



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO 1/2021

GIUDICE:

Dott. Eugenio Tagliasacchi

CURATORE:

Dott. Giuseppe Auxilia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Enrico Spicuglia

CF:SPCNRC68D18I480B

con studio in SAVONA (SV) via privata olivetta

telefono: 019480183

email: enricospicuglia@openpoint.it


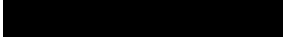
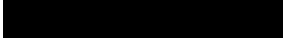
PEC: enrico.spicuglia@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO 1/2021

LOTTO 1


1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito commerciale** a ALBENGA Via Aurelia snc, frazione Reg. Rissaire, della superficie commerciale di **557,10** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà 
- 1/3 di piena proprietà 
- 1/3 di piena proprietà 

Il bene è un fabbricato del tipo capannone prefabbricato a pianta rettangolare di dimensioni totali di circa 36x12,60 mt e altezza 6 mt sottotrave; la destinazione è opificio industriale e magazzino, con all'interno tre celle frigorifere per la conservazione dei prodotti alimentari (frutta secca), servizi e uffici. Esso è posto lungo la via Aurelia 1, regione san Giorgio, al confine con il comune di Ceriale; il terreno asservito su cui sorge è pianeggiante di circa 1580 mq, e le aree limitrofe sono storicamente a destinazione agricola intensiva. L'accesso dalla via Aurelia avviene tramite una area vincolata a parcheggio di circa 150 mq dalla quale si accede direttamente al capannone tramite portone scorrevole in ferro e vetro. Gli spazi interni sono ben distribuiti: un grande atrio per lo scarico e carico della merce, sul quale si affacciano gli spazi di servizio (spogliatoio e servizi personale) e gli uffici distribuiti al piano terreno e al piano soppalco. Il grande magazzino centrale è dotato di un secondo accesso sul lato lungo del capannone verso est. Nella seconda parte del capannone trovano spazio tre celle frigo di cui una passante, per la conservazione della frutta secca e prodotti alimentari in genere. Attualmente questa attività di conservazione non è più attiva e il fabbricato ha mantenuto solo la funzione logistica mentre la parte produttiva è stata esternalizzata. Le dotazioni impiantistiche sono costituite principalmente dall'impianto elettrico a supporto delle celle frigo e dei motori per il raffrescamento, questi ultimi posti in struttura metallica all'esterno del fabbricato. Una pompa di calore posta sul fronte est supporta due split a parete per il condizionamento dei locali ufficio al PT e piano primo soppalcato. Le finiture interne sono sufficienti e complessivamente con un buon grado di conservazione; i pavimenti principali sono in battuto di cemento finito al quarzo colorato, mentre per i locali di servizio e uffici sono costituiti da piastrelle in ceramica seconda scelta. Le pareti e soffitti sono in blocchetti cls faccia a vista e pitturati per gli spazi operativi, mentre risultano intonacati con pittura di finitura per gli altri ambienti. Gli spazi esterni al fabbricato sono tutti pavimentati con manto bituminoso in buono stato di conservazione. Gli accessi esterni e i confini, sono costituiti da recinzioni e portoni scorrevoli in ferro a semplice disegno. In generale si giudica la struttura immediatamente utilizzabile per un uso produttivo commerciale simile a quello attuale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, interno u, scala u, ha un'altezza interna di 6. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 230 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria D/8, classe u, rendita 5.296,00 Euro, indirizzo catastale: strada statale 1 Aurelia snc, piano: T-1, intestato a 

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1972

E [REDACTED] ONFERENTI"), PER I MOTIVI ESPOSTI NELLE PREMESSE E PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERESSE MEGLIO SPECIFICATO AL SUCCESSIVO ART. 5, DESTINANO GLI IMMOBILI IN OGGETTO AL SODDISFACIMENTO DEI CREDITORI DELLA "SOCIETA'", COME MEGLIO E PIU' ESAUSTIVAMENTE SI DIRA' NEL PROSIEGUO DI QUESTO ATTO, GRAVANDO L'IMMOBILE DEL RELATIVO VINCOLO DI DESTINAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI INTERESSE MERITEVOLE DI TUTELA EX ART. 2645 TER C.C.. LA COSTITUZIONE DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE NON COMPORTA TRASFERIMENTO DI PROPRIETA', NE' COSTITUZIONE DI ALTRO DIRITTO REALE. L'INTERESSE ALLA CUI REALIZZAZIONE E' DIRETTA LA COSTITUZIONE DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE E' RIFERIBILE ALLA SOCIETA' [REDACTED]

[REDACTED] NA
[REDACTED] ONO REALIZZARE L'INTERESSE DI AGEVOLARE IL BUON ESITO DELLE PROCEDURA CONCORDATARIA CHE LA SOCIETA' INTENDE FORMULARE QUALE SOLUZIONE ALLO STATO DI CRISI IN CUI SI TROVA, FORNENDO AI CREDITORI ANCHE LA GARANZIA RIVENIENTE DAL PRESENTE ATTO, INTERESSE CHE TROVA FONDAMENTO NELLA PROTEZIONE DEL CETO CREDITORIO E NELLA SALVAGUARDIA DELL'ATTIVITA' DI IMPRESA, ENTRAMBE RICONOSCIUTE DAL NOSTRO ORDINAMENTO, E CHE QUINDI E' MERITEVOLE DI TUTELA DA PARTE DELL'ORDINAMENTO STESSO. GLI EFFETTI DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE COSTITUITO COL PRESENTE ATTO NON POTRANNO MAI ESSERE IN CONTRASTO CON LE DISPOSIZIONI DI LEGGE CHE REGOLANO LE PROCEDURE, CON GLI EFFETTI PRODOTTI DALLE STESS E CON LA LORO DECORRENZA. IL VINCOLO DI DESTINAZIONE COSTITUITO COL PRESENTE ATTO RESTA SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO ALLA OMOLOGA DEL CONCORDATO PREVENTIVO PROPOSTO DALLA SOCIETA' CESSANDO OGNI EFFICACIA IN CASO DI MANCATA OMOLOGA. LA DESTINAZIONE PRODUCE EFFETTI A FAVORE DEI CREDITORI DALLA SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO. ART. 4 (OPPONIBILITA' DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE AI TERZI) IL PRESENTE ATTO SARA' TRASCritto NEI REGISTRI IMMOBILIARI AI SENSI DELL'ART. 2645 TER DEL CODICE CIVILE E, CON LA TRASCRIZIONE, IL VINCOLO DI DESTINAZIONE SARA' OPPOINIBILE AI TERZI PER TUTTI GLI EFFETTI DI LEGGE. GLI IMMOBILI COME SOPRA CONFERITI ED I LORO FRUTTI POSSONO ESSERE OGGETTO DI ESECUZIONE, SALVO QUANTO PREVISTO DALL'ART. 2915, PRIMO COMMA, DEL CODICE CIVILE, SOLO PER DEBITI CONTRATTI PER LO SCOPO DELLA DESTINAZIONE; GLI IMMOBILI, CON LA TRASCRIZIONE DEL VINCOLO, DIVENGONO QUINDI, AGLI EFFETTI DI LEGGE, SEPARATI DAL RESTANTE PATRIMONIO DELLA PARTE CONFERENTE. GLI IMMOBILI POTRANNO ESSERE TRASFERITI, IN TUTTO O IN PARTE, PER ATTO TRA VIVI O MORTIS CAUSA, FERMI RESTANDO GLI EFFETTI PRODOTTI DALLA TRASCRIZIONE DEL VINCOLO AI SENSI DELL'ART. 2645 TER C.C.. IN CASO DI TRASFERIMENTO MORTIS CAUSA, GLI EREDI DEL CONFERENTE SUBENTRERANNO, CON VINCOLO DI INDIVISIBILITA', NELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE DAL CONFERENTE STESSO COL PRESENTE ATTO. IN CASO DI TRASFERIMENTO PER ATTO TRA VIVI, IL CONFERENTE O I SUOI EREDI RIMARRANNO SOLIDALMENTE RESPONSABILI, CON VINCOLO DI INDIVISIBILITA' FRA GLI EREDI, DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE COL PRESENTE ATTO DAL CONFERENTE IN CASO DI INADEMPIMENTO ALLE STESS E DA PARTE DEGLI AVENTI CAUSA, AI QUALI SIANO STATE EVENTUALMENTE TRASFERITE. ART. 5 DURATA LA DESTINAZIONE VERRA' NATURALMENTE A CESSARE IN CASO DI RAGGIUNGIMENTO DEL FINE DI DESTINAZIONE E CIOE' A SEGUITO DELL'ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE CON ATTRIBUZIONE DEL RICAVATO AI CREDITORI PER IL SODDISFACIMENTO DEI RISPETTIVI CREDITI VANTATI NEI CONFRONTI DELLA SOCIETA' INDICATA NELLE PREMESSE. LA DESTINAZIONE VERRA' A CESSARE IN CASO DI DICHIARAZIONE DI FALLIMENTO DELLA SOCIETA'. ART. 6 (GESTIONE) GESTIONE AFFIDATA ALLO STESSO CONFERENTE LA GESTIONE DELL'IMMOBILE DURANTE LA DESTINAZIONE RIMANE DI COMPETENZA ESCLUSIVA DI PARTE CONFERENTE, CHE DOVRA' COMPIERE OGNI ATTIVITA' MATERIALE E OGNI ATTO GIURIDICO NECESSARI OD ANCHE SOLO OPPORTUNI PERCHE' LA DESTINAZIONE POSSA PROFICUAMENTE AVERE ATTUAZIONE.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/10/2020 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. rep 841 di repertorio, iscritta il 23/10/2020 a rr.ii. Finale Ligure ai nn. reg gen 9987/1017 reg part, a favore di BANCA PASSADORE & C SPA C/O AVV. PIEO NEGRO VIA NAZARIO SAURO 1/7 SAVONA C.F.: 00316380104 - QUOTA 1/1, [REDACTED]

[REDACTED] INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €400.000,00.

Importo capitale: €334.022,53.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a unita 1: lotto 4, lotto 5 - unità 2: lotto 1, lotto 2, lotto 3- unità 3: lotto 6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
Ufficio registro ai nn. rep 68/663 di repertorio, trascritto il 17/09/2004 a rr.ii. Finale Ligure ai nn. reg gen 11963/7781 reg part.

Il titolo è riferito solamente a tutti i lotti.

Successione con la quale la moglie e i due figli ricevono in successione i beni del padre tra cui gli immobili e terreni di pertinenza della presente procedura

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **126/2190** e successive varianti, intestata [REDACTED]

di nuova costruzione opificio industriale, presentata il 08/04/1972 con il n. 2872 di protocollo, rilasciata il 13/07/1972 con il n. 7972 di protocollo, agibilità del 09/09/1976 con il n. 1194 di protocollo. Variante n 161/2730 autorizzata con Commissione edilizia del 23/03/1976. Fine lavori 10/06/1976

N. 678 e successive varianti, intestata a [REDACTED] ri di costruzione pensilina metallica, presentata il 03/11/1987 con il n. 1916 di protocollo, rilasciata il 27/01/1988.
Agibilità non necessaria

Concessione Edilizia **N. 466** e successive varianti, [REDACTED], per lavori di adeguamento tecnologico impianto produttivo per la lavorazione e commercializzazione di prodotti ortofrutticoli, presentata il 09/03/1990 con il n. 389 di protocollo, rilasciata il 08/08/1990.
Non necessita di agibilità

DIA **N. 483** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di realizzazione di soppalco ad uso ufficio, presentata il 25/03/2002 con il n. 1265 di protocollo, rilasciata il 01/04/2003 con il n. 14274 di protocollo, agibilità del 18/11/2003.
Certificato di collaudo finale delle opere 18/11/2003

DIA **N. 292/2008** e successive varianti [REDACTED] n. [REDACTED] n. 59890 di protocollo, rilasciata il 02/01/2009 con il n. 05 di protocollo.
Ordinanza Ufficio Ambiente n 390 del 24/12/2007.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DPGR n 136 del 04/09/2002, l'immobile ricade in zona Ambito E1: zona agricola intensiva e sperimentale della piana

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ALBENGA VIA AURELIA SNC, FRAZIONE REG. RISSAIRE

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito commerciale a ALBENGA Via Aurelia snc, frazione Reg. Rissaire, della superficie commerciale di **557,10 mq** [REDACTED]

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene è un fabbricato del tipo capannone prefabbricato a pianta rettangolare di dimensioni totali di circa 36x12,60 mt e altezza 6 mt sottotrave; la destinazione è opificio industriale e magazzino, con all'interno tre celle frigorifere per la conservazione dei prodotti alimentari (frutta secca), servizi e uffici. Esso è posto lungo la via Aurelia 1, regione san Giorgio, al confine con il comune di Ceriale; il terreno asservito su cui sorge è pianeggiante di circa 1580 mq, e le aree limitrofe sono storicamente a destinazione agricola intensiva. L'accesso dalla via Aurelia avviene tramite una area vincolata a parcheggio di circa 150 mq dalla quale si accede direttamente al capannone tramite portone scorrevole in ferro e vetro. Gli spazi interni sono ben distribuiti: un grande atrio per lo scarico e carico della merce, sul quale si affacciano gli spazi di servizio (spogliatoio e servizi personale) e gli uffici distribuiti al piano terreno e al piano soppalco. Il grande magazzino centrale è dotato di un secondo accesso sul lato lungo del capannone verso est. Nella seconda parte del capannone trovano spazio tre celle frigo di cui una passante, per la conservazione della frutta secca e prodotti alimentari in genere. Attualmente questa attività di conservazione non è più attiva e il fabbricato ha mantenuto solo la funzione logistica mentre la parte produttiva è stata esternalizzata. Le dotazioni impiantistiche sono costituite principalmente dall'impianto elettrico a supporto delle celle frigo e dei motori per il raffrescamento, questi ultimi posti in struttura metallica all'esterno del fabbricato. Una pompa di calore posta sul fronte est supporta due split a parete per il condizionamento dei locali ufficio al PT e piano primo soppalcato. Le finiture interne sono sufficienti e complessivamente con un buon grado di conservazione; i pavimenti principali sono in battuto di cemento finito al quarzo colorato, mentre per i locali di servizio e uffici sono costituiti da piastrelle in ceramica seconda scelta. Le pareti e soffitti sono in blocchetti cls faccia a vista e pitturati per gli spazi operativi, mentre risultano intonacati con pittura di finitura per gli altri ambienti. Gli spazi esterni al fabbricato sono tutti pavimentati con manto bituminoso in buono stato di conservazione. Gli accessi esterni e i confini, sono costituiti da recinzioni e portoni scorrevoli in ferro a semplice disegno. In generale si giudica la struttura immediatamente utilizzabile per un uso produttivo commerciale simile a quello attuale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, interno u, scala u, ha un'altezza interna di 6. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 230 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria D/8, classe u, rendita 5.296,00 Euro, indirizzo catastale: strada statale 1 Aurelia snc, piano: T-1, intestato a

[REDACTED] rina
05N
003
005

Coerenze: da nord: mapp 222, 224, 524, 242, 243, 348, via Aurelia 1

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Ceriale). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico Albenga.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 KM

nella media 

ferrovia distante 4 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene è un fabbricato del tipo capannone prefabbricato a pianta rettangolare di dimensioni totali di circa 36x12,60 mt e altezza 6 mt sottotrave; la destinazione è opificio industriale e magazzino, con all'interno tre celle frigorifere per la conservazione dei prodotti alimentari (frutta secca), servizi e uffici. Esso è posto lungo la via Aurelia 1, regione san Giorgio, al confine con il comune di Ceriale; il terreno asservito su cui sorge è pianeggiante di circa 1580 mq, e le aree limitrofe sono storicamente a destinazione agricola intensiva. L'accesso dalla via Aurelia avviene tramite una area vincolata a parcheggio di circa 150 mq dalla quale si accede direttamente al capannone tramite portone scorrevole in ferro e vetro. Gli spazi interni sono ben distribuiti: un grande atrio per lo scarico e carico della merce, sul quale si affacciano gli spazi di servizio (spogliatoio e servizi personale) e gli uffici distribuiti al piano terreno e al piano soppalco. Il grande magazzino centrale è dotato di un secondo accesso sul lato lungo del capannone verso est. Nella seconda parte del capannone trovano spazio tre celle frigo di cui una passante, per la conservazione della frutta secca e prodotti alimentari in genere. Attualmente questa attività di conservazione non è più attiva e il fabbricato ha mantenuto solo la funzione logistica mentre la parte produttiva è stata esternalizzata. Le dotazioni impiantistiche sono costituite principalmente dall'impianto elettrico a supporto delle celle frigo e dei motori per il raffrescamento, questi ultimi posti in struttura metallica all'esterno del fabbricato. Una pompa di calore posta sul fronte est supporta due split a parete per il condizionamento dei locali ufficio al PT e piano primo soppalcato. Le finiture interne sono sufficienti e complessivamente con un buon grado di conservazione; i pavimenti principali sono in battuto di cemento finito al quarzo colorato, mentre per i locali di servizio e uffici sono costituiti da piastrelle in ceramica seconda scelta. Le pareti e soffitti sono in blocchetti cls faccia a vista e pitturati per gli spazi operativi, mentre risultano intonacati con pittura di finitura per gli altri ambienti. Gli spazi esterni al fabbricato sono tutti pavimentati con manto bituminoso in buono stato di conservazione. Gli accessi esterni e i confini, sono costituiti da recinzioni e portoni scorrevoli in ferro a semplice disegno. In generale si giudica la struttura immediatamente utilizzabile per un uso produttivo commerciale simile a quello attuale.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito commerciale	453,00	x	100 %	=	453,00
soppalco uffici	35,00	x	100 %	=	35,00
area a parcheggio scoperto	150,00	x	25 %	=	37,50
cortile di pertinenza	1.580,00	x	2 %	=	31,60
Totale:	2.218,00				557,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, inteso come l'equivalenza tra il bene in esame e la sua giusta quantità di denaro. La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. Pertanto nella sua valutazione sono stati ponderati la zona di ubicazione dell'immobile che risulta essere una zona periferica di espansione artigianale/agricola produttiva a est del Comune di Albenga, in regione San Giorgio. La qualità urbana è scadente, con alternanza di fabbricati produttivi molto semplici e residenze mono o bifamiliari; una totale assenza di servizi secondari caratterizza l'area che rimane periferica fortemente deficitaria sul piano dell'integrazione con le altre zone urbane e dei servizi. Il fabbricato in oggetto è stato costruito nel 1976, si caratterizza per le forte semplicità delle sue finiture esterne, del metodo costruttivo prefabbricato, con le dotazioni minime necessarie per la destinazione d'uso attuale. In generale la qualità architettonica è giudicata sufficiente. Buono l'accesso all'unità immobiliare che avviene da strada privata e area a parcheggio. Le dotazioni impiantistiche sono sufficienti come pure le finiture interne. In generale, considerata la zona e la destinazione d'uso ad attività produttiva, le caratteristiche intrinseche del bene in relazione alle caratteristiche estrinseche della zona e considerato l'attuale periodo di espansione delle attività artigianali e produttive, si giudica il bene di sufficiente commerciabilità e immediatamente utilizzabile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 557,10 x 900,00 = **501.390,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 501.390,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 501.390,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, mediante il metodo monoparametrico del prezzo medio di mercato, intesi come l'equivalenza tra il bene in esame ed la sua giusta quantità di denaro. Dalle ricerche condotte presso gli uffici del catasto, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza, gli uffici tecnici del Comune di Albenga, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, quali: Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio, F.I.A.P. , Borsino Immobiliare e stampa specialistica di settore, quotazioni compravendite per immobili simili in zone limitrofe, si è constatato una sostanziale mancanza di dati confrontabili su fabbricati simili, con la stessa destinazione d'uso. A questi valori si sono poi applicati i coefficienti correttivi che esprimono le caratteristiche intrinseche degli immobili, verificate durante i sopralluoghi. Per la definizione di tali coefficienti correttivi si è tenuto conto, delle caratteristiche del comune di ubicazione, e della zona di PUC in cui ricade, la tipologia di edificio, la qualità sue dotazioni in termini di finiture e di impiantistica, la qualità delle dotazioni esterne come aree di pertinenza, parcheggi ecc., il grado di conservazione generale dell'immobile. Tutto quanto sopra premesso, è riportato sinteticamente nella abella di valutazione, nella quale è indicato il più probabile valore di mercato, con un alea del +/- 10 %.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Finale Ligure,

conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Comune di Albenga, agenzie: Albenga e Ceriale, osservatori del mercato immobiliare OMI, Il sole 24 H, Il borsino Immobiliare, FIAP, Comparabilitalia

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;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito commerciale	557,10	0,00	501.390,00	501.390,00
				501.390,00 €	501.390,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 501.390,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 501.390,00**

Valore dell'offerta minima (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: **€ 376.042,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO 1/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito commerciale** a CERIALE via Lungomare Armando Diaz 85-96-97/88, della superficie commerciale di **1.067,79** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

Capannone utilizzato per la conservazione e la lavorazione della frutta secca, sito su Lungomare A. Diaz, ai civici 85-86-87-88. Esso si distribuisce e ricomprende un corpo di fabbrica di due piani oltre la terrazza accessibile; il piano terreno di un edificio a destinazione residenziale; un volume indipendente ad un piano adibito a magazzino/box. All'interno è composto da un piano terreno adibito a uffici, magazzini, celle frigorifere, ex locali di lavorazione e imballaggio merce, e box indipendente; al primo piano da uffici e locali a disposizione e un'ampia terrazza che comunica con il fabbricato residenziale pur non essendo accessibile da quest'ultimo; una terrazza accessibile al secondo piano. Pur ininfluenza con la destinazione d'uso attuale, si evidenzia che la posizione, l'esposizione e la panoramicità del fabbricato e dei suoi spazi esterni sono sopra la media. La costruzione è datata 1968 e sostanzialmente non ha subito importanti trasformazioni: strutture in c.a. tipologia a travi e pilastri, con solai in latero cemento del tipo industriale. La qualità architettonica è mediocre ma coerente con la sua destinazione d'uso. L'attuale stato di conservazione è mediocre e, insieme con le dotazioni impiantistiche, non rendono la struttura compatibile con una continuazione dell'attività di deposito/produttiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno -, scala u, ha un'altezza interna di 4 mt. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 33 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 7.829,05 Euro, indirizzo catastale: Lungomare Armando Diaz n 85-86-87-88, piano: T-1-2, [REDACTED]

Coerenze: da nord: mapp 408, mapp 32, mapp 51, mapp 132, aree di pertinenza dei mappali 33 e 541

Mappali graffiati: Fg 8 mapp 541 sub 1 ; fg 8 mapp 541 sub 2; Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Comune: CERIALE (C510) (SV) Foglio 8 Particella 33 Subalterno 1 Foglio 8 Particella 132- Foglio 8 Particella 540

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.067,79 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 750.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 750.000,00
Data della valutazione:	08/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

vincolo destinazione per fini meritevoli di tutela, stipulata il 22/07/2021 a firma di notaio Luciano Basso ai nn. rep 94638/26720 di repertorio, trascritta il 27/07/2021 a rr.ii. Finale Ligure ai nn. reg gen 9640/7831 reg part, a favore

[REDACTED]

[REDACTED] D.
N. 267/1942, CON TERMINE PER IL DEPOSITO DEL PIANO DEFINITIVO SINO ALLA DATA DELL' 8 AGOSTO 2021 (LA "PROCEDURA"); E) CHE

[REDACTED] PROCEDURA ED AL FINE DI APPORTARE BENI IMMOBILI DI LORO PROPRIETA', INTENDONO DESTINARE GLI STESSI IMMOBILI A VANTAGGIO DELLA MASSA DEI CREDITORI PER IL SODDISFACIMENTO DEI LORO CREDITI NEI CONFRONTI DELLA SOCIETA'. TUTTO CIO' PREMESSO I

[REDACTED] REMESSE E PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERESSE MEGLIO SPECIFICATO AL SUCCESSIVO ART. 5, DESTINANO GLI IMMOBILI IN OGGETTO AL SODDISFACIMENTO DEI CREDITORI DELLA "SOCIETA'", COME MEGLIO E PIU' ESAUSTIVAMENTE SI DIRA' NEL PROSIEGUO DI QUESTO ATTO, GRAVANDO L'IMMOBILE DEL RELATIVO VINCOLO DI DESTINAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI INTERESSE MERITEVOLE DI TUTELA EX ART. 2645 TER C.C.. LA COSTITUZIONE DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE NON COMPORTA TRASFERIMENTO DI PROPRIETA', NE' COSTITUZIONE DI ALTRO DIRITTO REALE. L'INTERESSE ALLA CUI REALIZZAZIONE E' DIRETTA LA COSTITUZIONE DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE E'

RIFERIBILE ALLA SOCIETÀ
PREVENTIVO (ANCHE IL

ELLE
PROCEDURA CONCORDATARIA CHE LA SOCIETÀ INTENDE FORMULARE QUALE SOLUZIONE ALLO STATO DI CRISI IN CUI SI TROVA, FORNENDO AI CREDITORI ANCHE LA GARANZIA RIVENIENTE DAL PRESENTE ATTO, INTERESSE CHE TROVA FONDAMENTO NELLA PROTEZIONE DEL CETO CREDITORIO E NELLA SALVAGUARDIA DELL'ATTIVITÀ DI IMPRESA, ENTRAMBE RICONOSCIUTE DAL NOSTRO ORDINAMENTO, E CHE QUINDI È MERITEVOLE DI TUTELA DA PARTE DELL'ORDINAMENTO STESSO. GLI EFFETTI DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE COSTITUITO COL PRESENTE ATTO NON POTRANNO MAI ESSERE IN CONTRASTO CON LE DISPOSIZIONI DI LEGGE CHE REGOLANO LE PROCEDURE, CON GLI EFFETTI PRODOTTI DALLE STESSE E CON LA LORO DECORRENZA. IL VINCOLO DI DESTINAZIONE COSTITUITO COL PRESENTE ATTO RESTA SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO ALLA OMOLOGA DEL CONCORDATO PREVENTIVO PROPOSTO DALLA SOCIETÀ CESSANDO OGNI EFFICACIA IN CASO DI MANCATA OMOLOGA. LA DESTINAZIONE PRODUCE EFFETTI A FAVORE DEI CREDITORI DALLA SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO. ART. 4 (OPPONIBILITÀ DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE AI TERZI) IL PRESENTE ATTO SARÀ TRASCritto NEI REGISTRI IMMOBILIARI AI SENSI DELL'ART. 2645 TER DEL CODICE CIVILE E, CON LA TRASCRIZIONE, IL VINCOLO DI DESTINAZIONE SARÀ OPPONibILE AI TERZI PER TUTTI GLI EFFETTI DI LEGGE. GLI IMMOBILI COME SOPRA CONFERITI ED I LORO FRUTTI POSSONO ESSERE OGGETTO DI ESECUZIONE, SALVO QUANTO PREVISTO DALL'ART. 2915, PRIMO COMMA, DEL CODICE CIVILE, SOLO PER DEBITI CONTRATTI PER LO SCOPO DELLA DESTINAZIONE; GLI IMMOBILI, CON LA TRASCRIZIONE DEL VINCOLO, DIVENGONO QUINDI, AGLI EFFETTI DI LEGGE, SEPARATI DAL RESTANTE PATRIMONIO DELLA PARTE CONFERENTE. GLI IMMOBILI POTRANNO ESSERE TRASFERITI, IN TUTTO O IN PARTE, PER ATTO TRA VIVI O MORTIS CAUSA, FERMI RESTANDO GLI EFFETTI PRODOTTI DALLA TRASCRIZIONE DEL VINCOLO AI SENSI DELL'ART. 2645 TER C.C.. IN CASO DI TRASFERIMENTO MORTIS CAUSA, GLI EREDI DEL CONFERENTE SUBENTRERANNO, CON VINCOLO DI INDIVISIBILITÀ, NELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE DAL CONFERENTE STESSO COL PRESENTE ATTO. IN CASO DI TRASFERIMENTO PER ATTO TRA VIVI, IL CONFERENTE O I SUOI EREDI RIMARRANNO SOLIDALMENTE RESPONSABILI, CON VINCOLO DI INDIVISIBILITÀ FRA GLI EREDI, DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE COL PRESENTE ATTO DAL CONFERENTE IN CASO DI INADEMPIMENTO ALLE STESSE DA PARTE DEGLI AVENTI CAUSA, AI QUALI SIANO STATE EVENTUALMENTE TRASFERITE. ART. 5 DURATA LA DESTINAZIONE VERRÀ NATURALMENTE A CESSARE IN CASO DI RAGGIUNGIMENTO DEL FINE DI DESTINAZIONE E CIOÈ A SEGUITO DELL'ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE CON ATTRIBUZIONE DEL RICAVATO AI CREDITORI PER IL SODDISFACIMENTO DEI RISPETTIVI CREDITI VANTATI NEI CONFRONTI DELLA SOCIETÀ INDICATA NELLE PREMESSE. LA DESTINAZIONE VERRÀ A CESSARE IN CASO DI DICHIARAZIONE DI FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ. ART. 6 (GESTIONE) GESTIONE AFFIDATA ALLO STESSO CONFERENTE LA GESTIONE DELL'IMMOBILE DURANTE LA DESTINAZIONE RIMANE DI COMPETENZA ESCLUSIVA DI PARTE CONFERENTE, CHE DOVRA' COMPIERE OGNI ATTIVITÀ MATERIALE E OGNI ATTO GIURIDICO NECESSARI OD ANCHE SOLO OPPORTUNI PERCHÈ LA DESTINAZIONE POSSA PROFICUAMENTE AVERE ATTUAZIONE.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/10/2020 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. rep 841 di repertorio, iscritta il 23/10/2020 a rr.ii. Finale Ligure ai nn. reg gen 9987/1017 reg part, a favore di BANCA PASSADORE & C SPA C/O AVV. PIEO NEGRO VIA NAZARIO SAURO 1/7 SAVONA C.F.: 00316380104 - QUOTA 1/1, cd

Importo capitale: €334.022,53.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a unità 1: lotto 4, lotto 5 - unità 2: lotto 1, lotto 2, lotto 3- unità 3: lotto 6

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Ufficio registro ai nn. rep 68/663 di repertorio, trascritto il 17/09/2004 a rr.ii. Finale Ligure ai nn. reg gen 11963/7781 reg part.

Il titolo è riferito solamente a tutti i lotti.

Successione con la quale la moglie e i due figli ricevono in successione i beni del padre tra cui gli immobili e terreni di pertinenza della presente procedura

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **93/66** e successive varianti, intestata a Maineri Gian Franco, per lavori di nuovo fabbricato ad un piano ad uso magazzino, presentata il 20/07/1966, rilasciata il 12/08/1966, agibilità del 16/06/1973

Permesso di Costruire N. **287/68** e successive varianti, intestata a Maineri Gian Franco, per lavori di Sopraelevazione magazzino esistente, presentata il 30/08/1968 con il n. 5587 di protocollo, rilasciata il 29/08/1968, agibilità del 23/06/1975

Permesso di costruire N. **78/77**, intestata a Maineri Gian Franco, per lavori di ristrutturazione magazzino-autorimessa, presentata il 19/05/1977 con il n. 6565 di protocollo, rilasciata il 11/11/1977, agibilità del 20/12/1978

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **83/89**, intestata [REDACTED] vori di magazzino ad suo industriale-artigianale, presentata il 17/03/1986 con il n. 741 di protocollo, rilasciata il 09/08/1988 con il n. 14868 di protocollo, agibilità del 08/10/1988.

Sanatoria in difformità delle PE n 93/66 e 287/78 per cambio d'uso del magazzino al PT (in testata) destinato a garage e al P1° destinato da abitazione a magazzino. Inoltre si sono sanate le seguenti opere: piccoli ampliamenti e modifiche interne; volume tecnico del vano scale che arriva in copertura; cambio del posizionamento del vano scale e posizione e dimensioni finestre

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **337/89**, in [REDACTED] [REDACTED] bcollo, agibilità del 27/02/1989.

In difformità alla PE n 93/66 sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione interna che hanno comportato modifica della distribuzione interna con il ricavo di n 7 celle frigorifere, sala macchine , ufficio e ripostiglio con lievi modifiche alle cucature.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DPGR n 180 del 15/11/2011, l'immobile ricade in zona BS9 zone BS residenziali sature. Vincoli: Dlgs 42/2004 art 142 lett a: area a minor distanza di 300 m dalla battigia - Dlgs 42/2004 art 142 lett c: Fasce di rispetto per corso d'acqua vincolato Fasce di inondabilità DGP n 114 dle 31/05/2005 fascia A (parte) -Fascia B (parte) Suscettività al dissesto versanti: PG0 molto bassa Art 16 zone BS: Modalità di attuazione e interventi ammessi Nelle zone "BS", sul patrimonio edilizio esistente, sono assentibili, mediante titolo abilitativo diretto, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano, a titolo esemplificativo, nel modo seguente: Ristrutturazione interna: operazioni di riorganizzazione interna delle unità immobiliari, interventi di adeguamento e sostituzione di elementi anche strutturali, sempre all'interno della sagoma preesistente; Ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico rispetto al preesistente per motivi igienico-funzionali. Tali incrementi sono così ripartiti: Edifici con volumetrie compresa tra 150 mc e 350 mc.: è consentito raggiungere questa quota; Edifici con volumetria compresa tra 351 e 700 mc.: è consentito un incremento volumetrico fino ad un massimo del 20% delle preesistenze (max 120 mc.); Edifici con volumetria compresa tra 701 e 1000 mc.: è consentito un incremento volumetrico fino ad un massimo del 10% delle preesistenze. Si tratta dello stesso tipo di intervento di cui al punto precedente, con in aggiunta la possibilità di modificare la sagoma esterna dell'edificio; in questi casi l'intervento non é assimilabile a nuova costruzione; Demolizione integrale con ricostruzione: si tratta della sostituzione integrale dell'edificio esistente con un altro in tutto o in parte diverso dal precedente; in questi casi l'intervento é assimilabile ad una nuova costruzione; Demolizione con ricostruzione e demolizione della cubatura e riaccorpamento di volumetrie (esistenti alla data di adozione del presente PRG): questi interventi devono avvenire all'interno di ciascun lotto di intervento e possono prevedere incrementi con i parametri di cui al punto 2. Nel caso di edifici che arretrino dal filo strada rispetto all'esistente, é consentita la sopraelevazione di un piano del fabbricato, sempre nel rispetto dell'incremento volumetrico come sopra specificato. Si tratta di interventi di nuova costruzione assentibili mediante titolo abilitativo convenzionato. Gli interventi di cui ai punti 2, 3, 4 del comma precedente sono assentibili solo nel rispetto dei parametri sulle distanze minime e altezze contenute nella tabella dei parametri ammissibili. È altresì possibile mantenere l'allineamento sul fronte strada, quando si renda necessario Nella zone BS è ammesso il mutamento di destinazione d'uso di eventuali magazzini esistenti a residenza o ad attività commerciale (limitatamente ai piani terra) ed è possibile anche il loro riaccorpamento ad edifici residenziali esistenti secondo le modalità previste per gli interventi di demolizione e ricostruzione con trasferimento di volumetria.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CERIALE VIA LUNGOMARE ARMANDO DIAZ 85-96-97/88

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito commerciale a CERIALE via Lungomare Armando Diaz 85-96-97/88, della superficie commerciale di **1.067,79** mq [REDACTED]

Capannone utilizzato per la conservazione e la lavorazione della frutta secca, sito su Lungomare A. Diaz, ai civici 85-86-87-88. Esso si distribuisce e ricomprende un corpo di fabbrica di due piani oltre la terrazza accessibile; il piano terreno di un edificio a destinazione residenziale; un volume indipendente ad un piano adibito a magazzino/box . All'interno è composto da un piano terreno adibito a uffici, magazzini, celle frigorifere, ex locali di lavorazione e imballaggio merce, e box indipendente; al primo piano da uffici e locali a disposizione e un'ampia terrazza che comunica con il fabbricato residenziale pur non essendo accessibile da quest'ultimo; una terrazza accessibile al secondo piano. Pur ininfluenza con la destinazione d'uso attuale, si evidenzia che la posizione, l'esposizione e la panoramicità del fabbricato e dei suoi spazi esterni sono sopra la media. La costruzione è datata 1968 e sostanzialmente non ha subito importanti trasformazioni: strutture in c.a. tipologia a travi e pilastri, con solai in latero cemento del tipo industriale. La qualità architettonica è mediocre ma coerente con la sua destinazione d'uso. L'attuale stato di conservazione è mediocre e, insieme con le dotazioni impiantistiche, non rendono la struttura compatibile con una continuazione dell'attività di deposito/produttiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno -, scala u, ha un'altezza interna di 4 mt. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 33 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 7.829,05 Euro, indirizzo catastale: Lungomare Armando Diaz n 85-86-87-88, piano: T-1-2, [REDACTED]

Coerenze: da nord: mapp 408, mapp 32, mapp 51, mapp 132, aree di pertinenza dei mappali 33 e 541

Mappali graffiati: Fg 8 mapp 541 sub 1 ; fg 8 mapp 541 sub 2; Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Comune: CERIALE (C510) (SV) Foglio 8 Particella 33 Subalterno 1 Foglio 8 Particella 132- Foglio 8 Particella 540

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ceriale). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico Albenga.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km

nella media 

ferrovia distante 2 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sopra della
media 

luminosità:

al di sopra della
media 

panoramicità:

al di sopra della
media 

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

al di sopra della
media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Capannone utilizzato per la conservazione e la lavorazione della frutta secca, sito su Lungomare A. Diaz, ai civici 85-86-87-88. Esso si distribuisce e ricomprende un corpo di fabbrica di due piani oltre la terrazza accessibile; il piano terreno di un edificio a destinazione residenziale; un volume indipendente ad un piano adibito a magazzino/box . All'interno è composto da un piano terreno adibito a uffici, magazzini, celle frigorifere, ex locali di lavorazione e imballaggio merce, e box indipendente; al primo piano da uffici e locali a disposizione e un'ampia terrazza che comunica con il fabbricato residenziale pur non essendo accessibile da quest'ultimo; una terrazza accessibile al secondo piano. Pur influenzata con la destinazione d'uso attuale, si evidenzia che la posizione, l'esposizione e la panoramicità del fabbricato e dei suoi spazi esterni sono sopra la media. La costruzione è datata 1968 e sostanzialmente non ha subito importanti trasformazioni: strutture in c.a. tipologia a travi e pilastri, con solai in latero cemento del tipo industriale. La qualità architettonica è mediocre ma coerente con la sua destinazione d'uso. L'attuale stato di conservazione è mediocre e, insieme con le dotazioni impiantistiche, non rendono la struttura compatibile con una continuazione dell'attività di deposito/produttiva.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
box auto	26,22	x	100 %	=	26,22

Deposito e celle frigo al piano terreno	693,52	x	100 %	=	693,52
magazzino al primo piano	228,20	x	100 %	=	228,20
Terrazza al primo piano	251,20	x	25 %	=	62,80
terrazza praticabile al secondo piano	228,20	x	25 %	=	57,05
Totale:	1.427,34				1.067,79

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, inteso come l'equivalenza tra il bene in esame e la sua giusta quantità di denaro. Considerata l'unicità delle destinazione produttiva del fabbricato in relazione alla peculiarità della zona: fronte mare lungo la passeggiata di Ceriale ad alta inclinazione turistica, la valutazione è stata effettuata con il metodo di trasformazione. Previa verifica presso gli uffici comunali, si è indagata la fattibilità offerta dagli strumenti urbanistici di un cambio di destinazione d'uso con intervento di demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente. Valutando la normativa che consente la trasformazione del fabbricato in residenze, si evidenzia che la normativa impone dei limiti sulle distanze dagli altri fabbricati di 10 mt e di 5 mt dalla viabilità, (attualmente porzioni di fabbricato sono a distanze minori) oltre che l'impossibilità di edificare sull'argine del rivo che corre lungo la via Romana, in caso di cambio della sagoma. Inoltre i costi di costruzione aumenterebbero notevolmente, allungando quindi i tempi di realizzazione, la complessità dell'iter edilizio e di conseguenza anche gli oneri finanziari. Per quanto sopra esposto sembra una strada poco percorribile in via preliminare. Invece sembra che la trasformazione in autorimesse permetta un maggior sfruttamento delle superfici, minor volumetrie costruite, con un costo più contenuto di costruzione. Infine il responso dei colloqui informali e la valutazione degli strumenti urbanistici ha confermato la possibilità di operare la trasformazione del manufatto in un nuovo fabbricato a destinazione autorimessa, con una quota del 10% in attività commerciale.

Pertanto per valutazione del cespite, la CTU ha considerato i ricavi derivati dalla vendita dei nuovi volumi ai quali sono stati detratti i costi derivati dalla trasformazione del fabbricato comprensivi dei costi di demolizione, spese tecniche e oneri finanziari. Al valore ottenuto si è detratto l'utile spettante all'operatore finanziario, ottenendo per differenza, il più probabile valore di mercato di acquisto del bene. Per i dettagli della stima del valore di trasformazione si rimanda alla scheda di sviluppo della valutazione; di seguito si riportano i macro dati: volumetrie esistenti= 3.908 mc; superfici realizzabili: mq 112 commerciali, 1.256 mq a box e 479 mq a parcheggio scoperto; considerando una percentuale di sfruttamento delle superfici tra il 55 e il 60 % per la destinazione a parcheggio e del 100% per il commerciale, il valore di realizzo data dalla vendita delle nuove volumetrie è pari a **€2.983.202,41**; i costi di demolizione e bonifiche sono pari a: €390.840,60; i costi generali di costruzione e oneri pari a: €1.313.184,59; i costi generali di progettazione sono: €183.845,84; le spese generali e oneri finanziari per due anni: € 281.442,00; ipotizzando un margine operatore del 13% lordo sui ricavi: € 382.230,26. Il totale costi+oneri+ricavi operatore è pari a: **€ 2.233.202**. Pertanto la CTU valuta che il valore di trasformazione del fabbricato di €750.000,00, sia congruo per la stima in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **750.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 750.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 750.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, mediante il metodo monoparametrico del prezzo medio di mercato, intesi come l'equivalenza tra il bene in esame ed la sua giusta quantità di denaro. Dalle ricerche condotte presso gli uffici del catasto, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza, gli uffici tecnici del Comune di Ceriale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, quali: Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio, F.I.A.P. , Borsino Immobiliare e stampa specialistica di settore, quotazioni compravendite per immobili simili in zone limitrofe, si è constatato una sostanziale mancanza di dati confrontabili su fabbricati simili, con la stessa destinazione d'uso. A questi valori si sono poi applicati i coefficienti correttivi che esprimono le caratteristiche intrinseche degli immobili, verificate durante i sopralluoghi. Per la definizione di tali coefficienti correttivi si è tenuto conto, delle caratteristiche del comune di ubicazione, e della zona di PUC in cui ricade, la tipologia di edificio, la qualità sue dotazioni in termini di finiture e di impiantistica, la qualità delle dotazioni esterne come aree di pertinenza, parcheggi ecc., il grado di conservazione generale dell'immobile. Tutto quanto sopra premesso, è riportato sinteticamente nella tabella di valutazione, nella quale è indicato il più probabile valore di mercato, con un alea del +/- 10 %.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Finale Ligure, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Comune di Ceriale, agenzie: Ceriale, osservatori del mercato immobiliare OMI, Il sole 24 H, Il borsino Immobiliare, FIAP, Comparabilitalia

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;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito commerciale	1.067,79	0,00	750.000,00	750.000,00
				750.000,00 €	750.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 750.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 750.000,00
Valore dell'offerta minima (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria:	€ 562.500,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO 1/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CERIALE via Lungomare Armando Diaz snc, della superficie commerciale di **59,99** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprie [REDACTED]

Immobile posto al primo piano di fabbricato composto da un piano terreno a magazzino e tre piani a civile abitazione. Il fabbricato risulta essere una zona centrale, su lungomare A. Diaz, lungo la passeggiata pedonale lungomare di Ceriale. La qualità urbana è buona con una discreta qualità di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti con le altre aree urbane. Ottimo l'utilizzo turistico della zona. Il fabbricato in oggetto è stato costruito nel 1977, e si caratterizza per la sufficiente qualità delle sue finiture esterne, del metodo costruttivo, con le dotazioni impiantistiche sufficienti per la destinazione d'uso. L'immobile è stato oggetto di pratica di divisione del 2008, che prevedeva la costruzione di un nuovo accesso esclusivo sul fronte del fabbricato con scala esterna di accesso diretto all'immobile; oltre che la ristrutturazione totale degli ambienti interni con nuova distribuzione interna, creazione di un locale bagno e locale cucina, nuovo impianto elettrico idrico e termico a supporto del nuovo appartamento. I lavori non sono mai iniziati e mai conclusi ad eccezione della parete di divisione con l'immobile attiguo. Attualmente l'immobile non risulta accessibile dal pianerottolo del fabbricato e all'interno risulta in corso di costruzione e in stato di abbandono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno snc, scala -, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 33 sub. 7 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Lungomare Armando Diaz snc, piano: 1, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] del magazzino al Fg 8 mapp 541 sub 1, mapp 32

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,99 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 56.973,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 56.973,00

trova:

Data della valutazione:

08/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
immobile non accessibile, in corso di definizione della pratica edilizia autorizzata

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/10/2020 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. rep 841 di repertorio, iscritta il 23/10/2020 a rr.ii. Finale Ligure ai nn. reg gen 9987/1017 reg part, a favore di BANCA PASSADORE & C SPA C [REDACTED]

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a unita 1: lotto 4, lotto 5 - unità 2: lotto 1, lotto 2, lotto 3- unità 3: lotto 6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA, stipulata il 07/12/2021 a firma di notaio Luciano Basso ai nn. rep 95117/27093 di repertorio, trascritta il 20/12/2021 a RR.II. Finale Ligure ai nn. reg gen 16202/12931 reg part, a favore di -, cont [REDACTED]

[REDACTED] A.S."
IN CONCORDATO PREVENTIVO (ANCHE IL "BENEFICIARIO"). CON LA COSTITUZIONE DEL
VINCOLO DI DESTINAZIONE I [REDACTED]

[REDACTED]

ANCHE LA GARANZIA RIVENIENTE DAL PRESENTE ATTO, INTERESSE CHE TROVA FONDAMENTO NELLA PROTEZIONE DEL CETO CREDITORIO E NELLA SALVAGUARDIA DELL'ATTIVITA' DI IMPRESA, ENTRAMBE RICONOSCIUTE DAL NOSTRO ORDINAMENTO, E CHE QUINDI E' MERITEVOLE DI TUTELA DA PARTE DELL'ORDINAMENTO STESSO. IL VINCOLO DI DESTINAZIONE COSTITUITO COL PRESENTE ATTO RESTA SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO ALLA OMOLOGA DEL CONCORDATO PREVENTIVO PROPOSTO DALLA SOCIETA' CESSANDO OGNI EFFICACIA IN CASO DI MANCATA OMOLOGA. IN TALE CASO I CONFERENTI SARANNO LIBERI DI ALIENARE GLI IMMOBILI E DI TRATTENERE L'INTERO RICAVATO DALLA VENDITA. LA DESTINAZIONE PRODUCE EFFETTI A FAVORE DEI CREDITORI DALLA SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]

Ufficio registro ai nn. rep 68/663 di repertorio, trascritto il 17/09/2004 a rr.ii. Finale Ligure ai nn. reg gen 11963/7781 reg part.

Il titolo è riferito solamente a tutti i lotti.

Successione con la quale la moglie e i due figli ricevono in successione i beni del padre tra cui gli immobili e terreni di pertinenza della presente procedura

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **012C010**, intestata [REDACTED]

[REDACTED] lità non ancora rilasciata.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 3.

Pratica edilizia n 028P008/2009. I lavori di divisione dell'unità immobiliare prevedono, oltre che la ristrutturazione degli spazi interno con formazione di bagno e cucina, la creazione di nuovo ingresso all'immobile dall'esterno e il reperimento di un posto auto pertinenziale. I lavori non sono mai iniziati e mai conclusi, Pertanto l'immobile risulta di fatto NON AGIBILE.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DPGR n 180 del 15/11/2011, l'immobile ricade in zona BS9 zone BS residenziali sature. Art 16 zone BS: Modalità di attuazione e interventi ammessi Nelle zone "BS", sul patrimonio edilizio esistente, sono assentibili, mediante titolo abilitativo diretto, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano, a titolo esemplificativo, nel modo seguente: Ristrutturazione interna: operazioni di riorganizzazione interna delle unità immobiliari, interventi di adeguamento e sostituzione di elementi anche strutturali, sempre all'interno della sagoma preesistente; Ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico rispetto al preesistente per motivi igienico-funzionali. Tali incrementi sono così ripartiti: Edifici con volumetrie compresa tra 150 mc e 350 mc.: è consentito raggiungere questa quota; Edifici con volumetria compresa tra 351 e 700 mc.: è consentito un incremento volumetrico fino ad un massimo del 20% delle preesistenze (max 120 mc.); Edifici con volumetria compresa tra 701 e 1000 mc.: è consentito un incremento volumetrico fino ad un massimo del 10% delle preesistenze. Si tratta dello stesso tipo di intervento di cui al punto precedente, con in aggiunta la possibilità di modificare la sagoma esterna dell'edificio; in questi casi l'intervento non è assimilabile a nuova costruzione; Demolizione integrale con ricostruzione: si tratta della sostituzione integrale dell'edificio esistente con un altro in tutto o in parte diverso dal precedente; in questi casi l'intervento è assimilabile ad una nuova costruzione; Demolizione con ricostruzione e demolizione della cubatura e riaccorpamento di volumetrie (esistenti alla data di adozione del presente PRG): questi interventi devono avvenire all'interno di ciascun lotto di intervento e possono prevedere incrementi con i parametri di cui al punto 2. Nel caso di edifici che arretrino dal filo strada rispetto all'esistente, è consentita la sopraelevazione di un piano del fabbricato, sempre nel rispetto dell'incremento volumetrico come sopra specificato. Si tratta di interventi di nuova costruzione assentibili mediante titolo abilitativo convenzionato. Gli interventi di cui ai punti 2, 3, 4 del comma precedente sono assentibili solo nel rispetto dei parametri sulle distanze minime e altezze contenute nella tabella dei parametri ammissibili. È altresì possibile mantenere l'allineamento sul fronte strada, quando si renda necessario

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PRATICA EDILIZIA NON COMPLETATA - IMMOBILE NON AGIBILE

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per nuova pratica edilizia - progetto - Direzione Lavori: €12.000,00
- realizzazione opere e oneri di costruzione: €78.000,00
- reperimento posto auto pertinenziale: €15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 MESI

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CERIALE VIA LUNGOMARE ARMANDO DIAZ SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CERIALE via Lungomare Armando Diaz snc, della superficie commerciale di **59,99** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (C [REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà (A [REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])

Immobile posto al primo piano di fabbricato composto da un piano terreno a magazzino e tre piani a civile abitazione. Il fabbricato risulta essere una zona centrale, su lungomare A. Diaz, lungo la passeggiata pedonale lungomare di Ceriale. La qualità urbana è buona con una discreta qualità di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti con le altre aree urbane. Ottimo l'utilizzo turistico della zona. Il fabbricato in oggetto è stato costruito nel 1977, e si caratterizza per la sufficiente qualità delle sue finiture esterne, del metodo costruttivo, con le dotazioni impiantistiche sufficienti per la destinazione d'uso. L'immobile è stato oggetto di pratica di divisione del 2008, che prevedeva la costruzione di un nuovo accesso esclusivo sul fronte del fabbricato con scala esterna di accesso diretto all'immobile; oltre che la ristrutturazione totale degli ambienti interni con nuova distribuzione interna, creazione di un locale bagno e locale cucina, nuovo impianto elettrico idrico e termico a supporto del nuovo appartamento. I lavori non sono mai iniziati e mai conclusi ad eccezione della parete di divisione con l'immobile attiguo. Attualmente l'immobile non risulta accessibile dal pianerottolo del fabbricato e all'interno risulta in corso di costruzione e in stato di abbandono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno snc, scala -, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 33 sub. 7 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Lungomare Armando Diaz snc, piano: 1, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] del magazzino al Fg 8 mapp 541 sub 1, mapp 32

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ceriale). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico Albenga.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km

nella media 

ferrovia distante 2 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

pessimo 

servizi:

mediocre **DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Immobile posto al primo piano di fabbricato composto da un piano terreno a magazzino e tre piani a civile abitazione. Il fabbricato risulta essere una zona centrale, su lungomare A. Diaz, lungo la passeggiata pedonale lungomare di Ceriale. La qualità urbana è buona con una discreta qualità di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti con le altre aree urbane. Ottimo l'utilizzo turistico della zona. Il fabbricato in oggetto è stato costruito nel 1977, e si caratterizza per la sufficiente qualità delle sue finiture esterne, del metodo costruttivo, con le dotazioni impiantistiche sufficienti per la destinazione d'uso. L'immobile è stato oggetto di pratica di divisione del 2008, che prevedeva la costruzione di un nuovo accesso esclusivo sul fronte del fabbricato con scala esterna di accesso diretto all'immobile; oltre che la ristrutturazione totale degli ambienti interni con nuova distribuzione interna, creazione di un locale bagno e locale cucina, nuovo impianto elettrico idrico e termico a supporto del nuovo appartamento. I lavori non sono mai iniziati e mai conclusi ad eccezione della parete di divisione con l'immobile attiguo. Attualmente l'immobile non risulta accessibile dal pianerottolo del fabbricato e all'interno risulta in corso di costruzione e in stato di abbandono.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
immobile	59,00	x	100 %	=	59,00
balcone	3,00	x	33 %	=	0,99
Totale:	62,00				59,99

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, inteso come l'equivalenza tra il bene in esame e la sua giusta quantità di denaro. La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. Pertanto nella sua valutazione sono stati ponderati la zona di ubicazione del bene che risulta essere una zona centrale, su lungomare A. Diaz, lungo la passeggiata pedonale lungomare di Ceriale. La qualità urbana è buona con una discreta qualità di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti con le altre aree urbane. Ottimo l'utilizzo turistico della zona. Il fabbricato in oggetto è stato costruito nel 1977, e si caratterizza per la sufficiente qualità delle sue finiture esterne, del metodo costruttivo, con le dotazioni impiantistiche sufficienti per la destinazione d'uso. Dalla descrizione sopra esposta si evince che la valutazione dell'immobile in oggetto è fortemente condizionata dallo stato di conservazione attuale e dalla condizione di immobile non accessibile causata dal mancato completamento dei lavori di divisione. Pertanto pur valutando il bene discretamente commerciabile in virtù della sua posizione, zona di ubicazione e caratteristiche estrinseche, si esprime un giudizio di scarsa commerciabilità del bene, in virtù della sua concreta non agibilità.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59,99 x 2.700,00 = **161.973,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 161.973,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 161.973,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, mediante il metodo monoparametrico del prezzo medio di mercato, intesi come l'equivalenza tra il bene in esame ed la sua giusta quantità di denaro. Dalle ricerche condotte presso gli uffici del catasto, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza, gli uffici tecnici del Comune di Ceriale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, quali: Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio, F.I.A.P. , Borsino Immobiliare e stampa specialistica di settore, quotazioni compravendite per immobili simili in zone limitrofe, si è constatato una sostanziale mancanza di dati confrontabili su fabbricati simili, con la stessa destinazione d'uso. A questi valori si sono poi applicati i coefficienti correttivi che esprimono le caratteristiche intrinseche degli immobili, verificate durante i sopralluoghi. Per la definizione di tali coefficienti correttivi si è tenuto conto, delle caratteristiche del comune di ubicazione, e della zona di PUC in cui ricade, la tipologia di edificio, la qualità sue dotazioni in termini di finiture e di impiantistica, la qualità delle dotazioni esterne come aree di pertinenza, parcheggi ecc., il grado di conservazione generale dell'immobile. Tutto quanto sopra premesso, è riportato sinteticamente nella abella di valutazione, nella quale è indicato il più probabile valore di mercato, con un alea del +/- 10 %.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Finale Ligure, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Comune di Ceriale, agenzie: Ceriale, osservatori del mercato immobiliare OMI, Il sole 24 H, Il borsino Immobiliare, FIAP, Comparabilità

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;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	59,99	0,00	161.973,00	161.973,00

161.973,00 €

161.973,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 105.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 56.973,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 56.973,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO 1/2021

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa bifamiliare a CERIALE VIA MAGNONE 118, della superficie commerciale di **218,49** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà [REDACTED]

Casa indipendente in villa bifamiliare sita lungo via Magnone, al civ 118, in zona periferica di Ceriale. La villa bifamiliare ha una composizione planimetrica a "Crescent" orientata nord-sud, e si compone di due fabbricati speculari e identici. Essa è posta immediatamente a valle del tracciato autostradale A10, su terreno degradante verso terreni agricoli disposti a fasce degradanti. La casa in oggetto occupa l'ala più a sud ed è esposta verso sud-est e nord ovest. Essa si compone di tre piani di cui uno interrato adibito a locale cantina, accessibile dal piano terreno tramite una scala interna; un piano terreno-seminterrato, con accesso sul fronte sud-est, composto da un grande ingresso-sala con stufa a legna, una sala, una cucina abitabile e un bagno; sempre al piano terreno, collegato con l'intercapedine che corre controterra sul lato nord-ovest, trova spazio il locale caldaia, separato dall'abitazione. Dalla sala-ingresso, tramite una scala interna, si raggiunge il primo piano adibito a zona notte e composto da due camere, un bagno e un ripostiglio. Completano l'immobile ampi spazi esterni composti da generose aree verdi al piano terreno e un marciapiede di accesso all'immobile; al primo piano una ampia terrazza e balconi, sono gli spazi accessori esterni posti sui fronti sud-est e nord-ovest. Le finiture interne sono originarie ma di sufficiente qualità. Al momento del sopralluogo l'immobile non risulta occupato e libero da mobilio. Purtroppo la vetustà generale di oltre 40 anni e lo stato in cui versa l'immobile richiedono una ristrutturazione generale. Le dotazioni impiantistiche sono minime e caratterizzate da un impianto elettrico non certificato; un impianto termico composto da caldaia a gas metano alimentata da bombolone interrato nel giardino, e termosifoni in alluminio negli ambienti interni. I serramenti esterni sono in legno e vetro semplice e l'ombreggiamento è garantito dalle persiane in legno. In generale anche i serramenti esterni risultano vetusti e in cattivo stato manutentivo. Lo stato manutentivo delle facciate risente fortemente della vetustà della mancanza di manutenzione costante e della esposizione dei fronti nord-ovest e nord-est: si notano macchie di muffa diffuse sulle pareti esterne e deterioramento degli intonaci sui frontalini e ciellini dei balconi. In generale il fabbricato necessita di una manutenzione straordinaria dei prospetti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, interno 118, scala u, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1738 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 218 mq, rendita 1.103,93 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGNONE, piano: S1-T-1, intestato a

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] U TRE LATI (MAPP 1738) - IMMOBILE AL MAPP
1738 SUB 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	218,49 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 436.980,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 436.980,00
Data della valutazione:	08/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/10/2020 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. rep 841 di repertorio, iscritta il 23/10/2020 a rr.ii. Finale Ligure ai nn. reg gen 9987/1017 reg part, a favore di BANCA PASSADORE & C

[REDACTED]

eca: -.

La formalità è riferita solamente a unità 1: lotto 4, lotto 5 - unità 2: lotto 1, lotto 2, lotto 3- unità 3: lotto 6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



Ufficio registro ai nn. rep 68/663 di repertorio, trascritto il 17/09/2004 a rr.ii. Finale Ligure ai nn. reg gen 11963/7781 reg part.

Il titolo è riferito solamente a tutti i lotti.


Successione con la quale la moglie e i due figli ricevono in successione i beni del padre tra cui gli immobili e terreni di pertinenza della presente procedura

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.


7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:


7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permessi di costruire N. **121/79** e successive varianti, intestata a 



Variante n 96/80 presentata il 20/05/1980, rilasciata il 02/07/1980. Fine lavori 29/10(1982. Certf. Collaudo n 6238 del 16/11/1983. Agibilità non trovata all'interno del fascicolo

Permesso di costruire N. **189/82** e successive varianti, in 

 per lavori di completamento costruzione casa di civile abitazione, presentata il 26/11/1982 con il n. 15958 di protocollo, rilasciata il 24/05/1982, agibilità del 19/10/1984 con il n. 14233 di protocollo.

Inizio lavori il 24/05/1983; fine lavori il 24/10/1983

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



villa bifamiliare a CERIALE VIA MAGNONE 118, della superficie commerciale di **218,49** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Casa indipendente in villa bifamiliare sita lungo via Magnone, al civ 118, in zona periferica di Ceriale. La villa bifamiliare ha una composizione planimetrica a "Crescent" orientata nord-sud, e si compone di due fabbricati speculari e identici. Essa è posta immediatamente a valle del tracciato autostradale A10, su terreno degradante verso terreni agricoli disposti a fasce degradanti. La casa in oggetto occupa l'ala più a sud ed è esposta verso sud-est e nord ovest. Essa si compone di tre piani di cui uno interrato adibito a locale cantina, accessibile dal piano terreno tramite una scala interna; un piano terreno-seminterrato, con accesso sul fronte sud-est, composto da un grande ingresso-sala con stufa a legna, una sala, una cucina abitabile e un bagno; sempre al piano terreno, collegato con l'intercapedine che corre controterra sul lato nord-ovest, trova spazio il locale caldaia, separato dall'abitazione. Dalla sala-ingresso, tramite una scala interna, si raggiunge il primo piano adibito a zona notte e composto da due camere, un bagno e un ripostiglio. Completano l'immobile ampi spazi esterni composti da generose aree verdi al piano terreno e un marciapiede di accesso all'immobile; al primo piano una ampia terrazza e balconi, sono gli spazi accessori esterni posti sui fronti sud-est e nord-ovest. Le finiture interne sono originarie ma di sufficiente qualità. Al momento del sopralluogo l'immobile non risulta occupato e libero da mobilio. Purtroppo la vetustà generale di oltre 40 anni e lo stato in cui versa l'immobile richiedono una ristrutturazione generale. Le dotazioni impiantistiche sono minime e caratterizzate da un impianto elettrico non certificato; un impianto termico composto da caldaia a gas metano alimentata da bombolone interrato nel giardino, e termosifoni in alluminio negli ambienti interni. I serramenti esterni sono in legno e vetro semplice e l'ombreggiamento è garantito dalle persiane in legno. In generale anche i serramenti esterni risultano vetusti e in cattivo stato manutentivo. Lo stato manutentivo delle facciate risente fortemente della vetustà della mancanza di manutenzione costante e della esposizione dei fronti nord-ovest e nord-est: si notano macchie di muffa diffuse sulle pareti esterne e deterioramento degli intonaci sui frontalini e ciellini dei balconi. In generale il fabbricato necessita di una manutenzione straordinaria dei prospetti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, interno 118, scala u, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1738 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 218 mq, rendita 1.103,93 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGNO [REDACTED]
[REDACTED]

CLASSAMENTO (n. 319B.1/1988) - VARIAZIONE del 12/11/2014 Pratica n. SV0123104 in atti dal 12/11/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 54352.1/2014)
Coerenze: TERRENO DI PERTINENZA SU TRE LATI (MAPP 1738) - IMMOBILE AL MAPP 1738 SUB 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Ceriale). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico Albenga.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 KM

nella media

ferrovia distante 4 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Casa indipendente in villa bifamiliare sita lungo via Magnone, al civ 118, in zona periferica di Ceriale. La villa bifamiliare ha una composizione planimetrica a "Crescent" orientata nord-sud, e si compone di due fabbricati speculari e identici. Essa è posta immediatamente a valle del tracciato autostradale A10, su terreno degradante verso terreni agricoli disposti a fasce degradanti. La casa in oggetto occupa l'ala più a sud ed è esposta verso sud-est e nord ovest. Essa si compone di tre piani di cui uno interrato adibito a locale cantina, accessibile dal piano terreno tramite una scala interna; un piano terreno-seminterrato, con accesso sul fronte sud-est, composto da un grande ingresso-sala con stufa a legna, una sala, una cucina abitabile e un bagno; sempre al piano terreno, collegato con l'intercapedine che corre controterra sul lato nord-ovest, trova spazio il locale caldaia, separato dall'abitazione. Dalla sala-ingresso, tramite una scala interna, si raggiunge il primo piano adibito a zona notte e composto da due camere, un bagno e un ripostiglio. Completano l'immobile ampi spazi esterni composti da generose aree verdi al piano terreno e un marciapiede di accesso all'immobile; al primo piano una ampia terrazza e balconi, sono gli spazi accessori esterni posti sui fronti sud-est e nord-ovest. Le finiture interne sono originarie ma di sufficiente qualità. Al momento del sopralluogo l'immobile non risulta occupato e libero da mobilio. Purtroppo la vetustà generale di oltre 40 anni e lo stato in cui versa l'immobile richiedono una ristrutturazione generale. Le dotazioni impiantistiche sono minime e caratterizzate da un impianto elettrico non certificato; un impianto termico composto da caldaia a gas metano alimentata da bombolone interrato nel giardino, e termosifoni in alluminio negli ambienti interni. I serramenti esterni sono in legno e vetro semplice e l'ombreggiamento è garantito dalle persiane in legno. In generale anche i serramenti esterni risultano vetusti e in cattivo stato manutentivo. Lo stato manutentivo delle facciate risente fortemente della vetustà della mancanza di manutenzione costante e della esposizione dei fronti nord-ovest e nord-est: si notano macchie di muffa diffuse sulle pareti esterne e deterioramento degli intonaci sui frontalini e ciellini dei

balconi. In generale il fabbricato necessita di una manutenzione straordinaria dei prospetti.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO S1	60,00	x	50 %	=	30,00
PIANO TERRA	100,00	x	100 %	=	100,00
PIANO PRIMO	51,00	x	100 %	=	51,00
MARCIAPIEDE	17,50	x	30 %	=	5,25
TERRAZZO P 1°	74,00	x	30 %	=	22,20
CORTILE	502,00	x	2 %	=	10,04
Totale:	804,50				218,49

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, inteso come l'equivalenza tra il bene in esame e la sua giusta quantità di denaro. La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. Pertanto nella sua valutazione sono stati ponderati la zona di ubicazione del bene che risulta essere una zona periferica, vicino al tracciato autostradale dove l'edificato urbano inizia a diradare per lasciare maggior spazio all'utilizzo agricolo del suolo. La qualità urbana è buona, ma qualità di servizi primari e secondari è scarsa. Insufficiente la qualità dei collegamenti con le altre aree urbane. Il fabbricato in oggetto è stato costruito nel 1982, e si caratterizza per la sufficiente qualità delle sue finiture esterne, del metodo costruttivo, con le dotazioni impiantistiche appena sufficienti per la destinazione d'uso. All'interno la qualità architettonica è giudicata sufficiente, con un grado di finiture e dotazioni sufficiente. Tuttavia il grado di vetustità del fabbricato è oltre i 40 anni e la sua manutenzione generale è mediocre. Pertanto, per quanto sopra esposto, la commerciabilità rimane condizionata dalla ubicazione ed esposizione, oltre che dalla qualità delle finiture e dal grado di conservazione del bene al di sotto della media. Si esprime un giudizio di insufficiente commerciabilità del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 218,49 x 2.500,00 = **546.225,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 546.225,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 546.225,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, mediante il metodo monoparametrico del prezzo medio di mercato, intesi come l'equivalenza tra il bene in esame ed la sua giusta quantità di denaro. Dalle ricerche condotte presso gli uffici del catasto, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza, gli uffici tecnici del Comune di Ceriale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, quali: Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio, F.I.A.P. , Borsino Immobiliare e stampa specialistica di settore, quotazioni compravendite per immobili simili in zone limitrofe, si è constatato una sostanziale mancanza di dati confrontabili su fabbricati simili, con la stessa destinazione d'uso. A questi valori si sono poi applicati i coefficienti correttivi che esprimono le caratteristiche intrinseche degli immobili, verificate durante i sopralluoghi. Per la definizione di tali coefficienti correttivi si è tenuto conto, delle caratteristiche del comune di ubicazione, e della zona di PUC in cui ricade, la tipologia di edificio, la qualità sue dotazioni in termini di finiture e di impiantistica, la qualità delle dotazioni esterne come aree di pertinenza, parcheggi ecc., il grado di conservazione generale dell'immobile. Tutto quanto sopra premesso, è riportato sinteticamente nella tabella di valutazione, nella quale è indicato il più probabile valore di mercato, con un alea del +/- 10 %.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Finale Ligure, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Comune di Ceriale, agenzie: Ceriale, osservatori del mercato immobiliare OMI, Il sole 24 H, Il borsino Immobiliare, FIAP, Comparabilità

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;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa bifamiliare	218,49	0,00	546.225,00	546.225,00
				546.225,00 €	546.225,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
ADEGUAMENTO PER GRADO DI VETUSTITA', QUALITA' ARCHITETTONICA E IMPIANTISTICA	-20%	-109.245,00
		109.245,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 436.980,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 436.980,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO 1/2021

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa bifamiliare a CERIALE VIA MAGNONE 120, della superficie commerciale di **214,65** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])
- 4/6 di piena proprietà ([REDACTED])

Casa indipendente in villa bifamiliare sita lungo via Magnone, al civ 120, in zona periferica di Ceriale. La villa bifamiliare ha una composizione planimetrica a "Crescent" orientata nord-sud, e si compone di due fabbricati speculari e identici. Essa è posta immediatamente a valle del tracciato autostradale A10, su terreno degradante verso terreni agricoli disposti a fasce degradanti. La casa in oggetto occupa l'ala più a nord ed è esposta verso sud-est e nord ovest. Essa si compone di tre piani di cui uno interrato adibito a locale cantina, accessibile dal piano terreno tramite una scala interna; un piano terreno-seminterrato, con accesso sul fronte sud-est, composto da un grande ingresso-sala con stufa a legna, una sala, una cucina abitabile e un bagno; sempre al piano terreno, collegato con l'intercapedine che corre controterra sul lato nord-ovest, trova spazio il locale caldaia, separato dall'abitazione. Dalla sala-ingresso, tramite una scala interna, si raggiunge il primo piano adibito a zona notte e composto da due camere, un bagno e un ripostiglio. Completano l'immobile ampi spazi esterni composti da generose aree verdi al piano terreno e un marciapiede di accesso all'immobile; al primo piano una ampia terrazza e balconi, sono gli spazi accessori esterni posti sui fronti sud-est e nord-ovest. Le finiture interne sono originarie ma di sufficiente qualità. Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato e molti ambienti sono utilizzati come deposito di mobilio. Purtroppo la vetustà generale di oltre 40 anni e lo stato in cui versa l'immobile, richiedono una ristrutturazione generale. Le dotazioni impiantistiche sono minime e caratterizzate da un impianto elettrico non certificato; un impianto termico composto da caldaia a gas metano alimentata da bombolone interrato nel giardino, e termosifoni in alluminio negli ambienti interni. I serramenti esterni sono in legno e vetro semplice e l'ombreggiamento è garantito dalle persiane in legno. In generale anche i serramenti esterni risultano vetusti e in cattivo stato manutentivo. Lo stato manutentivo delle facciate risente fortemente della vetustà della mancanza di manutenzione costante e della esposizione dei fronti nord-ovest e nord-est: si notano macchie di muffa diffuse sulle pareti esterne e deterioramento degli intonaci sui frontali e ciellini dei balconi. In generale il fabbricato necessita di una manutenzione straordinaria dei prospetti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 -T- 1, interno 120, scala U, ha un'altezza interna di 2,7. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1738 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 213 mq, rendita 1.103,93 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGNONE, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982

ristrutturato nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	214,65 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 429.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 429.300,00
Data della valutazione:	08/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/10/2020 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. rep 841 di repertorio, iscritta il 23/10/2020 a rr.ii. Finale Ligure ai nn. reg gen 9987/1017 reg part, a favore di BANCA PASSADORE & C SPA C [REDACTED]

[REDACTED] 66S56A145B

(Q.TA 1/6 UNITA' 1-1/3 UNITA 2-1/2 UNITA 3), derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €400.000,00.

Importo capitale: €334.022,53.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a unità 1: lotto 4, lotto 5 - unità 2: lotto 1, lotto 2, lotto 3- unità 3: lotto 6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]

Ufficio registro ai nn. rep 68/663 di repertorio, trascritto il 17/09/2004 a rr.ii. Finale Ligure ai nn. reg gen 11963/7781 reg part.

Il titolo è riferito solamente a tutti i lotti.

Successione con la quale la moglie e i due figli ricevono in successione i beni del padre tra cui gli immobili e terreni di pertinenza della presente procedura

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permessi di costruire N. **121/79** e successive varianti, intestata [REDACTED]

[REDACTED]

protocollo, rilasciata il 30/10/1979 con il n. 14503 di protocollo.

Variante n 96/80 presentata il 20/05/1980, rilasciata il 02/07/1980. Fine lavori 29/10(1982. Certf. Collaudo n 6238 del 16/11/1983. Agibilità non trovata all'interno del fascicolo

Permesso di costruire N. **189/82** e successive varianti, intestata a [REDACTED]

[REDACTED]

con il n. 15958 di protocollo, rilasciata il 24/05/1982, agibilità del 19/10/1984 con il n. 14233 di protocollo.

Inizio lavori il 24/05/1983; fine lavori il 24/10/1983

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **204** e successive varianti, intestata a [REDACTED]

[REDACTED] dine al PT del fabbricato sito in via [REDACTED] /1995, rilasciata il 13/09/1999 con il n.

015626 di protocollo.

Parere favorevole CEI del 10/06/1998- parere favorevole soprintendenza n 14876 del 13/10/1998

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CERIALE VIA MAGNONE 120

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a CERIALE VIA MAGNONE 120, della superficie commerciale di **214,65** mq per la quota di:

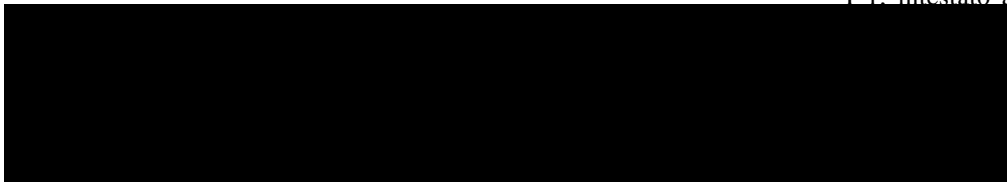
- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])
- 4/6 di piena proprietà ([REDACTED])

Casa indipendente in villa bifamiliare sita lungo via Magnone, al civ 120, in zona periferica di Ceriale. La villa bifamiliare ha una composizione planimetrica a "Crescent" orientata nord-sud, e si compone di due fabbricati speculari e identici. Essa è posta immediatamente a valle del tracciato autostradale A10, su terreno degradante verso terreni agricoli disposti a fasce degradanti. La casa in oggetto occupa l'ala più a nord ed è esposta verso sud-est e nord ovest. Essa si compone di tre piani di cui uno interrato adibito a locale cantina, accessibile dal piano terreno tramite una scala interna; un piano terreno-seminterrato, con accesso sul fronte sud-est, composto da un grande ingresso-sala con stufa a legna, una sala, una cucina abitabile e un bagno; sempre al piano terreno, collegato con l'intercapedine che corre controterra sul lato nord-ovest, trova spazio il locale caldaia, separato dall'abitazione. Dalla sala-ingresso, tramite una scala interna, si raggiunge il primo piano adibito a zona notte e composto da due camere, un bagno e un ripostiglio. Completano l'immobile ampi spazi esterni composti da generose aree verdi al piano terreno e un marciapiede di accesso all'immobile; al primo piano una ampia terrazza e balconi, sono gli spazi accessori esterni posti sui fronti sud-est e nord-ovest. Le finiture interne sono originarie ma di sufficiente qualità. Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato e molti ambienti sono utilizzati come deposito di mobilio. Purtroppo la vetustà generale di oltre 40 anni e lo stato in cui versa l'immobile, richiedono una ristrutturazione generale. Le dotazioni impiantistiche sono minime e caratterizzate da un impianto elettrico non certificato; un impianto termico composto da caldaia a gas metano alimentata da bombolone interrato nel giardino, e termosifoni in alluminio negli ambienti interni. I serramenti esterni sono in legno e vetro semplice e l'ombreggiamento è garantito dalle persiane in legno. In generale anche i serramenti esterni risultano vetusti e in cattivo stato manutentivo. Lo stato manutentivo delle facciate risente fortemente della vetustà della mancanza di manutenzione costante e della esposizione dei fronti nord-ovest e nord-est: si notano macchie di muffa diffuse sulle pareti esterne e deterioramento degli intonaci sui frontalini e ciellini dei balconi. In generale il fabbricato necessita di

una manutenzione straordinaria dei prospetti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 -T- 1, interno 120, scala U, ha un'altezza interna di 2,7. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1738 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 213 -T-1, intestato a



1738 SUB 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Ceriale). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 KM

nella media

ferrovia distante 4 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Casa indipendente in villa bifamiliare sita lungo via Magnone, al civ 120, in zona periferica di Ceriale. La villa bifamiliare ha una composizione planimetrica a "Crescent" orientata nord-sud, e si compone di due fabbricati speculari e identici. Essa è posta immediatamente a valle del tracciato autostradale A10, su terreno degradante verso terreni agricoli disposti a fasce degradanti. La casa in oggetto occupa l'ala più a nord ed è esposta verso sud-est e nord ovest. Essa si compone di tre piani di cui uno interrato adibito a locale cantina, accessibile dal piano terreno tramite una scala interna; un piano terreno-seminterrato, con accesso sul fronte sud-est, composto da un grande ingresso-sala con stufa a legna, una sala, una cucina abitabile e un bagno; sempre al piano terreno, collegato con l'intercapedine che corre controterra sul lato nord-ovest, trova spazio il locale caldaia, separato dall'abitazione. Dalla sala-ingresso, tramite una scala interna, si raggiunge il primo piano adibito a zona notte e composto da due camere, un bagno e un ripostiglio. Completano l'immobile ampi spazi esterni composti da generose aree verdi al piano terreno e un marciapiede di accesso all'immobile; al primo piano una ampia terrazza e balconi, sono gli spazi accessori esterni posti sui fronti sud-est e nord-ovest. Le finiture interne sono originarie ma di sufficiente qualità. Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato e molti ambienti sono utilizzati come deposito di

mobilio. Purtroppo la vetustà generale di oltre 40 anni e lo stato in cui versa l'immobile richiedono una ristrutturazione generale. Le dotazioni impiantistiche sono minime e caratterizzate da un impianto elettrico non certificato; un impianto termico composto da caldaia a gas metano alimentata da bombolone interrato nel giardino, e termosifoni in alluminio negli ambienti interni. I serramenti esterni sono in legno e vetro semplice e l'ombreggiamento è garantito dalle persiane in legno. In generale anche i serramenti esterni risultano vetusti e in cattivo stato manutentivo. Lo stato manutentivo delle facciate risente fortemente della vetustà della mancanza di manutenzione costante e della esposizione dei fronti nord-ovest e nord-est: si notano macchie di muffa diffuse sulle pareti esterne e deterioramento degli intonaci sui frontalini e ciellini dei balconi. In generale il fabbricato necessita di una manutenzione straordinaria dei prospetti.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO S1	60,00	x	50 %	=	30,00
PT	100,00	x	100 %	=	100,00
P 1°	51,00	x	100 %	=	51,00
MARCIAPIEDE	17,50	x	30 %	=	5,25
TERRAZZO	73,00	x	30 %	=	21,90
CORTILE	325,00	x	2 %	=	6,50
Totale:	626,50				214,65

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, inteso come l'equivalenza tra il bene in esame e la sua giusta quantità di denaro. La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. Pertanto nella sua valutazione sono stati ponderati la zona di ubicazione del bene che risulta essere una zona periferica, vicino al tracciato autostradale dove l'edificato urbano inizia a diradare per lasciare maggior spazio all'utilizzo agricolo del suolo. La qualità urbana è buona, ma qualità di servizi primari e secondari è scarsa. Insufficiente la qualità dei collegamenti con le altre aree urbane. Il fabbricato in oggetto è stato costruito nel 1982, e si caratterizza per la sufficiente qualità delle sue finiture esterne, del metodo costruttivo, con le dotazioni impiantistiche appena sufficienti per la destinazione d'uso. All'interno la qualità architettonica è giudicata sufficiente, con un grado di finiture e dotazioni sufficiente. Tuttavia il grado di vetustà del fabbricato è oltre i 40 anni e la sua manutenzione generale è mediocre. Pertanto, per quanto sopra esposto, la commerciabilità rimane condizionata dalla ubicazione ed esposizione, oltre che dalla qualità delle finiture e dal grado di conservazione del bene al di sotto della media. Si esprime un giudizio di insufficiente commerciabilità del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 214,65 x 2.500,00 = **536.625,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 536.625,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 536.625,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, mediante il metodo monoparametrico del prezzo medio di mercato, intesi come l'equivalenza tra il bene in esame ed la sua giusta quantità di denaro. Dalle ricerche condotte presso gli uffici del catasto, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza, gli uffici tecnici del Comune di Ceriale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, quali: Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio, F.I.A.P. , Borsino Immobiliare e stampa specialistica di settore, quotazioni compravendite per immobili simili in zone limitrofe, si è constatato una sostanziale mancanza di dati confrontabili su fabbricati simili, con la stessa destinazione d'uso. A questi valori si sono poi applicati i coefficienti correttivi che esprimono le caratteristiche intrinseche degli immobili, verificate durante i sopralluoghi. Per la definizione di tali coefficienti correttivi si è tenuto conto, delle caratteristiche del comune di ubicazione, e della zona di PUC in cui ricade, la tipologia di edificio, la qualità sue dotazioni in termini di finiture e di impiantistica, la qualità delle dotazioni esterne come aree di pertinenza, parcheggi ecc., il grado di conservazione generale dell'immobile. Tutto quanto sopra premesso, è riportato sinteticamente nella tabella di valutazione, nella quale è indicato il più probabile valore di mercato, con un alea del +/- 10 %.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Finale Ligure, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Comune di Ceriale, agenzie: Ceriale, osservatori del mercato immobiliare OMI, Il sole 24 H, Il borsino Immobiliare, FIAP, Comparabilitalia

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;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa bifamiliare	214,65	0,00	536.625,00	536.625,00
				536.625,00 €	536.625,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
ADEGUAMENTO PER GRADO DI VETUSTITA', QUALITA' ARCHITETTONICA E IMPIANTISTICA	-20%	-107.325,00
		107.325,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 429.300,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 429.300,00**

Valore dell'offerta minima (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: **€ 321.975,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO 1/2021

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CERIALE Lungomare Armando Diaz 102, della superficie commerciale di **113,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Immobile posto al primo piano di villino bifamiliare sito in Lungomare A. Diaz. Il fabbricato, di pianta quadrata, è ubicato in un lotto di terreno pertinenziale di forma rettangolare, ma in posizione arretrata rispetto alla viabilità. L'accesso al fabbricato è posto sul retro, tramite atrio coperto in muratura, e vano scale condominiale. Le finiture esterne del fabbricato sono standard, con intonaco civile sui prospetti, zoccolatura in lastre di pietra a spacco ad opus incertum, copertura in cotto, i serramenti esterni in legno e vetro semplice. Il grado di conservazione ha una vetustà di oltre 40 anni con un maggiore deterioramento sul fronte nord. La distribuzione interna è regolata da un corridoio centrale su cui si affacciano gli ambienti interni composti da tre camere, un bagno, un ripostiglio, una sala - pranzo e una cucina abitabile. Ottima l'esposizione a sud-est sud ovest. Dalla cucina un ampio balcone di circa 10 mq si affaccia sul fronte mare. Le finiture interne sono quelle originarie ad eccezione dei bagni di più recente ristrutturazione. I serramenti interni ed esterni sono anch'essi originali, in legno e vetro i primi e in legno e vetro semplice le finestre esterne. Le dotazioni impiantistiche sono le minime sufficienti per la residenza: impianto elettrico (non certificato); impianto idrico da rete comunale; impianto termico autonomo mediante calderina condominiale a gas da rete pubblica, corpi radianti in alluminio. In generale il grado di conservazione è oltre 40 anni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 2, scala u, ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 479 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 105 mq, rendita 1.084,56 Euro, indirizzo catastale: LUNGOMARE ARMANDO DIAZ Interno 2, piano: Piano 1, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] EDIFICIA PIANO INCOERENTE (n. 59350.1/2013)
Coerenze: terreno di pertinenza al mapp 479 sui quattro lati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1955 ristrutturato nel 2015.

B mansarda a CERIALE Lungomare Armando Diaz 102, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Mansarda posta al terzo e ultimo piano di villa bifamiliare sita lungo Lungomare A. Diaz. L'accesso al bene avviene tramite viale privato interno alla proprietà e attraverso il vano scale comune. La mansarda risulta catastalmente divisa in due unità, sebbene la separazione non sia stata materialmente realizzata, e risulta di fatto un unico ambiente. L'unità immobiliare è disposta sotto la falda a ponente del tetto ed ha una altezza massima al colmo di 2,30 mt. Gli ambienti interni sono composti da un unico ambiente centrale e da un locale servizi. La superficie agibile compresa tra le

altezze di 1,5 e 2,3 mt, risulta di 28 mq. La qualità delle finiture è sufficiente e le dotazioni impiantistiche sono l'impianto idrico ed elettrico. I serramenti esterni sono composti da 4 oblò circolari distribuiti sui 4 fronti, Per via di quanto esposto sopra, l'utilizzo del bene rimane condizionato dalle opere necessarie per il completamento del frazionamento con la restante porzione di mansarda. Tali opere possono essere riassunte nella creazione di un ballatoio all'arrivo delle scale, due porte di accesso alle soffitte, e nella costruzione di una parete di divisione tra le due porzioni di mansarda.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, interno 3, scala u, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 479 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 28 mq,

[REDACTED]
[REDACTED] 1/2016)

Coerenze: Terreno di pertinenza al mapp 479 sui quattro lati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1955 ristrutturato nel 2015.

C box singolo a CERIALE Lungomare Armando Diaz 102, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Box singolo in struttura all'interno delle aree di pertinenza del fabbricato residenziale di cui al presente lotto. L'auto rimessa ha dimensioni interne di 5x3 mt per un'altezza netta di 2,55 mt. Al box si accede direttamente dai percorsi interni della villa, senza porta basculante o altro infisso; la struttura è in C.A. con muri di tamponamento in blocchetti intonacati sia esternamente che internamente; il pavimento interno è in battuto di cemento finito a spolvero. La dotazione impiantistica è costituita da l'impianto elettrico e di illuminazione e da un punto acqua. In generale le finiture sono sufficienti e il grado di vetustà si giudica di oltre 35 anni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,55. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2483 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe u, consistenza 17 mq, rendita 96,16 Euro, indirizzo catastale: Lungomare Armando Diaz n. 102, piano: T, intestato a MAINERI Anna Marina (CF MNRNMR66S56A145B) q.ta 1/2 - MAINERI Giandomenico (CF MNRGDM63R30A145H) q.ta 1/2, derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 01/10/2008 Pratica n. SV0195931 in atti da ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 27/07/1985 in atti dal 24/08/1989 INSERIMENTO DI PLANIMETRIE VAR (n. 01/10/2008 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 24918.1/2008) -

Coerenze: mapp 479 su due lati, mapp 2865, mapp 2498, ferrovia

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	158,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 602.150,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 602.150,00

Data della valutazione:

08/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/10/2020 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. rep 841 di repertorio, iscritta il 23/10/2020 a rr.ii. Finale Ligure ai nn. reg gen 9987/1017 reg part, a favore di BANCA PASSADORE & C SPA C/O AVV. PIEO NEGRO VIA NAZARIO SAURO 1/7 SAVONA C

Importo capitale: €334.022,53.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a unita 1: lotto 4, lotto 5 - unità 2: lotto 1, lotto 2, lotto 3- unità 3: lotto 6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA, stipulata il 07/12/2021 a firma di notaio Luciano Basso ai nn. rep 95117/27093 di repertorio, trascritta il 20/12/2021 a RR.II. Finale Ligure ai nn. reg gen 16202/12931 reg part, a favore di -, contr

PLMMLN36R54D205N q.ta 1/3 per il lotto 3 , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

La formalità è riferita solamente a Lotto 3 e Lotto 6.

L'INTERESSE ALLA CUI REALIZZAZIONE E' DIRETTA LA COSTITUZIONE DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE E' RIFERIBILE ALLA SOCIET

FORMULARE

QUALE SOLUZIONE ALLO STATO DI CRISI IN CUI SI TROVA, FORNENDO AI CREDITORI ANCHE LA GARANZIA RIVENIENTE DAL PRESENTE ATTO, INTERESSE CHE TROVA FONDAMENTO NELLA PROTEZIONE DEL CETO CREDITORIO E NELLA SALVAGUARDIA DELL'ATTIVITA' DI IMPRESA, ENTRAMBE RICONOSCIUTE DAL NOSTRO ORDINAMENTO, E CHE QUINDI E' MERITEVOLE DI TUTELA DA PARTE DELL'ORDINAMENTO STESSO. IL VINCOLO DI DESTINAZIONE COSTITUITO COL PRESENTE ATTO RESTA SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO ALLA OMOLOGA DEL CONCORDATO PREVENTIVO PROPOSTO DALLA SOCIETA' CESSANDO OGNI EFFICACIA IN CASO DI MANCATA OMOLOGA. IN TALE CASO I CONFERENTI SARANNO LIBERI DI ALIENARE GLI IMMOBILI E DI TRATTENERE L'INTERO RICAVATO DALLA VENDITA. LA DESTINAZIONE PRODUCE EFFETTI A FAVORE DEI CREDITORI DALLA SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

gen 11963/7781 reg part.

Il titolo è riferito solamente a tutti i lotti.

Successione con la quale la moglie e i due figli ricevono in successione i beni del padre tra cui gli immobili e terreni di pertinenza della presente procedura

30/01/2018 a firma di rep 83/2018, trascritto il 27/03/2018 a RR.II. Finale Ligure ai nn. reg gen 3442/2613 reg part.

Il titolo è riferito solamente a al presente lotto 6.

Atto di divisione derivante da atto giudiziario: sentenza di divisione, con il quale è stata disposta la divisione dei beni oggetto del presente lotto nella quota di 1/2 alla madre e rispettivamente 1/4 ciascuno ai figli. Il presente atto costituisce rettifica al titolo (sentenza del Tribunale di Savona n 1170/2014 del 19/08/2014 rep 1170/2014 trascritta in data 11/07/2017 reg part 5825, reg gen 7837) in forza del decreto di correzione di sentenza del tribunale di Savona datato 26/01/2018 depositato il 30/01/2018 n. cron. 38/2018

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso Edilizio N. 25 e successive varianti, intestat

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 743, intestata a
sanatoria opere edilizie realizzate in difformità dal titolo edilizio, presentata il 17/03/1986, rilasciata il 24/06/1989 con il n. 9726 di protocollo.

Agibilità non trovata nel fascicolo. Le opere in sanatoria riguardano: non è stato eseguito il piano seminterrato; il PT è stato realizzato ad una quota inferiore a quella di progetto; è stata variata ed ampliata la sagoma esterna della costruzione del tetto; è stato aggiunto un locale caldaia ed una tettoia di riparo dell'ingresso lato ovest mentre sul lato est è stato aggiunto un porticato coperto con terrazzo al P1. Il magazzino staccato dalla costruzione ed il box è stato eseguito senza licenza. Nel 1970, la soffitta sottotetto è stata trasformata in abitazione. Al presente atto è allegato il certificato di idoneità statica postuma di tutta

otocollo

SCIA N. 015S015, intestata a M
sciata il 17/12/2015 con il n. 25958 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a agibilità non necessaria.

Con nota del 20/02/2015 prot n 3860 l'ufficio tecnico comunicava che sussistevano motivi ostativi al previsto divisorio in PVC in quanto non conferme all'art 73 del REC. Successivamente il divisorio in PVC è stato sostituito da una rete metallica e paletti in ferro come effettivamente è stato realizzato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona BS9: zone residenziali sature. Vincolo Dlgs 42/2004 art 142 lett. a Area a minor distanza di 300 m dalla battaglia

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria al fg 10 mapp 479 sub 9 non (mansarda), risulta una porzione dell'intero sottotetto, ma non è stata fisicamente divisa dalla restante porzione: con parete, pianerottolo e porte distinte di accesso alla rispettive porzioni di soffitta abitabile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia per opere di divisione

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia a firma di professionista abilitato: €1.500,00
- realizzazione opere e oneri di costruzione: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a corpo B.

Per rendere coerente la mansarda si deve aprire una pratica edilizia che autorizzi le opere murarie di divisione, verificando il rispetto delle norme urbanistiche e del REC del Comune di Ceriale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CERIALE LUNGOMARE ARMANDO DIAZ 102

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CERIALE Lungomare Armando Diaz 102, della superficie commerciale di **113,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Immobile posto al primo piano di villino bifamiliare sito in Lungomare A. Diaz. Il fabbricato, di pianta quadrata, è ubicato in un lotto di terreno pertinenziale di forma rettangolare, ma in posizione arretrata rispetto alla viabilità. L'accesso al fabbricato è posto sul retro, tramite atrio coperto in muratura, e vano scale condominiale. Le finiture esterne del fabbricato sono standard, con intonaco civile sui prospetti, zoccolatura in lastre di pietra a spacco ad opus incertum, copertura in cotto, i serramenti esterni in legno e vetro semplice. Il grado di conservazione ha una vetustà di oltre 40 anni con un maggiore deterioramento sul fronte nord. La distribuzione interna è regolata da un corridoio centrale su cui si affacciano gli ambienti interni composti da tre camere, un bagno, un ripostiglio, una sala - pranzo e una cucina abitabile. Ottima l'esposizione a sud-est sud ovest. Dalla cucina un ampio balcone di circa 10 mq si affaccia sul fronte mare. Le finiture interne sono quelle originarie ad eccezione dei bagni di più recente ristrutturazione. I serramenti interni ed esterni sono anch'essi originali, in legno e vetro i primi e in legno e vetro semplice le finestre esterne. Le dotazioni impiantistiche sono le minime sufficienti per la residenza: impianto elettrico (non certificato); impianto idrico da rete comunale; impianto termico autonomo mediante calderina condominiale a gas da rete pubblica, corpi radianti in alluminio. In generale il grado di conservazione è oltre 40 anni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 2, scala u, ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 479 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 105 mq, rendita 1.084,56 Euro, indirizzo catastale: LUNGOMARE ARMANDO DIAZ Interno 2, piano: Piano 1, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] atti dal 18/11/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 59350.1/2013)

Coerenze: terreno di pertinenza al mapp 479 sui quattro lati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1955 ristrutturato nel 2015.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ceriale). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico Albenga.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km

nella media 

ferrovia distante 2 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sopra della
media 

luminosità:

al di sopra della
media 

panoramicità:

al di sopra della
media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile posto al primo piano di villino bifamiliare sito in Lungomare A. Diaz. Il fabbricato, di pianta quadrata, è ubicato in un lotto di terreno pertinenziale di forma rettangolare, ma in posizione arretrata rispetto alla viabilità. L'accesso al fabbricato è posto sul retro, tramite atrio coperto in muratura, e vano scale condominiale. Le finiture esterne del fabbricato sono standard, con intonaco civile sui prospetti, zoccolatura in lastre di pietra a spacco ad opus incertum, copertura in cotto, i serramenti esterni in legno e vetro semplice. Il grado di conservazione ha una vetustà di oltre 40 anni con un maggiore deterioramento sul fronte nord. La distribuzione interna è regolata da un corridoio centrale su cui si affacciamo gli ambienti interni composti da tre camere, un bagno, un ripostiglio, una sala - pranzo e una cucina abitabile. Ottima l'esposizione a sud-est sud ovet. Dalla cucina un ampio balcone di circa 10 mq si affaccia sul fronte mare. Le finiture interne sono quelle originarie ad eccezione dei bagni di più recente ristrutturazione. I serramenti interni ed esterni sono anch'essi originari, in legno e vetro i primi e in legno e vetro semplice le finestre esterne. Le dotazioni impiantistiche sono le minime sufficienti per la residenza: impianto elettrico (non certificato); impianto idrico da rete comunale; impianto termico autonomo mediante calderina condominiale a gas da rete pubblica, corpi radianti in alluminio. In generale il grado di conservazione è oltre 40 anni.

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
immobile	108,00	x	100 %	=	108,00
balcone	19,00	x	30 %	=	5,70
Totale:	127,00				113,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, inteso come l'equivalenza tra il bene in esame e la sua giusta quantità di denaro. La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. Pertanto nella sua valutazione sono stati ponderati la zona di ubicazione del bene che risulta essere una zona centrale residenziale, in una zona compresa tra il fronte mare e il tracciato ferroviario del Comune di Ceriale. La qualità urbana è buona con una buona qualità di servizi primari e secondari e una buona possibilità di collegamenti. Il fabbricato in oggetto è stato costruito nel 1955, e si caratterizza per la discreta qualità delle sue finiture esterne, del metodo costruttivo, con le dotazioni sufficienti per la destinazione d'uso. In generale la qualità architettonica è giudicata sufficiente, con un grado di finiture e dotazioni sufficiente, ma con un grado di vetustità di 40 anni. In generale, per quanto sopra esposto la commerciabilità rimane condizionata dalla ottima ubicazione ed esposizione, anche se parzialmente ridotta dal grado delle finiture e dal grado di conservazione del bene. In conclusione si esprime un giudizio di discreta commerciabilità del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 113,70 x 4.500,00 = **511.650,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 511.650,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 511.650,00**

BENI IN CERIALE LUNGOMARE ARMANDO DIAZ 102

MANSARDA

DI CUI AL PUNTO B

mansarda a CERIALE Lungomare Armando Diaz 102, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Mansarda posta al terzo e ultimo piano di villa bifamiliare sita lungo Lungomare A. Diaz. L'accesso al bene avviene tramite viale privato interno alla proprietà e attraverso il vano scale comune. La mansarda risulta catastalmente divisa in due unità, sebbene la separazione non sia stata materialmente realizzata, e risulti di fatto un unico ambiente. L'unità immobiliare è disposta sotto la falda a ponente del tetto ed ha una altezza massima al colmo di 2,30 mt. Gli ambienti interni sono composti da un unico ambiente centrale e da un locale servizi. La superficie agibile compresa tra le altezze di 1,5 e 2,3 mt, risulta di 28 mq. La qualità delle finiture è sufficiente e le dotazioni impiantistiche sono l'impianto idrico ed elettrico. I serramenti esterni sono composti da 4 oblò circolari distribuiti sui 4 fronti, Per via di quanto esposto sopra, l'utilizzo del bene rimane condizionato dalle opere necessarie per il completamento del frazionamento con la restante porzione di mansarda. Tali opere possono essere riassunte nella creazione di un ballatoio all'arrivo delle scale, due porte di accesso alle soffitte, e nella costruzione di una parete di divisione tra le due porzioni di mansarda.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, interno 3, scala u, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 479 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 28 mq, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: Lungomare Armando Diaz n 102 , piano: 2, intestato a [REDACTED]

SV0044987 in atti dal 08/07/2016 FRAZ.PER TRASFERIMENTO DIRITTI (n. 13666.1/2016)
Coerenze: Terreno di pertinenza al mapp 479 sui quattro lati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1955 ristrutturato nel 2015.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ceriale). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico Albenga.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km nella media 
ferrovia distante 2 km nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: al di sopra della media 
esposizione: al di sotto della media 
luminosità: al di sotto della media 
panoramicità: al di sotto della media 
impianti tecnici: al di sotto della media 
stato di manutenzione generale: nella media 
servizi: al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mansarda posta al terzo e ultimo piano di villa bifamiliare sita lungo Lungomare A. Diaz. L'accesso al bene avviene tramite viale privato interno alla proprietà e attraverso il vano scale comune. La mansarda risulta catastalmente divisa in due unità, sebbene la separazione non sia stata materialmente realizzata, e risulti di fatto un unico ambiente. L'unità immobiliare è disposta sotto la falda a ponente del tetto ed ha una altezza massima al colmo di 2,30 mt. Gli ambienti interni sono composti da un unico ambiente centrale e da un locale servizi. La superficie agibile compresa tra le altezze di 1,5 e 2,3 mt, risulta di 28 mq. La qualità delle finiture è sufficiente e le dotazioni impiantistiche sono l'impianto idrico ed elettrico. I serramenti esterni sono composti da 4 oblò circolari distribuiti sui 4 fronti, Per via di quanto esposto sopra, l'utilizzo del bene rimane condizionato dalle opere necessarie per il completamento del frazionamento con la restante porzione di mansarda. Tali opere possono essere riassunte nella creazione di in ballatoio all'arrivo delle scale, due porte di accesso alle soffitte, e nella costruzione di una parete di divisione tra le due porzioni di mansarde.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mansarda	28,00	x	100 %	=	28,00
Totale:	28,00				28,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, inteso come l'equivalenza tra il bene in esame e la sua giusta quantità di denaro. La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. Pertanto nella sua valutazione sono stati ponderati la zona di ubicazione del bene che risulta essere una zona centrale residenziale, in una zona compresa tra il fronte mare e il tracciato ferroviario del Comune di Ceriale. La qualità urbana è buona con una buona qualità di servizi primari e secondari e una buona possibilità di collegamenti. Il fabbricato in oggetto è stato costruito nel 1955, e si caratterizza per la discreta qualità delle sue finiture esterne, del metodo costruttivo, con le dotazioni sufficienti per la destinazione d'uso. In generale la qualità architettonica è giudicata sufficiente. In generale, per quanto sopra esposto la commerciabilità rimane fortemente condizionata dalla ubicazione della mansarda posta al secondo piano sottotetto di un villino bifamiliare, e dalla ridotta superficie agibile pari a 28 mq. A ciò si aggiunge che esso non risulta immediatamente fruibile in maniera esclusiva, dovendosi completare le opere previste per il suo frazionamento. In conclusione si giudica il bene di insufficiente commerciabilità, valutandolo esclusivamente in qualità di accessorio all'immobile di cui al punto A del presente lotto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,00 x 2.250,00 = **63.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 63.000,00**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 63.000,00**

BENI IN CERIALE LUNGOMARE ARMANDO DIAZ 102

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a CERIALE Lungomare Armando Diaz 102, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà 
- 1/2 di piena proprietà 

Box singolo in struttura all'interno delle aree di pertinenza del fabbricato residenziale di cui al presente lotto. L'auto rimessa ha dimensioni interne di 5x3 mt per un'altezza netta di 2,55 mt. Al box si accede direttamente dai percorsi interni della villa, senza porta basculante o altro infisso; la struttura è in C.A. con muri di tamponamento in blocchetti intonacati sia esternamente che internamente; il pavimento interno è in battuto di cemento finito a spolvero. La dotazione impiantistica è costituita da l'impianto elettrico e di illuminazione e da un punto acqua. In generale le finiture sono sufficienti e il grado di vetustà si giudica di oltre 35 anni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di

2,55.Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2483 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe u, consistenza 17 mq, rendita 96,16 Euro, indirizzo catastale: Lungomare Armando Diaz n. 102, piano: T, intestato a



L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ceriale). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico Albenga.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km

nella media

ferrovia distante 2 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo in struttura all'interno delle aree di pertinenza del fabbricato residenziale di cui al presente lotto. l'auto rimessa ha dimensioni interne di 5x3 mt per un'altezza netta di 2,55 mt. Al box si accede direttamente dai percorsi interni della villa, senza porta basculante o altro infisso; la struttura è in C.A. con muri di tamponamento in blocchetti intonacati sia esternamente che internamente; il pavimento interno è in battuto di cemento finito a spolvero. La dotazione impiantistica è costituita da l'impainto elettrico e di illuminazione e da un punto acqua. In generale le finiture sono sufficienti e il grado di vetustità si giudica di oltre 35 anni.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
box	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	17,00				17,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, inteso come l'equivalenza tra il bene in esame e la sua giusta quantità di denaro. La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. Pertanto nella sua valutazione sono stati ponderati la zona di ubicazione del bene che risulta essere una zona centrale residenziale, in una zona compresa tra il fronte mare e il tracciato ferroviario del Comune di Ceriale. La qualità urbana è buona con una buona qualità di servizi primari e secondari e una buona possibilità di collegamenti. Il box in oggetto è stato costruito nel 1985, si caratterizza per le forte semplicità delle sue finiture esterne, del metodo costruttivo, con le dotazioni minime necessarie per la destinazione d'uso. In generale la qualità architettonica è giudicata sufficiente. Buono l'accesso al box che avviene dalle aree interne al fabbricato di cui al presente lotto. In generale, per quanto sopra esposto la commerciabilità rimane fortemente condizionata dalla ubicazione del box in aree private, pertanto di insufficiente commerciabilità, valutando il bene esclusivamente in qualità di accessorio agli immobili di cui ai punti A e B del presente lotto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	17,00	x	2.000,00	=	34.000,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 34.000,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 34.000,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, mediante il metodo monoparametrico del prezzo medio di mercato, intesi come l'equivalenza tra il bene in esame ed la sua giusta quantità di denaro. Dalle ricerche condotte presso gli uffici del catasto, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza, gli uffici tecnici del Comune di Ceriale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, quali: Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio, F.I.A.P. , Borsino Immobiliare e stampa specialistica di settore, quotazioni compravendite per immobili simili in zone limitrofe, si è constatato una sostanziale mancanza di dati confrontabili su fabbricati simili, con la stessa destinazione d'uso. A questi valori si sono poi applicati i coefficienti correttivi che esprimono le caratteristiche intrinseche degli immobili, verificate durante i sopralluoghi. Per la definizione di tali coefficienti correttivi si è tenuto conto, delle caratteristiche del comune di ubicazione, e della zona di PUC in cui ricade, la tipologia di edificio, la qualità sue dotazioni in termini di finiture e di impiantistica, la qualità delle dotazioni esterne come aree di pertinenza, parcheggi ecc., il grado di conservazione generale dell'immobile. Tutto quanto sopra premesso, è riportato sinteticamente nella tabella di valutazione, nella quale è indicato il più probabile valore di mercato, con un'alea del +/- 10 %.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Finale Ligure, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Comune di Ceriale, agenzie: Ceriale, osservatori del mercato immobiliare OMI, Il sole 24 H, Il borsino Immobiliare, FIAP, Comparabilità

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;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	113,70	0,00	511.650,00	511.650,00
B	mansarda	28,00	0,00	63.000,00	63.000,00
C	box singolo	17,00	0,00	34.000,00	34.000,00
				608.650,00 €	608.650,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 602.150,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 602.150,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO 1/2021

LOTTO 7**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno residenziale a CERIALE via vicinale vecchia per Peagna snc, della superficie commerciale di **7.080,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

[REDACTED] a per Peagna sulle alture immediatamente a monte del tracciato autostradale. Immediatamente a monte del terreno si rileva un piano di fabbricazione di recente costruzione con fabbricati bi/quadri famliari disposti a schiera sfalsati. Il terreno in oggetto risulta per lo più libero da alberi, esposto a sud e in posizione dominante rispetto alla valle sottostante. Il PRG lo individua come zona di espansine rada con possibilità edificatorie contenute all'interno del seguente indice territoriale: 0,20 mc/mq .

L'accessibilità al terreno avviene direttamente dalla via vicinale, che sebbene di sezione ridotta, risulta essere l'unica via di collegamento con il centro cittadino di Ceriale. L'edificato di recente costruzione posto a monte del terreno garantisce l'arrivo dei sevizi di urbanizzazione primaria ai quali potersi allacciare in caso di sfruttamento dell'indice edificatorio del terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 805 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 7080, reddito

a [REDACTED]

[REDACTED] fino a mapp 369

terreno edificabile

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente prato seminativo, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.080,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 240.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 240.600,00
Data della valutazione:	08/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

conferimento in società, stipulata il 10/09/2003 a firma di notaio Navone Angelo ai nn. rep 89870 di repertorio, trascritta il 22/09/2003 a RR.II. Finale Ligure ai nn. reg gen 12067/8730 reg part, a favore di

La formalità è riferita solamente a il presente lotto 7

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

, in forza di atto
avone Angelo ai
n 12067/8730 reg

Il titolo è riferito solamente a il presente lotto 7.

Atto di trasferimento in società con il c
terreno
oggetto del presente lotto 7 e più precisamente individuato al NCT al Fg 6 mapp 805

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] B q.ta 1/3
per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 08/09/2003 fino al 10/09/2003), con atto stipulato il 08/09/2003 a firma di Ufficio registro ai nn. rep 75/653 di repertorio, trascritto il 24/11/2003 a rr.ii. Finale Ligure ai nn. REG GEN 15138/10828 REG PART.

Il titolo è riferito solamente a il presente lotto 7.

DEVOLUZIONE [REDACTED]

[REDACTED] F , DEL TERRENO OGGETTO DEL
PRESENTE LOTTO

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In base agli indici territoriali della zona e previa elaborazione di SUA e di convenzione edilizia con il Comune di Albenga, è possibile realizzare 1.416 mc di residenziale che corrispondono a circa 472 mq di superficie lorda a destinazione commerciale. A questa vanno aggiunte le pertinenze (cantine e posto auto) spazi accessori (terrazzi) per un totale di circa 526 mq di superficie realizzabile

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona CV8 di espansione rada. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice Territoriale mc/mq: 0,20 - Estensione SUA mq 7.000 - Altezza max ml 6,50 - N piani f.t. n 2 - Dist confini ml 5 - dist. fabbricati ml 10. Nella zona CV8, come perimetrata in cartografia, lo SUA unico (da predisporre sulla base di Studio Organico d'Insieme a norma dell'art. 50 NTA del PTCP) deve essere volto a configurare un assetto insediativo di espansione rada, con dotazione di servizi e infrastrutture viarie coerenti con le caratteristiche ambientali dell'area. In sede di progettazione deve inoltre essere mantenuta una situazione di coerenza con l'assetto vegetazionale esistente. DGP n 114 Suscettività al dissesto basso: Pg1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CERIALE VIA VICINALE VECCHIA PER PEAGNA SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a CERIALE via vicinale vecchia per Peagna snc, della superficie commerciale di **7.080,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
 Terreno agricolo del tipo seminativo, posto lungo via vicinale vecchia per Peagna sulle alture immediatamente a monte del tracciato autostradale. Immediatamente a monte del terreno si rileva un piano di fabbricazione di recente costruzione con fabbricati bi/quadri famliari disposti a schiera sfalsati. Il terreno in oggetto risulta per lo più libero da alberi, esposto a sud e in posizione dominante rispetto alla valle sottostante. Il PRG lo individua come zona di espansine rada con possibilità edificatorie contenute all'interno del seguente indice territoriale: 0,20 mc/mq .

L'accessibilità al terreno avviene direttamente dalla via vicinale, che sebbene di sezione ridotta, risulta essere l'unica via di collegamento con il centro cittadino di Ceriale. L'edificato di recente costruzione posto a monte del terreno garantisce l'arrivo dei sevizi di urbanizzazione primaria ai quali potersi allacciare in caso di sfruttamento dell'indice edificatorio del terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 805 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 7080, reddito agrario 116,82 € reddito dominicale 60,33 € indirizzo catastale: via vicinale vecchia per Peagna, intestato a [REDACTED]
 [REDACTED] 29/11/1978 Pubblico ufficiale NAVONE M Sede ALBENGA (SV)
 Repertorio n. 51273 - UR Sede ALBENGA (SV) Registrazione n. 4893 registrato in data 15/12/1978 - Voltura n. 29779 in atti dal 15/06/1984
 Coerenze: strada vicinale, mapp 36, 21, 18, 391, 390, fino a mapp 369
 terreno edificabile

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente prato seminativo, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Ceriale). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico Albenga.

SERVIZI

parco giochi

nella media

COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km

nella media

ferrovia distante 2 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo del tipo seminativo, posto lungo via vicinale vecchia per Peagna sulle alture immediatamente a monte del tracciato autostradale. Immediatamente a monte del terreno si rileva un piano di fabbricazione di recente costruzione con fabbricati bi-quadri famliari disposti a schiera sfalsati. Il terreno in oggetto risulta per lo più libero da alberi, esposto a sud e in posizione dominante rispetto alla valle sottostante. Il PRG lo individua come zona di espansine rada con possibilità edificatorie contenute all'interno del seguente indice territoriale: 0,20 mc/mq .

L'accessibilità al terreno avviene direttamente dalla via vicinale, che sebbene di sezione ridotta, risulta essere l'unica via di collegamento con il centro cittadino di Ceriale. L'edificato di recente costruzione posto a monte del terreno garantisce l'arrivo dei sevizi di urbanizzazione primaria ai quali potersi allacciare in caso di sfruttamento dell'indice edificatorio del terreno.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
prato irriguo	7.080,00	x	100 %	=	7.080,00
Totale:	7.080,00				7.080,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, inteso come l'equivalenza tra il bene in esame e la sua giusta quantità di denaro. Considerata la possibilità della realizzazione di volumi residenziali, in relazione alla peculiarità della zona, posta sulle alture di Ceriale esposta a sud e con una destinazione al controno di villette residenziali e un centro acquatico; considerata anche la forte vocazione turistica del territorio di Ceriale, la valutazione è stata effettuata con il metodo di trasformazione per terreno agricolo. Previa verifica presso gli uffici comunali, si è indagata la fattibilità offerta dagli strumenti urbanistici della realizzazione di un insediamento residenziale con intervento di nuova costruzione e sistemazione d'area mediante redazione di una SUA e oneri di urbanizzazione. Il responso dei colloqui informali e la valutazione degli strumenti urbanistici ha confermato la possibilità di operare la realizzazione di quanto sopra.

Pertanto per valutazione del cespite, la CTU ha considerato i ricavi derivati dalla vendita dei nuovi volumi residenziali ai quali sono stata detratti i costi derivati dalla costruzione dei nuovi volumi comprensivi degli spazi accessori e pertinenze, oneri di urbanizzazione primaria, costi delle sistemazioni d'area, spese tecniche e oneri finanziari. Al valore ottenuto si è detratto l'utile spettante all'operatore finanziario, ottenendo per differenza, il più probabile valore di mercato di acquisto del bene. Per i dettagli della stima del valore di trasformazione si rimanda alla scheda di sviluppo della valutazione; di seguito si riportano i macro dati: superficie esistente= 7.080 mq; indice di fabbricabilità = 0,20 mc/mq; totale superfici realizzabili (comprese sup accessorie e pertinenze): mq 526 oltre a una quota di 20% di posti auto pertinenziali (103,80 mq) e aree a verde privato pari a 40,60 di superficie commerciale; per un totale di 670,72 mq di sup comm. Considerando un prezzo di vendita delle superfici per immobili simili nelle aree limitrife di 2.700 €/mq per le residenze e di 2.500 €/mq per i posti auto, il valore di realizzo data dalla vendita delle nuove volumetrie è pari a Vr= € **1.788.847,60**.

I costi generai per la realizzazione dell'opera sono pari a €997.860,86; gli oneri di progettazione

ipotizzati in €59.871,65; i costi di urbanizzazione pari a €69.850; le spese generali e oneri finanziari per due anni valorizzati in € 159.129. Pertanto, ipotizzando un margine operatore del 13% sui ricavi pari a € 232.550,19. Il totale costi+oneri+ricavi operatore è pari a: $V_c = \text{€ } 1.519.261,84$. Da quanto sopra esposto si ricava che il valore sostenibile dell'area, per avere una operazione finanziaria in attivo, è pari a $V_r - V_c = \text{€ } 269.585,76$. Pertanto il valore attualizzato al 90% del valore futuro del terreno pari a €240.600,00, è ritenuto congruo per la stima in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **240.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 240.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 240.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, mediante il metodo monoparametrico del prezzo medio di mercato, intesi come l'equivalenza tra il bene in esame ed la sua giusta quantità di denaro. Dalle ricerche condotte presso gli uffici del catasto, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza, gli uffici tecnici del Comune di Ceriale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, quali: Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio, F.I.A.P. , Borsino Immobiliare e stampa specialistica di settore, quotazioni compravendite per immobili simili in zone limitrofe, si è constatato una sostanziale mancanza di dati confrontabili su fabbricati simili, con la stessa destinazione d'uso. A questi valori si sono poi applicati i coefficienti correttivi che esprimono le caratteristiche intrinseche degli immobili, verificate durante i sopralluoghi. Per la definizione di tali coefficienti correttivi si è tenuto conto, delle caratteristiche del comune di ubicazione, e della zona di PUC in cui ricade, la tipologia di edificio, la qualità sue dotazioni in termini di finiture e di impiantistica, la qualità delle dotazioni esterne come aree di pertinenza, parcheggi ecc., il grado di conservazione generale dell'immobile. Tutto quanto sopra premesso, è riportato sinteticamente nella tabella di valutazione, nella quale è indicato il più probabile valore di mercato, con un alea del +/- 10 %.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Finale Ligure, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Comune di Ceriale, agenzie: Ceriale, osservatori del mercato immobiliare OMI, Il sole 24 H, Il borsino Immobiliare, FIAP, Comparabilità

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;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	7.080,00	0,00	240.600,00	240.600,00
				240.600,00 €	240.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 240.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 240.600,00**

data 08/10/2022

il tecnico incaricato
Enrico Spicuglia