

TRIBUNALE DI SAVONA
FALLIMENTO "CIAO LIGURIA S.r.l" con sede in Albenga

AGGIORNAMENTO PERIZIA 2014

Il sottoscritto Ing. Giacomo Trucco con studio in Savona vico dei Mandorla 1/1, iscritto all'Albo degli Ingg. della Prov. di Savona al n.384, è stato incaricato dalla Curatrice del Fallimento in epigrafe di aggiornare le perizie di stima redatte nell'anno 2010 e nell'anno 2014 dal professionista in allora incaricato arch. Giuseppe Sanguineti relative a due immobili caduti nel fallimento, costituiti da due magazzini interrati siti in Albenga Regione Bagnoli.

L'aggiornamento si rende necessario sia per le mutate condizioni di mercato nel periodo, sia per i lavori di adeguamento alla normativa antincendi iniziati nel 2020 e ultimati di recente di cui in appresso.

DESCRIZIONE DEI BENI

In Comune di Albenga, Regione Bagnoli nel complesso immobiliare denominato "Albenga 2000" avente accesso dal civ. 39 di Regione Bagnoli, sede del centro commerciale denominato "Le Serre", costruito nei primi anni '90, elevato su tre piani f.t. oltre parte a torre a 4 p.f.t. e dotato di vasto piano interrato con due rampe d'accesso carraio, livelli tutti serviti da ascensore e vano scala :

N.2 magazzini contigui posti al piano interrato rispettivamente indicati con gli interni 96-97 e 99-99bis aventi accesso carraio e pedonale da corsia condominiale.

L'intero complesso è indicato a catasto terreni col mapp.20 del Fg.18 (v.All. estratto di mappa).

Nella presente i magazzini costituiscono due distinti lotti come di seguito descritti.

LOTTO 1- Ampio magazzino distinto con l'int. 96-97 disposto a forma di "L" con entrostanti cinque scomparti uso ufficio e ripostiglio realizzati parte in muratura, parte con pareti mobili in alluminio e vetro, dotato di servizio con antibadìgno e doccia e di doppio portone scorrevole di accesso carraio REI a prova di fumo oltre a due accessi pedonali e ad uscita di sicurezza verso l'intercapedine con relativa zona filtro a prova di fumo.

Confini: corsia condominiale, altro magazzino sub 164, corsia condominiale, intercapedine condominiale e magazzino costituente il Lotto 2 che segue.

A NCEU Fg.18 mapp.20 sub 226 Cat. D/8 Rendta Euro 5.488,61 (v.All. visura storica e planimetria catastale)

LOTTO 2- Ampio magazzino distinto con l'int.99-99bis di forma rettangolare con entrostanti due compartimenti in muratura uso ufficio e ripostiglio, dotato di doppio portone scorrevole di accesso carraio REI a prova di fumo oltre a due accessi pedonali e ad un'uscita di sicurezza verso l'intercapedine con relativa zona filtro a prova di fumo.

Confini: corsia condominiale di accesso, magazzino int. 96-97 sub 226 di cui sopra, intercapedine e autorimessa.

A NCEU Fg.18 mapp.20 sub 225 Cat. D/8 Rendta Euro 4.818,71 (v.All. visura storica e planimetria catastale)

CARATTERISTICHE DEI DUE MAGAZZINI.

Il complesso edificato in c.a. e muratura con strutture prefabbricate nei primi anni '90, a prevalente destinazione commerciale e direzionale, sorge nella zona periferica di Albenga posta tra il Capoluogo e la frazione Leca, denominata Regione Bagnoli, frontistante la strada provinciale n.582 lungo la quale sono ubicate numerose attività commerciali ed è sede del centro commerciale "Le Serre" con antistante ampio parcheggio di uso pubblico.

L'edificio si eleva su tre piani f.t. oltre parte a torre a 4 piani (v.Foto A-B) ed è dotato di vasto piano interrato destinato ad autorimessa e magazzini servito da due rampe di accesso veicolare (v.All.planimetria tratta dalla pratica di prevenzione incendi).

I due magazzini oggetto della presente hanno pavimenti in battuto di cemento, pareti in blocchetti finiti a calce, soffitti costituiti da solai prefabbricati tipo predalles. Il magazzino costituente il Lotto 1 ha al suo interno cinque scomparti uso ufficio e ripostigli di cui solo uno con pareti in muratura soppalcato, mentre i restanti sono realizzati con pareti mobili di alluminio e vetro e con pavimento in laminato effetto legno (v.Foto F-G-H). Il magazzino costituente il Lotto 2 ha al suo interno solo due scomparti delimitati in muratura.

Solo il magazzino costituente il Lotto 1 è provvisto di servizio con doccia e antibagno che per altro ha subito manomissioni che hanno comportato il tamponamento della porta di accesso e l'apertura di un varco per l'accesso dall'adiacente magazzino costituente il Lotto 2.(v.Foto G-S-T)

Sono presenti finestre a nastro, ma l'areazione è soprattutto garantita dall'impianto di ventilazione forzata dotato di ventilatori di immissione e scarico della portata di 23.500 mc/h. ca..(v .Foto M-N-U-V).

I due magazzini sono privi di impianto di climatizzazione.

L'impianto elettrico luce e f.m. con cavidotti a vista, provvisto di lampade al neon, ha subito manomissioni e allo stato risulta da revisionare (v.Foto I-L) . E' ancora da effettuare l'allaccio dei ventilatori e del comando dei portoni interni scorrevoli a prova di fumo. Attualmente l'impianto elettrico è alimentato da allaccio di cantiere.

Stato di possesso

I due magazzini costituenti rispettivamente il Lotto 1 e il Lotto 2 risultano oggi liberi da contratti di locazione

Stato di conservazione: modesto per murature e impianto elettrico, buono per i nuovi impianti antincendio di recente installazione di seguito descritti. I muri di tamponamento in blocchetti presentano alcune crepe subverticali e sconessioni nei giunti verticali che vanno suturate anche ai fini della sicurezza antincendio (v.Foto Z1-2). Da ripristinare l'accesso al servizio del Lotto 1 e da tamponare l'attuale varco di accesso dal Lotto 2 (v. Foto S-T).

OPERE DI ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA ANTINCENDI

Il piano interrato in cui sono ubicati i magazzini è in massima parte adibito ad autorimessa servita da due rampe e da una rete di corsie condominiali da cui hanno accesso i magazzini stessi. L'autorimessa costituisce attività soggetta al controllo dei VVFF (attività n.75.4.C DPR 151/2011 con S>300 mq) e in base alla nuova

normativa (DM 21/02/17) può comunicare con i magazzini tramite portoni REI a prova di fumo.

I due magazzini, avendo ciascuno superficie inferiore a 1000 mq non sono direttamente soggetti al controllo dei VVFF (attività n.70), ma, per il complesso in cui sono inseriti e in seguito a recenti opere condotte dal condominio nelle zone di confine che ne hanno modificato il sistema di aerazione e di uscite di sicurezza, hanno dovuto subire recenti interventi di adeguamento necessari per il conseguimento del CPI per l'intero piano interrato.

Parte di tali interventi, eseguiti su iniziativa del “Condominio Albenga 2000” nell'ambito dei lavori di adeguamento alle norme di prevenzione antincendio dell'intero complesso di cui alla DIA 04/10/19 (v. schema planimetrico allegato), sono stati di recente ultimati ed hanno comportato:

- l'installazione di nuovi portoni scorrevoli di accesso carraio REI 90 omologati REIS a tenuta di fumi freddi a protezione di quelli già esistenti con apertura a libro questi ultimi lasciati in opera; Dimensioni 'm 5x4,40 h ca.(v.Foto D-P)
- la realizzazione di impianto sprinkler e impianto idranti collegati alla stazione di pompaggio condominiale (v.Foto E-Q-R);
- la realizzazione di uscite di sicurezza con relative zone filtro a prova di fumo con pareti Rei in blocchetti e sistema di pressurizzazione completo di canalizzazioni in lamiera a sezione circolare e sistema di illuminazione di emergenza SA (v.Foto H-R);
- l'installazione di impianto di ventilazione meccanica completo di ventilatori di immissione ed espulsione forzata con relative condotte in lamiera a sezione rettangolare (v.Foto M-N-U-V).

Resta ancora da installare l'impianto automatico di rilevazione antincendio, opera la cui realizzazione riguarda l'intero piano interrato e che è già stata deliberata dall'assemblea condominiale del 29/05/24. Il costo di tale impianto per la parte che compete i due magazzini e a carico della proprietà degli stessi è pari rispettivamente a € 3.738,50 per il Lotto 1 e a € 3.287,65 per il Lotto 2.

La pratica per l'ottenimento del CPI (Certificato Prevenzione Incendi) per l'intero complesso del piano interrato è stata presentata al SUAP di Albenga per la richiesta di parere al Comando dei VVFF di Savona (pratica n.16736) con pec in data 18/06/24 e prevede per i magazzini in oggetto la possibilità di deposito di materiali con carico d'incendio limitato a 600 MJ/mq corrispondenti a 40 kg/mq ca. di legna in cumuli di altezza inferiore a m 1,50.

-REGOLARITA EDILIZIA E CATASTALE

Il complesso è stato edificato in seguito al rilascio della conc. ed. 07/12/90 n.prot.31477 e successive varianti. Le irregolarità riscontrate per i due magazzini in oggetto sono state sanate mediante Comunicazione per opere interne del 5/5/2010 ai sensi art.22 L.R. n.16/2008. Successivamente per le opere antincendio eseguite all'interno dei magazzini è stata presentata da parte dell'Amministratore del "Condominio Albenga 2000 interrato" la SCIA 4/10/2019 n.45706 di prot relativa alle opere di adeguamento alla prevenzione incendi dell'intero piano interrato che in particolare comprendono l'adeguamento dei due magazzini in oggetto c.s. descritto.

Conformità catastale

L'attuale consistenza dei due magazzini deriva dalla fusione di più unità originarie in atti dal 16/06/2010 e precisamente:

Lotto 1 (mapp 20/sub 226): deriva dalla fusione degli originari subalterni 162, 163 e 173. Si precisa che la parte di magazzino già indicata col sub 173 era in origine una porzione di corsia condominiale (sub 50) da cui avevano accesso pedonale e carraio i due magazzini contigui indicati con i sub 163 e 164 (v.All.elaborato planimetrico storico). Con denuncia di variazione 10/01/2000 n.153.003.00 la porzione di corsia è stata accatastata come magazzino e successivamente con atto 17/01/2000 Not.L.Basso n.48592 rep./70212 racc. la proprietà del sub 164 ha rinunciato all'accesso attraverso tale porzione di corsia divenuta magazzino sub 173 di proprietà esclusiva.

Lotto 2 (mapp 20/sub 225): deriva dalla fusione dei due magazzini già indicati con i subalterni 170 e 171.

Le allegate planimetrie catastali presentate nel 2010 non tengono conto per altro delle opere anticendio successivamente intervenute per cui vanno aggiornate con la rappresentazione del nuovo sistema di accesso a doppio portone e delle nuove uscite di sicurezza come da schema planimetrico allegato.

PESI E GRAVAMI

Dalle visure di aggiornamento effettuate non risultano nuove iscrizioni e trascrizioni successive alla data di trascrizione del fallimento in oggetto (4/05/2011) e in particolare l'ipoteca iscritta in data 10/11/99 ai nn 10242/1832 a favore del Banco di Chiavari non risulta rinnovata.

SPESE CONDOMINIALI

Le due unità fanno parte del "Condominio Albenga 2000 interrato" e, come comunicato dall'Amministratore le relative spese ordinarie degli ultimi tre anni sono le seguenti :

Lotto 1 int. 96/97 mm 105,31: 2022 € 3,263,00; 2023 € 2.537,00; 2024 € 4.255,00;

Lotto 2 int. 99/99bis mm 92,61: 2022 € 2.870,00; 2023 € 2.231,00; 2024 € 3,743,00

Nel corso dell'ultima assemblea del 29/05/24 sono stete deliberate spese straordinarie per la realizzazione di impianto di segnalazione incendi la cui quota di competenza per le due unità ammonta rispettivamente a € 3.738,50 per il Lotto1 e a € 3,287,65 per il Lotto 2.

CONSISTENZA

Lotto 1 Sup. lorda mq 758 ca. di cui mq 25 ca. occupati dal sistema di accesso pedonale e carraio a doppio portone.

Lotto 2 Sup. lorda mq 640 ca. di cui mq 37 ca. occupati dal sistema di accesso pedonale e carraio a doppio portone.

CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE

Gli immobili in oggetto per l'elevata consistenza che li contraddistingue e per le limitazioni d'uso che impone la loro ubicazione all'interno di un vasto piano interrato destinato prevalentemente ad autorimessa, sono di difficile collocazione nel mercato immobiliare già di per sè piuttosto rarefatto. Rispetto all'anno di riferimento della citata perizia di stima del 2014 le quotazioni del mercato immobiliare hanno subito una forte flessione accentuata dal recente boom dell'inflazione e dalla conseguente crisi dei mutui.

Lo scrivente pertanto al fine di risalire al valore di stima ha cercato di mediare i correnti valori di mercato in zona tratti dalle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate e da pubblicazioni di operatori del settore che si attestano in una forbice da €/mq 1200 a €/mq 750, con riferimenti di mercato il più possibili oggettivi prendendo in considerazione i seguenti atti ::

-contratto di affitto risolto nel corso della presente procedura per l'immobile di cui al Lotto 1 portante un canone di locazione annuo pari a € 24.000,00 che, ridotto del 10% per spese e capitalizzato al 5% porta ad un valore di stima pari a € 432.000,00 corrispondente a €/mq 570,00;

-atto di compravendita not.L.Basso 20/09/2021 n.94820/26860 del magazzino contiguo al Lotto 1 distinto col sub 164 della superficie lorda di mq 330 ca. portante un prezzo di vendita di € 240.000,00 corrispondente a €/mq 727,00;

-atto di compravendita not.L.Basso 29011/2022 n.96451/28176 del magazzino sito nello stesso piano interrato del complesso in esame contraddistinto col sub 212 della superficie lorda di mq 165 ca. allo stato occupato con contratto stipulato nel 2021 portante un prezzo di vendita di € 50.000,00 che lo scrivente ritiene possa corrispondere a € 70.000,00 allo stato libero, pari a €/mq 424,00 .

Mediando le risultanze delle suddette ricerche il sottoscritto ritiene equo attribuire agli immobili in oggetto un prezzo unitario di riferimento pari a € 650,00 che ulteriormente riduce a €/mq 620,00 per tener conto dell'elevata consistenza, dell'attuale stato di conservazione, nonché del costo della regolarizzazione catastale, formulando a corpo e non a misura le seguenti stime:

Lotto 1 valore di stima € 470.000,00

Lotto 2 valore di stima € 397.000,00.

IN SINTESI

In Comune di Albenga, Regione Bagnoli nel complesso immobiliare indicato a catasto terreni col mapp.20 del Fg.18, denominato "Albenga 2000", avente accesso dal civ. 39 di Regione Bagnoli, costruito nei primi anni '90, elevato su tre

piani f.t. oltre parte a torre a 4 p.f.t. e dotato di vasto piano interrato con due rampe d'accesso carraio, livelli tutti serviti da ascensore e vano scala ,

LOTTO 1- Ampio magazzino posto al piano interrato distinto con l'int. 96-97 disposto a forma di "L" con entrostanti cinque scomparti uso ufficio e ripostiglio realizzati parte in muratura, parte con pareti mobili in alluminio e vetro, dotato di servizio con antibadigno e doccia e di doppio portone scorrevole di accesso carraio REI a prova di fumo oltre a due accessi pedonali e ad uscita di sicurezza verso l'intercapedine con relativa zona filtro a prova di fumo.

Confini: corsia condominiale, altro magazzino sub 164, corsia condominiale, intercapedine condominiale e magazzino costituente il Lotto 2 che segue.

A NCEU Fg.18 mapp.20 sub 226 Cat. D/8 Rendta Euro 5.488,61

Consistenza Sup. lorda mq 758 ca. h= 4,40

Stato locativo: libero.

Stato di conservazione: modesto per murature e impianto elettrico, buono per i nuovi impianti antincendio di recente installazione

Regolarità edilizia: regolare.

Conformità catastale: da aggiornare la planimetria in seguito alle opere antincendio di recente realizzate.

Valore di stima a corpo: € 470.000,00.

LOTTO 2- Ampio magazzino posto al piano interrato distinto con l'int.99-99bis di forma rettangolare con entrostanti due compartimenti in muratura uso ufficio e ripostiglio, dotato di doppio portone scorrevole di accesso carraio REI a prova di

fumo oltre a due accessi pedonali e ad un'uscita di sicurezza verso l'intercapedine con relativa zona filtro a prova di fumo.

Confini: corsia condominiale di accesso, magazzino int. 96-97 sub 226 di cui sopra, intercapedine e autorimessa.

A NCEU Fg.18 mapp.20 sub 225 Cat. D/8 Rendta Euro 4.818,71

Consistenza Sup. lorda mq 640 ca. h= 4,40

Stato locativo: libero.

Stato di conservazione: modesto per murature e impianto elettrico, buono per i nuovi impianti antincendio di recente installazione

Regolarità edilizia: regolare.

Conformità catastale: da aggiornare la planimetria in seguito alle opere antincendio di recente realizzate.

Valore di stima a corpo: € 397.000,00

=====

Savona 8 agosto 2024

il perito

ing Giacomo Trucco

Allegati:

- schema planimetrico piano interrato;
- estratto di mappa catastale Fg 18 di Albenga;
- visura storica e planimetria Lotto 1
- elaborato planimetrico storico Lotto 1
- visura storica e planimetria Lotto 2
- documentazione fotografica

