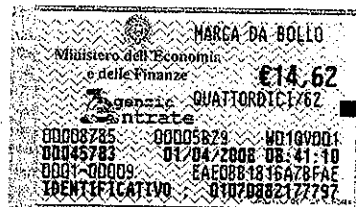


Giacomo Trucco - Ingegnere - Savona



TRIBUNALE DI SAVONA

FALLIMENTO "LE GINESTRE SRL" - n. 3745

AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA



Il sottoscritto Ing. Giacomo Trucco con studio in Savona via Paleocapa 11, iscritto al n.384 dell'Albo degli Ingg. della prov. di Savona, è stato incaricato dal G.D., con provvedimento 14/02/08, di aggiornare la relazione tecnica estimativa, relativa agli immobili acquisiti all'attivo fallimentare, depositata dallo scrivente agli atti della procedura in data 18/04/02,

"a)- riferendo 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;

b)- stabilendo l'attuale valore di mercato dei beni immobili suddetti, anche in funzione delle modifiche di cui al precedente punto a) di cui fosse accertato l'intervento."

Lo scrivente,

-ha verificato presso l'U.T. Comunale la destinazione urbanistica dei terreni inoltrando la richiesta della relativa certificazione (C.D.U.);

-ha aggiornato le visure catastali;

-ha ispezionato i luoghi accertando lo stato attuale del fabbricato;

e quindi, acquisite le necessarie informazioni circa gli attuali valori immobiliari in zona, riferisce come in appresso.

RISPOSTE AL QUESITO

a)- *" ... se siano intervenute modifiche sotto il profilo della regolarità urbanistica ed edilizia del fabbricato e della destinazione urbanistica dei terreni.."*

Regolarità edilizia.

Il complesso, costituente il Lotto 12 del P.P. della Zona di espansione del Comune di Testico denominata "Pezzuolo" e "Colla Bassa" è stato edificato in seguito al rilascio della concessione edilizia 4/5/96 prat.n.4/95.

Dot. Ing. Giacomo Trucco - 17100 Savona - Via Paleocapa 11-8 - Tel. e Fax 019 85.35.44

I lavori, iniziati in data 12/6/96, non sono stati ultimati restando da eseguire alcune rifiniture interne, gli allacci e gran parte delle sistemazioni esterne.

Le opere eseguite in difformità sono state sanate nel corso della Procedura con l'acquisizione della concessione in sanatoria 17/11/01 (pratica edilizia 01/01), costituente variante in sanatoria al citato titolo concessorio: non avendo la Curatela dato corso alle opere di completamento nei termini e nelle modalità indicate, tale concessione risulta oggi decaduta.

Va per altro rilevato che è stata versata la sanzione ex art.13 L.47/85 sanando gli abusi e che pertanto l'immobile, pur non ultimato, è da ritenersi conforme ai progetti assentiti: le opere potranno essere portate a termine dall'aggiudicatario del complesso con la presentazione di nuova pratica edilizia di completamento, previa acquisizione di nuove autorizzazioni da parte delle Autorità preposte alla tutela dei vincoli (vincolo paesistico-ambientale -DM 24/4/85 "Galassino"- e vincolo idrogeologico -L.R. 22/84-) oltre al parere sanitario dell'ASL n.2 Savonese.

Destinazione urbanistica dei terreni

Tutti gli immobili oggetto della presente ricadono in Zona CL "di completamento Lottizzazione" del vigente PRG, nuovo strumento urbanistico, approvato con D.P.G.R. n.10 del 01/02/01, in cui l'originario P.P. in Località Pezzuolo e Colla Bassa (approvato il 3/12/82) è stato riconfermato con riduzione del numero dei Lotti edificabili e delle relative volumetrie.

La destinazione urbanistica riportata nella citata perizia depositata il 18/4/02 risulta pertanto confermata (v. allegato C.D.U.).

b)- "... attuale valore di mercato dei beni immobili..."

Lotto 1- Complesso residenziale costituente il Lotto 12 del P.P.

Il lotto si compone di due fabbricati non ultimati, di cui uno danneggiato dallo evento franoso verificatosi nell'autunno 2000 nel corso della procedura: nella citata perizia depositata il 18/4/02 il Lotto 1 è stato valutato in complessivi € 570.000,00.

Nel corso della ricognizione compiuta, lo scrivente ha potuto verificare l'intervenuto ulteriore deterioramento delle rifiniture, specie per quanto riguarda il corpo B danneggiato dalla frana e, ancora una volta, l'importante entità dell'intervento di completamento ancora necessario.

Il sottoscritto pertanto, allo stato attuale, ritiene di riconfermare la valutazione sopra riportata in quanto, a fronte dei modesti incrementi dei prezzi delle nuove abitazioni in zona, si sono verificati sensibili aumenti dei costi delle necessarie opere di completamento e ristrutturazione, la cui incidenza viene senz'altro a compensare il maggior valore delle costruzioni allo stato ultimato.

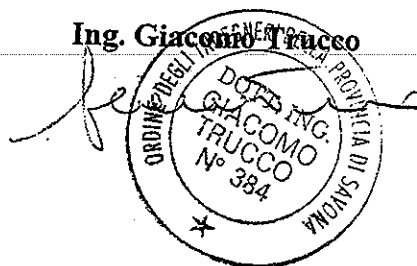
Lotto 2- n.5 appezzamenti di terreno ricompresi nella perimetrazione del P.P.

Anche in questo caso si ritiene di confermare la valutazione di complessivi € 225.277,00 portata dalla citata perizia 18/4/02, in quanto l'aumento dei costi di costruzione intervenuti nel periodo è appena compensato dal maggior importo dei ricavi realizzabili.

Savona 31 marzo 2008

il tecnico

Ing. Giacomo Trucco



Allegati

- copia richiesta CDU in data 19/02/08;
- copia C.D.U. rilasciato in data 25/03/08;
- visure NCEU e NCT ed estratti di mappa NCT aggiornati.