circa) in proprietà a Coopsette; **il terzo piano** è stato completamente alienato compresi i piazzali e i porticati a Spazio Genova srl.

Le opere di viabilità, i parcheggi esterni e di conseguenza le aree di cessione all'amministrazione comunale sono completamente eseguite.

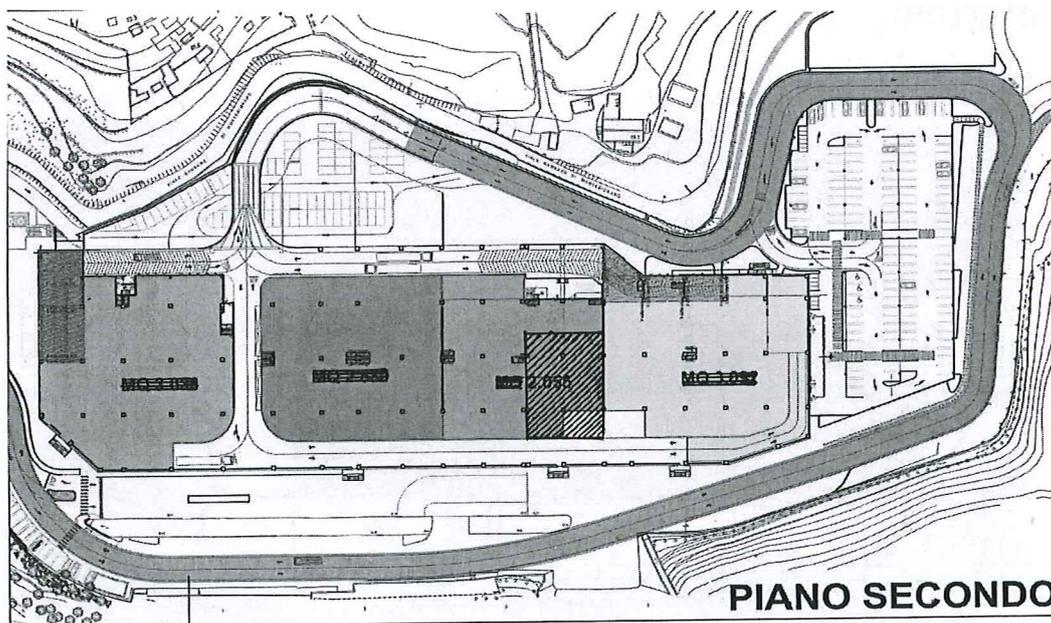


3.1) PLANIMETRIE

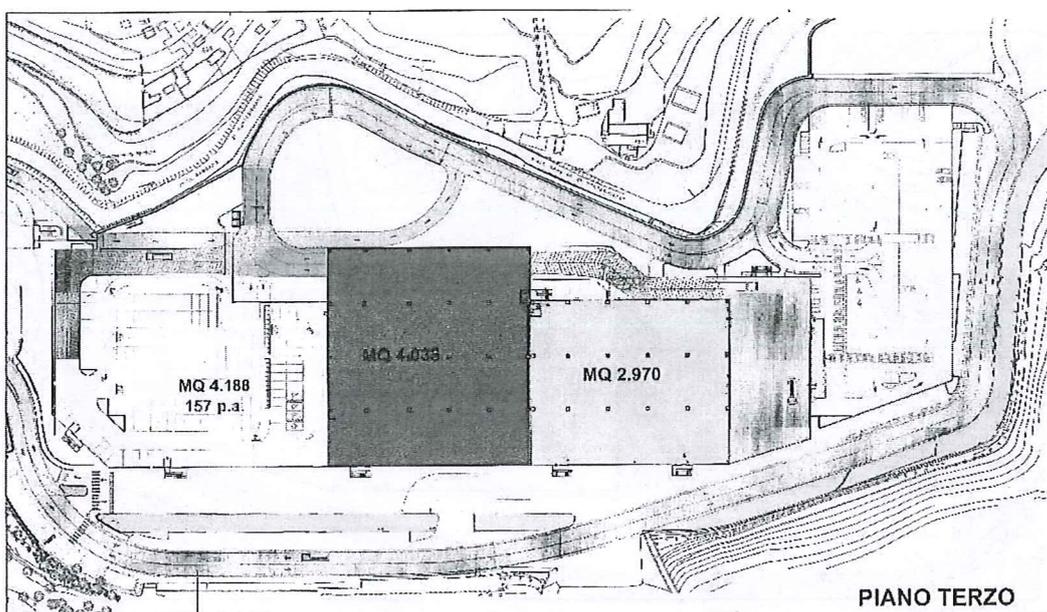


PORZIONI CENTRALI: IPERBIMBO, FA.GE., GIACOMELLI

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia
Iscrizione Albo N. 1014
Geometra Bonvicini Cismo
C.F. BNV CSM 47R19 G337W



**PROPRIETA' COOPSETTE COMPLETA AD ECCEZIONE ZONA TRATTEGGIATA IN
PROPRIETA' TRANSCOOP COMUNQUE COMPRESA NELLA VALUTAZIONE**



**IL TERZO PIANO, COMPLETO DI PARCHEGGI di proprieta' SPAZIO GENOVA srl
3.2) ALLEGATO 1 PAG. 33**

ALBUM FOTOGRAFICO DELL'OGGETTO DELLA PROPOSTA

4.0) ANALISI DELLA TITOLARITÀ AMMINISTRATIVA E DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

4.1) SITUAZIONE TITOLARITA' E PERIMETRO CATASTALE

COOPSETTE - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in CASTELNOVO DI SOTTO ha acquistato e risulta titolare del diritto di proprietà degli immobili in forza dei seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito notaio Piero Biglia di Saronno del 04/11/2011 Rep. n.35554/ 25372, registrato a Genova 1 in data 28/11/2011 al n. 21177 serie 1Te trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Genova il 29/11/2011 ai nn. 27663/38788 di formalità, mediante il quale la Società "ITALCEMENTI FABBRICHE RIUNITE CEMENTO S.p.A. BERGAMO" cede alla "COOPSETTE Società Cooperativa" la piena proprietà di un complesso immobiliare sito nel comune di Genova con sovrastanti fabbricati, avente un'area di 216.973 mq catastali e costituito dalle seguenti aree:

- area di 44.427 mq con sovrastante fabbricato ad uso industriale, composto da più corpi di fabbrica, denominata "Area A" e costituita dai seguenti cespiti:

- Catasto Terreni: Sez. 5 Fg. 41 P.lla 231-1659-1660-1661-1662

- Catasto Fabbricati: Sez. Urb. BAV Fg. 41 P.lla 231-1659-1661-1662

- area di 48.614 mq con sovrastante fabbricati ad uso abitazione ed uffici, in parte dismessi, denominata "Area B" e costituita dai seguenti cespiti:

- Catasto Terreni: Sez. 5 Fg. 41 P.lla 248-295-297-298-1657-1658-1707-1710-1712

- Catasto Fabbricati: Sez. Urb. BAV Fg. 41 P.lla 1710 sub. 1

- Catasto Fabbricati: Sez. Urb. BAV Fg. 41 P.lla 1710 sub. 2 graffato P.lla 1707-1712

- Catasto Fabbricati: Sez. Urb. BAV Fg. 41 P.lla 501 sub. 2

- Catasto Fabbricati: Sez. Urb. BAV Fg. 41 P.lla 297-1657

- area di 163.932 mq con sovrastante fabbricati ad uso abitazione, denominata "Area C" e costituita dai seguenti cespiti:

- Catasto Terreni: Sez. 5 Fg. 41 P.lla 277-289-290-291-294-396-397-402-403-406-418-419-453-475-476-485-777-1629-394

- Catasto Fabbricati: Sez. Urb. BAV Fg. 41 P.lla 396 Subb. 5-6-7-8



- Catasto Fabbricati: Sez. Urb. BAV Fg. 41 P.IIa 291 Subb. 1-2-3-4
- Catasto Fabbricati: Sez. Urb. BAV Fg. 41 P.IIa 453-1629

QUESTA E' LA CONSISTENZA INIZIALE DELL'INVESTIMENTO.

Mentre si segnala che con i seguenti atti sono state vendute delle porzioni di aree e di fabbricati:

A) Atto di prestazione con trasferimento di diritti a rogito notaio Zanichelli Luigi del 18/05/2015 Rep. n. 114479/33261, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Genova il 19/05/2015 ai nn. 11736/8996 di formalità, mediante il quale la Società "COOPSETTE Società Cooperativa con sede a Castelnuovo di Sotto" cede alla Società "TRANSCOOP Società Cooperativa con sede a Reggio nell'Emilia", (...ecc...)

B) Atto di identificazione catastale a rogito notaio Cambareri Domenico del 30/03/2015 Rep. n. 36307/15135, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Genova il 28/04/2015 ai nn. 9886/7529 di formalità, mediante il quale la Società "COOPSETTE Società Cooperativa con sede a Castelnuovo di Sotto" e la Società "BRICOMAN ITALIA S.r.l." identificano catastalmente l'area di parcheggio di proprietà di "BRICOMAN ITALIA S.r.l (...ecc...)

C) Atto di compravendita a rogito notaio Lizza Paolo del 17/03/2015 Rep. N. 98235/33878, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Genova il 24/03/2015 ai nn. 6569/5031 di formalità, mediante il quale la Società "COOPSETTE Società Cooperativa con sede a Castelnuovo di Sotto" cede alla Società "SOGEGROSS S.p.A." un'unità immobiliare a destinazione commerciale per la vendita all'ingrosso di generi alimentari e non alimentari con la formula cash e carry posta al piano primo del complesso con annesse due porzioni di soppalco ed area adibita a parcheggio di pertinenza della medesima, nonché area adibita a carico e scarico merci posta sul lato nord. (...ecc...)

D) Atto di compravendita a rogito notaio Cambareri Domenico del 28/01/2015 Rep. N. 35977/15002, registrato a Milano 2 il 02/02/2015 al n. 3585 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Genova il 02/02/2015 ai nn. 2512/1940 di formalità, mediante il quale la Società "COOPSETTE Società Cooperativa con sede a Castelnuovo di Sotto" cede alla Società

“BRICOMAN ITALIA S.r.l.” porzione di immobile a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio di generi non alimentari ed area a parcheggio. (...ecc....)

E) Atto di compravendita a rogito notaio Bigi Enrico del 07/07/2016 Rep. N. 113622/36628, registrato a Reggio Emilia il 12/07/2016 al n. 10162 serie 1T e trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Genova il 19/07/2016 ai nn. 21545/15393 e 21546/15394 di formalità, mediante il quale la Società “COOPSETTE Società Cooperativa con sede a Castelnovo di Sotto” cede alla Società “IPERBIMBO GENOLA S.r.l.” di Moncalieri (TO) porzione di immobile a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio di generi non alimentari ed area a parcheggio. (...ecc...)

F) Atto di compravendita a rogito notaio Bigi Enrico del 31/marzo/2017 Rep. N. 114713/37507, registrato a Reggio Emilia il 12/07/2016 al n. 10162 serie 1T e trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia il 7/ 04/ 2017 ai nn. 11304/7750 di formalità, mediante il quale la Società “COOPSETTE Società Cooperativa con sede a Castelnovo di Sotto” cede, alla Società “BNP PARIBAS LEASING SOLUTIONS SpA.” con sede in Milano, porzione di immobile a destinazione commerciale (tutto il terzo piano) per la vendita al dettaglio di generi non alimentari ed area a parcheggio. (...ecc...)

G) Atto di compravendita a rogito notaio Bigi Enrico del 06/07/2017 Rep. N. 115111/37837, registrato a Reggio Emilia, mediante il quale la Società “COOPSETTE Società Cooperativa con sede a Castelnovo di Sotto” cede al Sig. Giacomelli Stefano di Genova porzione di immobile a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio di generi non alimentari ed area a parcheggio. (...ecc...)

H) Atto di compravendita a rogito notaio Minganti Michele del Rep. N. 9158/6460, registrato a Reggio Emilia il 27.11.2020 e a Genova il 3.12.2020, mediante il quale la Società “COOPSETTE Società Cooperativa con sede a Castelnovo di Sotto” cede al BRICOMAN ITALIA srl di Milano porzione di immobile denominato “Parcheggio provvisorio” e un magazzino ..(ecc...)

I) Atto di compravendita a rogito notaio Minganti Michele del Rep. N. 9253/6547, registrato a Reggio Emilia il 15.03.2021 e a Genova il 15.03.2021, mediante il quale la Società “COOPSETTE Società Cooperativa con sede a Castelnovo di Sotto” cede al FA.GE. srl di Genova, porzione di immobile con



destinazione produttiva/commerciale al grezzo e al primo piano oltre al parcheggio pertinenziale ..(..ecc...)

4.2) CONSISTENZA ATTUALE CATASTALE

Di seguito si riporta l'elenco delle unità immobiliari attualmente in proprietà, considerate le variazioni catastali intervenute successivamente alla stipula degli atti di cui sopra:

Catasto terreni:

Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Qualità	Superficie Mq.	Note
5	41	1710	/	Ente Urbano	42701	/

CATASTO FABBRICATI :

Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Note
BAV	41	1710	21	D/1	/	/	845,00	1/1 PT
BAV	41	1710	23	D/1	/	/	5.700,00	1/1 PT
BAV	41	1710	61	F/4	/	/	/	1/1 P1
BAV	41	1710	74	F/3	/	/	/	1/1 P2

In giallo i mappali oggetto della stima intestate a "COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in CASTELNOVO DI SOTTO" c.f. 00125650358.

Nella stima è compreso anche il mappale 1710 sub 64 intestato a TRANSCOOP Società Cooperativa con sede in Reggio Emilia P.IVA 01174150357.

Si precisa inoltre che alcuni mappali, o parte di stessi, attualmente ancora di proprietà di Coopsette Soc. Coop., sono relativi a locali tecnici che potrebbero essere comuni a mappali già ceduti o in fase di cessione, si consiglia una puntuale verifica della situazione prima della cessione definitiva dei locali in vendita.



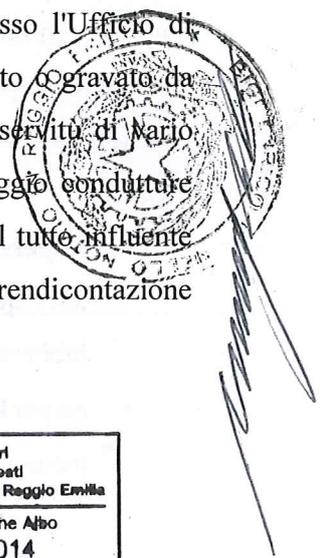
Si segnala inoltre che, dall'analisi delle visure catastali, COOPSETTE Soc. Coop. risulta proprietaria superficiaria delle seguenti unità, di proprietà del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO - RAMO ACQUE - con sede in ROMA e censite al catasto fabbricati:

- Sez.	Urb.	BAV	Fg.	41	P.lla 1708	Sub. 1	Graffato P.lla 1880 Sub. 1;
- Sez.	Urb.	BAV	Fg.	41	P.lla 1880	Sub. 2;	
- Sez.	Urb.	BAV	Fg.	41	P.lla 1880	Sub. 3;	
- Sez.	Urb.	BAV	Fg.	41	P.lla 1881	Sub. 1;	
- Sez.	Urb.	BAV	Fg.	41	P.lla 1881	Sub. 2;	
- Sez.	Urb.	BAV	Fg.	41	P.lla 1881	Sub. 3;	
- Sez.	Urb.	BAV	Fg.	41	P.lla 1874;		
- Sez.	Urb.	BAV	Fg.	41	P.lla 1875 ,		
- Sez.	Urb.	BAV	Fg.	41	P.lla 1711	Sub. 1.	

Si precisa che dall'analisi dell'Atto di Compravendita rep. 35554/23572 del 04/11/2011 si evince che in data 10/06/2010 Italcementi S.p.A. aveva inviato alla Provincia di Genova prot. DIMM/A1ND/MD/mv/es919, Area 06 - Difesa del Suolo, istanza di rinnovo per il mantenimento e l'uso di detti beni demaniali, oltre ad altri; di conseguenza la Provincia di Genova, Direzione Pianificazione Generale e di Bacino, Servizio Controllo e Gestione del Territorio aveva emesso gli Atti Dirigenziali n.1007,1009, 1010, 1012, 1013 del 21/02/2011 e Disciplinare di Concessione Demaniale del 01/04/2011 registrato l'11/04/2011 al n. 6540 concedendo il rinnovo richiesto.

4.3) VINCOLI, PESI E GRAVAMI

Dalla documentazione presente e da qualche ricerca effettuata in via telematica presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Genova, l'immobile nel suo complesso non risulta interessato o gravato da trascrizioni/iscrizioni ipotecarie pregiudizievoli; ma risulta gravato da trascrizioni di servizi di vario genere riguardanti passaggio di condotte nel sottosuolo, vincoli di parcheggio, passaggio condutture elettriche, passaggi pedonali e carrai, elettrodotti, linee telefoniche ecc., non essendo il tutto influente per la stima in corso non si ritiene di elencarle puntualmente tutte, raccomandandone la rendicontazione negli atti di compravendita che si dovessero effettuare in futuro.



4.4) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA



Si precisa che, dall'analisi della Nota di trascrizione dell'Atto di compravendita rep. 35977 del 28/01/2015, si evince l'esistenza di un Regolamento di Condominio relativo al "Condominio Polo Ponte Carrega", stipulato tra COOPSETTE e BRICOMAN ITALIA S.r.l., che trovasi in allegato all'atto di compravendita stesso.

Si precisa inoltre che, dall'analisi della Nota di trascrizione dell'Atto di compravendita rep. 35977 del 28/01/2015, si evince l'esistenza di uno statuto consortile ed un regolamento di gestione stipulato tra COOPSETTE e BRICOMAN ITALIA S.r.l. allegato al regolamento di condominio.

5.0) CONSISTENZA EDILIZIA/ CATASTALE

Catasto Terreni:

Dalle ricerche effettuate in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Genova – Sezione Territorio, e da quanto potuto constatare, il complesso nel quale è inserito l'immobile oggetto d'analisi risulta catastalmente identificato come segue:

Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Qualità.	Superficie (mq)	Note
5	41	1710		Ente Urbano	42701	TIPO MAPPALE del 22/01/2015 n. 10198.1/2015 in atti dal 22/01/2015 (protocollo n. GE0010198)

Le consistenze edilizie della proprietà nella quale è inserito l'oggetto della valutazione sono state calcolate in base alla documentazione fornita dalla proprietà; durante il sopralluogo sono state valutate misure a campione al fine di determinare la correttezza di ciò che è stato fornito.

I criteri generali di calcolo seguiti nella determinazione delle superfici lorde e commerciali sono stati i seguenti:

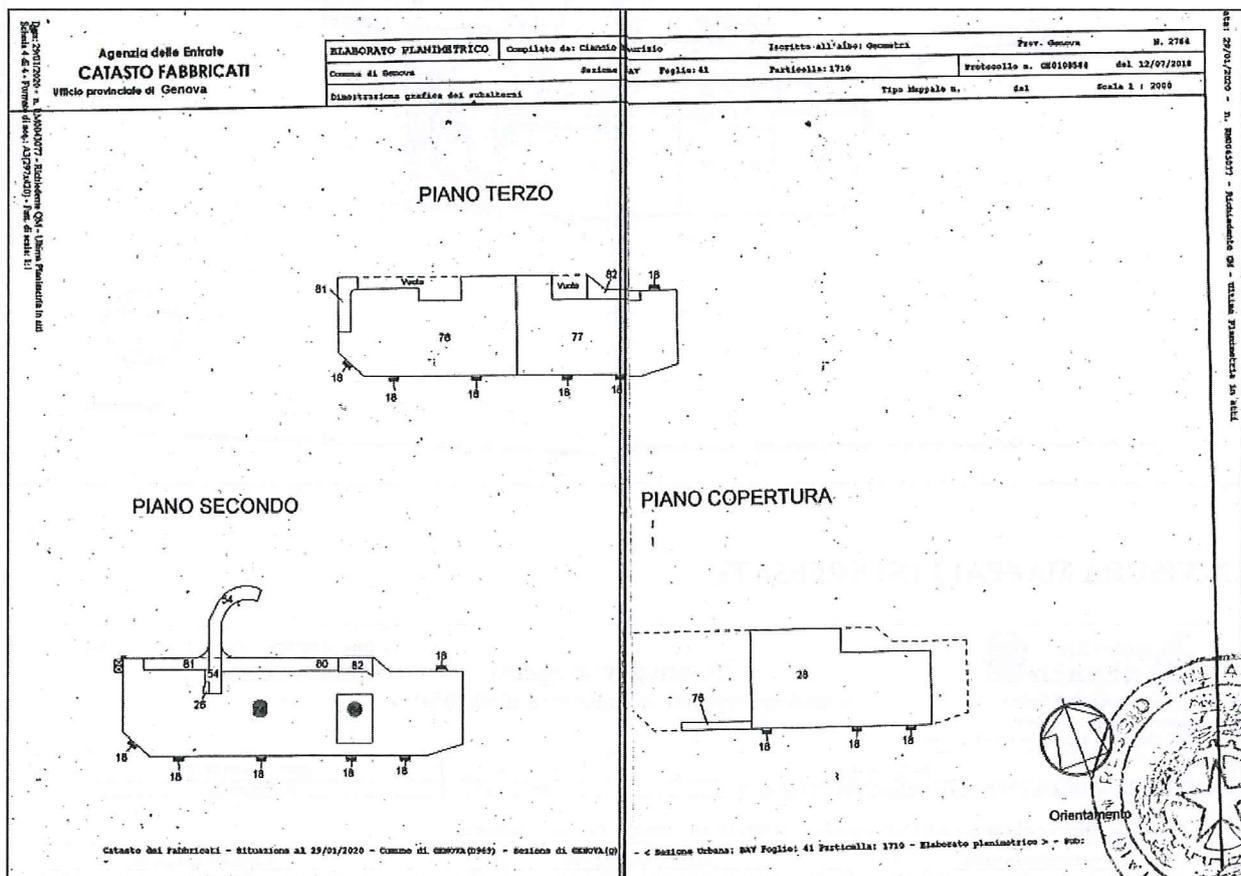
- **Superficie lorda:** espressa in mq, è la somma delle superfici lorde di tutti i livelli fuori ed entro terra qualunque sia la loro destinazione d'uso, misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato ed alla mezzeria delle murature confinanti verso terzi.
- **Superficie commerciale:** espressa in mq, coincide con la superficie lorda al netto dei locali tecnici, dei cavedi, dei vani scala/ascensori.

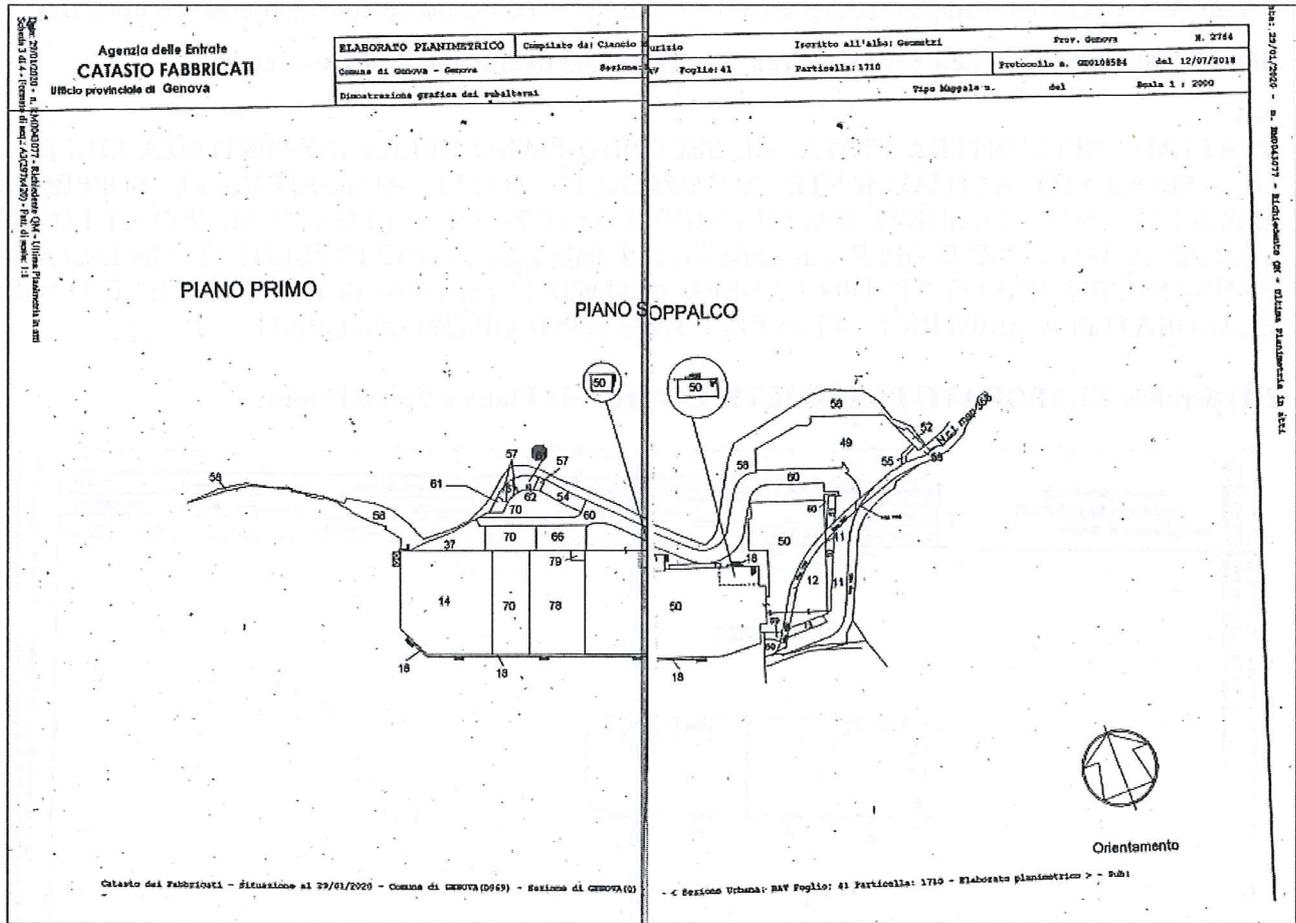
L'immobile oggetto di valutazione riguarda il subalterno 74 ed il subalterno 64 per circa complessivi mq. 12.600,00 di superficie lorda e circa mq. 11.820,00 di superficie commerciale.

NB.

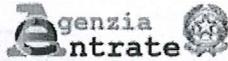
TRATTASI DELL'INTERA UNITA' AL SECONDO PIANO NELLA CONSISTENZA EDILIZIA DEL PROGETTO ATTUALMENTE AUTORIZZATO DALLE AUTORITA'. LE SUPERFICI RIPORTATE SONO DESUNTE DALL'ELABORATO (TAV 15) ALLEGATO AL "PROGETTO DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA ai sensi ART. 9 della L.R. 10/2012 PRESENTATO IN DATA 18 GENNAIO 2017 DALLO STUDIO CANEPA ASSOCIATI per conto di COOPSETTE" E DAGLI ELABORATI PLANIMETRICI CATASTALI. NON SONO MISURE RILEVATE.

5.1) Stralcio ELABORATO PLANIMETRICO Secondo Piano e Piano Primo





5.2) VISURA MAPPALI INTERESSATI



Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 30/10/2019

Data: 30/10/2019 - Ora: 11.52.19 Segue
Visura n.: T133502 Pag: 18

Intestazione degli immobili indicati al n. 19

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in CASTELNOVO DI SOTTO	00125650358*	(1) Proprietà per 1/1

20. Unità Immobiliari site nel Comune di GENOVA sezione di GENOVA (Codice D969Q) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	BAV	41	1710	61			in corso di definit.					VIA PONTE CARREGA piano: 1; VARIAZIONE del 16/03/2013 protocollo n. GE9058138 in atti dal 16/03/2013 DIVISIONE - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 42685.1/2013)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 20

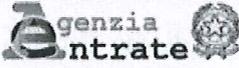
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in CASTELNOVO DI SOTTO	00125650358*	(1) Proprietà per 1/1

Intestazione degli immobili indicati al n. 21

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in CASTELNOVO DI SOTTO	00125630358*	(1) Proprieta' per 1/1

22. Unità Immobiliari site nel Comune di GENOVA sezione di GENOVA (Codice D969Q) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	BAV	41	1710	74			in corso di costruz.					VIA PONTE CARREGA SNC piano: 2; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 17/02/2017 protocollo n. GE0030981 in atti dal 30/02/2017 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6005.1/2017)	



Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/07/2021

Data: 28/07/2021 - Ora: 13.36.33 Fine
Visura n.: T221249 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GENOVA (Codice: D969Q) Sezione di GENOVA (Provincia di GENOVA)
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: BAV Foglio: 41 Particella: 1710 Sub.: 64

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	BAV	41	1710	64			in corso di costruz.					DIVISIONE del 05/10/2015 protocollo n. GE0190257 in atti dal 05/10/2015 DIVISIONE (n. 111150.1/2015)

Indirizzo: VIA PONTE CARREGA piano: 2;

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TRANSCOOP SOCIETA' COOPERATIVA con sede in REGGIO NELL'EMILIA	01174150357*	(1) Proprieta' per 1/1

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/10/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/10/2015 Repertorio n.: 115039 Rogante: ZANICHELLI LUIGI Sede: CORREGGIO Registrazione: ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE (n. 19452.1/2015)

6.0) SITUAZIONE AMBIENTALE

Dal Disciplinare di concessione Demaniale del 1/04/2011 n. 6540, emesso dalla Provincia di Genova risulta che Italcementi spa dichiara espressamente e garantisce aver provveduto alla bonifica dei territori e di eseguire i monitoraggi della falda con cadenza trimestrale, ebbene i funzionari presenti al sopralluogo si sono fatti carico di rintracciare i verbali di dette bonifiche e le prescrizioni dei monitoraggi ancora da esperire.

7.0) SITUAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Genova è il Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 44 in data 10 Marzo 2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5 Novembre 2010 e successive varianti o aggiornamenti.



Il PUC divide il territorio comunale in zone territoriali omogenee e speciali articolate in organismi territoriali elementari ai fini della disciplina paesistica. Ciascuna zona è dotata di una disciplina degli interventi, integrata negli assetti insediativo, vegetazionale e geomorfologico.

Attualmente, il nuovo strumento urbanistico comunale, adottato con DCC 8/2015 e in regime di salvaguardia al 4 marzo 2015, è approvato e in funzione dal 3 dicembre 2015 con aggiornamenti di cui gli ultimi del novembre 2019 e del dicembre 2020 .

Il PUC in precedenza definiva la Proprietà come **“Ambito speciale di riqualificazione urbana n.62 – riconversione dello stabilimento Italcementi”** da attuarsi mediante l’approvazione di uno Schema di Assetto Urbanistico esteso all’intera zona con la variante di dicembre 2015 la proprietà rientra nella Disciplina Urbanistica Speciale n° 78 “ITALCEMENTI” oltre che al Nodo Infrastrutturale n° 16 “PONTE CAREGA-GUGLIELMETTI”.

Un po’ di storia:

Nel corso del 2011 è stata presentata la proposta di Variante al PUC per l’approvazione del progetto presentato dalla Proprietà per la riconversione ad uso produttivo-commerciale dell’ex stabilimento Italcementi e correlate opere di urbanizzazione. Con *Deliberazione del Consiglio Comunale n.64 del 20 settembre 2011* è stato espresso parere favorevole all’approvazione del progetto e alla bozza di convenzione. Inoltre con medesimo atto è stata approvata la *Variante al PUC ex art.44* (per l’introduzione di una media e una grande struttura di vendita di generi non alimentari).

Il 4 luglio 2012 è stata approvata la Convenzione Urbanistica stipulata con atto a rogito Notaio Piero Biglia Rep. N. 36671/26312, disciplinante tutte le opere di urbanizzazione e gli impegni connessi al progetto di riconversione (l’esecuzione e successiva cessione delle opere di urbanizzazione e relative aree, cessione di aree, impianti e manufatti, costituzione di servitù di uso pubblico, opere per la messa in sicurezza del Rio Mermi, contributo per oneri di urbanizzazione e per il costo di costruzione, monetizzazione degli spazi pubblici mancanti, costituzione di vincolo di destinazione).

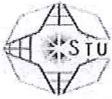
Dopo la vendita dell’intero terzo piano a BNP PARIBAS LEASING SOLUTIONS SpA destinato all’utilizzatore SPAZIO GENOVA srl viene presentato dallo Studio Canepa Associati, per loro conto, un progetto di variante in corso d’opera destinato a definire esattamente gli spazi di utilizzo necessari al nuovo insediamento; dalla relazione al progetto, alla pag. 21, si evince che le superfici di vendita destinate al terzo piano dalla convenzione in essere non vengono del tutto sfruttate e quindi rimangono a



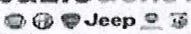
disposizione della restante proprietà circa mq. 1.435,00; di questi circa 50 mq. sono stati aggregati alla vendita Giacomelli e 850 mq. alla vendita a FA.GE. srl entrambe al primo piano, rimangono quindi mq. 535 da destinare al secondo piano. Conclusione:

quindi dei circa 12.600,00 mq. di superficie lorda, mq. 780 circa sono da ritenersi spazi di servizio, i restanti circa 11.820,00 mq di superficie commerciale vendibile saranno così composti circa 11.285 mq. produttivi/magazzino e circa 535 mq. commerciali di vendita.

Stralcio Relazione al progetto di variante

 STUDIO CANEPA ASSOCIATI

coopsette 
SOC. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA
Via SAN BIAGIO 75 - 42021 - CASTELNOVO DI SOTTO (RE)

CORPORAZIONE
SpazioGenova

Via PLAVE 5 - 16145 - GENOVA

**PROGETTO DI RICONVERSIONE AD
USO PRODUTTIVO e COMMERCIALE
DELL'AREA ex "ITALCEMENTI S.p.A."**
PROG. S.U. N° 270/2010
PERMESSO DI COSTRUIRE N° 559/2012

VARIANTE IN CORSO D'OPERA

*Via PONTE CARREGA N° 4
CIRCOSCRIZIONE - IV VALBISAGNO
GE - MOLASSANA*

SU 24/17

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
PROGETTO DI VARIANTE

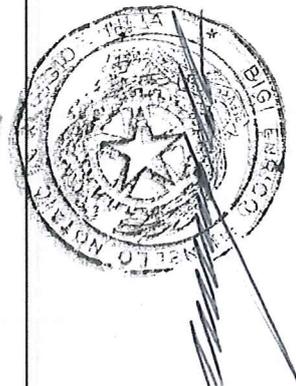
GENNAIO 2017

10 GEN 2017
SPORTELLI

Ing. Giovanni Canepa - arch. Maurizio Canepa - Ing. Giovanni G. Canepa
Via Domenico Fiasella 16/22 - 10121 Genova - Tel/Fax: 010.561.227 / 010.585.084
web: www.studiocanepa.com - e-mail: associata@studiocanepa.it -
Codice Fiscale e Partita IVA 9378389109



MAU | C I O 2 4 | I S C R E L D A R C O O I A



MARCA DA BOLLO
216,00
SEDI/BO

Ministero dell'Economia e delle Finanze

01009431 000052EN4 00345084
00296261 28/08/2021 02.23.34
4578-00088 839PC27088263841
IDENTIFICATIVO : 01101389580947

0 1 19 139958 094

17

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia

Iscrizione Albo
N. 1014

Geometri
Bonvicini Cismo
C.F. BNV CSM 47R10 G337V



STUDIO CANEPA ASSOCIATI

- SUPERFICIA DESTINAZIONE "COMMERCIALE" E LORO DOTAZIONI -

- BRICOMAN - 1 -

GRANDE SUPERFICIE DI VENDITA GENERI NON ALIMENTARI

- SUP. E DOTAZIONE "INVARIATA" RISPETTO AL PROG. S.U. N° 175/2014 -

- BRICOMAN - 2 -

MEDIA SUPERFICIE DI VENDITA "DRIVE IN"

- SUP. E DOTAZIONE "INVARIATA" RISPETTO AL PROG. S.U. N° 175/2014 -

Con la citata "variante" di cui al Prog. S.U. n° 175/2014 veniva inoltre identificata e sancita a livello progettuale una S.A. COMMERCIALE residua ancora utilizzabile - *in quanto già compresa negli oneri di urbanizzazione generali* - pari a complessivi Mq: 5.480. Sempre con la variante veniva altresì definita una potenzialità di S.N.V. pari a complessivi Mq: 2.740. Tutte le superfici venivano "teoricamente" individuate sulle tavole di progetto con la sola finalità di dimostrare che la "capienza" generale dell'intervento complessivo garantiva la disponibilità di spazi necessari per allocare tali superfici e loro dotazioni.

A seguito dell'insediamento di Iperbimbo al Piano Primo (Iperbimbo Genola S.r.l.) una quota parte delle superfici in argomento sono state utilizzate nelle quantità meglio indicate nel Prog. S.U. n° 474/2016. Sono state infatti "consumate":

- S.A. COMMERCIALE: MQ.: 1.595~
 - S.N.V.: MQ.: 1.000~

Con la presente variante in corso d'opera per l'insediamento al P. Terzo della nuova auto concessionaria verranno ulteriormente "consumate" le seguenti superfici;

- S.A. COMMERCIALE: MQ.: 2.450~
 - S.N.V.: MQ.: 245~

Riepilogando residua ancora - ovvero resta da utilizzare - una S.A. COMMERCIALE pari a MQ.: 1.435~. Si omette volutamente di riportare anche il dato relativo alla S.N.V. in quanto essendo nel frattempo variati i parametri relativi alla determinazione della S.N.V. a seconda delle tipologie merceologiche insediabili tale dato potrebbe generare non corrette interpretazioni. Anche in questo caso comunque tali superfici residue (potenzialmente ancora realizzabili) sono state teoricamente individuate sull'allegata TAV. 15 "COMPUTO GENERALE DELLE SUPERFICIE" sempre e comunque con la sola finalità di fornire idonea dimostrazione che la "capienza" generale dell'intervento complessivo garantisce la disponibilità degli spazi necessari.

Coopsette SOCIETÀ IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

- Via S. Biagio n° 75 - 42024 CASTELNUOVO DI SOTTO (RE) - Tel. 0522.961111 -

SpazioGenova S.R.L. - VIA PIAVE 5 - 16145 GENOVA -

PROGETTO DI RICONVERSIONE AD USI PROD./COMM. DELL'EX "ITALCEMENTI S.P.A."

- VARIANTE IN CORSO D'OPERA -

- RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA -

21

7.1) REGOLARITÀ URBANISTICA

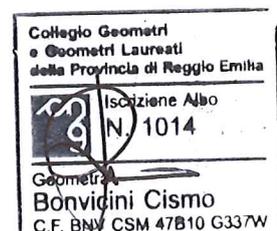
SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla disamina della documentazione messa a disposizione e dalle ricerche telematiche (Atto di impegno del 8/07/2011) presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Genova, l'immobile oggetto d'analisi risulta gravato dalle seguenti Convenzioni Edilizie:

- Atto di Convenzione stipulato con atto a rogito Notaio Umberto Barletti del 27/10/1939 Rep. N. 19125.
- Atto di Convenzione stipulato con atto a rogito Notaio Umberto Barletti del 16/07/1940 Rep. N. 19673.
- Atto di Convenzione stipulato con atto a rogito Notaio Pietro Barletti del 28/09/1951 Rep. N. 7277.
- Convenzione stipulata con atto a rogito Notaio Umberto Barletti del 26/04/1951 Rep. N. 262149, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Genova il 15/05/1951 al R.P. Vol. 2839 n. 4266.

(Informazione desunta dall'Atto compravendita rep. 35554/25372 del 04/11/2011)

- Atto di impegno stipulato con atto a rogito del notaio Piero Biglia del 08/07/2011 Rep.N. 35079 racc. 24969, registrato a Genova 1 in data 08/07/2011 al n. 12982 serie 1T, non trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, inerente l'impegno della società COOPSETTE Soc. Coop. A divenire proprietaria dell'immobile (come da contratto preliminare di compravendita tra Coopsette Soc. Coop. e Italcementi S.p.A. del 23/11/2010) e successivamente sottoscrivere, con il COMUNE DI GENOVA, una convenzione relativa alle opere di urbanizzazione e gli impegni connessi all'attuazione del progetto, in variante al P.U.C. per la riconversione, ad uso produttivo-commerciale, dell'ex stabilimento Italcementi, in conformità alla bozza di convenzione in allegato all'atto di impegno stesso.
- Atto unilaterale d'obbligo stipulato con atto a rogito del notaio Piero Biglia del 17/04/2012 Rep. N. 36856 registrato a Genova in data 17/04/2012 al n. 6135 serie 1T, non trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, a favore del COMUNE DI GENOVA contro



COOPSETTE Soc. Coop., inerente la parziale modifica ed integrazione della bozza di convenzione, allegata all'atto di impegno sottoscritto in data 08/07/2011

(Informazione desunta dall'Atto unilaterale d'obbligo rep. 36366 del 18/04/2012)

- Atto unilaterale d'obbligo stipulato con atto a rogito del notaio Piero Biglia del 18/04/2012 Rep. N. 36366 racc. 26061, registrato a Genova 1 il 18/04/2012 al n. 6223 serie 1T non trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, a favore del COMUNE DI GENOVA, contro COOPSETTE Soc. Coop., inerente la correzione di errori presenti all'interno dell'atto d'obbligo rep. 36856 del 17/07/2012 (nello specifico vengono modificati gli articoli inerenti: le opere di urbanizzazione da eseguire, le aree impianti e manufatti da cedere, le servitù ad uso pubblico da costituire).
- Convenzione Urbanistica stipulata con atto a rogito Notaio Piero Biglia del 04/07/2012 Rep. N. 36671/26312, registrato a Genova 1 il 19/07/2012 al n.10841, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Genova il 10/07/2012 al n. 15991, a favore del COMUNE DI GENOVA, contro COOPSETTE SOC. Coop., disciplinante tutte le opere di urbanizzazione e gli impegni connessi al progetto di riconversione ad uso produttivo-commerciale dell'ex stabilimento Italcementi (l'esecuzione e successiva cessione delle opere di urbanizzazione e relative aree, cessione di aree, impianti e manufatti, costituzione di servitù di uso pubblico, opere per la messa in sicurezza del Rio Mermi, contributo per oneri di urbanizzazione e per il costo di costruzione, monetizzazione degli spazi pubblici mancanti, costituzione di vincolo di destinazione), insistente sugli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune Censuario di Genova: Fg. 41 P.lle 231-1659-1660-1661-1662-1657-1707-1708-1710-1711-1712-277-289-290-291-294-396-397-402-403-406-418-419-453-475-476-485-777-1629-394,
- o Atto unilaterale d'obbligo edilizio stipulato con atto a rogito del Notaio Piero Biglia del 16/07/2014 Rep. N.39883/28677, registrato a Genova 1 il 17/07/2014 al N.10311, non trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, a favore del comune di Genova, inerente gli impegni funzionali alla riconversione, in termini monetari, dell'obbligazione di cui all'art. 6.1 della convenzione rep. n. 36671/26312 del 04/07/2012, nonché alla puntualizzazione di modalità e tempistica di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

(Informazione desunta dall'Atto di prestazione con trasferimento di diritti rep.114479/33261 del 18/05/2015)

- Vincolo permanente di destinazione d'uso, atto a rogito del notaio Piero Biglia del 09/01/2015 Rep. N. 40641/29186, registrato a Genova 1 il 20/01/2015 al n. 1051 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 22/01/2015 ai nn. 1686/1333 di formalità, a favore del COMUNE DI GENOVA, contro COOPSETTE Soc. Coop., inerente la costituzione di vincolo permanente di destinazione d'uso a parcheggio / area di sosta/movimentazione merci, insistente sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Genova:
 - Sez. Urb. BAV foglio 41 particella 1710 subb. 3-9-10-11-12-13-14
 - Sez. Urb. BAV foglio 41 particella 1832 sub. 1.

- Vincolo permanente di destinazione d'uso, atto a rogito del notaio Piero Biglia del 23/01/2015 Rep. N. 40726/29241, registrato a Genova 1 il 02/02/2015 al N.1690, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 03/02/2015 ai nn. 2538/1958 di formalità, a favore del COMUNE DI GENOVA, contro COOPSETTE Soc. Coop., in rettifica all'Atto Rep. N. 40641/29186 del 09/01/2015 ai fini di una migliore identificazione catastale delle aree soggette a vincolo di destinazione, insistente sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Genova:
 - Sez. Urb. BAV foglio 41 particella 1710 subb. 3-9-10-11-12-14-43
 - Sez. Urb. BAV foglio 41 particella 1832 sub. 1

Dall'analisi del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione del 14/01/2015, si evince che in sostanza tutte le opere, compresa la sistemazione del Rio Mermi, previste dalla Convenzione stessa, sono state realizzate in conformità al progetto, fatta eccezione per i seguenti difetti riscontrati, che avrebbero dovuto esser eliminati entro 60 giorni dal suddetto certificato di collaudo:

- mancata installazione di tre panchine presso la parte terminale della via Ponte Carrega, all'innesto con Lungobisagno Dalmazia;
- presenza di specie vegetali sofferenti, che occorre sostituire;



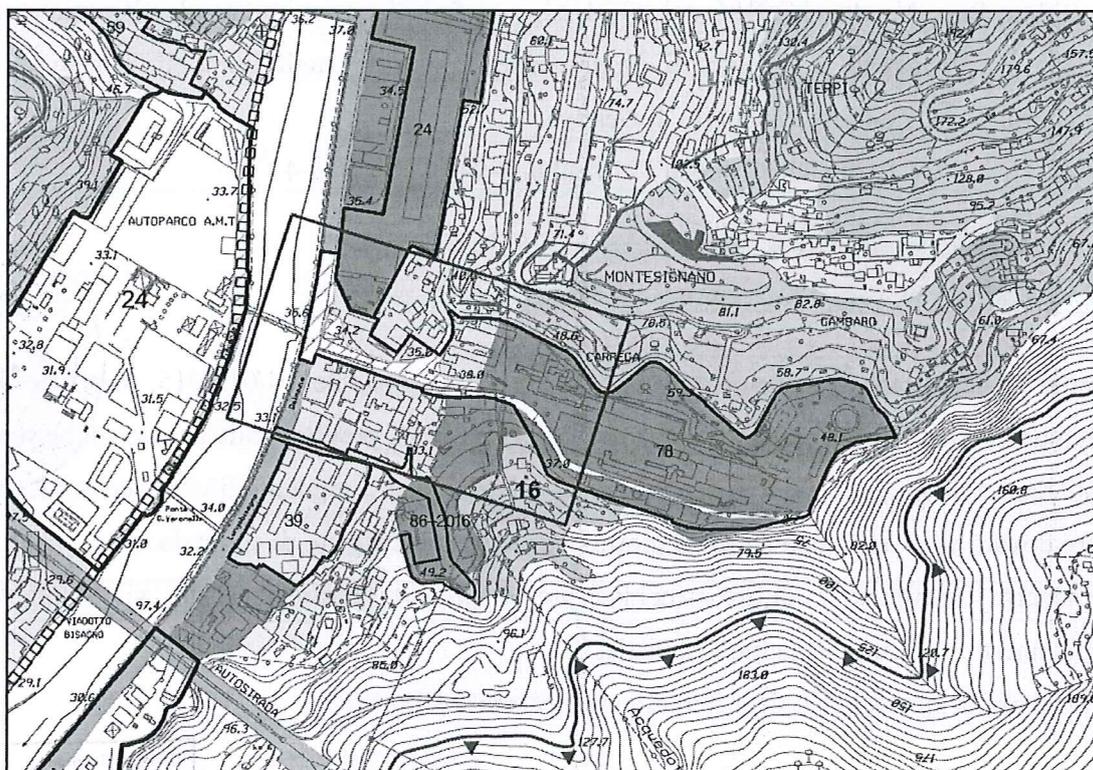
- scarsa qualità delle finiture delle opere in calcestruzzo costituenti le panchinature e le sedute dell'area di aggregazione sociale per le quali si prescrive di effettuare rasatura delle parti a vista;
- mancata posa in opera dei dissuasori previsti a progetto e riferiti all'area di aggregazione sociale;
- mancato completamento del bauletto in corrispondenza del muro di confine tra l'area di aggregazione sociale e la via Chiarella;
- mancato completamento della ringhiera prevista da progetto, lungo via Ponte Carrega.

7.2) COLLAUDO

Il funzionario COOP 7, presente alla mia visita del 26/07/2016 (eseguita per altra perizia sull'immobile), ha asserito che le prescrizioni derivanti dai difetti riscontrati nel certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione del 14/01/2015 sono state integralmente eseguite. Non ho avuto modo di reperire l'eventuale documento ufficiale che sancisse queste asserzioni.

7.3) ALLEGATI PUC :

STRALCIO PUC VIGENTE AGGIORNATO NOVEMBRE 2019



Stralcio PUC Vigente norme tecniche AGGIORNAMENTO DICEMBRE 2020

AR-PU	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PRODUTTIVO - URBANO
AR-PU-1	Disciplina delle destinazioni d'uso
Funzioni ammesse	
<p>Principali: Industria e artigianato (lettere A e B - punto 7.2 art. 12) delle norme generali), logistica (lettere A e B - punto 7.3 art. 12) delle norme generali) terziario avanzato, depositi e commercio all'ingrosso, strutture ricettive alberghiere, servizi speciali, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.</p> <p>Complementari: Servizi di uso pubblico, residenza, esercizi di Vicinato, servizi privati, rimessaggi, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.</p> <p>Limitatamente agli edifici esistenti: Medie Strutture di Vendita, Grandi Strutture di Vendita di generi non alimentari, nei limiti indicati per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.</p> <p>Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali e parcheggi liberi da asservimento.</p>	
AR-PU-2	Disciplina degli interventi edilizi
Prescrizioni generali	
<p>Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.</p> <p>Il cambio d'uso per l'inserimento della funzione residenziale è consentito esclusivamente per gli edifici di valore storico documentale ai fini della loro conservazione, mediante interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.</p> <p>Il cambio d'uso per l'inserimento della funzione residenziale è consentito altresì in edifici in cui la funzione storica caratterizzante e prevalente è la residenza.</p> <p>Il cambio d'uso per l'inserimento di Medie Strutture di Vendita, Grandi Strutture di Vendita di generi non alimentari e di Esercizi di Vicinato è consentito nel limite del 20% della SA di progetto disponibile sino ad un massimo di mq 5.000.</p>	

NORME DI CONFORMITA' 39

L'insediamento di "funzioni sensibili" quali, in via ricognitiva e non esaustiva, ospedali, case di cura, case di riposo, RSA, asili, scuole materne e scuole elementari, è subordinato a specifiche verifiche ambientali e acustiche rispetto alle attività produttive, esistenti e di progetto, e alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza e di protezione civile.

Gli interventi devono essere verificati anche ai sensi dell'art. 14) delle Norme Generali di PUC e della disciplina dei Piani di Bacino.

Per gli interventi di Sostituzione edilizia e Nuova costruzione valgono inoltre le seguenti ulteriori prescrizioni:

- rapporto di copertura massimo non superiore al 75% del lotto comprensivo di rampe e tettoie;
- altezza non superiore a m. 16 o all'altezza media degli edifici circostanti se superiore, fatta eccezione per impianti con particolari esigenze di carattere funzionale.

Interventi consentiti

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia con divieto di modificare la destinazione degli edifici, anche senza opere, per destinarli a rimessaggi.

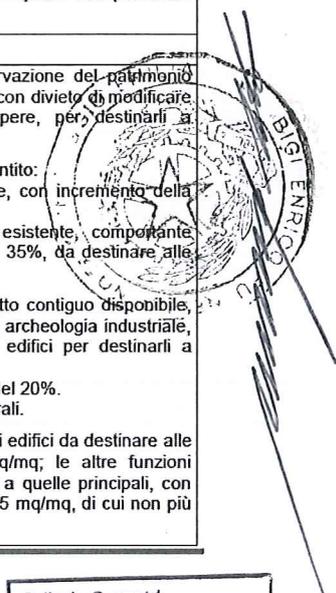
Ampliamento volumetrico di edifici esistenti consentito:

- entro il 20% del volume geometrico esistente, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%;
- eccedente il 20% del volume geometrico esistente, comportante l'incremento della S.A. esistente nel limite del 35%, da destinare alle funzioni principali;

Sostituzione edilizia consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici riconducibili ad esempi di archeologia industriale, con divieto di modificare la destinazione degli edifici per destinarli a residenza e rimessaggi:

- con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.
- ai sensi dell'art. 13) punto 7 delle Norme generali.

Nuova costruzione consentita per realizzare nuovi edifici da destinare alle funzioni principali con I.U.I. massimo 1,00 mq/mq; le altre funzioni ammesse sono insediabili soltanto se associate a quelle principali, con I.U.I. aggiuntivo complessivo non superiore a 0,25 mq/mq, di cui non più di 0,10 mq/mq per uso residenziale;



Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia

Iscrizione Albo N. 1014

Geometra Bonvicini Cismo C.F. BNV CSM 47B10 G337W

<p>Ristrutturazione urbanistica Consentita per effettuare operazioni di sostituzione e rinnovo del tessuto urbanistico produttivo e della relativa armatura infrastrutturale e di servizi, che eccedano i limiti degli interventi a livello di edificio come sopra definiti per gli edifici esistenti. L'individuazione dell'ambito di ristrutturazione urbanistica, in applicazione dell'art. 48, comma 1, lett. a) della L.R. 36/1997, è determinata dalla C.A., anche su proposta di soggetti privati, in presenza di almeno una delle seguenti condizioni: 1) strade pubbliche e di uso pubblico appartenenti alla rete primaria e principale caratterizzate da sezioni ridotte, da tratti di viabilità da completare o intergere, ed assenza di marciapiedi; 2) marcata carenza di urbanizzazione secondaria, parcheggi pubblici e zone verdi (standard urbanistico inferiore al 50% della dotazione minima prescritta), da valutarsi in un intorno significativo all'ambito di intervento; Gli interventi, oltre al superamento delle criticità sopra indicate, devono comunque garantire un aumento delle zone verdi e pedonali, dei corridoi di congiunzione con le zone verdi circostanti, incluse quelle esterne al tessuto urbanizzato e con i corsi d'acqua, e la connessione alla rete del trasporto pubblico. La S.A. complessiva di progetto, che può superare quella esistente fino al 50%, e i parametri per la nuova edificazione sono definiti dal P.U.O.. Il perimetro dell'area da sottoporre all'intervento di ristrutturazione urbanistica è definito in sede di formazione del relativo P.U.O., con le ulteriori flessibilità ammesse dall'art. 53 della L.R. 36/1997, nel cui contesto sono definiti anche i correlati interventi di sostituzione e rinnovamento del tessuto edificato interessato dagli interventi di pubblica utilità sopra indicati, con l'individuazione dei relativi settori di intervento, la specifica disciplina e le obbligazioni da porre a carico dei soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 50 della citata L.R. 36/1997.</p>
<p>Parcheggi privati I parcheggi prescritti possono essere realizzati in struttura o a raso [Norme Generali art. 16) 1. B) 1 e 2] I parcheggi privati possono essere realizzati interrati, a raso o in edifici esistenti [Norme Generali art. 16) 1. B) 3]</p>
<p>Cessione di aree per standard Spazi pubblici nella misura minima stabilita dall'art. 7) delle Norme generali in relazione alle funzioni insediate, per gli interventi di</p>

NORME DI CONFORMITÀ 40

<p>sostituzione edilizia qualora comportanti cambio d'uso con incremento del carico urbanistico e per gli interventi di nuova costruzione. E' consentito il ricorso alla monetizzazione.</p>
<p>Modalità di attuazione Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia. Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione. P.U.O. per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.</p>
<p>Flessibilità Nessuna</p>
<p>Interventi di sistemazione degli spazi liberi Consentiti con le seguenti limitazioni: - Le pertinenze sono consentite limitatamente agli impianti tecnologici, centrali termiche, cabine idriche ovvero spazi destinati ad accogliere impianti strumentali per l'utilizzo dell'immobile principale e che non possono essere ubicati al suo interno. - I manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a pensiline, tettoie per attività produttive e chioschi e verande per pubblici esercizi.</p>
<p>Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori Sono sempre consentiti interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di parcheggi in fregio alla strada.</p>
<p>Servizi pubblici La realizzazione di servizi pubblici, che non concorrono alla formazione della S.A. non è soggetta a specifici limiti dimensionali, in quanto definita in sede di progetto, coerentemente con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, con la sola osservanza dei criteri e dei parametri relativi all'altezza ed alle distanze stabiliti per le nuove costruzioni, nel rispetto delle norme progettuali di Livello Puntuale.</p>
<p>AR-PU-3 Disciplina delle distanze</p>



Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono rispettare le seguenti distanze:

- m. 5,00 dai confini di proprietà;
- m. 5,00 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti

AR-PU-4 Norme progettuali di Livello puntuale del PUC

La Disciplina degli interventi edilizi contenuta nelle presenti Norme di conformità trova applicazione alle condizioni e nei limiti delle correlate norme progettuali di livello puntuale del PUC, integrate e modificate dalle ulteriori indicazioni, laddove ne sia puntualmente esplicitato il carattere prevalente, contenute nel testo delle Norme di Conformità – disciplina paesaggistica di livello puntuale.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dei manufatti riconducibili ad esempi di archeologia industriale, preservando le modalità costruttive antiche e devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde;
- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza mediante la realizzazione di idonee sistemazioni sotto il profilo idrogeologico, il ricorso a piantumazioni ad alto fusto e alla costituzione di diaframmi vegetali, nell'obiettivo dell'attenuazione dell'impatto visivo, acustico e ambientale; le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante;
- laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
- le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni;
- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione.

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono essere

realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno;
- impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
- la copertura degli edifici, deve essere realizzata ricorrendo a soluzioni progettuali in modo da attenuarne l'impatto visivo, nonché utilizzata per la installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche non a servizio esclusivo del relativo edificio.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi, tra edifici o derivanti da interventi di demolizione, gli spazi liberi devono essere adeguatamente sistemati sotto il profilo idrogeologico, realizzati con pavimentazioni drenanti e arredati con verde possibilmente con essenze ad alto fusto e con diaframmi vegetali. Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere mantenute ed eventualmente ripiantate negli spazi di pertinenza.

Le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali che assicurino i migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.

Le opere relative alla accessibilità carrabile ed alle recinzioni degli insediamenti, devono essere progettate unitariamente all'edificio in modo tale da divenire elemento architettonico integrato nel progetto.

Gli interventi di realizzazione di nuova viabilità sono ammessi, ma devono costituire oggetto di progettazione unitaria tenendo conto dei tratti carrabili esistenti in modo da adeguarsi alle dimensioni e uniformarsi ai caratteri costruttivi e di finitura.

8.0) IL MERCATO IMMOBILIARE

8.1) ANDAMENTO GENERALE QUOTAZIONI E COMPRAVENDITE

GENOVA: VALUTAZIONI IMMOBILIARI

Informazioni su valutazioni immobiliari nel comune di Genova

Il comune di Genova ha una popolazione di 607.906 abitanti ed è un capoluogo della regione Liguria.

Per quanto riguarda il settore commerciale il comune di Genova ha 72 zone con negozi. I valori immobiliari dei negozi in queste zone variano da un minimo di 600 €/mq nella zona D39: Lavatrici



Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia

iscrizione Albo N. 1014

Geometra **Bonvicini Cismo** C.F. BNV CSM 47810 G337W

Tu.b. (v. Cesare Pavese-v. Elio Vittorini) ad un massimo di 9900 €/mq nella B01: Centro Portoria Ad. a (v. xx Settembre-p.zza De Ferrari-v.s. Vincenzo- v. XII Ottobre- v. Cesarea-v. Malta).

Il comune di Genova ha 81 zone con magazzini. I valori immobiliari dei magazzini in queste zone variano da un minimo di 325 €/mq nella zona R5: Entroterra Di Voltri - Pr- Sestri Altire Aab .m. (val Leira- v. della Torrazza-v. Mauro- Borzoli -scarpino) ad un massimo di 1750 €/mq nella C12: Foce Montevideo Tu.m (c.so Torino-p.zza Tommaseo-c.so Buenos Ayres-v. Casaregis- p.zza Palermo).

Il comune di Genova ha 61 zone con uffici. I valori immobiliari degli uffici in queste zone variano da un minimo di 880 €/mq nella zona D25: Pontedecimo- Cesino Tu.m (v. Anfossi- v. N. Gallino-v. Campomorone) ad un massimo di 6500 €/mq nella B01: Centro Portoria Ad.a (v. xx Settembre-p.zza De Ferrari-v. S. Vincenzo-v XII Ottobre-v. Cesarea- v. Malta).

Di seguito l'ultimo rapporto nazionale tratto dai Dati OMI 2020 e primi mesi 2021, dove si evince una discreta debolezza di Genova rapportata agli altri capoluoghi di regione.

OMI: il Rapporto Immobiliare non residenziale 2021 (Uffici 9.463 compravendite | NTN -10,3%, tendenziale -1,5%)

28 Maggio 2021

ROMA: il Rapporto Immobiliare non residenziale 2021 (Uffici NTN +21,3% | Negozi -16,3%, nel 2020)

Tabella 13: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. – uffici

Comuni	NTN 2020	Var. % NTN 2020/19	IMI 2020	Diff IMI 2020/19	Quotazione media Uffici 2020 (€/m²)	Var. % quotazione 2020/19	Indice territoriale
BARI	75	-8,4%	1,57%	-0,14	1.795	-0,6%	99,9
BOLOGNA	148	-24,9%	1,69%	-0,53	2.408	-0,7%	134,0
CATANIA	27	-33,3%	1,11%	-0,52	1.384	-2,3%	77,1
FIRENZE	136	-10,4%	1,79%	-0,20	2.341	-1,5%	130,3
GENOVA	121	-2,3%	1,68%	-0,02	1.819	-1,6%	101,3
MILANO	902	-26,4%	2,36%	-0,79	2.969	1,7%	165,2
NAPOLI	126	-24,8%	1,24%	-0,39	2.305	-10,1%	128,3
PALERMO	129	-8,4%	1,42%	-0,11	892	-6,2%	49,7
ROMA	652	21,3%	2,19%	0,41	2.909	-3,5%	161,9
TORINO	210	-3,8%	1,71%	-0,06	1.358	-1,4%	75,6
VENEZIA	124	23,5%	2,39%	0,48	3.791	0,0%	211,0
VERONA	66	-26,0%	1,32%	-0,45	1.630	-0,6%	90,7

Nel "Rapporto Immobiliare 2021" degli immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), sono stati analizzati i dati relativi al comparto "Terziario – Commerciale" (TCO) e al settore produttivo (PRO), approfondendo, in particolare, le dinamiche delle compravendite nelle principali città delle unità immobiliari uffici (A/10), delle unità immobiliari negozi (C/1) e laboratori (C/3) e delle unità opifici e industrie (D/1 e D/7).

NEGOZI – NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale:

NTN 2020	Var. % NTN 2020/19	IMI 2020	Diff IMI 2020/19	Quotazione media Uffici 2020 (€/m2)	Var. % quotazione 2020/19
1.677	-16,3	1,42	-0,27	2.518	-4,1%

INDICE TERRITORIALE (media nazionale=100)

125,4

Confrontando le 12 città con popolazione superiore ai 250 mila abitanti, in termini di volumi scambiati, si registra anche in questo caso una consistente flessione in tutte le città analizzate, con incidenza assai variabile (dal -43,3% di Bologna, al -4,6% di Verona) e con tassi prossimi o superiori al -20% nei due comuni principali, **Roma (NTN 1.677, -16,3%)** e **Milano (NTN 1.580, -21,7% rispetto al 2019)**. In termini di IMI, le due città con volumi scambiati superiori al 2% del relativo stock sono Milano (2,58%) e Torino (2,19%); il mercato urbano meno dinamico è invece quello registrato a Napoli (IMI pari all'1,1%). La tendenza negativa si estende anche in questo caso alle quotazioni, in calo in tutte e dodici le città; il valore medio più alto è rimasto quello di Venezia (4.304 €/m², oltre il doppio rispetto al dato medio nazionale), anche in questo caso sostanzialmente invariato rispetto al 2019 (-0,1%), con al secondo posto Milano (3.491 €/m²), mentre il tasso negativo più rilevante si è registrato a Napoli (-9,8%).

SETTORE PRODUTTIVO – NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale:

NTN 2020	Var. % NTN 2020/19	IMI 2020	Diff IMI 2020/19	Quotazione media Capannoni 2020 (€/m ²)	Var. % quotazione 2020/19
248	-21,2	1,1	-0,3	764	-2,0%

INDICE TERRITORIALE (media nazionale=100)

162,9

Confrontando le 12 dodici province nelle quali è ubicata la maggior quota dello stock di questo settore, si rileva che in termini assoluti Milano risulta la provincia con il numero più alto di unità immobiliari a destinazione produttiva compravendute, 789, per quanto in calo di oltre il 20% rispetto all'anno precedente. Seguono le province di Torino (NTN 617, unico dato in crescita rispetto al 2019, +5,5%), Brescia (NTN 467, -12,8%) e Bergamo (NTN 375, -31,2%, che non sorprende essere il tasso più alto tra quelli rilevati). La provincia di Milano è la più dinamica in termini di IMI insieme a Modena (entrambe 1,9%), ma dinamiche simili si osservano anche a Torino (1,8%), Brescia e Bergamo (entrambe 1,8%). Per quanto riguarda, infine, le variazioni sulle quotazioni, risultano stazionari i dati di Padova e Treviso, in leggero calo quelli di Bari e Brescia, in calo più consistente gli altri. Le quotazioni medie più alte restano quelle di **Roma (764 €/m²)** e di **Milano (656 €/m²)**, seguita da **Bologna (555 €/m²)**, **Brescia (550 €/m²)** e **Bergamo (541 €/m²)**.

Fonte: RAPPORTO IMMOBILIARE 2021 | Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva – 27 maggio 2021

8.2) VALORI E PREZZI

Da una piccola ricerca di mercato sufficientemente approfondita con operatori del settore ed enti preposti in zona, ho potuto constatare le seguenti offerte/valutazioni:



N.B. TRATTASI COMUNQUE SEMPRE DI VALORI PER LOCALI FINITI "NON AL GREZZO"

RICERCA COMMERCIALE IMMOBILI IN VENDITA LIBERO MERCATO									
	AGENZIA	LOCALITA'	PREZZO	AREA MQ. Commerciale	PREZZO AL mq.	CORREZIONI	PREZZO AL mq. corretto	NOTE	NOTE
1	REMAX	Medio Levante	10.000.000,00	13.000,00	769,23	80%	615,38	CENTRO commerciale	IN USO
2	INTRUM Italy	STRUPPA	1.815.708,00	3.123,00	581,40	110%	639,54	produtt	BUONO
3	studio imm Carbotti	STRUPPA	900.000,00	1.400,00	642,86	100%	642,86	MAG E VENDITA	BUONO
4	cesari&Partners	BOLZANETO	550.000,00	1.100,00	500,00	100%	500,00	Mag e vendita	BUONO
5	IREN SPA	LAGACCIO	338.000,00	677,00	499,26	130%	649,04	SEMINTERRATO	IN USO
6	A&B fin imm	MOLASSANA	390.000,00	750,00	520,00	150%	780,00	Mag e vendita	DA RISTRUTT
7	Yard RE	LAGACCIO	2.225.000,00	2.790,00	797,49	110%	877,24	Dest mista	3 Piani
8	Divisione Immobili	MOLASSANA	950.000,00	1.000,00	950,00	90%	855,00	Induistiale	3 Piani
							MEDIA	694,88	
NB. ESSENDO OFFERTE SUL MERCATO SI IPOTIZZA UN 10% DI TRATTATIVA								625,39	
RICERCA COMMERCIALE REALIZZATA DAI VALORI DEGLI ENTI PREPOSTI									
			CAPANNONI NUOVI LABORATORI medie	MAGAZZINI NEGOZI medie	CORREZIONE PER LA DIMENSIONE	produttivi	commerciale	PREZZO MQ. Superficie complessiva media generale	Prezzo a MQ. Superficie destinata alla vendita ricavata dalla differenza negozi/magazzini desunta dagli ENTI
10	OMI	MOLASSANA	820,00	735,00	-20%	656,00	588,00		
11	OMI	MOLASSANA	1.065,00	1.095,00	-20%	852,00	876,00		
							MEDIA	743,00	280,00
								684,20	280,00

Trattasi comunque di immobili usati e non tutti in buonissimo stato, si è quindi proceduto ad una correzione via via per renderli paragonabili all'oggetto della stima dopo le opere di completamento, mentre trattandosi di offerte si è ipotizzato un valore di realizzo inferiore del 10 % .

Mentre per il rilevamento delle quotazioni dall'Agenzia delle Entrate si è optato per una linea media, non avendo la certezza delle tipologie, delle dimensioni e del grado di finitura.

Il valore medio complessivo rilevato è quindi di € . 684,20.

La valutazione dell'area con la disponibilità alla vendita viene ricavata dalla differenza tra il rilevamento delle quotazione dei "negozi" e dei "magazzini"

Il valore dell'area con disponibilità alla vendita è quindi di € . 280,00 in più rispetto alla valutazione complessiva.



9.0) SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE

La finalità della presente valutazione è quella di fornire al Commissario Liquidatore una stima del più probabile valore dell'immobile in esame alla data del 15 LUGLIO 2021 valutandolo sul mercato e comparandolo con immobili simili e in pari zona.

9.1) Metodo COMPARATIVO (o del MERCATO)

Si basa sul confronto fra la proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Come ampiamente evidenziato, i valori desunti dal mercato si riferiscono ad ambienti simili dal punto di vista della destinazioni, ma completamente difformi per quanto riguarda l'utilizzabilità: gli uni finiti e pronti mentre quelli in esame sono completamente GREZZI; ragion per cui sarò nella necessità di valutare, a prezzi di mercato, le opere necessarie per il completamento degli ambienti.

9.2)STIMA DELL'IMMOBILE AL 15 LUGLIO 2021

L'immobile oggetto di stima è all'interno di un complesso ben più ampio ormai quasi completamente utilizzato e lasciato allo stato grezzo per la parte in valutazione; dello stesso si può apprezzare la buona accessibilità veicolare sia per le auto che per i mezzi pesanti, una buona disponibilità di posti auto di parcheggio e la notevole ampiezza dei locali che consente un'ampia scelta di pezzature e di disponibilità di collocazione delle attività.

Riepilogando le dimensioni dell'immobile oggetto della stima , tutte le misure sotto riportate sono state desunte dalla documentazione e non da rilievi puntuali :

Superficie Lorda	mq. 12.600,00
Superficie Commerciale	mq. 11.820,00
Superficie ad uso produttivo/magazzini	mq. 11.285,00
Superficie ad uso commerciale/vendita	mq. 535,00
Compresa nella superficie: AREA Transcoop	mq. 725,00



Basandomi sulle ricerche dei prezzi di mercato effettuate, sull'esperienza, posso giudicare il valore per l'immobile proposto in acquisto, considerandolo finito e utilizzando i prezzi rilevati, nel seguente modo:



1) Area di 535 mq. destinata ad uso commerciale e vendita, il prezzo medio rilevato è di €. 964,20/mq. Questa media comprende anche i valori rilevati sul mercato in quanto sono stati resi compatibili con la stima.

Quindi:

mq. 535,00 X 964,20 = €. 515.847,00 valore di mercato area commerciale/vendita finita.

2) Area di mq.11.285,00 destinata ad attività produttive/magazzini il prezzo medio rilevato è di €. 684,20/mq. Questa media comprende anche i valori rilevati sul mercato in quanto sono stati resi compatibili con la stima.

Quindi:

mq. 11.285,00 x 684,20 = €. 7.721.197,00

9.3) STIMA DI MASSIMA DELLE OPERE DA ESEGUIRSI.

Come ampiamente detto e rilevato il fabbricato in esame è al grezzo, cioè con la sola struttura e predisposte solamente le colonne di scarico delle fognature.

In modo sommario nell'Allegato 2 (di seguito) vado a identificare i costi possibili da sostenere per ottenere un fabbricato al quale sia possibile rilasciare un certificato di abitabilità per l'utilizzo produttivo/commerciale necessario.

VEDI : ALLEGATO 2

STIMA DI MASSIMA OPERE DI FINITURA pag. 39

TOTALE OPERE NECESSARIE PER COMPLETAMENTO = €. 4.470.000,00

Il valore di massima stimato delle opere da eseguirsi per rendere il fabbricato agibile all'attività per cui è destinato sarà di circa €. 4.470.000,00., comprese le spese tecniche necessarie.

10.0) VALUTAZIONE

Tenute in considerazione tutte le valutazioni sopra esposte e utilizzando le stesse nella tabella successiva si procede ad identificare il più probabile valore di mercato del bene in esame.

10.1) TABELLA RIASSUNTIVA

zone	mq.	valore mq.	valore
Area commerciale/vendita	535,00	964,20	515.847,00
Area produttiva/magazzino	11.285,00	684,20	7.721.197,00
			8.237.044,00
Opere di finitura			4.470.000,00
valore immobile al grezzo	€.		3.767.044,00
AREA TRANSCOOP			
Area produttiva/magazzino	725	684,20	496.045,00
Opere di finitura	725	- 396,10	- 287.173,24
			208.871,76

11.0) CONCLUSIONI

In base all'indagine svolta, ai metodi di valutazione applicati ed a quanto precedentemente indicato, il sottoscritto geometra Cismo Bonvicini nato a Parma il 10/02/1947, residente a Reggio Emilia in via Anna Frank 38/14, iscritto al Collegio dei geometri e Geometri Laureati della provincia di Reggio Emilia al n. 1014, incaricato dalla Proprietà di stimare il valore di mercato più probabile del fabbricato sito in comune di Genova via Ponte Carrega al secondo piano al grezzo, stima che il Valore di Mercato/Valore di Pronto Realizzo (- 20%) dell'immobile in oggetto, secondo le ipotesi valutative prima citate, sia da esprimersi come di seguito:

VALORE DI MERCATO Euro 3.767.044,00 arrotondato 3.765.000,00

(Euro tremilionesettecentosessantacinquemila/00)

VALORE DI PRONTO REALIZZO Euro 3.010.000,00 arrotondato

(Euro tremilionidiecimila/00)

Mentre per quanto riguarda l'area TRANSCOOP srl vista la collocazione (interclusa) e di conseguente la difficile commerciabilità dell'area se non con vincoli indissolubili con la proprietà principale, si ipotizza un valore di mercato del 20% inferiore a quello rilevato e calcolato:

VALORE DI MERCATO Euro 208.871,76 - 20% = € 167.097,41 arrotondato € 167.000,00 (euro centosessantasettemila/00).



-Viste le conclusioni relative alla stima da me effettuata del valore attuale delle strutture;
-che in particolare la valutazione del presumibile valore di mercato dell'immobile potrebbe essere soggetto anche a considerazioni non conformi a quanto sopra espresso, viste le notevoli sperequazioni rilevate sul mercato;
-ritenendo, inoltre, che la valutazione di beni di un'azienda in stato di default non possa credibilmente poggiare su uno stretto modello "commerciale": in altre parole, se è generalmente vero che, per valore commerciale di un immobile, si intende il valore che può essere negoziato tra compratore e venditore prescindendo dalle caratteristiche delle parti interessate alla negoziazione, dalle forze contrattuali, nonché dalle eventuali sinergie realizzabili, occorre tenere in considerazione che, in particolar modo, quando uno degli attori è un'azienda in default, la determinazione del prezzo potrà differire anche in modo considerevole dal valore teorico della stessa;

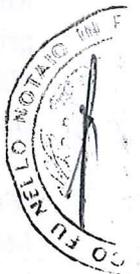
tutto ciò premesso

Si ritiene pertanto di stimare che il più probabile valore di mercato da assegnare all'area produttivo/commerciale sita al secondo piano (Fg. 41 mapp. 1710 sub. 74 Catasto Urbano di Genova e Fg. 41 mapp. 1710 sub. 64 di altra proprietà) dell'intervento denominato "Italcementi", in via Ponte Carrega, 4 Genova, in proprietà alla Coopsette srl in LCA con sede in via San Biagio, 75 Castelnuovo di Sotto (RE) sarà di €. 3.765.000,00 (tremilionesettecentosessantacinquemila/00 arrotondato; **mentre il valore di PRONTO REALIZZO da adottare sarà di €. 3.010.000,00 (euro tremilionidiecimila/00).**

Reggio Emilia, 15 luglio 2021

in fede

Geom. Cismo Bonvicini



REPERTORIO N. *120.928*

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI RELAZIONE PERITALE

(Art.1,n.4,del R.D.L. 14 luglio 1937,n.1666)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno,il giorno *nove del mese di settembre*

In Reggio Emilia, *9 settembre 2021*
Via San Pietro Martire n.ro 6

Davanti a me Dr.ENRICO BIGI,Notaio in Reggio Emilia e iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile della stessa Città,è personalmente presente il Signor:

-**BONVICINI CISMO**, c.f BNV CSM 47B10 G337W,nato a Parma il 10 febbraio 1947, residente a Reggio Emilia in Via A.Frank n.38/14, della cui personale identità io Notaio sono certo,il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede,scritta su 16 (sedici) fogli per 32 (trentadue) facciate scritte, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta io Notaio ammonisco ai sensi di legge il Comparsente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Del che il presente verbale,scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia da me diretta,fin qui della prima facciata di un foglio,e del quale ho dato lettura al Comparsente,che lo approva e lo sottoscrive con me Notaio

Domenico Cismo



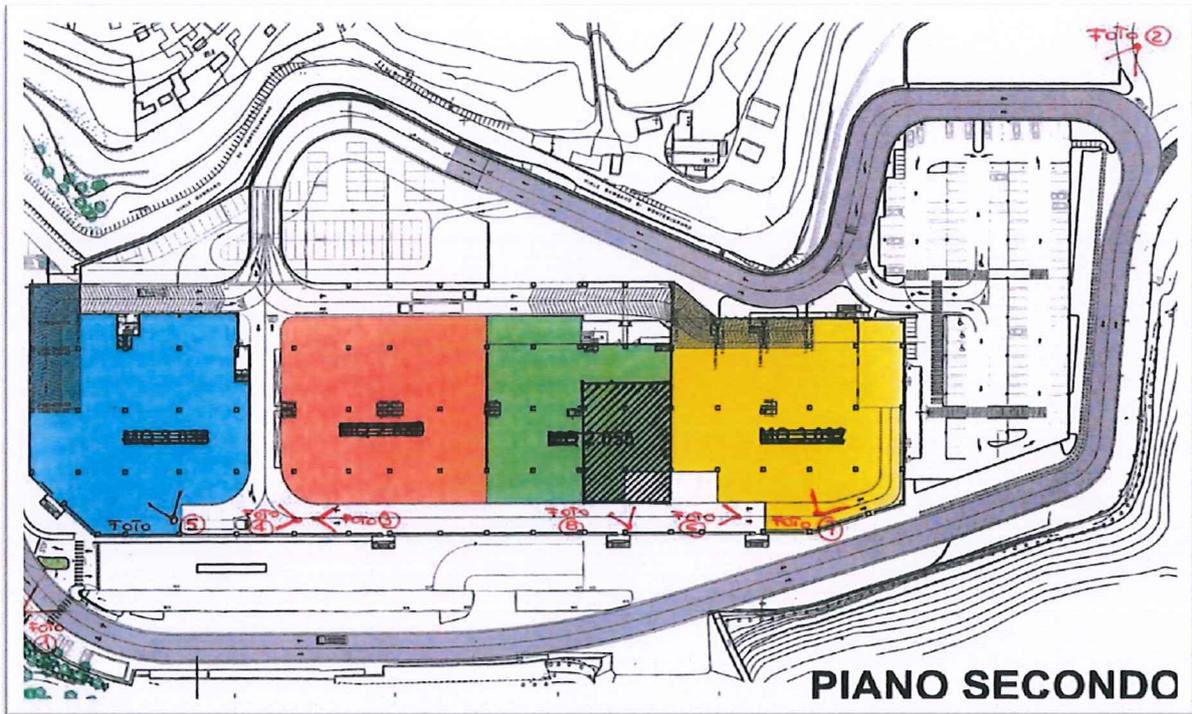


ALLEGATO 1

ALBUM FOTOGRAFICO

Fotografie scattate nel sopralluogo del 17/01/2018





PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE FUOCO DELLE FOTOGRAFIE



F.1 ESTERNO APERTURA SU PASSAGGIO CARRABILE SUD



F.2 ESTERNO APERTURA SU PASSAGGIO CARRABILE EST



F. 3 CARRABILE OVEST/EST



F. 4 CARRABILE VERSO OVEST



F. 5 LOCALI LATO OVEST



F. 6 VISTA CARRABILE E LOCALI DA EST



F.7 CARRABILE E LOCALI LATO EST



F. 8 LOCALI IN ZONA CENTRALE

ALLEGATO 2

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DI MASSIMA DELLE OPERE NECESSARIE AL COMPLETAMENTO DELL'IMMOBILE IN ESAME

UTILIZZATO PREZZIARIO anno 2021 REGIONE LIGURIA

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DI MASSIMA DELLE OPERE DA ESEGUIRSI PER IL COMPLETAMENTO DEL FABBRICATO										
UTILIZZATO PREZZIARIO 2021 REGIONE LIGURIA										
STIMA A MQ. DELLE OPERE NECESSARIE E COMUNI A TUTTE LE ZONE										
VOCE	CODICE ARTICOLO	DESCRIZIONE BREVE	DESCRIZIONE	UM	PREZZO FINALE	QUANTITA'	LARGHEZZA	LUNGHEZZA	TOTALE	PREZZO TOTALE GENERALE
1	A30	Fornitura e posa in opera di membrane bituminose semplici, autoprotette, mediante innescamento a fiamma.]								
2	A50	Fornitura e posa di isolamento termico-acustico superfici orizzontali (coperture e simili)]	Solo posa guaine su superfici con pendenza fino a 30 grad	metro quadrato (mq)	9,58	2	1,00	1,00	2,00	19,16
3	F15	Armatura in rete metallica elettrosaldata, da utilizzare in opere con calcestruzzo armato ord(nario)]	Posa pannelli isolanti sup. orizzontali spessa. <= 10 cm	metro quadrato (mq)	4,50		1,00	1,00	1,00	4,50
4	A10	Massetti armati per sottobondamenti]	Rete elettrosaldata B450A B450C.	chilogrammi (kg)	1,62	3,95	1,00	1,00	3,95	6,40
5	B10	Pavimentazione industriale, in calcestruzzo, mediante stesura di un massetto in calcestruzzo preconfezionato dello spessore medio di circa cm. 15, armato con una rete elettrosaldata, Ø 6 maglia 20x20 posizionata nell'estradosso inferiore.])	Calcestruzzo X42 S4 C35/45. Classe di resistenza C35/45. strato superficiale in miscela arduata composta da quarzo sferoidale ed idoneo legante, posata in opera con il sistema a "spolero", incorporo superficiale di detta miscela con filatrazzatrice meccanica elicettoro e liscivatura. Compresi inoltre i tagli dei giunti in riquadri geometrici con idonea fresatrice meccanica, sigillatura degli stessi con giuntino in pne	metro cubo (mc)	164,45		1,00	1,00	0,10	16,45
	20.A66.B10.010	Pavimentazione industriale in calcestruzzo		metro quadrato (mq)	48,52		1,00	1,00	1,00	48,52
VALUTAZIONE OPERE COMUNI A TUTTE LE ZONE									€/METRO QUADRATO	95,02

24	impianti termici	L10 [Impianti riscaldamento e riscaldamento a ventilazione]	A10 [Realizzazione di impianti di riscaldamento a ventilazione, compreso tubazioni per allaccio alla colonna montante, reti di scarico, isolamenti, valvole detentori e materiale di consumo. Esclusi gruppi frigoriferi e/o centrali frigoriferi, la fornitura dei ventilatori, la colonna montante e la colonna di scarico e gli impianti elettrici. Valutari a ventilazione];	40.L10.A10.010 un venti connettore a soffitto ogni 20 mq.	cadauro (cad)	572,38	111,5	590,95	338.247,96
25	impianto elettrico	E48 [Impianti valutati a punto di luce]	A05 [Realizzazione di punto luce interrato.];	costituito dalla fornitura e posa in opera di: n°1 interruttore luminoso in apposito cassetto completo di supporto - placca - tappi, n°1 portalampe E27 completo di lampada fluorescente compatta, necessarie canalizzazioni costituite da tubazioni in PVC conguato flessibile e cassette di derivazione, cavi e relativi morsetti.	cadauro (cad)	148,17	3	3.545,70	525.366,37
		C05 [Realizzazione di punto presa 10-16A o Schuko, bypass.];	30.E48.A05.005	costituito dalla fornitura e posa in opera di: n°1 presa bin bypass in apposito cassetto completo di supporto - placca - tappi, necessarie canalizzazioni costituite da tubazioni in PVC conguato flessibile e cassette di derivazione, cavi e relativi morsetti.	cadauro (cad)	197,46	4	848,00	82.646,08
			TOTALE OPERE DA ESEGUIRSI all'AREA PRODUTTIVA			€.			3.587.900,46
			OPERE in più RELATIVE ALL'AREA COMMERCIALE (showroom e vendita) MQ. 535						
1 al 5	RIEMPIMENTO E PAVIMENTAZIONI VEDI DALL'1 AL 5							99,55	

GEOM. CISMO BONVICINI