

TRIBUNALE CIVILE DI SAVONA

- Sezione Fallimentare -

FALLIMENTO N. 24/2011 REG. FALL.

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE

Relativo all'immobile (CANTINA) sito in CERIALE (SV)

Via al Campo Sportivo civ. 43

N.C.E.U. fg. 10, mapp. 2468, sub. 21

BENE IMMOBILE NELLA DISPONIBILITA' DEL FALLIMENTO

in persona del Curatore Fallimentare

Dott.ssa Serenella ROSSANO – via Cesare Battisti n° 19 – MILANO



Curatore Fallimentare: Dott.ssa Serenella ROSSANO - Via Cesare Battisti n° 19 - Milano (MI)

Perito Estimatore: Geom. Giovanni Signorastri - Via Guidobono 23/9 sc. dx - 17100 Savona

tel.: 019.827364 - fax.: 019.850572 - cell.: 335.6260820

e-mail: geom.signorastri@libero.it; email PEC: giovanni.signorastri@geopec.it

LOTTO 1 – CANTINA
N.C.E.U. FG 10, MAPP. 2468, SUB. 21

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA:

A – cantina sita in CERIALE (SV), (loc. Via Nava), Via al Campo Sportivo civ. 43, della superficie lorda di **6,02 mq** (pari ad una superficie commerciale di **1,50 mq**) per la quota di 1/1 di piena proprietà del

Trattasi di locale cantina, situato al piano interrato del complesso immobiliare denominato “Residenza Magnone – LOTTO E”, sito in zona semicentrale del Comune di Ceriale, con accesso diretto da Via al Campo Sportivo, mediante rampa carraia di ingresso e corsia di manovra comune al piano interrato, oltre che dal vano scala comune all'interno della proprietà condominiale dell'edificio

L'immobile in oggetto fa parte di un complesso immobiliare realizzato a seguito di un intervento di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) del 2006, situato in un'area comunale identificata come “CV10” del P.R.G. vigente, ricadente pertanto in una zona di espansione destinata ad edilizia residenziale pubblica.

Per tali motivazioni, ed in base a quanto indicato nella relazione a firma del Prof. Avv. Piergiorgio Alberti, del 17/11/2014 e contenuto nell'atto di compravendita/convenzione del 05/09/2006, rep. n. 37610, racc. n. 18240 \ , l'alienazione dei beni facenti parte del fabbricato Lotto E, di cui fa parte anche la cantina oggetto della presente valutazione immobiliare, dovrà avvenire nel rispetto di quanto stabilito negli articoli 13 e 14 della convenzione sopra richiamata, in ordine al prezzo di vendita ed ai requisiti soggettivi degli acquirenti.

Il fabbricato identificato come Lotto E della “Residenza Magnone”, risulta realizzato con strutture portanti sia verticali che orizzontali in cemento armato, con soluzioni tipiche del tradizionale.

L'immobile di cui fa parte anche il bene oggetto della presente stima, pur essendo relativamente recente (richiesta rilascio agibilità anno 2008), presenta alcuni lievi problemi esterni, in particolare relativi a segni di infiltrazione/umidità sulle pareti dei muretti delimitanti il percorso interno comune di accesso alle abitazioni, al piano terreno.

Al momento del sopralluogo, la cantina oggetto della presente valutazione immobiliare risultava occupata da diverso materiale depositato all'interno della stessa, oltre che da due biciclette (vedere fotografia 2 \

La cantina si presentava in buono stato di manutenzione, dotata di porta di chiusura in alluminio anodizzato preverniciato, ad un'anta a battente, con apertura manuale, completa di maniglia e serratura a chiave, oltre alla presenza di impianto elettrico e di illuminazione interna (plafoniera a parete lato ingresso).

Sulla stessa risulta gravare una servitù di passaggio consistente nella presenza di una tubazione

zancata a soffitto, posizionata trasversalmente rispetto alla cantina sul lato di fondo del locale, riconducibile agli impianti tecnologici a servizio dei piani soprastanti del fabbricato in questione. All'interno della cantina risulta presente un pilastro posizionato sulla parete di fondo (lato est); detto pilastro comunque non interferisce sul regolare utilizzo dell'immobile.

Non si sono riscontrati evidenti segni di danneggiamenti, danni sulle murature e/o di infiltrazioni in genere all'interno della cantina in oggetto (vedere fotografie,

Il locale in esame, presenta una forma in pianta rettangolare con il lato di accesso (lato ovest), che confina con il corridoio comune condominiale (sub. 43) del piano interrato. Per una più puntuale descrizione della cantina si rimanda alla lettura del relativo punto "descrizione dettagliata" di cui alle pagine seguenti della presente perizia.

Dalle documentazioni reperite, risulta che per l'appartamento in oggetto (come per i restanti immobili facenti parte del complesso immobiliare), sia stata presentata in data 16/09/2008, prot. n. 31472, istanza per il rilascio del certificato di agibilità.

Lo stesso non risulta essere stato rilasciato e neppure risulta agli atti che l'Amministrazione Comunale di Ceriale abbia interrotto i termini richiedendo documentazione integrativa.

Si deve altresì osservare che relativamente alla pratica di prevenzione incendi riguardante il piano interrato (box e cantine) del fabbricato Lotto E, se necessaria, nulla è stato reperito presso gli archivi comunali, durante l'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto.

Secondo quanto contenuto nell'istanza per il rilascio del certificato di agibilità del 16/09/2008, sopra richiamata, il fabbricato di cui fa parte anche l'immobile in oggetto, risulta in possesso delle relative dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici, idrici-sanitari, riscaldamento e gas, oltre al certificato di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio armato.

Si deve evidenziare che tutte le eventuali spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile, quelle per le eventuali richieste e/o rilascio delle certificazioni e quant'altro occorrente per il suo utilizzo, sono da considerarsi interamente a carico dell'acquirente e pertanto verranno poste in detrazione dal valore finale del bene.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, con accesso mediante rampa carraia di ingresso su Via al Campo Sportivo e successiva corsia interna comune al piano o tramite scala condominiale di accesso ai vari piani dell'edificio.

La cantina in questione ha un'altezza interna di 2,50 m.

- Identificazione catastale:

- **foglio 10 particella 2468 sub. 21** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 4 mq, superficie catastale 5 mq; rendita 14,25 Euro, indirizzo catastale: Via Nava (in realtà in base alla toponomastica comunale Via al Campo Sportivo civ. 43), piano: S1, intestato a

- Coerenze: a nord: cantina sub. 20; ad est: cantina sub. 20 e vano scala condominiale; a sud: area di manovra comune sub. 42 piano interrato; ad ovest: corridoio comune condominiale sub. 43; sotto: terra; sopra: appartamento sub. 29 al piano terreno.

L'intero edificio sviluppa complessivamente quattro piani, di cui tre piani fuori terra ed un piano interrato (piano box e cantine).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale unità principale: **1,50 m² (superficie lorda: 6,02 m²)**
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova: **€. 2.800,00**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da diverso materiale in esso depositato, oltre alla presenza di due biciclette.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una migliore e più approfondita lettura delle trascrizioni/iscrizioni gravanti sull'immobile oggetto del presente rapporto di stima, si rimanda a quanto contenuto ed esposto nella relazione notarile a firma del Notaio Dott. Luciano Basso di Albenga (SV)

Dette trascrizioni/iscrizioni vengono qui di seguito elencate:

- ipoteca volontaria, (concessione a garanzia di apertura di credito – finanziamento ipotecario) stipulata il 28/06/2006 a firma di Notaio Dott. Elpidio Valentino di Alassio (SV) ai nn. 36892/17726 di rep., iscritta il 19/07/2006 a Finale Ligure (SV), presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Savona – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ai nn. 10569 reg. gen., 1759 reg. part. e n. 62 di presentazione, a favore di

, contro

Importo ipoteca: € 4.400.000,00.

Importo capitale: € 2.200.000,00.

Tasso interesse annuo: 3,497%.

Durata ipoteca: 3 anni.

Detta ipoteca, risulta gravare anche su altri immobili, meglio descritti ed indicati sull'ispezione ipotecaria effettuata dal Notaio Dott. Luciano Basso

- ipoteca volontaria, (concessione a garanzia di apertura di credito) stipulata il 07/11/2007 a firma di Notaio Dott. Giuseppe Gasparrini di Milano (MI) ai nn. 32492/13362 di rep., iscritta il 08/11/2007 a Finale Ligure (SV), presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Savona – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ai nn. 16021 reg. gen., 2869 reg. part. e n. 41 di presentazione, a favore di

, contro

Importo ipoteca: € 1.200.000,00.

Importo capitale: € 600.000,00.

Tasso interesse annuo: 6,302%.

Durata ipoteca: 2 anni.

Detta ipoteca, risulta gravare anche su altri immobili, meglio descritti ed indicati sull'ispezione ipotecaria effettuata dal Notaio Dott. Luciano Basso

Sentenza di Fallimento:

- sentenza di fallimento, emessa il 29/07/2011 (depositata il 30/07/2011), a firma del Tribunale di Savona, sezione fallimentare, ai nn. 26/24 di repertorio, trascritta il 26/10/2011 a Finale Ligure (SV) presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Savona – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ai nn. 11638 reg. gen., 8590 reg. part. e n. 28 di presentazione, a favore di Massa dei Creditori del _____ contro _____

_____, derivante da sentenza dichiarativa di fallimento.

Detta sentenza, risulta gravare anche sull'immobile oggetto della presente stima (vedere relazione notarile Notaio Dott. Luciano Basso,

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 2,00
- Spese straordinarie di gestione già deliberate, ma non ancora scadute: €. 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 1,55
- Millesimi di proprietà: 0,40

NOTA: Per una migliore e più approfondita lettura relativa allo stato dei pagamenti dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, si rimanda a quanto contenuto nella documentazione trasmessa dall'Amministratore di Condominio pro-tempore, Geom. Evasio Enrico Martinetti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per una più esaustiva e dettagliata lettura delle provenienze dell'immobile oggetto di perizia immobiliare, riferito all'ultimo ventennio, oltre a quanto inserito nel presente elaborato, si rimanda all'esame di quanto indicato nella visura catastale storica _____ e contenuto nel certificato notarile a firma del Notaio Dott. Luciano Basso di Albenga (SV),

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Serenella ROSSANO - Via Cesare Battisti n° 19 - Milano (MI)

Perito Estimatore: Geom. Giovanni Signorastri - Via Guidobono 23/9 sc. dx - 17100 Savona

tel.: 019.827364 - fax.: 019.850572 - cell.: 335.6260820

e-mail: geom.signorastri@libero.it; email PEC: giovanni.signorastri@geopec.it

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Durante l'accesso agli atti per la verifica delle pratiche edilizie presentate, effettuato dal sottoscritto, presso gli archivi comunali di Ceriale, sono state rinvenute alcune pratiche ed incartamenti riguardanti il complesso immobiliare di cui fa parte anche l'immobile oggetto della presente valutazione.

Il sottoscritto, analizzate e presa visione delle stesse, ha ritenuto opportuno e sufficiente, al fine di non appesantire ulteriormente la presente perizia e di evitare un'inutile riproduzione di documentazione cartacea, di allegare all'elaborato peritale, solamente la pratica edilizia principale originaria (Permesso di Costruire n. 073C006, Prat. Edil. 175P005) e quella relativa all'ultima variante presentata (D.I.A. prot. n. 33102 del 08/10/2007), che giustifica lo stato di fatto dell'immobile

Nella documentazione esaminata nell'archivio comunale, risulta presentata in data 16/09/2008, prot. n. 31472, la richiesta per il rilascio del certificato di agibilità, corredata dai relativi allegati, ma lo stesso non risulta essere stato rilasciato e neppure risulta agli atti che l'Amministrazione Comunale di Ceriale abbia interrotto i termini richiedendo documentazione integrativa.

Relativamente alla pratica di prevenzione incendi riguardante il piano interrato (box e cantine) dell'edificio, se necessaria, non è stato rinvenuto alcun incartamento nell'archivio comunale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- **Permesso di costruire N. 073C006**, pratica edilizia n. 175P005, per lavori di realizzazione del Lotto E del Programma Integrato per la costruzione di fabbricati residenziali di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata, in Via Nava – Via Magnone, intestata a

- **Permesso di costruire in variante N. 054C007**, pratica edilizia n. 0102P007, per lavori in variante nella realizzazione del Lotto E del Programma Integrato per la costruzione di fabbricati residenziali di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata, in Via Nava – Via Magnone, intestata a

- **Denuncia di Inizio Attività in variante prot. N. 33102 del 08/10/2007**, rif. Pratica edilizia n. 002P007, per lavori in variante nella realizzazione del Lotto E del Programma Integrato per la costruzione di fabbricati residenziali di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata, in Via Nava – Via Magnone, intestata a

- **Istanza per rilascio certificato di agibilità prot. N. 31472 del 16/09/2008**, presentata da _____, relativa all'immobile sito in Ceriale, Via Nava, Lotto E del programma integrato per la costruzione di fabbricati residenziali di edilizia convenzionata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Presidente Giunta Regionale n° 180 del 25/11/2001; l'immobile ricade in zona CV10 (zone residenziali di espansione rada). Norme tecniche di attuazione ed indici: vedere art. 23 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA:

- **CRITICITA': NESSUNA**

Come già esposto al precedente punto 7, per l'immobile in oggetto, così come per l'intero complesso immobiliare Lotto E, risulta presentata regolare richiesta per il rilascio del certificato di agibilità avvenuta il 16/09/2008, prot. n. 31472.

Il certificato di agibilità non risulta essere stato rilasciato e neppure risulta agli atti che l'Amministrazione Comunale di Ceriale abbia interrotto i termini richiedendo documentazione integrativa.

Relativamente alla conformità edilizia, si deve solamente evidenziare che sulla planimetria allegata all'ultima variante presentata al Comune di Ceriale, non risulta indicata la parte di pilastro esistente all'interno della cantina (lato parete di fondo).

Tale "mancanza" comunque non viene considerata difformità edilizia (trattandosi di parte strutturale dell'edificio) e per tale ragione non risulta necessaria la presentazione di una pratica in sanatoria.

L'immobile pertanto si può ritenere conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

- **CRITICITA': NESSUNA**

Si deve solamente evidenziare che sulla planimetria catastale presente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Savona, Servizi Catastali, non risulta raffigurata la parte di pilastro esistente all'interno della cantina in oggetto (lato parete di fondo).

Anche sulla planimetria relativa all'ultima variante presentata al Comune di Ceriale, detto pilastro non è stato indicato.

Tale "mancanza" comunque non viene considerata tale da rendere necessaria la presentazione di

una pratica Docfa di aggiornamento della planimetria stessa.

L'immobile pertanto si può ritenere conforme.

8.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI:

- CRITICITA': NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.4. ALTRE CONFORMITA' (Tecnica-Impiantistica, attestazioni ecc...):

- CRITICITA': NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

BENE SITO IN CERIALE (SV), (LOC. VIA NAVA), VIA AL CAMPO SPORTIVO CIV. 43

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A (NCEU FG 10, MAPP. 2468, SUB. 21)

A – cantina sita in CERIALE (SV), (loc. Via Nava), Via al Campo Sportivo civ. 43, della superficie lorda di **6,02 mq** (pari ad una superficie commerciale di **1,50 mq**) per la quota di 1/1 di piena proprietà del

Trattasi di locale cantina, situato al piano interrato del complesso immobiliare denominato “Residenza Magnone – LOTTO E”, sito in zona semicentrale del Comune di Ceriale, con accesso diretto da Via al Campo Sportivo, mediante rampa carraia di ingresso e corsia di manovra comune al piano interrato, oltre che dal vano scala comune all'interno della proprietà condominiale dell'edificio

L'immobile in oggetto fa parte di un complesso immobiliare realizzato a seguito di un intervento di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) del 2006, situato in un'area comunale identificata come “CV10” del P.R.G. vigente, ricadente pertanto in una zona di espansione destinata ad edilizia residenziale pubblica.

Per tali motivazioni, ed in base a quanto indicato nella relazione a firma del Prof. Avv. Piergiorgio Alberti, del 17/11/2014 e contenuto nell'atto di compravendita/convenzione del 05/09/2006, rep. n. 37610, racc. n. 18240 , l'alienazione dei beni facenti parte del fabbricato Lotto E, di cui fa parte anche la cantina oggetto della presente valutazione immobiliare, dovrà avvenire nel rispetto di quanto stabilito negli articoli 13 e 14 della convenzione sopra richiamata, in ordine al prezzo di vendita ed ai requisiti soggettivi degli acquirenti.

Il fabbricato identificato come Lotto E della “Residenza Magnone”, risulta realizzato con strutture portanti sia verticali che orizzontali in cemento armato, con soluzioni tipiche del tradizionale.

L'immobile di cui fa parte anche il bene oggetto della presente stima, pur essendo relativamente recente (richiesta rilascio agibilità anno 2008), presenta alcuni lievi problemi esterni, in particolare relativi a segni di infiltrazione/umidità sulle pareti dei muretti delimitanti il percorso interno comune di accesso alle abitazioni, al piano terreno.

Al momento del sopralluogo, la cantina oggetto della presente valutazione immobiliare risultava occupata da diverso materiale depositato all'interno della stessa, oltre che da due biciclette (vedere fotografia 2)

La cantina si presentava in buono stato di manutenzione, dotata di porta di chiusura in alluminio anodizzato preverniciato, ad un'anta a battente, con apertura manuale, completa di maniglia e serratura a chiave, oltre alla presenza di impianto elettrico e di illuminazione interna (plafoniera a parete lato ingresso).

Sulla stessa risulta gravare una servitù di passaggio consistente nella presenza di una tubazione

zancata a soffitto, posizionata trasversalmente rispetto alla cantina sul lato di fondo del locale, riconducibile agli impianti tecnologici a servizio dei piani soprastanti del fabbricato in questione. All'interno della cantina risulta presente un pilastro posizionato sulla parete di fondo (lato est); detto pilastro comunque non interferisce sul regolare utilizzo dell'immobile.

Non si sono riscontrati evidenti segni di danneggiamenti, danni sulle murature e/o di infiltrazioni in genere all'interno della cantina in oggetto (vedere fotografie,

Il locale in esame, presenta una forma in pianta rettangolare con il lato di accesso (lato ovest), che confina con il corridoio comune condominiale (sub. 43) del piano interrato. Per una più puntuale descrizione della cantina si rimanda alla lettura del relativo punto "descrizione dettagliata" di cui alle pagine seguenti della presente perizia.

Dalle documentazioni reperite, risulta che per l'appartamento in oggetto (come per i restanti immobili facenti parte del complesso immobiliare), sia stata presentata in data 16/09/2008, prot. n. 31472, istanza per il rilascio del certificato di agibilità.

Lo stesso non risulta essere stato rilasciato e neppure risulta agli atti che l'Amministrazione Comunale di Ceriale abbia interrotto i termini richiedendo documentazione integrativa.

Si deve altresì osservare che relativamente alla pratica di prevenzione incendi riguardante il piano interrato (box e cantine) del fabbricato Lotto E, se necessaria, nulla è stato reperito presso gli archivi comunali, durante l'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto.

Secondo quanto contenuto nell'istanza per il rilascio del certificato di agibilità del 16/09/2008, sopra richiamata, il fabbricato di cui fa parte anche l'immobile in oggetto, risulta in possesso delle relative dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici, idrici-sanitari, riscaldamento e gas, oltre al certificato di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio armato.

Si deve evidenziare che tutte le eventuali spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile, quelle per le eventuali richieste e/o rilascio delle certificazioni e quant'altro occorrente per il suo utilizzo, sono da considerarsi interamente a carico dell'acquirente e pertanto verranno poste in detrazione dal valore finale del bene.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, con accesso mediante rampa carraia di ingresso su Via al Campo Sportivo e successiva corsia interna comune al piano o tramite scala condominiale di accesso ai vari piani dell'edificio.

La cantina in questione ha un'altezza interna di 2,50 m.

- Identificazione catastale:

- **foglio 10 particella 2468 sub. 21** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 4 mq, superficie catastale 5 mq; rendita 14,25 Euro, indirizzo catastale: Via Nava (in realtà in base alla toponomastica comunale Via al Campo Sportivo civ. 43), piano: S1, intestato a

- Coerenze: a nord: cantina sub. 20; ad est: cantina sub. 20 e vano scala condominiale; a sud: area di manovra comune sub. 42 piano interrato; ad ovest: corridoio comune condominiale sub. 43; sotto: terra; sopra: appartamento sub. 29 al piano terreno.

L'intero edificio sviluppa complessivamente quattro piani, di cui tre piani fuori terra ed un piano interrato (piano box e cantine).

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

I beni sono ubicati in zona semi-centrale, in un'area mista residenziale/commerciale.
Le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.
Il traffico nella zona è locale; i parcheggi sono sufficienti.
Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

- negozi:	giudizio:	scarso
- scuole:	giudizio:	buono
- servizi comunali (biblioteca)	giudizio:	buono
- impianti sportivi:	giudizio:	ottimo
- stazione carabinieri:	giudizio:	buono

COLLEGAMENTI

- stazione ferroviaria: distanza 1,6 Km	giudizio:	nella media
- casello autostradale Borghetto S.S.: distanza 5,4 Km	giudizio:	nella media
- casello autostradale Albenga: distanza 7,5 Km	giudizio:	sotto la media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

- livello di piano:	giudizio:	nella media
- esposizione:	giudizio:	nella media
- impianti tecnici:	giudizio:	buono
- stato di manutenzione generale:	giudizio:	buono
- servizi:	giudizio:	buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Delle Strutture :

<i>fondazioni:</i> realizzate in cemento armato.	giudizio:	buono
<i>strutture verticali:</i> realizzate in cemento armato.	giudizio:	buono

<i>travi:</i> realizzate in cemento armato.	giudizio:	buono
<i>solai:</i> (edificio) misto in travetti e laterizio.	giudizio:	buono
<i>copertura:</i> realizzata a due falde, in cemento armato con manto di copertura in tegole marsigliesi	giudizio:	buono
<i>scale interne:</i> presenza nel fabbricato di n° 1 vano scala, con rampe parallele realizzate in cemento armato (da piano interrato a piano sottotetto).	giudizio:	buono
<i>rampa di accesso:</i> al piano interrato, del tipo carraia realizzata in cemento armato	giudizio:	buono
<i>balconi:</i> (relativi ai piani superiori dell'edificio non oggetto della presente perizia di stima), realiz- zati in cemento armato con parapetti frontali in muratura intonacata e tinteggiata e chiusure laterali con ringhiere di protezione in carpenteria metallica lavorata e trattata	giudizio:	buono

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> di ingresso al percorso comune condominia- le P.T., realizzato in carpenteria metallica lavorata ad una anta, a battente, pedonale, con apertura manuale ed elettrica	giudizio:	buono
<i>pareti esterne:</i> (edificio) realizzate in muratura con fini- tura in intonaco tinteggiato	giudizio:	buono
<i>pareti interne:</i> parete di fondo realizzata in c.a. e pareti laterali e lato ingresso in blocchetti di c.l.s.	giudizio:	buono
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in calcestruzzo elicotterato	giudizio:	buono
<i>porta cantina:</i> porta ad un'anta a battente, realizzata in alluminio anodizzato preverniciato, completa di maniglia e serratura	giudizio:	buono

Degli impianti:

elettrico: realizzato in canalina (conduit) esterna, fissata alla muratura, la tensione è di 220 V.
All'interno dell'immobile è presente un punto luce tipo plafoniera fissata a parete, comandabile tramite interruttore con a fianco una presa da 10 A.
E' altresì presente un interruttore bipolare.

giudizio: buono

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale:

descrizione	consistenza (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Cantina Fg10, Mapp. 2468, sub. 21	6,02	x	25%	=	1,50
Totale Cantina sub. 21, mapp. 2468, fg 10:	6,02				1,50

VALUTAZIONE

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: il prezzo di vendita è stato calcolato in base all'atto di compravendita - convenzione del 05/09/2006, rep. n. 37610, racc. n. 18240, ed in particolare secondo quanto previsto dall'art. 13 "Prezzo di prima cessione degli alloggi", con successivo aggiornamento del prezzo con l'adozione delle variazioni ISTAT, come imposto dal medesimo articolo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE:

Valore di mercato (quota 1/1 di piena proprietà): **mq 1,50 x €/mq 2.000,00 = € 3.000,00**

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Serenella ROSSANO - Via Cesare Battisti n° 19 - Milano (MI)

Perito Estimatore: Geom. Giovanni Signorastri - Via Guidobono 23/9 sc. dx - 17100 Savona

tel.: 019.827364 - fax.: 019.850572 - cell.: 335.6260820

e-mail: geom.signorastri@libero.it; email PEC: giovanni.signorastri@geopec.it

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

Per la valutazione dell'immobile in questione, trattandosi di edilizia pubblica convenzionata, il sottoscritto perito estimatore ha considerato attentamente quanto contenuto nell'atto di compravendita - convenzione stipulato tra il Comune di Ceriale e la _____ in data 05/09/2006 _____, ed in particolare quanto indicato all'art. 13, riferito al prezzo di prima cessione degli alloggi.

L'art. 13 di cui sopra, così recita: *“Il prezzo di prima alienazione di ogni unità immobiliare viene graduato sulla base della tabella millesimale applicata al costo convenzionale dell'interventoomississ.... incrementato delle percentuali di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 4955 del 5 dicembre 1997, ovvero applicando alla superficie complessiva dell'intervento, calcolata ai sensi della normativa inerente l'edilizia residenziale pubblicaomississ.... per un importo complessivo di € 1.661,50 più IVA e ciò alla data del 30 novembre 2005.*

Da tale data il prezzo dovrà essere aggiornato con l'adeguamento ISTAT relativo alla variazione del costo di costruzione di un fabbricato residenziale fra il mese di agosto e il mese di luglio di ciascun anno successivoomississ”.

In base a quanto contenuto nel documento sopra riportato, il sottoscritto perito estimatore, ha quindi provveduto ad aggiornare il valore indicato nell'atto di compravendita - convenzione mediante tabella di adeguamento ISTAT.

Il criterio utilizzato per il calcolo della consistenza commerciale dell'immobile, sviluppato al punto precedente della presente stima, segue le indicazioni contenute nel D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998.

Le fonti di informazione consultate per la redazione del presente rapporto di stima immobiliare sono: Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Savona, Territorio, Servizi Catastali ed Ufficio tecnico di Ceriale (SV).

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Serenella ROSSANO - Via Cesare Battisti n° 19 - Milano (MI)

Perito Estimatore: Geom. Giovanni Signorastri - Via Guidobono 23/9 sc. dx - 17100 Savona

tel.: 019.827364 - fax.: 019.850572 - cell.: 335.6260820

e-mail: geom.signorastri@libero.it; email PEC: giovanni.signorastri@geopec.it

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

CALCOLO DEL VALORE NETTO DI MERCATO DEL BENE:

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO:

A) CANTINA (sub. 21 mapp. 2468, fg 10, mq 6,02 lordi); valore intero: € 3.000,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI VALORE DI STIMA:

- Riduzione del valore del 7% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi: € - 210,00

- Nota: le spese condominiali scadute ed insolute (indicate a pag. 5), che ammontano ad € 1,55 alla data della presente perizia di stima, saranno sostenute dal Fallimento.

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni apportate, nello stato

di fatto in cui si trova: € 2.790,00

in arrotondamento: € 2.800,00

(diconsi euro duemilaottocento/00)

Savona lì, 25/09/2019

il perito incaricato

GEOM. GIOVANNI SIGNORASTRI


