

Oggetto:

Aggiornamento Perizia di stima

Il sottoscritto Emmanuele Auxilia architetto, con studio in Savona, Via Vegerio 6/7, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Savona al n. 400 e all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Savona è stato incaricato dal Curatore Fallimentare Dr. Stefano Pasquali per predisporre un aggiornamento delle perizie già depositate agli atti in data 18/04/2002 e 31/03/2008 entrambe a firma Ing. Giacomo Trucco ed ha ricevuto il seguente quesito:

- riferisca il perito se siano intervenute modifiche sotto il profilo della regolarità urbanistica ed edilizia del fabbricato e della destinazione urbanistica dei terreni acquisiti all'attivo della procedura;
- riferisca in generale se vi siano state rilevanti mutazioni nelle generali condizioni di manutenzione dei fabbricati già edificati;

Sulla base dell'incarico ricevuto chi scrive, esaminate le relazioni già depositate in atti;

- ha verificato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Testico l'attuale destinazione urbanistica dei terreni di proprietà della procedura;
- ha altresì verificato se vi siano state variazioni nella normativa locale tali da avere ricadute sulla valorizzazione degli immobili già edificati;
- ha provveduto ad effettuare un sopralluogo al fine di ispezionare in fabbricati e verificarne le condizioni;

acquisite tutte le necessarie informazioni relaziona quanto segue:

Compendio immobiliare sito in comune di Testico:

Lotto 1 - Complesso residenziale costituente il Lotto 12 del Piano Particolareggiato
Lotto 2 - Appezamenti di terreno edificabile compresi nella perimetrazione del P.P.

- Quanto alla regolarità edilizia del fabbricato: premesso che dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Testico si rileva come non siano intervenute variazioni nella normativa urbanistica né mutazioni nello stato di fatto dei luoghi, all'uopo ispezionati in data 28/06/2013, non vi sono variazioni rispetto a quanto già evidenziato nelle perizie depositate in atti;

- quanto alla destinazione urbanistica dei terreni acquisiti all'attivo della procedura: secondo il P.R.G. vigente - definitivamente approvato con D.P.G.R. n. 10 del 1 febbraio 2001 - tutti i terreni acquisiti all'attivo della procedura ricadono in zona CL "di completamento e lottizzazione".

Avendo lo stesso P.R.G. fatte proprie le previsioni contenute nell'originario P.P. di località Pezzuolo e Colla Bassa - approvato il 3/12/1982 ed oggi decaduto per decorrenza dei termini di realizzazione - con le modifiche già

vo al
curatore,

anche
per le
lequide

zone
savona 18/3/4

Stefano Pasquali

richiamate nella relazione depositata in atti le medesime sono riconfermate e rinnovate fino all'eventuale futura modifica del Piano.

La destinazione urbanistica e la potenzialità edificatoria già riportate nella perizia depositata in data 18/04/2002 ed aggiornata in data 31 marzo 2008 vengono pertanto confermate.

- quanto alle condizioni generali di manutenzione dei fabbricati già edificati:
al fine del presente aggiornamento è stato effettuato un sopralluogo con un semplice esame a vista sulle strutture costruite e sulle aree a queste immediatamente adiacenti: va in generale confermata la situazione di degrado dovuta al trascorrere del tempo, i cui effetti sono aggravati dal fatto che gli immobili sono solo parzialmente completati;

come già chiaramente segnalato nelle perizie depositate in atti e in particolar modo nell'aggiornamento del marzo del 2008, si è potuto constatare il progressivo ammaloramento delle finiture esterne dovuto soprattutto agli agenti atmosferici e il generale avanzamento della vegetazione infestante in tutte le aree poste all'immediato contorno degli edifici;

vanno segnalate infiltrazioni diffuse all'interno dei locali delle rimesse interrato del corpo B (lato monte) provenienti dai soprastanti giardini pensili, con ogni probabilità dovute ad una non corretta esecuzione delle impermeabilizzazioni dei solai di copertura;

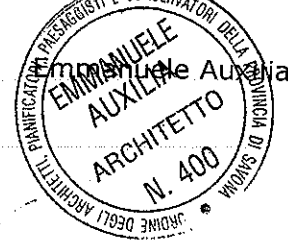
quanto allo stato della frana che interessa il lato a monte del corpo B e i danni che la stessa ha causato sugli appartamenti di questo fabbricato la situazione rilevata è stazionaria rispetto alla descrizione riportata nell'integrazione di perizia depositata nel marzo del 2008.

Pur se non espressamente richiesto dal quesito sottoposto, si ritiene in ultimo di dover segnalare che le mutate condizioni generali del mercato immobiliare - che nel periodo trascorso dall'epoca di redazione dell'ultimo aggiornamento della stima (marzo 2008) ad oggi ha subito una radicale contrazione - e la collocazione geografica del compendio consiglierebbero, ancor più delle precarie condizioni di manutenzione sopra descritte, una revisione al ribasso del valore da attribuire agli immobili oggetto di stima e di conseguenza una riduzione nel prezzo posto a base d'asta rispetto all'ultimo utilizzato.

Con quanto sopra relazionato si ritiene di aver compiutamente risposto al quesito proposto.

Savona, li 15 luglio 2013

il tecnico incaricato



Emmanuele Auxilia

TRIBUNALE DI SAVONA
DEPOSITATO IN
CANCELLERIA

5 MAR 2014

Il Cancelliere