

TRIBUNALE CIVILE DI SAVONA

- Sezione Fallimentare -

FALLIMENTO N. 24/2011 REG. FALL.

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE

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

Via al Campo Sportivo civ. 43

N.C.E.U. fg. 10, mapp. 2468, sub. 28

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 – APPARTAMENTO **N.C.E.U. FG 10, MAPP. 2468, SUB. 28**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA:

A - appartamento sito in CERIALE (SV), (loc. Via Nava), Via al Campo Sportivo civ. 43, della superficie commerciale di 60,99 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà del

Trattasi di alloggio avente caratteristiche, finiture e dimensioni riconducibili alla tipologia di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata, situato al piano terreno 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 cancello pedonale e percorso interno comune condominiale

L'appartamento 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 degli alloggi facenti parte del fabbricato Lotto E, di cui fa parte anche l'appartamento 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.

L'immobile oggetto della presente perizia, risulta composto da: ingresso/soggiorno con angolo cottura, camera da letto, disimpegno e bagno, oltre ad una corte esterna di pertinenza, posizionata lato Via Campo Sportivo

L'appartamento risulta completo, con finiture essenziali di buona qualità ed in buono stato di manutenzione, anche dal punto di vista degli impianti tecnologici, fatto salvo per la mancanza di alcune placche attorno ai portafrutti dell'impianto elettrico, ed una piccola cavillatura presente sulla

parete del soggiorno in prossimità della porta di accesso al disimpegno. Il locale bagno è servito da una piccola finestra di superficie insufficiente rispetto al necessario. L'acquirente dovrà adeguare a proprie spese la superficie finestrata del bagno alle norme igienico sanitarie vigenti. Per una più puntuale descrizione dell'alloggio 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, idrico-sanitari, riscaldamento e gas, oltre al certificato di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio armato e la dichiarazione di conformità ai sensi della L. 10 del 28/01/1977 (risparmio energetico).

Non risulta invece presente l'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.).

Si deve evidenziare che tutte le 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 terreno, con accesso mediante cancello pedonale su Via al Campo Sportivo e percorso interno comune condominiale.

L'appartamento in questione ha un'altezza interna di 2,72 m.

- Identificazione catastale:

- **foglio 10 particella 2468 sub. 28** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 60 mq; superficie totale escluse aree scoperte: 57 mq; rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Via Nava (in realtà in base alla toponomastica comunale Via al Campo Sportivo civ. 43), piano: T, intestato a _____

- **Coerenze:** a nord: altro immobile al piano terreno sub. 29; ad est: percorso pedonale comune al vano scala condominiale (sub. 42); a sud: percorso pedonale comune (sub. 42); ad ovest: percorso pedonale/area comune (sub. 42) ed altri immobili al piano terreno subalterni 30 e 29; sotto: piano interrato, box subalterni 4, 5 e 6 e corsia comune sub. 42; sopra: altro immobile al piano primo sub. 36 e corridoio comune sub. 42.

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 complessiva unità principale: **60,99 m²**
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova: **€ 112.000,00**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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

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
, 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: €. 180,00
- Spese straordinarie di gestione già deliberate, ma non ancora scadute: €. 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 186,38
- Millesimi di proprietà: 46,64

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 (vedere allegato 5) e contenuto nel certificato notarile a firma del Notaio Dott. Luciano Basso di Albenga (SV), _____

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

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 (vedere allegato 7).

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.

Le spese per la realizzazione delle lavorazioni occorrenti all'immobile e quelle per l'eventuale rilascio dei certificati/attestati necessari, si devono intendere interamente a carico dell'acquirente; infatti come risulta al successivo punto 9 "valutazione complessiva del Lotto", dal valore di mercato attribuito all'immobile, viene decurtata la somma stimata riguardante dette spese.

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
con sede in Milano, 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. (vedere allegato 8).

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.

L'immobile pertanto si può ritenere conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

- CRITICITA': NESSUNA

Si deve comunque evidenziare che sulla planimetria catastale presente presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate, Servizi catastali, non risulta indicata la piccola finestra nel locale bagno, lato vano scala.

Tale "mancanza" per sua natura non risulta una vera e propria difformità, considerato che nell'ultima variante presentata tale buca risulta indicata sulla planimetria allegata alla pratica edilizia e pertanto non si ritiene necessaria la redazione di una pratica Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale.

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': MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: immobile privo dell'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rilascio della certificazione energetica dell'immobile.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Si precisa che tutte le spese per la regolarizzazione dell'immobile sono da considerarsi interamente a carico dell'acquirente e pertanto vengono portate dal sottoscritto perito in detrazione dal valore complessivo attribuito all'immobile (vedere successivo punto 9 della presente stima).

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

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A (NCEU FG 10, MAPP. 2468, SUB. 28)

A - appartamento sito in CERIALE (SV), (loc. Via Nava), Via al Campo Sportivo civ. 43, della superficie commerciale di **60,99 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà del

Trattasi di alloggio avente caratteristiche, finiture e dimensioni riconducibili alla tipologia di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata, situato al piano terreno 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 cancello pedonale e percorso interno comune condominiale

L'appartamento 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 degli alloggi facenti parte del fabbricato Lotto E, di cui fa parte anche l'appartamento 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.

L'immobile oggetto della presente perizia, risulta composto da: ingresso/soggiorno con angolo cottura, camera da letto, disimpegno e bagno, oltre ad una corte esterna di pertinenza, posizionata lato Via Campo Sportivo

L'appartamento risulta completo, con finiture essenziali di buona qualità ed in buono stato di manutenzione, anche dal punto di vista degli impianti tecnologici, fatto salvo per la mancanza di alcune placche attorno ai portafrutti dell'impianto elettrico, ed una piccola cavillatura presente sulla parete del soggiorno in prossimità della porta di accesso al disimpegno. Il locale bagno è servito da

una piccola finestra di superficie insufficiente rispetto al necessario. L'acquirente dovrà adeguare a proprie spese la superficie finestrata del bagno alle norme igienico sanitarie vigenti. Per una più puntuale descrizione dell'alloggio 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, l'immobile 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 e la dichiarazione di conformità ai sensi della L. 10 del 28/01/1977 (risparmio energetico).

Non risulta invece presente l'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.).

Si deve evidenziare che tutte le 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 terreno, con accesso mediante cancello pedonale su Via al Campo Sportivo e percorso interno comune condominiale.

L'appartamento in questione ha un'altezza interna di 2,72 m.

- Identificazione catastale:

- **foglio 10 particella 2468 sub. 28** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 60 mq; superficie totale escluse aree scoperte: 57 mq; rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Via Nava (in realtà in base alla toponomastica comunale Via al Campo Sportivo civ. 43), piano: T, intestato a

- Coerenze: a nord: altro immobile al piano terreno sub. 29; ad est: percorso pedonale comune al vano scala condominiale (sub. 42); a sud: percorso pedonale comune (sub. 42); ad ovest: percorso pedonale/area comune (sub. 42) ed altri immobili al piano terreno subalterni 30 e 29; sotto: piano interrato, box subalterni 4, 5 e 6 e corsia comune sub. 42; sopra: altro immobile al piano primo sub. 36 e corridoio comune sub. 42.

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:	ottimo
- esposizione:	giudizio:	ottimo
- luminosità:	giudizio:	buono
- panoramicità:	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> 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>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 lateralì con ringhiere di protezione in carpenteria metallica lavorata e trattata	giudizio:	buono

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> di ingresso al percorso comune condomi- niale, realizzato in carpenteria metallica lavorata ad una anta, a battente, pedonale, con apertura manuale ed elettrica	giudizio:	buono
<i>infissi esterni:</i> finestre e porte-finestre a doppia anta a battente (apertura a vasistas nel locale bagno), realizzate in alluminio anodizzato preverniciato bianco e vetro camera	giudizio:	buono
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane alla genovese a doppia anta a battente, realizzate in alluminio anodizzato preverniciato verde	giudizio:	buono
<i>infissi interni:</i> porte ad un'anta a battente realizzate in legno verniciato bianco	giudizio:	buono
<i>pareti esterne:</i> realizzate in muratura con finitura in intonaco tinteggiato	giudizio:	buono
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di		

ceramica (marciapiede corte/giardino)	giudizio:	buono
porta caposcala: ad anta singola a battente realizzata in legno, blindato	giudizio:	buono
<i>rivestimento interno:</i> posizione angolo cottura realizzato in piastrelle di ceramica, altezza rivestimento circa m. 1,75; lo stesso è stato risvoltato sulla parete lato ingresso per circa 0,60 m	giudizio:	buono
<i>rivestimento interno:</i> posizione bagno realizzato in piastrelle di ceramica delle dimensioni 20x20 cm altezza 2,00 m	giudizio:	buono
<i>rivestimento interno:</i> nei restanti locali, pareti e soffitti realizzato in intonaco tinteggiato	giudizio:	buono

Degli impianti:

<i>antenna TV:</i> presente, impianto sottotraccia	giudizio:	buono
<i>citofonico:</i> realizzato sottotraccia, tipologia audio	giudizio:	buono
<i>elettrico:</i> realizzato sottotraccia, la tensione è di 220 V. Presenza di quadro elettrico con componenti Hager. Presenza di lampadari a soffitto nel soggiorno ed in camera	giudizio:	buono
<i>fognatura:</i> separata; l'immobile risulta allacciato alla pubblica fognatura comunale	giudizio:	buono
<i>gas:</i> sottotraccia; l'immobile risulta allacciato alla condotta principale dell'ente fornitore del servizio	giudizio:	buono
<i>idrico:</i> sottotraccia; l'immobile risulta allacciato alla condotta principale dell'ente fornitore del servizio. Presenza di calderina marca Baxi posizionata sulla parete esterna lato ingresso (vedere foto 4)	giudizio:	buono
<i>telefonico:</i> realizzato sottotraccia	giudizio:	buono

termico: autonomo, realizzato sottotraccia con pre-
senza di radiatori in alluminio e termostato Baxi 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)
Ingresso / Soggiorno con angolo cottura	30,89	x	100%	=	30,89
Camera da letto	18,57	x	100%	=	18,57
Disimpegno	2,46	x	100%	=	2,46
Bagno	5,80	x	100%	=	5,80
Corte/giardino di pertinenza	32,71	x	10%	=	3,27
Totale Appartamento sub. 28, mapp. 2468, fg 10:	90,43				60,99

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 60,99 x €/mq 2.000,00 = € 121.980,00

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) APPARTAMENTO (sub. 28 mapp. 2468, fg 10, mq 60,99); valore intero: € 121.980,00

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, comprese inoltre le opere da realizzare indicate nel testo della presente

valutazione immobiliare: € - 9.500,00

- Nota: le spese condominiali scadute ed insolute (indicate a pag. 5), che ammontano ad € 186,38 alla data della presente perizia di stima, saranno sostenute dal Fallimento.

- Spese per rilascio attestazione di prestazione energetica (A.P.E.): € - 400,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni apportate, nello stato di fatto in cui si trova:

€ 112.080,00

in arrotondamento: € 112.000,00

(diconsi euro centododicimila/00)

Savona li, 23/09/2019

il perito incaricato

GEOM. GIOVANNI SIGNORASTRI

