

TRIBUNALE CIVILE DI SAVONA

- Sezione Fallimentare -

FALLIMENTO N. 24/2011 REG. FALL.

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE

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

(Via Magnone), Via Galati civ. 2

N.C.E.U. fg. 10, mapp. 2473, sub. 37 (parte A)

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 -- cell.: 335.6260820

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

LOTTO 1 – SOTTOTETTO A **N.C.E.U. FG 10, MAPP. 2473, SUB. 37 (PARTE A)**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA:

A - locale sottotetto (parte A), attualmente non abitabile e totalmente al grezzo, come si può notare dalla documentazione fotografica **sito in CERIALE (SV), (loc. Via Magnone), Via Galati civ. 2**, della superficie lorda complessiva di **228,40 mq** ed altezze interne attuali, al grezzo, variabili da un minimo di 0,63 m ad un massimo di 4,04 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 del presente rapporto di stima, sono state indicate le altezze attuali al grezzo. Nella planimetria invece, 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, il fabbricato di cui fa parte anche l'immobile in oggetto, risulta realizzato in data antecedente il 29/11/2014, 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 per il recupero 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 planimetri):
ml. 18,36 x 5,56 x (2,30+0,30) = mc. 265,41
ml. 18,36 x 0,06 x (2,60+2,58)/2 x 2 = mc. 5,71
mc. 271,12 < 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 (5,56+0,06+0,06) = **mq. 104,28**
- 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 2,28m a 1,50 m): **mq 49,57**
- Superficie lorda sottotetto non recuperabile ai fini abitativi (con altezza interna inferiore a 1,50 m): **mq 74,55**

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 aeroilluminante 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 l'incremento dei velux a tetto (attualmente 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 D", sito in zona semicentrale del Comune di Ceriale, con accesso diretto da Via Galati, mediante cancello

pedonale, percorso interno comune e vano scala condominiale

Il locale sottotetto in oggetto, identificato con la lettera A 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 02/08/2006

_____, l'alienazione degli alloggi facenti parte del fabbricato Lotto D, di cui fa parte anche il sottotetto 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. Per l'approfondimento di detto punto, si rimanda alla lettura del successivo punto 9 del presente rapporto di stima immobiliare.

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

L'edificio di cui fa parte anche il bene in oggetto, presenta svariati problemi esterni, dovuti anche alla mancata manutenzione dello stesso, relativi in particolare a segni di infiltrazione/umidità sulle pareti dei muretti delimitanti il percorso interno comune di accesso alle abitazioni ed ai giardini di pertinenza al piano terreno, oltre a segni di umidità e scrostamento della tinteggiatura e parte degli intonaci in pratica su tutte le facciate.

Dall'esame _____, si evince che il locale oggetto della presente perizia, risulta accessibile mediante il vano scala condominiale, che lo separa dall'adiacente locale sottotetto B. 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 dieci pilastri, sei 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 integrati con la realizzazione di ulteriori aperture per consentire la verifica del rapporto aeroilluminante (1/16).

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

All'interno del sottotetto sono altresì presenti alcune tubazioni/condotte riconducibili agli sfiati a tetto degli appartamenti dei piani sottostanti, e più precisamente n. 12 tubazioni rigide e 4 corrugate flessibili, che devono intendersi quali servitù passive dell'immobile in oggetto, oltre all'esistenza di una servitù di utenza interna in prossimità della porta di ingresso al sottotetto _____, che dovrà essere necessariamente oggetto di lavorazioni per il suo spostamento all'esterno, in zona comune condominiale, per consentirne l'accessibilità anche successivamente la vendita dell'immobile in oggetto.

Si deve evidenziare che già nel settembre 2019, il sottoscritto perito estimatore, a seguito dell'incarico ricevuto dalla Curatrice Fallimentare, Dott.ssa Serenella Rossano di Milano, aveva

provveduto ad effettuare un primo accurato sopralluogo, con rilievo dell'immobile in oggetto, e conseguentemente aveva impostato una perizia di stima dello stesso.

Durante la redazione di tale perizia, però, erano emerse importanti problematiche relative principalmente al rilascio dei titoli abilitativi in variante all'originario permesso di costruire n. 072C006 del 24/10/2006.

Infatti, dalle documentazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico comunale di Ceriale

è risultato che per l'intero fabbricato "Residenza Magnone, Lotto D", di cui fa parte anche l'appartamento in oggetto, venne disposto provvedimento prot. n. 28443 del 22/11/2012, in virtù dei poteri di autotutela della Pubblica Amministrazione, da parte del T.P.O. Area Settore Tecnico del Comune di Ceriale, per l'annullamento del Permesso di Costruire n. 001C008, prot. n. 4700 del 30/01/2008, in variante al Permesso di Costruire originario n. 072C006, prot. n. 33582 del 24/10/2006 e della successiva D.I.A. in variante n. 094D008, prot. n. 17039 del 19/05/2009.

A seguito del provvedimento in autotutela di cui sopra, si susseguirono numerosi incontri tra il sottoscritto perito e l'Amministrazione Comunale di Ceriale, al fine di addivenire ad un possibile accordo bonario tra le parti e per il quale fu impostato e redatta anche una bozza di accordo.

Solamente con udienza del 03/11/2022, svoltasi in collegamento da remoto, fu pronunciata sentenza sul ricorso n. Reg. Gen. 220 del 2013, da parte del Tribunale Amministrativo Regionale 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

Tra la documentazione depositata presso gli archivi comunali, non si è ritrovata traccia della fine lavori e della successiva richiesta di rilascio di certificato di agibilità del fabbricato Lotto D.

L'annullamento del provvedimento di cui sopra, da parte del TAR, semplifica la sanatoria/completamento dell'iter realizzativo del fabbricato, per il quale dovrà essere predisposta e presentata, di intesa con il Comune di Ceriale, la necessaria documentazione al fine di dichiarare agibile l'intero edificio, di cui fa parte anche l'immobile oggetto di valutazione.

Relativamente alla pratica di prevenzione incendi riguardante il piano interrato (box e cantine) del fabbricato Lotto D, risulta rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Savona, parere di conformità preventivo favorevole, prot. n. 9179, pratica n. 16646, riguardante il progetto dell'autorimessa a servizio del Lotto D

Null'altro è stato rinvenuto relativamente al rilascio del certificato di prevenzione incendi relativo al piano interrato dell'immobile in oggetto, che tenuto conto del numero complessivo dei box presenti (n° 12) è soggetto al C.P.I. (Certificato di Prevenzione Incendi).

Secondo quanto indicato sulla visura catastale storica _____, i sottotetti (parte A e parte B) di cui al subalterno 37, risultano "in corso di costruzione" e per tale ragione la relativa planimetria catastale non risulta ancora essere stata presentata.

Si deve qui precisare che tutte le spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile, quelle per le richieste ed il rilascio delle certificazioni, per la manutenzione/sistemazione 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 (vedere punto 9 del presente rapporto di stima).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo (sottotetto), con accesso mediante cancello pedonale su Via Galati, percorso interno comune e scala condominiale.

- Identificazione catastale:

- **foglio 10 particella 2473 sub. 37** parte (catasto fabbricati), categoria "in corso di costruzione", classe ---, consistenza ---, superficie catastale totale ---; rendita ---, indirizzo catastale: Via Magnone (in realtà in base alla toponomastica comunale Via Galati civ. 2); piano: 2 (sottotetto),

- Coerenze: a nord: affaccio su corti pertinenziali degli appartamenti sub. 25, 26 e 27; ad est: affaccio su corte pertinenziale dell'appartamento sub. 28, vano scala condominiale ed affaccio su percorso comune (sub. 39); a sud: affaccio su corti pertinenziali degli appartamenti sub. 27, 26 e 25 ed affaccio su percorso comune (sub. 39); ad ovest: affaccio su corte pertinenziale dell'appartamento sub. 25; sotto: piano primo appartamenti sub. 31, 32 e 33 e corridoio comune (sub. 39); sopra: tetto di copertura a due 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: **104,28 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. 2,28-1,50m): **49,57 m²**
- Consistenza lorda sottotetto non recuperabile ai fini abitativi (con h.<1,50m): **74,55 m²**

- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova: **€ 89.900,00**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo il sottotetto (parte A) risulta libero, con alcuni materiali depositati al suo interno

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 req. gen.. 1759 req. part. e n. 62 di presentazione, a favore di

contro

Importo ipoteca: € 4.400.000,00.

Importo capitale: € 2.200.000,00.

Tasso interesse annuo: 3,497%.

Durata ipoteca: 3 anni.

Detta ipoteca, risulta gravare oltre che su altri immobili, meglio descritti ed indicati sull'ispezione ipotecaria effettuata dal Notaio Dott. Luciano Basso, anche sull'originario mapp. 249 del fg 10, dal quale è stato originato il mapp. 2473, ove insiste l'immobile in oggetto.

- 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 req. gen.. 2869 req. 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 oltre che su altri immobili, meglio descritti ed indicati sull'ispezione ipotecaria effettuata dal Notaio Dott. Luciano Basso, anche sull'originario mapp. 249 del fg 10, dal quale è stato originato il mapp. 2473, ove insiste l'immobile in oggetto.

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: €. 120,00*
- Spese straordinarie di gestione già deliberate, ma non ancora scadute: €. 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 31,88*
- Millesimi di proprietà: 31,74*

* **NOTA:** I dati sopra riportati si riferiscono agli importi complessivi dei due locali sottotetto (parte A e parte 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 €. 60,00.

Si può ipotizzare che con la trasformazione in abitativo, le spese ordinarie annue di gestione di ogni singolo immobile, potranno ammontare a presumibili € 1.800 circa.

Per una migliore lettura relativa allo stato dei pagamenti dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, si rimanda a quanto contenuto nella documentazione condominiale relativa al consuntivo spese anno 2022 e riparto bilancio preventivo anno 2023

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. 072C006, Prat. Edil. 174P005 del 24/10/2006) e quella relativa all'ultima variante presentata (D.I.A. prot. n. 17039 del 19/05/2008), che giustifica lo stato di fatto dell'immobile oltre al parere di conformità preventivo di prevenzione incendi per la realizzazione dell'autorimessa (piano interrato) a servizio dell'immobile in oggetto, rilasciata con prot. n. 9179, pratica n. 16646 dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Savona e protocollata dal Comune di Ceriale in data 16/09/2008 al num. 31473.

Nella documentazione esaminata nell'archivio comunale, risulta che per l'intero fabbricato "Residenza Magnone, Lotto D", di cui l'appartamento in oggetto fa parte, venne disposto e notificato il provvedimento prot. n. 28443 del 22/11/2012, in virtù dei poteri di autotutela della Pubblica Amministrazione, da parte del T.P.O. Area Settore Tecnico del Comune di Ceriale, contenente l'annullamento del Permesso di Costruire n. 001C008, prot. n. 4700 del 30/01/2008, in variante al Permesso di Costruire n. 072C006, prot. n. 33582 del 24/10/2006 e della successiva D.I.A. in variante n. 094D008, prot. n. 17039 del 19/05/2009, titoli abilitativi rilasciati e/o presentati con i quali veniva assentita la realizzazione del fabbricato sito in Via Galati n. 2 - Lotto D

Tale annullamento venne disposto per alcune situazioni irregolari rilevate a seguito di accertamenti svolti e nello specifico le principali riguardavano la realizzazione di parte dell'intervento (piano interrato/box), su area di proprietà del Comune di Ceriale e la realizzazione di opere in difformità al Permesso di Costruire n. 001C008 sopra richiamato, in quanto il dislivello tra la quota di imposta del fabbricato ed il piano originario non poteva e non doveva essere superiore a m 1,00.

Altri elementi di difformità riscontrati riguardanti la presentazione del permesso di costruire in variante 048P007, risultavano essere di non interessamento della Comunità Montana Ingauna che aveva rilasciato l'Autorizzazione n. 101/2006, contenente puntuali obblighi e prescrizioni, così come di non interessamento della Soprintendenza per i Beni Ambientali della Regione Liguria.

Inoltre dagli elaborati grafici era emerso il non rispetto delle distanze dalla nuova strada di progetto e dai confini, così come prescritte dall'art. 23 delle norme di Attuazione del Piano Regolatore.

Infine, dall'esame della situazione proprietaria dei terreni nella disponibilità della allora

, era emersa la mancata acquisizione di un appezzamento di terreno insistente su parte dell'area prevista per le opere di urbanizzazione. Su detto terreno esisteva solo l'asservimento dell'indice fondiario e non l'acquisto dello stesso da parte di ; tale area, secondo quanto inserito nella convenzione stipulata, era previsto che fosse ceduta al Comune di Ceriale a fine lavori.

In data 05/10/2021, _____, nella persona della Curatrice Fallimentare, Dott.ssa Serenella Rossano, acquistava dalla Società Cooperativa Edile Alfa Casa – Soc. Coop., con atto Notaio Luciano Basso rep. n. 94881/26911 del 05/10/2021 _____, l'appezzamento di terreno sopra menzionato, distinto a catasto col mappale 2948 del foglio 10 di Ceriale (già mapp. 2564 parte), della superficie di mq 127.

Come già esposto nelle premesse di cui al precedente punto 1, che qui si richiama, con udienza del 03/11/2022, svoltasi in collegamento da remoto, fu pronunciata sentenza sul ricorso n. Reg. Gen. 220 del 2013, da parte del Tribunale Amministrativo Regionale 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 prot. n. 28443 del 22/11/2012

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- **Permesso di costruire N. 072C006**, pratica edilizia n. 174P005, rilasciata in data 24/10/2006, prot. n. 33582, per lavori di realizzazione del Lotto D 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. 001C008**, pratica edilizia n. 048P007, rilasciata in data 30/01/2008, prot. n. 04700, per lavori in variante nella realizzazione del Lotto D 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. 17039 del 19/05/2008**, rif. Pratica edilizia n. 048P007, rubricata al n. 094D008, per lavori in variante nella realizzazione del Lotto D del Programma Integrato per la costruzione di fabbricati residenziali di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata, in Via Nava – Via Magnone, intestata a _____

- **Provvedimento di annullamento in autotutela prot. n. 28143 del 22/11/2012** ai sensi dell'art.21-momies della Legge 241/1990 del Permesso di Costruire 001C008 prot. 4700 del 30/01/2008, DIA 094D008 del 19/05/2008 prot. 17039 in capo _____

_____ , inerente la costruzione dell'edificio denominato Lotto "D" del Programma Integrato in Zona CV10 del vigente PRG.

A seguito della sentenza sul ricorso n. Reg. Gen. 220 del 2013, pronunciata dal Tribunale Amministrativo Regionale per la Liguria n. 01117/2022 Reg. Prov. Coll. n. 00220/2013 Reg. Ric., pubblicato il 19/12/2022, veniva disposto l'annullamento del provvedimento in oggetto.

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': MEDIA/ALTA

Da quanto ampiamente già esposto ai punti 1 e 7 del presente elaborato, a seguito dell'annullamento da parte del TAR Liguria del provvedimento del Comune di Ceriale di "annullamento in autotutela" dei titoli edilizi in variante al permesso di costruire originario, l'immobile, così come rilevato, risulta verosimilmente conforme alla tavola 22 della DIA in variante prot. n. 17039 del 19/05/2008, di cui se ne riporta lo stralcio della presente valutazione.

La DIA di cui sopra ed il precedente Permesso di Costruire prot. n. 4700 del 30/01/2008, risultano comunque modificativi sia come altimetria, sia come posizionamento planimetrico, rispetto all'originario Permesso di Costruire n. 072C006, pratica edilizia n. 174P005 del 24/10/2006, di cui al precedente punto 7.1.

Nella documentazione depositata presso gli archivi del Comune di Ceriale, non si è ritrovata traccia della fine lavori e della richiesta per il rilascio del certificato di agibilità del fabbricato Lotto D.

Pertanto, considerato il tempo trascorso e la sentenza del TAR che ha disposto l'annullamento del provvedimento in autotutela notificato dal Comune di Ceriale, si rende necessario il perfezionamento/predisposizione di una pratica di completamento/sanatoria dell'edificio Lotto D, secondo quanto sarà richiesto e concordato con l'Amministrazione comunale, al fine di chiudere l'iter realizzativo del fabbricato in oggetto e presentare la segnalazione certificata di agibilità dello stesso.

Inoltre è stato rilevato il mancato ritrovamento presso l'archivio comunale del certificato di prevenzione incendi, riguardante il piano interrato ed in particolare per i 12 box ubicati all'interno del fabbricato di cui fa parte anche l'immobile oggetto di valutazione.

Anche quest'ultima "difficoltà" risulta regolarizzabile mediante la redazione ed il perfezionamento/presentazione della pratica di prevenzione incendi (secondo quanto richiesto dal Comando Provinciale dei VV.FF.)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

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. 37, risultano ad oggi ancora in corso di costruzione (vedere visura storica e pertanto non sono presenti le relative planimetrie catastali nell'archivio delle Agenzie 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.

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.

Essendo lo stesso ancora in corso di costruzione ed attualmente adibito a locale di sgombero, l'immobile in oggetto risulta ovviamente sprovvisto dell'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.).

NOTA: Tutte le spese per la regolarizzazione dell'immobile (lavori di sistemazione/manutenzione, redazione e presentazione di pratiche, rilascio dei certificati necessari, e quanto altro mancante), sono da considerarsi interamente a carico dell'acquirente e pertanto verranno portate dal sottoscritto perito in detrazione dal valore complessivo attribuito all'immobile (vedere successivo punto 9 della presente stima).

BENE SITO IN CERIALE (SV), (VIA MAGNONE), VIA GALATI CIV. 2

SOTTOTETTO A

DI CUI AL PUNTO A (NCEU FG 10, MAPP. 2473, SUB. 37 parte)

A - locale sottotetto (parte A), attualmente non abitabile e totalmente al grezzo, come si può notare dalla documentazione fotografica , sito in **CERIALE (SV), (loc. Via Magnone), Via Galati civ. 2**, della superficie lorda complessiva di **228,40 mq** ed altezze interne attuali, al grezzo, variabili da un minimo di 0,63 m ad un massimo di 4,04 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

del presente rapporto di stima, sono state indicate le altezze attuali al grezzo. Nella planimetria , invece, 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, il fabbricato di cui fa parte anche l'immobile in oggetto, risulta realizzato in data antecedente il 29/11/2014, 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 per il recupero 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 planimetria):
ml. 18,36 x 5,56 x (2,30+0,30) = mc. 265,41
ml. 18,36 x 0,06 x (2,60+2,58)/2 x 2 = mc. 5,71
mc. 271,12 < 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 (5,56+0,06+0,06) = **mq. 104,28**
- 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 2,28m a 1,50 m): **mq 49,57**
- Superficie lorda sottotetto non recuperabile ai fini abitativi (con altezza interna inferiore a 1,50 m): **mq 74,55**

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 aeroilluminante 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 l'incremento dei velux a tetto (attualmente 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 D", sito in zona semicentrale del Comune di Ceriale, con accesso diretto da Via Galati, mediante cancello

pedonale, percorso interno comune e vano scala condominiale

Il locale sottotetto in oggetto, identificato con la lettera A 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. Piercioraio Alberti, del 17/11/2014 e contenuto nell'atto di compravendita/convenzione del 02/08/2006

_____, l'alienazione degli alloggi facenti parte del fabbricato Lotto D, di cui fa parte anche il sottotetto 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. Per l'approfondimento di detto punto, si rimanda alla lettura del successivo punto 9 del presente rapporto di stima immobiliare.

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

L'edificio di cui fa parte anche il bene in oggetto, presenta svariati problemi esterni, dovuti anche alla mancata manutenzione dello stesso, relativi in particolare a segni di infiltrazione/umidità sulle pareti dei muretti delimitanti il percorso interno comune di accesso alle abitazioni ed ai giardini di pertinenza al piano terreno, oltre a segni di umidità e scrostamento della tinteggiatura e parte degli intonaci in pratica su tutte le facciate.

Dall'esame _____, si evince che il locale oggetto della presente perizia, risulta accessibile mediante il vano scala condominiale, che lo separa dall'adiacente locale sottotetto B. 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 dieci pilastri, sei 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 integrati con la realizzazione di ulteriori aperture per consentire la verifica del rapporto aeroilluminante (1/16).

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

All'interno del sottotetto sono altresì presenti alcune tubazioni/condotte riconducibili agli sfiati a tetto degli appartamenti dei piani sottostanti, e più precisamente n. 12 tubazioni rigide e 4 corrugate flessibili, che devono intendersi quali servitù passive dell'immobile in oggetto, oltre all'esistenza di una servitù di utenza interna in prossimità della porta di ingresso al sottotetto _____, che dovrà essere necessariamente oggetto di lavorazioni per il suo spostamento all'esterno, in zona comune condominiale, per consentirne l'accessibilità anche successivamente la vendita dell'immobile in oggetto.

Si deve evidenziare che già nel settembre 2019, il sottoscritto perito estimatore, a seguito dell'incarico ricevuto dalla Curatrice Fallimentare, Dott.ssa Serenella Rossano di Milano, aveva

provveduto ad effettuare un primo accurato sopralluogo, con rilievo dell'immobile in oggetto, e conseguentemente aveva impostato una perizia di stima dello stesso.

Durante la redazione di tale perizia, però, erano emerse importanti problematiche relative principalmente al rilascio dei titoli abilitativi in variante all'originario permesso di costruire n. 072C006 del 24/10/2006.

Infatti, dalle documentazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico comunale di Ceriale

è risultato che per l'intero fabbricato "Residenza Magnone, Lotto D", di cui fa parte anche l'appartamento in oggetto, venne disposto provvedimento prot. n. 28443 del 22/11/2012, in virtù dei poteri di autotutela della Pubblica Amministrazione, da parte del T.P.O. Area Settore Tecnico del Comune di Ceriale, per l'annullamento del Permesso di Costruire n. 001C008, prot. n. 4700 del 30/01/2008, in variante al Permesso di Costruire originario n. 072C006, prot. n. 33582 del 24/10/2006 e della successiva D.I.A. in variante n. 094D008, prot. n. 17039 del 19/05/2009.

A seguito del provvedimento in autotutela di cui sopra, si susseguirono numerosi incontri tra il sottoscritto perito e l'Amministrazione Comunale di Ceriale, al fine di addivenire ad un possibile accordo bonario tra le parti e per il quale fu impostato e redatta anche una bozza di accordo.

Solamente con udienza del 03/11/2022, svoltasi in collegamento da remoto, fu pronunciata sentenza sul ricorso n. Reg. Gen. 220 del 2013, da parte del Tribunale Amministrativo Regionale 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

Tra la documentazione depositata presso gli archivi comunali, non si è ritrovata traccia della fine lavori e della successiva richiesta di rilascio di certificato di agibilità del fabbricato Lotto D.

L'annullamento del provvedimento di cui sopra, da parte del TAR, semplifica la sanatoria/completamento dell'iter realizzativo del fabbricato, per il quale dovrà essere predisposta e presentata, di intesa con il Comune di Ceriale, la necessaria documentazione al fine di dichiarare agibile l'intero edificio, di cui fa parte anche l'immobile oggetto di valutazione.

Relativamente alla pratica di prevenzione incendi riguardante il piano interrato (box e cantine) del fabbricato Lotto D, risulta rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Savona, parere di conformità preventivo favorevole, prot. n. 9179, pratica n. 16646, riguardante il progetto dell'autorimessa a servizio del Lotto D

Null'altro è stato rinvenuto relativamente al rilascio del certificato di prevenzione incendi relativo al piano interrato dell'immobile in oggetto, che tenuto conto del numero complessivo dei box presenti (n° 12) è soggetto al C.P.I. (Certificato di Prevenzione Incendi).

Secondo quanto indicato sulla visura catastale storica , i sottotetti (parte A e parte B) di cui al subalterno 37, risultano "in corso di costruzione" e per tale ragione la relativa planimetria catastale non risulta ancora essere stata presentata.

Si deve qui precisare che tutte le spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile, quelle per le richieste ed il rilascio delle certificazioni, per la manutenzione/sistemazione 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 (vedere punto 9 del presente rapporto di stima).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo (sottotetto), con accesso mediante cancello pedonale su Via Galati, percorso interno comune e scala condominiale.

- Identificazione catastale:

- **foglio 10 particella 2473 sub. 37** parte (catasto fabbricati), categoria "in corso di costruzione", classe ---, consistenza ---, superficie catastale totale ---; rendita ---, indirizzo catastale: Via Magnone (in realtà in base alla toponomastica comunale Via Galati civ. 2); piano: 2 (sottotetto),

- Coerenze: a nord: affaccio su corti pertinenziali degli appartamenti sub. 25, 26 e 27; ad est: affaccio su corte pertinenziale dell'appartamento sub. 28, vano scala condominiale ed affaccio su percorso comune (sub. 39); a sud: affaccio su corti pertinenziali degli appartamenti sub. 27, 26 e 25 ed affaccio su percorso comune (sub. 39); ad ovest: affaccio su corte pertinenziale dell'appartamento sub. 25; sotto: piano primo appartamenti sub. 31, 32 e 33 e corridoio comune (sub. 39); sopra: tetto di copertura a due 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 :

fondazioni: realizzate in cemento armato. Non ispezionabili.

Considerato che durante il sopralluogo eseguito non si sono rilevati evidenti danni e/o lesioni alle strutture portanti del fabbricato, le stesse si possono ritenere in buono stato.

strutture verticali: realizzate in cemento armato. Non si sono rilevati evidenti danni e/o lesioni alle strutture portanti del fabbricato, le stesse si possono ritenere in buono stato.

travi: realizzate in cemento armato. Non si sono rilevati evidenti danni e/o lesioni alle strutture portanti del fabbricato, le stesse si possono ritenere in buono stato.

solai: misto in travetti e laterizio.

copertura: realizzata a due falde, in cemento armato con manto di copertura in tegole marsigliesi. Non ispezionabile. Dal sopralluogo effettuato nei locali sottotetto, non sono stati rilevati segni di infiltrazione o danneggiamento della copertura.

scaie interne: 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 non oggetto della presente perizia di stima), realizzati 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:	sotto la media

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> di ingresso al percorso comune condominiale, realizzato in carpenteria metallica lavorata a due ante, a battente, pedonale, con apertura manuale ed elettrica (carente di manutenzione)	giudizio:	sotto la media
<i>infissi esterni:</i> piano sottotetto 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
porta caposcala: 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 consistenza reale:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale:

Il criterio utilizzato per il calcolo della consistenza commerciale dell'immobile, di cui alla tabella riportata alla pagina seguente, segue le indicazioni contenute nel D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 e l'*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:*

<i>descrizione</i>	<i>consistenza (mq)</i>		<i>indice</i>		<i>sup. commerciale (mq)</i>
1) Sottotetto A (con possibilità di recupero ai fini abitativi, h. media 2,30m)	104,28	x	100%	=	<u>104,28</u>
2) Sottotetto A (non recuperabile ai fini abitativi, con h. var. 2,28-1,50 m)	49,57	x	100%	=	<u>49,57</u>
3) Sottotetto A (non recuperabile ai fini abitativi, con h. < 1,50 m)	74,55	x	100%	=	<u>74,55</u>
Sottotetto A sub. 37 parte, mapp. 2473, fg 10:	228,40				

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo monoparametrico in base al prezzo unitario medio. Come si potrà notare alle pagine seguenti, il prezzo medio "base" applicato dal sottoscritto perito, risulta inferiore al prezzo massimo di prima cessione, di seguito calcolato, così come stabilito dall'art. 13 dell'atto di compravendita/convenzione

Per la valutazione dell'immobile in questione, il sottoscritto perito estimatore ha applicato quanto contenuto nell'atto di compravendita/convenzione stipulato tra il Comune di Ceriale e la

in data 02/08/2006 , con particolare riferimento all'art. 13, riguardante il calcolo del prezzo di prima alienazione degli alloggi dell'edificio denominato Lotto "D".

L'art. 13 di cui sopra, infatti, 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 sopra riportato, il sottoscritto perito estimatore, ha quindi provveduto ad aggiornare il valore indicato nell'atto di compravendita - convenzione (di €. 1.661,50/mq) mediante tabella di adeguamento ISTAT, relativa al costo di costruzione di un fabbricato residenziale tra il mese di agosto ed il mese di luglio, dalla quale ha potuto desumere 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)

Coefficienti 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:

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

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

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

da cui si ottiene un prezzo massimo di cessione per gli immobili (alloggi) 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 (alloggi) facenti parte dell'edificio Lotto D, 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 dell'immobile.

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 evidenziato alle pagine precedenti, risulta carente di interventi di manutenzione, che hanno portato come effetto, nel corso degli anni, allo scrostamento delle tinteggiature e di parte degli intonaci sulle facciate, oltre alla fuoriuscita di segni infiltrativi e di umidità, per le quali l'intero fabbricato necessita di opportuni interventi di manutenzione/sistemazione.

Il prezzo massimo di alienazione ottenuto in precedenza (€ 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%, $[(121,1 - 103,0)/103,0]$.

Da quanto sopra esposto, considerato il prezzo massimo di alienazione ottenuto (€ 2.387,06/mq) e valutati attentamente i successivi parametri esposti, in particolare la vetustà e lo stato di manutenzione del fabbricato, il sottoscritto perito estimatore, ritiene congruo applicare un prezzo medio unitario di € 2.000,00/mq, riferito agli alloggi.

Nel caso di specie, 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 14 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 € 1.200/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 € 2.000,00 - € 1.200,00 = **€/mq. 800,00**.

Per la restante superficie lorda di sottotetto (pari a mq 228,40-104,28= mq. 124,12), avente altezza interna (a pavimentazioni eseguite) variabile da m. 2,28 fino ad un minimo di m. 0,50, 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 50 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. 2,28 (altezza della volumetria abitabile), risulta pari a mq 49,57

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 € 800,00x0,50 = **€/mq. 400,00**.

La restante parte con campitura di colore viola, avente altezza netta variabile da ml 0,50 a ml 1,50, non viene valorizzata in quanto superficie non utilizzabile.

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

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

mq 104,28 x €/mq 800,00 = € 83.424,00

– Superficie lorda sottotetto non recuperabile ai fini abitativi (soffitta) con h. var. 2,28-1,50m:

mq 49,57 x €/mq 400,00 = € 19.828,00

valore intero: **€ 103.252,00**

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Savona, Territorio, Servizi Catastali, Ufficio tecnico di Ceriale (SV), Agenzie immobiliari di Ceriale ed Albenga (con riferimento a prezzi di transazione), banca dati quotazione immobiliari OMI – Agenzia delle Entrate (relativamente alla sola variazione percentuale delle quotazioni immobiliari del periodo di riferimento) ed atto di compravendita/convenzione del 02/08/2006

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- 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:

A) SOTTOTETTO A (sub. 37 mapp. 2473, fg 10); valore intero: € 103.252,00

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: € - 7.227,64

- Nota: le spese condominiali eventualmente scadute ed insolute (indicate a pag. 6), saranno sostenute dal Fallimento.

- Spese per redazione/presentazione pratica edilizia di completamento/sanatoria ed agibilità dell'immobile (Lotto D): € - 5.100,00

- Nota: tutte le spese relative ai lavori di trasformazione dell'immobile in abitativo, gli oneri di costruzione, gli oneri di monetizzazione del posto auto e tutte le spese tecniche di progettazione e D.L., sono state prese

a riportare: € 90.924,36

	a riportare:	€.	90.924,36
in considerazione alla precedente pagina 23 per giungere al valore attuale del bene oggetto di stima.			
- Predisposizione e presentazione di pratiche di frazionamento e Docfa per accatastamento sottotetto A , comprese spese tecniche e di presentazione pratica:			
		€ -	650,00
- Spese per rilascio attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)			
		€ -	<u>400,00</u>
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni apportate, nello stato di fatto in cui si trova:			
		€	89.874,36
	in arrotondamento:	€	<u>89.900,00</u>
(diconsi euro ottantanovemilannovecento/00)			

Savona li, 18/07/2023

il perito incaricato

GEOM. GIOVANNI SIGNORASTRI



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Savona

Inscrizione Albo
N. 757

Geometa
Signorastri Giovanni