

TRIBUNALE CIVILE DI SAVONA

- Sezione Fallimentare -

FALLIMENTO N. 24/2011 REG. FALL.

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE

Relativo all'immobile (SOTTOTETTO B) sito in CERIALE (SV)

Via al Campo Sportivo civ. 43

N.C.E.U. fg. 10, mapp. 2468, sub. 40 (parte B)

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 – SOTTOTETTO B

N.C.E.U. FG 10, MAPP. 2468, SUB. 40 (PARTE B)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA:

A – locale sottotetto (parte B), attualmente non abitabile e totalmente al grezzo, come si può notare dalla documentazione fotografica di cui _____, **sito in CERIALE (SV), (loc. Via Nava), Via al Campo Sportivo civ. 43**, della superficie lorda complessiva di **230,05 mq**, ed altezze interne attuali, al grezzo, variabili da un minimo di 0,57 m ad un massimo di 3,97 m al colmo, per la quota di 1/1 di piena proprietà del _____

Si deve fare osservare che le attuali altezze interne sopra riportate, sono destinate a ridursi mediamente da un minimo di 12 cm ad un massimo di 15 cm, per lo spessore medio del necessario sottofondo e del pavimento (attualmente non presenti). Nella planimetria di rilievo di cui _____, sono state indicate le altezze attuali al grezzo. Nella planimetria _____, sono indicate sia le altezze interne a sottofondo e _____, sia le altezze interne di progetto ipotizzando l'attuazione della disciplina urbanistica per il recupero a fini abitativi dei sottotetti in applicazione dell'art. 7 della Legge Regionale 6 agosto 2001, n. 24 e s.m. ed. i., approvata dal Comune di Ceriale con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28, del 07/06/2019.

La Deliberazione di cui sopra, all'art. 2 infatti consente il recupero a fini abitativi o turistico-ricettivi dei sottotetti come definiti all'art. 1, comma 2, della L.R. 24/2001, degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 30/2014 (29 novembre 2014), destinati in prevalenza a funzione residenziale o a funzione turistico-ricettiva.

Nel caso di specie, l'istanza per il rilascio del certificato di agibilità del fabbricato di cui fa parte anche l'immobile in oggetto, risulta presentata in data 16/09/2008, e quindi lo stesso rientra tra gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 30/2014.

Dal combinato disposto al comma 5 e successivo comma 10 dell'art. 1 della Deliberazione, viene previsto che l'ampliamento volumetrico conseguente al recupero del sottotetto non potrà superare il 20% del volume geometrico dell'intero edificio esistente e che l'altezza media interna netta è fissata in m. 2,30 per gli spazi ad uso abitazione, con altezza minima dei locali ad uso abitazione, che non potrà mai essere inferiore a m. 1,50.

Secondo quanto sopra riportato ed in applicazione della Disciplina Urbanistica per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, approvata dall'Amministrazione comunale di Ceriale nel 2019, desumendo i dati necessari dai rilievi eseguiti dal sottoscritto e dall'esame della documentazione di progetto reperita presso gli archivi comunali, si è calcolata la volumetria e successivamente la superficie lorda del sottotetto che può essere recuperato ed adibito ai fini abitativi, ottenendo i seguenti risultati:

- Volume lordo edificio approvato: $ml\ 18,00 \times 12,60 \times 2\text{piani} \times 3,00 = mc.\ 1.360,80$
- Volume lordo massimo consentito per il recupero del sottotetto ai fini abitativi (20%):
 $mc.\ 1.360,80 \times 0,20 = mc.\ 272,16$
- Volume lordo ipotizzando una soluzione di recupero del sottotetto ai fini abitativi (vedere planimetria):
 $ml.\ 18,36 \times 5,33 \times (2,32+0,30) = mc.\ 256,39$
 $ml.\ 18,36 \times 0,16 \times (2,62+2,53)/2 \times 2 = mc.\ 15,13$
 $mc.\ 271,52 < 272,16$
- Superficie lorda ipotizzando il recupero del sottotetto ai fini abitativi (con altezza interna media pari a 2,30 m):
 $ml.\ 18,36 \times (5,33+0,16+0,16) = **mq.\ 103,73**$
- Superficie lorda sottotetto non recuperabile ai fini abitativi in quanto quota eccedente la volumetria consentita dalla Disciplina approvata dal Comune di Ceriale nel 2019 (con altezza interna variabile da 2,23 m a 1,50 m): **mq 47,00**
- Superficie lorda sottotetto non recuperabile ai fini abitativi (con altezza interna inferiore a 1,50 m): **mq 79,32**

Per il recupero del sottotetto ai fini abitativi, dovranno essere rispettati, oltre ai commi 5 e 10 dell'art. 1 in precedenza richiamati, anche tutte le rimanenti disposizioni contenute nella Disciplina Urbanistica menzionata.

In riferimento a detto punto si riportano di seguito le principali norme generali che risultano essere: il rispetto del rapporto aero-illuminante di ogni locale abitativo, che dovrà essere pari ad almeno 1/16 (comma 4, art. 1 "Norme generali"), nel caso di specie quindi dovrà essere previsto lo spostamento e l'incremento dei velux a tetto (attualmente collocati in posizione non consona per essere utilizzati per la parte da recuperare ai fini abitativi e comunque di superficie insufficiente a rispettare detto rapporto); la dotazione minima di spazi per parcheggi pertinenziali che dovrà essere di 12,50 mq. per ogni nuova unità residenziale e/o turistico-ricettiva autonoma realizzata (comma 11, art. 1), per l'immobile in oggetto quindi, nel rispetto di quanto contenuto nel medesimo comma, dimostrata l'impossibilità di reperimento di aree da destinare a parcheggi pertinenziali, sarà possibile versare al Comune una somma equivalente al valore di mercato del posto auto (monetizzazione posto auto), che sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceriale, viene quantificato in circa € 10.000.

Per l'attuazione della disciplina urbanistica per il recupero del sottotetto a fini abitativi dovrà essere prevista la redazione e la presentazione al Comune di Ceriale di una pratica edilizia per la realizzazione delle opere necessarie, oltre ovviamente al pagamento del contributo di concessione, che risulta pari a circa €/mq 91.

Come accennato in premessa, trattasi di locale adibito a sottotetto (attualmente non abitabile), ma assoggettabile alla disciplina urbanistica per il recupero a fini abitativi, secondo la Deliberazione C.C. n. 28 del 07/06/2019. Lo stesso risulta avere caratteristiche, finiture e dimensioni riconducibili alla tipologia di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata, e risulta situato al piano secondo

(terzo fuori terra) 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, percorso interno comune e vano scala condominiale

Il locale sottotetto in oggetto, identificato con la lettera B nel rilievo effettuato dal sottoscritto perito estimatore _____, 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 immobili facenti parte del fabbricato Lotto E, di cui fa parte anche il sottotetto B, 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.

_____, si evince che il locale oggetto della presente perizia, risulta accessibile mediante il vano scala condominiale, che lo separa dall'adiacente locale sottotetto A. L'immobile risulta dotato di porta di ingresso al piano in alluminio anodizzato preverniciato completa di maniglia e serratura, tipica dei locali di sgombero/soffitte. All'interno dell'immobile oggetto della presente perizia, sono presenti complessivamente sette pilastri, tre dei quali posizionati all'interno della volumetria.

Sono altresì presenti quattro serramenti tipo velux posizionati sulle falde del tetto di copertura, che come esposto in precedenza, in caso di attuazione della disciplina urbanistica per il recupero a fini abitativi del sottotetto, dovranno essere spostati dalle attuali posizioni ed integrati con la realizzazione di ulteriori aperture per consentire la verifica del rapporto aero-illuminante (1/16).

Il locale sottotetto oggetto di valutazione si presenta totalmente al grezzo; lo stesso si trova comunque in buono stato di manutenzione.

All'interno sono altresì presenti alcune tubazioni/condotte riconducibili agli sfiati a tetto degli appartamenti dei piani sottostanti, e più precisamente n. 10 tubazioni rigide e 4 corrugate flessibili, che devono intendersi quali servitù passive dell'immobile in oggetto.

Dalle documentazioni reperite _____, risulta che per il sottotetto 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 e la dichiarazione di conformità ai sensi della L. 10 del 28/01/1977 (risparmio energetico).

Si precisa che secondo quanto indicato sulla visura catastale storica i sottotetti
(parte A e parte B) di cui al subalterno 40, risultano "in corso di costruzione", e che per tale ragione la relativa planimetria catastale non risulta essere stata presentata.

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 secondo (sottotetto), con accesso mediante cancello pedonale su Via al Campo Sportivo, percorso interno comune e scala condominiale.

- Identificazione catastale:

- **foglio 10 particella 2468 sub. 40** parte (catasto fabbricati), categoria "in corso di costruzione", indirizzo catastale: Via Nava (in realtà in base alla toponomastica comunale Via al Campo Sportivo civ. 43), piano: 2, intestato a

- Coerenze: a nord: affaccio su corte/giardino di pertinenza degli alloggi sub. 33 e 32 al piano terreno; ad est: affaccio su corte/giardino di pertinenza dell'alloggio sub. 32 al piano terreno; a sud: affaccio su corte di pertinenza degli alloggi sub. 32 e 31 al piano terreno ed affaccio su percorso comune (sub. 42); ad ovest: affaccio su corte/giardino di pertinenza dell'alloggio sub. 33 al piano terreno, vano scala condominiale ed affaccio su percorso comune (sub. 42); sotto: alloggi sub. 37, 38 e 39 al piano primo e corridoio condominiale sub. 42; sopra: tetto di copertura a falde.

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 lorda ipotizzando l'attuazione del recupero del sottotetto ai fini abitativi, secondo quanto previsto dalla Delibera C.C. di Ceriale n. 28/2019: **103,73 m²**
- Consistenza lorda sottotetto non recuperabile ai fini abitativi, in quanto eccedente la quota consentita dalla Delibera C.C. di Ceriale n. 28/2019 (con h. var. 2,23-1,50m): **47,00 m²**
- Consistenza lorda sottotetto non recuperabile ai fini abitativi (con h.<1,50m): **81,15 m²**

- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova: **€. 99.900,00**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo il sottotetto (parte B) risulta libero, con alcuni materiali depositati al suo interno (vedere fotografie allegato 4).

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 req. gen., 8590 req. 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: € 620,00*

- Spese straordinarie di gestione già deliberate, ma non ancora scadute: € 0,00

- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: - € 438,46 (a credito)*

- Millesimi di proprietà: 141,92*

* **NOTA:** I dati sopra riportati si riferiscono agli importi complessivi dei due locali sottotetto (parte A e B), nella destinazione d'uso in cui si trovano attualmente, e cioè locali di sgombero. Considerate che le superfici lorde complessive dei due sottotetti, in pratica si equivalgono, si può ritenere che le quote relative alle spese ordinarie annue di gestione dei singoli immobili, ammontano verosimilmente, a metà di quanto sopra riportato, pari quindi ad € 310,00.

Si può ipotizzare che con la trasformazione in abitativo, le spese ordinarie annue di gestione di ogni singolo immobile, potranno ammontare a presumibili € 1.600 circa.

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

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 - fax.: 019.850572 - cell.: 335.6260820

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

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:

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.

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 - fax.: 019.850572 - cell.: 335.6260820

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

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,

- **Istanza per rilascio certificato di agibilità prot. N. 31472 del 16/09/2008**, presentata , 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.

Dal rilievo eseguito, si è potuto constatare una leggera diversità sulle misure (lunghezza e larghezza) dell'edificio rispetto all'ultima DIA in variante presentata . Dette differenze rientrano comunque all'interno del 2% previsto quale percentuale di tolleranza e quindi lo stesso si può considerare conforme allo stato approvato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

- CRITICITA': MEDIA

Come evidenziato in premessa, dal punto di vista catastale i due sottotetti (parte A e parte B), identificati al catasto con il sub. 40, risultano ad oggi ancora in corso di costruzione e pertanto non sono presenti le relative planimetrie catastali nell'archivio delle Agenzia delle Entrate, Servizi catastali.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

La regolarizzazione è possibile mediante predisposizione e presentazione di pratiche di frazionamento e successivi Docfa per accatastamento dei due locali sottotetto.

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).

8.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI:

- CRITICITA': NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

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

L'immobile attualmente non risulta dotato di alcun impianto.

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

SOTTOTETTO B

DI CUI AL PUNTO A (NCEU FG 10, MAPP. 2468, SUB. 40 parte)

A – locale sottotetto (parte B), attualmente non abitabile e totalmente al grezzo, come si può notare dalla documentazione fotografica , sito in **CERIALE (SV), (loc. Via Nava), Via al Campo Sportivo civ. 43**, della superficie lorda complessiva di **230,05 mq**, ed altezze interne attuali, al grezzo, variabili da un minimo di 0,57 m ad un massimo di 3,97 m al colmo, per la quota di 1/1 di piena proprietà del

Si deve fare osservare che le attuali altezze interne sopra riportate, sono destinate a ridursi mediamente da un minimo di 12 cm ad un massimo di 15 cm, per lo spessore medio del necessario sottofondo e del pavimento (attualmente non presenti). Nella planimetria di rilievo

, sono state indicate le altezze attuali al grezzo. Nella planimetria di cui , sono indicate sia le altezze interne a sottofondo e pavimento eseguiti, sia le altezze interne di progetto ipotizzando l'attuazione della disciplina urbanistica per il recupero a fini abitativi dei sottotetti in applicazione dell'art. 7 della Legge Regionale 6 agosto 2001, n. 24 e s.m. ed. i., approvata dal Comune di Ceriale con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28, del 07/06/2019.

La Deliberazione di cui sopra, all'art. 2 infatti consente il recupero a fini abitativi o turistico-ricettivi dei sottotetti come definiti all'art. 1, comma 2, della L.R. 24/2001, degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 30/2014 (29 novembre 2014), destinati in prevalenza a funzione residenziale o a funzione turistico-ricettiva.

Nel caso di specie, l'istanza per il rilascio del certificato di agibilità del fabbricato di cui fa parte anche l'immobile in oggetto, risulta presentata in data 16/09/2008, e quindi lo stesso rientra tra gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 30/2014.

Dal combinato disposto al comma 5 e successivo comma 10 dell'art. 1 della Deliberazione, viene previsto che l'ampliamento volumetrico conseguente al recupero del sottotetto non potrà superare il 20% del volume geometrico dell'intero edificio esistente e che l'altezza media interna netta è fissata in m. 2,30 per gli spazi ad uso abitazione, con altezza minima dei locali ad uso abitazione, che non potrà mai essere inferiore a m. 1,50.

Secondo quanto sopra riportato ed in applicazione della Disciplina Urbanistica per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, approvata dall'Amministrazione comunale di Ceriale nel 2019, desumendo i dati necessari dai rilievi eseguiti dal sottoscritto e dall'esame della documentazione di progetto reperita presso gli archivi comunali, si è calcolata la volumetria e successivamente la superficie lorda del sottotetto che può essere recuperato ed adibito ai fini abitativi, ottenendo i seguenti risultati:

- Volume lordo edificio approvato: ml 18,00 x 12,60 x 2piani x 3,00 = mc. 1.360,80
- Volume lordo massimo consentito per il recupero del sottotetto ai fini abitativi (20%):
mc. 1.360,80 x 0,20 = mc. 272,16
- Volume lordo ipotizzando una soluzione di recupero del sottotetto ai fini abitativi (vedere planimetrie):
ml. 18,36 x 5,33 x (2,32+0,30) = mc. 256,39
ml. 18,36 x 0,16 x (2,62+2,53)/2 x 2 = mc. 15,13
mc. 271,52 < 272,16
- Superficie lorda ipotizzando il recupero del sottotetto ai fini abitativi (con altezza interna media pari a 2,30 m):
ml. 18,36 x (5,33+0,16+0,16) = **mq. 103,73**
- Superficie lorda sottotetto non recuperabile ai fini abitativi in quanto quota eccedente la volumetria consentita dalla Disciplina approvata dal Comune di Ceriale nel 2019 (con altezza interna variabile da 2,23 m a 1,50 m): **mq 47,00**
- Superficie lorda sottotetto non recuperabile ai fini abitativi (con altezza interna inferiore a 1,50 m):
mq 79,32

Per il recupero del sottotetto ai fini abitativi, dovranno essere rispettati, oltre ai commi 5 e 10 dell'art. 1 in precedenza richiamati, anche tutte le rimanenti disposizioni contenute nella Disciplina Urbanistica menzionata.

In riferimento a detto punto si riportano di seguito le principali norme generali che risultano essere: il rispetto del rapporto aero-illuminante di ogni locale abitativo, che dovrà essere pari ad almeno 1/16 (comma 4, art. 1 "Norme generali"), nel caso di specie quindi dovrà essere previsto lo spostamento e l'incremento dei velux a tetto (attualmente collocati in posizione non consona per essere utilizzati per la parte da recuperare ai fini abitativi e comunque di superficie insufficiente a rispettare detto rapporto); la dotazione minima di spazi per parcheggi pertinenziali che dovrà essere di 12,50 mq. per ogni nuova unità residenziale e/o turistico-ricettiva autonoma realizzata (comma 11, art. 1), per l'immobile in oggetto quindi, nel rispetto di quanto contenuto nel medesimo comma, dimostrata l'impossibilità di reperimento di aree da destinare a parcheggi pertinenziali, sarà possibile versare al Comune una somma equivalente al valore di mercato del posto auto (monetizzazione posto auto), che sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceriale, viene quantificato in circa € 10.000.

Per l'attuazione della disciplina urbanistica per il recupero del sottotetto a fini abitativi dovrà essere prevista la redazione e la presentazione al Comune di Ceriale di una pratica edilizia per la realizzazione delle opere necessarie, oltre ovviamente al pagamento del contributo di concessione, che risulta pari a circa €/mq 91.

Come accennato in premessa, trattasi di locale adibito a sottotetto (attualmente non abitabile), ma assoggettabile alla disciplina urbanistica per il recupero a fini abitativi, secondo la Deliberazione C.C. n. 28 del 07/06/2019. Lo stesso risulta avere caratteristiche, finiture e dimensioni riconducibili

alla tipologia di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata, e risulta situato al piano secondo (terzo fuori terra) 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, percorso interno comune e vano scala condominiale

Il locale sottotetto in oggetto, identificato con la lettera B nel rilievo effettuato dal sottoscritto perito estimatore _____, 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 immobili facenti parte del fabbricato Lotto E, di cui fa parte anche il sottotetto B, 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.

_____ si evince che il locale oggetto della presente perizia, risulta accessibile mediante il vano scala condominiale, che lo separa dall'adiacente locale sottotetto A. L'immobile risulta dotato di porta di ingresso al piano in alluminio anodizzato preverniciato completa di maniglia e serratura, tipica dei locali di sgombero/soffitte. All'interno dell'immobile oggetto della presente perizia, sono presenti complessivamente sette pilastri, tre dei quali posizionati all'interno della volumetria.

Sono altresì presenti quattro serramenti tipo velux posizionati sulle falde del tetto di copertura, che come esposto in precedenza, in caso di attuazione della disciplina urbanistica per il recupero a fini abitativi del sottotetto, dovranno essere spostati dalle attuali posizioni ed integrati con la realizzazione di ulteriori aperture per consentire la verifica del rapporto aero-illuminante (1/16).

Il locale sottotetto oggetto di valutazione si presenta totalmente al grezzo; lo stesso si trova comunque in buono stato di manutenzione.

All'interno sono altresì presenti alcune tubazioni/condotte riconducibili agli sfiati a tetto degli appartamenti dei piani sottostanti, e più precisamente n. 10 tubazioni rigide e 4 corrugate flessibili, che devono intendersi quali servitù passive dell'immobile in oggetto.

Dalle documentazioni reperite _____, risulta che per il sottotetto 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 e la dichiarazione di conformità ai sensi della L. 10 del 28/01/1977 (risparmio energetico).

Si precisa che secondo quanto indicato sulla visura catastale storica , i sottotetti (parte A e parte B) di cui al subalterno 40, risultano "in corso di costruzione", e che per tale ragione la relativa planimetria catastale non risulta essere stata presentata.

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 secondo (sottotetto), con accesso mediante cancello pedonale su Via al Campo Sportivo, percorso interno comune e scala condominiale.

- Identificazione catastale:

- **foglio 10 particella 2468 sub. 40** parte (catasto fabbricati), categoria "in corso di costruzione", indirizzo catastale: Via Nava (in realtà in base alla toponomastica comunale Via al Campo Sportivo civ. 43), piano: 2, intestato a

- Coerenze: a nord: affaccio su corte/giardino di pertinenza degli alloggi sub. 33 e 32 al piano terreno; ad est: affaccio su corte/giardino di pertinenza dell'alloggio sub. 32 al piano terreno; a sud: affaccio su corte di pertinenza degli alloggi sub. 32 e 31 al piano terreno ed affaccio su percorso comune (sub. 42); ad ovest: affaccio su corte/giardino di pertinenza dell'alloggio sub. 33 al piano terreno, vano scala condominiale ed affaccio su percorso comune (sub. 42); sotto: alloggi sub. 37, 38 e 39 al piano primo e corridoio condominiale sub. 42; sopra: tetto di copertura a falde.

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 :

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

<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 al piano inferiore dell'edificio e 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 condomi- niale, realizzato in carpenteria metallica lavorata ad una anta, a battente, pedonale, con apertura manuale ed elettrica	giudizio:	buono
<i>infissi esterni:</i> serramenti tipo velux	giudizio:	buono
<i>pareti esterne:</i> realizzate in muratura con finitura in intonaco tinteggiato	giudizio:	buono
<i>pavimentazione interna:</i> (mancante) solaio al grezzo	giudizio:	scarso
<i>porta caposcala:</i> ad anta singola a battente realizzata in alluminio anodizzato preverniciato	giudizio:	buono
<i>rivestimento interno:</i> mancante, pareti al grezzo	giudizio:	scarso

CONSISTENZA

Criterio di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale con applicazione della Disciplina urbanistica per il recupero a fini abitativi dei sottotetti approvata dal Comune di Ceriale con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 07/06/2019:

descrizione	consistenza (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
1) Sottotetto B (con possibilità di recupero ai fini abitativi, h. media 2,30m)	103,73	x	100%	=	<u>103,73</u>
2) Sottotetto B (non recuperabile ai fini abitativi, con h. var. 2,23-1,50 m)	47,00	x	100%	=	<u>47,00</u>
3) Sottotetto B (non recuperabile ai fini abitativi, con h. < 1,50 m)	79,32	x	100%	=	<u>79,32</u>
Sottotetto B sub. 40 parte, mapp. 2468, fg 10:	230,05				

VALUTAZIONE

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: il prezzo di vendita è stato calcolato principalmente in base a quanto contenuto e previsto all'interno dell'atto di compravendita - convenzione del 05/09/2006, rep. n. 37610, racc. n. 18240, 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.

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.

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 - fax.: 019.850572 - cell.: 335.6260820

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

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 31/07/2020: indice ISTAT 103,0 (ultimo luglio disponibile)

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

- da base 2000 ad anno 2015: coefficiente di raccordo 1,4297

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 31/07/2020:
 $103,0/122,8 \times 1,4297 \times 100 - 100 = 19,918\%$

variazione totale aggiornamento: $2,675\% + 19,918 = 22,593\%$

da cui si ottiene un prezzo massimo di cessione per gli appartamenti pari ad:
 $\text{€. } 1.661,50/\text{mq} \times 1,22593 = \text{€. } 2.036,88/\text{mq}$, arrotondato ad $\text{€. } 2.000,00/\text{mq}$.

Trattandosi di locale sottotetto, attualmente non abitabile, ma soggetto alla disciplina per il recupero a fini abitativi in applicazione dell'art. 7 della Legge Regionale 6 agosto 2001, n. 24 e s.m. ed i., come ampiamente illustrato alle pagine precedenti, il sottoscritto perito estimatore, al fine di determinare un valore medio unitario da attribuire al bene, partendo dal valore ottenuto per gli appartamenti ed in precedenza illustrato, ha effettuato una stima di massima dei costi da sostenere, per la trasformazione del sottotetto in abitazione, secondo le volumetrie e le superfici riportate a pag. 3 e 12 della presente relazione.

Dai dati reperiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ceriale, il sottoscritto ha quindi tenuto in debita considerazione il contributo di concessione, il valore di monetizzazione del posto auto pertinenziale, la percentuale di finitura/completamento dell'immobile (circa 50%) e le opere necessarie alla realizzazione della nuova unità immobiliare, le spese tecniche per la progettazione e per la presentazione della pratica edilizia al Comune di Ceriale, per la Direzioni Lavori, ecc..., ottenendo un costo complessivo medio arrotondato pari a circa $\text{€. } 1.150/\text{mq}$.

Da quanto sopra esposto quindi, si può ritenere che il prezzo medio unitario del bene in oggetto, per la parte abitativa, possa essere quantificato in $\text{€. } 2.000,00 - \text{€. } 1.150,00 = \text{€}/\text{mq. } 850,00$.

Per la restante superficie lorda di sottotetto (pari a $\text{mq } 230,05 - 103,73 = \text{mq. } 126,32$), avente altezza interna (a pavimentazioni eseguite) variabile da m. 2,23 fino ad un minimo di m. 0,44, che non risulta recuperabile ed utilizzabile ai fini abitativi, in quanto eccedente la quota prevista dalla disciplina urbanistica, il sottoscritto perito ritiene comunque che anche tale superficie abbia un valore equiparabile al valore di una soffitta direttamente collegata all'abitazione principale. Considerato però che l'altezza interna di tale volumetria, si riduce alla gronda a circa 40 cm, vista

la norma estimativa corrente, si considera valutabile solamente la superficie di sottotetto avente altezza interna fino ad un minimo di m. 1,50.

Pertanto la superficie di sottotetto avente altezza interna (a pavimentazioni eseguite) compresa tra m. 1,50 e m. 2,23 (altezza della volumetria abitabile), risulta pari a mq 47,00

).
A tale superficie andrà attribuito il prezzo unitario medio della superficie lorda recuperabile ai fini abitativi in precedenza calcolata, al quale verrà applicato il coefficiente di destinazione d'uso relativo alle soffitte collegate direttamente all'abitazione principale, che risulta pari a 0,50, per cui il prezzo unitario medio di applicazione sarà pari ad €. 850,00x0,50 = **€/mq. 425,00.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE (quota 1/1 di piena proprietà):

1) Superficie lorda ipotizzando l'attuazione della Deliberazione C.C. n. 28 del 07/06/2016 per il recupero del sottotetto ai fini abitativi:

mq 103,73 x €/mq 850,00 = € 88.170,50

2) Superficie lorda sottotetto non recuperabile ai fini abitativi (soffitta) con h. var. 2,23-1,50m:

mq 47,00 x €/mq 425,00 = € 19.975,00

valore intero: **€ 108.145,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

Per la valutazione dell'immobile in questione, come illustrato al precedente punto 8 "Valutazione – Definizioni", trattandosi di bene immobile facente parte di un fabbricato realizzato in edilizia pubblica convenzionata, il sottoscritto perito estimatore ha considerato attentamente quanto contenuto nell'atto di compravendita - convenzione stipulato tra il Comune di Ceriale e

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, al punto precedente, ha quindi provveduto ad aggiornare il valore indicato nell'atto di compravendita - convenzione mediante tabella di adeguamento ISTAT, calcolando inizialmente la percentuale di variazione ed il valore attuale di cessione degli alloggi e successivamente, in base alle considerazioni svolte, ha indicato il valore medio di mercato del bene in oggetto (sottotetto).

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;
- 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:

SOTTOTETTO B (sub. 40 mapp. 2468, fg 10); valore intero: € 108.145,50

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: € - 7.570,19

- Nota: come indicato a pag. 5, per l'immobile in oggetto, alla data della presente perizia, non risultano spese condominiali scadute ed insolute (anzi risulta un credito a favore del Fallimento).

- Predisposizione e presentazione di pratiche di frazionamento e Docfa per accatastamento sottotetto B , comprese spese tecniche e di presentazione pratica: € - 650,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni apportate, nello stato di fatto in cui si trova: € 99.925,31

in arrotondamento: € 99.900,00

(diconsi euro novantanovemilannovecento/00)

Savona li, 14/10/2021

il perito incaricato

GEOM. GIOVANNI SIGNORASTRI



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Savona
Iscrizione Albo
N. 75
Geometra
Signorastri Giovanni