

**TRIBUNALE CIVILE DI SAVONA**

- Sezione Fallimentare -

**FALLIMENTO N. 24/2011 REG. FALL.**

**AGGIORNAMENTO LUGLIO 2023**

**DEI RAPPORTI DI STIMA IMMOBILIARE RELATIVI AGLI**

**in persona del Curatore Fallimentare**

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

**UBICATI IN CERIALE (SV), VIA AL CAMPO SPORTIVO CIV. 43**

**FACENTI PARTE DELL'EDIFICIO DENOMINATO**

**RESIDENZA MAGNONE - LOTTO E**

---

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

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

tel.: 019.827364 -- cell.: 335.6260820

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

PREMESSO

- che dal 23/09/2019 al 27/09/2019, il sottoscritto perito estimatore a seguito di incarico ricevuto dalla Dott.ssa Serenella Rossano di Milano, nella sua qualità di Curatrice Fallimentare

, aveva redatto i rapporti di stima immobiliari, depositati in data 30/09/2019 con procedura telematica mediante Processo Civile Telematico (P.C.T.), riguardanti n° 12 stime relative agli immobili facenti parte del fabbricato denominato “Residenza Magnone – LOTTO E”, sito in Ceriale (SV), ed identificati al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio 10, mappale 2468, subalterni: 3, 13, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27 e 28;

- che nel settembre 2021, in previsione di una possibile vendita degli immobili, la Curatrice Fallimentare, Dott.ssa Serenella Rossano, richiedeva al sottoscritto perito estimatore un aggiornamento dei valori di stima dei beni indicati sulle perizie redatte nel settembre 2019; aggiornamento che il sottoscritto provvedeva a redigere in data 28/09/2021 e depositare ufficialmente tramite procedura telematica P.C.T. in data 15/10/2021;

- che in data 14/10/2021, a seguito della Deliberazione del Consiglio Comunale di Ceriale n. 28 del 07/06/2019, relativa alla disciplina urbanistica per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, il sottoscritto perito estimatore, redigeva i rapporti di stima dei due sottotetti facenti parte dell’edificio Lotto E, identificati con il subalterno 40 (parte A e parte B);

- che a seguito del ricorso proposto presso il TAR della Liguria, relativamente all'impugnazione del provvedimento in autotutela disposto dal Comune di Ceriale nella persona del T.P.O. dell'Area del Settore Tecnico in data 22/11/2012, prot. n. 28443, riguardante gli immobili del vicino edificio Lotto D, la Curatela Fallimentare aveva ritenuto di attendere l'esito del ricorso, per poi formalizzare le varie aste per l'alienazione dei beni ancora nella disponibilità del |

- che in data 03/11/2022, fu pronunciata sentenza sul ricorso n. Reg. Gen. 220 del 2013, da parte del Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) per la Liguria n. 01117/2022 Reg. Prov. Coll. n. 00220/2013 Reg. Ric., pubblicato il 19/12/2022. Nella sentenza di cui sopra, veniva pronunciato l'annullamento del provvedimento impugnato prot. n. 28443 del 22/11/2012;

- che in vista delle vendite degli immobili di cui ai punti precedenti della premessa, risulta necessario verificare se le valutazioni attribuite agli stessi, nei rapporti di stima redatti nell'anno 2019 e nel 2021, possono essere considerate ancora attuali;

- che in ottemperanza a quanto sopra, in data 07/07/2023, sono stati eseguiti, da parte del sottoscritto perito estimatore, i necessari sopralluoghi agli immobili sopra elencati.

### TUTTO CIO' PREMESSO

richiamati integralmente i rapporti di stima immobiliare in premessa menzionati, per quanto concerne l'identificazione catastale e descrizione dei beni, vincoli ed oneri giuridici, attuali e precedenti proprietari, pratiche e situazione urbanistica e giudizi di conformità e quanto altro utile alla descrizione del bene stesso, a seguito

dei sopralluoghi effettuati, si può affermare che in linea di massima, gli immobili in oggetto, si trovano in oggi nelle condizioni generali di cui alle stime del settembre 2019 ed aggiornamento settembre 2021 (appartamento, box e cantine) e successive stime dell'ottobre 2021 (sottotetti), fatto salvo il normale deterioramento delle facciate e delle superfici esterne, che si possono comunque ancora ritenere in un discreto stato di manutenzione.

Relativamente agli importi delle spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, indicate al punto 5 dei rapporti di stima, si deve evidenziare che le stesse, a seguito del tempo trascorso dalla redazione delle stime, hanno ovviamente subito variazioni.

Considerato comunque che, come già indicato nel "prospetto del valore netto di mercato del bene" di ciascun rapporto di stima immobiliare del 2019 e del 2021, tutte le eventuali spese condominiali scadute ed insolute, saranno sostenute dal Fallimento, non si ritiene necessario aggiornare questo punto nel presente elaborato.

**AGGIORNAMENTO DELLE VALUTAZIONI DEI RAPPORTI DI STIMA**  
**IMMOBILIARE AL LUGLIO 2023**

Il valore unitario medio applicato nei rapporti di stima immobiliari redatti dal sottoscritto nel 2019 (box, cantine ed appartamento) e nel 2021 (sottotetti) di €. 2.000,00/mq, è stato calcolato in base a quanto contenuto e previsto all'interno dell'atto di compravendita - convenzione del 05/09/2006, rep. n. 37610, racc. n. 18240 (vedere allegato 11 dei rapporti di stima immobiliari dell'anno 2019 e del 2021, redatti dal sottoscritto), ed in particolare secondo quanto prescritto dall'art. 13 "Prezzo di prima cessione degli alloggi", con successivo aggiornamento del prezzo con l'adozione delle variazioni ISTAT, come indicato dal medesimo articolo e con l'applicazione finale dei relativi coefficienti di destinazione d'uso riferiti ai singoli immobili valutati.

Secondo quanto contenuto nel documento sopra richiamato, il prezzo massimo di cessione degli alloggi facenti parte del fabbricato denominato Residenza Magnone - Lotto E, dovrà essere pari al prezzo di prima cessione stabilito dall'art. 13, 1° comma, comprensivo di oneri fiscali, in €. 1.661.50/mq alla data del 30/11/2005, con l'aggiornamento come sopra indicato.

Il sottoscritto perito estimatore ha quindi desunto i dati necessari per il calcolo dell'aggiornamento ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale tra il mese di agosto ed il mese di luglio, come prescritto dall'art. 13, 2° comma della convenzione sopra richiamata, ottenendo i seguenti valori:

- "base 2000 = 100" al 30/11/2005:            indice ISTAT    119,6
- "base 2000 = 100" al 01/08/2006:            indice ISTAT    122,8
- "base 2015 = 100" al 31/07/2022:            indice ISTAT    121,1 (ultimo disponibile)

Coefficiente di raccordo indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale:

- da base 2000 ad anno 2005: coefficiente di raccordo 1,1860
- da base 2005 ad anno 2010: coefficiente di raccordo 1,1330
- da base 2010 ad anno 2015: coefficiente di raccordo 1,0640

Con i dati sopra riportati è stato possibile calcolare la percentuale di aggiornamento, da applicare al valore di prima cessione, che risulta pari a:

- aggiornamento dal 30/11/2005 al 31/07/2006:

$$122,8/119,6 \times 100 - 100 = 2,675\%$$

- aggiornamento dal 01/08/2006 al 31/07/2022:

$$121,1/122,8 \times 1,1860 \times 1,1330 \times 1,0640 \times 100 - 100 = 40,994\%$$

- variazione totale aggiornamento:  $2,675\% + 40,994\% = 43,669\%$

da cui si ottiene un prezzo massimo di cessione per gli appartamenti pari ad:

$$\text{€. } 1.661,50/\text{mq} \times 1,43669 = \text{€. } 2.387,06/\text{mq}.$$

Come chiaramente esposto, il prezzo sopra ottenuto, è quello massimo applicabile per l'alienazione degli immobili facenti parte dell'edificio Lotto E, così come stabilito dall'art. 13 dell'atto di compravendita/convenzione in precedenza richiamato.

Nell'attribuzione del prezzo medio unitario, il sottoscritto perito, deve

necessariamente considerare e valutare sia l'andamento del mercato immobiliare, sia la vetustà e lo stato di manutenzione generale degli immobili.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare di Ceriale, lo stesso nel corso degli ultimi anni, ha segnato una leggera ripresa, nonostante dalla verifica effettuata confrontando le quotazioni immobiliari della banca dati dell'OMI (Agenzia delle Entrate), le stesse non risultano aver segnato variazioni percentuali.

Relativamente alla vetustà dell'edificio ed al suo stato di conservazione generale, lo stesso, come si presenta alla vista, risulta in uno stato di manutenzione discreto.

Il prezzo massimo di alienazione ottenuto (€ 2.387,06/mq), è derivato principalmente da un forte incremento dei valori ISTAT tra il 31/07/2020 ed il 31/07/2022 (ultimo disponibile).

Infatti al 31/07/2020, l'indice ISTAT risultava pari a 103,0, mentre al 31/07/2022 l'indice ISTAT risulta pari a 121,1, con un incremento nei soli due anni in questione pari al 17,57%,  $[(121,1-103,0)/103,0]$ .

Considerato quindi quanto in precedenza esposto relativamente alla leggera ripresa del mercato immobiliare e valutato altresì l'aumento della vetustà dei beni, si ritiene congruo applicare un prezzo medio unitario di **€ 2.100,00/mq**, pari ad un **aumento di valore del 5%**  $[(2.100,00-2.000,00)/2.000,00]$ , rispetto al prezzo unitario medio applicato per la stima degli immobili (appartamento, box e cantine) nell'ultimo aggiornamento del 28/09/2021, in quanto nella precedente data, il valore applicato, subiva la limitazione dovuta al prezzo massimo di prima cessione così come previsto nella convenzione 05/09/2006, art. 13, rep. 37610, racc. 18240.

Tale valore unitario sopra riportato, sarà applicato a tutti gli immobili oggetto di stima, relativi al fabbricato Lotto E, con la sola esclusione dei due sottotetti, in quanto a differenza degli immobili di cui ai successivi numeri d'ordine da 1 a 12

(vedere tabella riepilogativa alle pagine 9, 10 e 11), che sono teoricamente abitabili immediatamente, salvo lavori di dettaglio oltre alle necessarie tinteggiature, i due sottotetti, di cui ai numeri d'ordine 13 e 14 della tabella, allo stato attuale come si può notare dalle sottostanti fotografie



SOTTOTETTO EDIFICIO LOTTO E - PARTE "A"



SOTTOTETTO EDIFICIO LOTTO E - PARTE "B"

risultano ultimati "al grezzo" (in linea di massima, come riportato nei rapporti di stima immobiliari datati 14/10/2021, lo stato di finitura di tali immobili è pari a circa il 50%), per cui per completare le opere sarà necessario realizzare ulteriori lavorazioni per una percentuale pari al restante 50%.

Considerati gli incrementi sul costo dei materiali edili che si sono verificati nel corso degli ultimi 2÷3 anni, così come l'incremento dei costi di costruzione degli edifici residenziali, si può esporre quanto di seguito:

- incremento derivato dalla differenza del prezzo massimo di alienazione: + 19,35%
- incremento medio del costo dei materiali edili da costruzione, necessari per il completamento dei due sottotetti: + 25%
- valore unitario medio attuale dei sottotetti, derivato dalle percentuali precedenti:  
 $\text{€. } 2.000,00 \times (+19,35\% - 25\%) = \text{€. } 1.887,00$ , per cui si applica un valore arrotondato di **€. 1.900,00/mq**, pari ad una **diminuzione del 5%**, rispetto al prezzo unitario medio applicato per la valutazione dei sottotetti nel rapporto di stima

immobiliare datato 14/10/2021.

Nella sottostante tabella riepilogativa, oltre all'applicazione dell'aumento del 5% sulla valutazione degli immobili (box, cantine ed appartamento) rispetto alle stime del 2019 ed aggiornamento 2021 ed applicazione della diminuzione del 5% rispetto alle stime dell'ottobre 2021 (riferite ai 2 sottotetti), nella colonna "rettifiche sulle valutazioni originarie" verranno indicate e considerate le eventuali decurtazioni dovute a danni e/o problematiche rilevate.

I valori così ottenuti, verranno quindi arrotondanti in cifra tonda dal sottoscritto ed inseriti nella colonna "valutazione LUGLIO 2023".

**RIEPILOGO DELL'AGGIORNAMENTO DELLE VALUTAZIONI DEI RAPPORTI**  
**DI STIMA IMMOBILIARE AL LUGLIO 2023**

n° ord.	Identificaz. catastale fg. – mapp. – sub.	Destinazione immobile	Valutazione sett. 2019 (€)	Valutazione sett./ott. 2021 (€)	Rettifiche sulle valutazioni originarie	Valutazione LUGLIO 2023 (€)
1	10 – 2468 – 3	box	15.400,00	15.400,00	Nessuna rettifica extra da effettuare.	<b>16.150,00</b>
2	10 – 2468 – 13	box	15.200,00	15.200,00	Nessuna rettifica extra da effettuare.	<b>15.950,00</b>
3	10 – 2468 – 17	cantina	2.400,00	2.400,00	Nessuna rettifica extra da effettuare.	<b>2.500,00</b>
4	10 – 2468 – 18	cantina	2.500,00	2.450,00	Rilevata la mancanza della maniglia alla porta della cantina.	<b>2.550,00</b>
5	10 – 2468 – 19	cantina	5.000,00	5.000,00	Nessuna rettifica extra da effettuare.	<b>5.250,00</b>

---

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 -- cell.: 335.6260820

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

10  
FALLIMENTO N. 24/2011 REG. FALL.

6	10 – 2468 – 20	cantina	5.300,00	5.300,00	Nessuna rettifica extra da effettuare.	<b>5.550,00</b>
7	10 – 2468 – 21	cantina	2.800,00	2.800,00	Nessuna rettifica extra da effettuare.	<b>2.900,00</b>
8	10 – 2468 – 24	cantina	2.400,00	2.400,00	Nessuna rettifica extra da effettuare.	<b>2.500,00</b>
9	10 – 2468 – 25	cantina	2.400,00	2.400,00	Nessuna rettifica extra da effettuare.	<b>2.500,00</b>
10	10 – 2468 – 26	cantina	2.400,00	2.400,00	Nessuna rettifica extra da effettuare.	<b>2.500,00</b>
11	10 – 2468 – 27	cantina	2.500,00	2.300,00	Rilevata la mancanza del coperchio della scatola di derivazione, con i fili elettrici tagliati al suo interno, della lampadina e della copertura del punto luce a parete.	<b>2.400,00</b>
12	10 – 2468 – 28	appartamento	112.000,00	106.500,00	Rilevata la mancanza della cassetta di cacciata a zainetto del water, la leva del gruppo del bidet, la scatola elettrica completa dei frutti nella parete della camera, oltre a tutte le placche ad eccezione di tre placche nella zona angolo cottura. Si ritiene ragionevole applicare una riduzione della valutazione attribuita nel 2019, nell'ordine del 5%, che compensa la percentuale di aggiornamento della valutazione al luglio 2023.	<b>112.000,00</b>

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

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

tel.: 019.827364 -- cell.: 335.6260820

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

---

13	10 – 2468 – 40	sottotetto parte “A”	---	99.500,00	Nessuna rettifica extra da effettuare.	<b>94.500,00</b>
14	10 – 2468 – 40	sottotetto parte “B”	---	99.900,00	Nessuna rettifica extra da effettuare.	<b>94.900,00</b>

Savona lì, 24 luglio 2023

il perito incaricato

GEOM. GIOVANNI SIGNORASTRI



Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Savona

Iscrizione Albo  
N. 75

Geometra  
Signorastri Giovanni