

N. 4/2013

TRIBUNALE DI SAVONA
FALLIMENTO ERCHI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

STIMA IMMOBILI IN COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE (SV)

AGGIORNAMENTO PERIZIA 2016

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 dal Curatore del Fallimento in epigrafe di aggiornare la perizia di stima dei beni immobili caduti nel fallimento depositata in data 11/08/2016.

Considerando sostanzialmente immutato lo stato dei beni, la presente ne aggiorna la stima con riferimento agli attuali valori di mercato, tenendo in considerazione l'avanzamento della pratica urbanistica in corso e l'attuale situazione di stallo relativa all'uso della centrale termica dell'impianto di riscaldamento centralizzato.

AVANZAMENTO VARIANTE AL SUA1

In conformità a quanto stabilito nell'ultima riunione del Collegio di Vigilanza tenutasi in data 17/05/2018 presso la sede della Regione Liguria in Genova, la Curatela fallimentare di "La Filanda srl" in qualità di soggetto attuatore, ha dato corso ad una integrazione di quanto previsto dal SUA1 con lo studio di una nuova Variante che recepisce lo stato di fatto, prevede il cambio di destinazione degli immobili non ultimati da turistico-ricettivo a residenziale e l'inserimento di nuove volumetrie con destinazione principalmente abitativa a completamento degli insediamenti esistenti.

L'allegata Tavola rappresenta i nuovi interventi attualmente allo studio in Variante allo SUA1 che tengono conto della vocazione dell'insediamento a quartiere suburbano di elevata qualità, derivante dalla realizzazione dell'Aurelia bis che permetterà rapidi collegamenti tra il "Borgo" ed il centro della città di Savona.



STATO ATTUALE “CENTRALE TERMICA” DEL SUPERCONDominio

In seguito al contenzioso sorto tra il Supercondominio+altri ed il gestore dell'impianto di teleriscaldamento/raffrescamento IREN Spa, il Contratto di Servizio Energetico già stipulato in data 29/10/2010 è stato annullato dalla Sentenza n.117/2019 del 21/02/2019. In seguito a tale contenzioso si è creata una situazione di stallo nei riguardi della gestione della centrale termica che ha indotto anche gli ultimi utilizzatori a ricorrere a mezzi autonomi di riscaldamento e ad oggi non è possibile prevedere quando l'impianto centralizzato potrà essere riattivato.

STATO ATTUALE AUTORIMESSE

Lo stato delle autorimesse è rimasto sostanzialmente immutato e permane l'inagibilità dell'autorimessa della “parte bassa” del borgo.

VARIAZIONI DEI VALORI IMMOBILIARI E CRITERI DI STIMA

Nel periodo in esame 2016-2019 il locale mercato immobiliare ha subito ancora una leggera flessione che si accentua nel caso specifico perdurando la situazione di incertezza relativa al completamento del Borgo. L'attuale situazione dei servizi comuni ed in particolare dell'impianto di teleriscaldamento di cui sopra si è detto unita alla mancata manutenzione ordinaria degli immobili nell'ultimo triennio, porta ad un ulteriore deprezzamento degli immobili, specie per quelli già ultimati ed agibili.

Nell'aggiornare il valore di stima pertanto il sottoscritto ha fatto riferimento a valori di mercato dell'ordine di €/mq 3.000,00 per le abitazioni e pari a €/mq 1.700 per i box formulando di volta in volta i valori di stima in base ai criteri già esposti nella precedente relazione del 2016.



AGGIORNAMENTO VALORI DI STIMA

In Comune di Albisola Superiore (SV) località Borgo degli Erchi, piena proprietà (con la sola eccezione del Lotto C19 in comproprietà) degli immobili in appresso descritti.

Si precisa che per ogni singolo Lotto la proprietà comprende da quota di competenza delle parti comuni a livello di condominio e di supercondominio.

Unità facenti parte della COSTRUZIONE N.13 indicata col civ.3

La costruzione n.13 è una palazzina elevata su due piani f.t. ed uno seminterrato oltre sottotetto posta all'ingresso del borgo con caratteristico archivolto attraversato dalla via principale interna al complesso, composta di n.5 unità abitative ciascuna con ingresso indipendente privo di ascensore. Il manufatto si affaccia sulla strada interna e sul campo da golf.

Lotto C1 Appartamento 13.2 indicato col civ.3B posto al piano seminterrato a livello del campo da golf con box di pertinenza.

L'alloggio si compone di soggiorno con cucinino, disimpegno, una camera, servizio con vasca e giardino con area pavimentata.

Confini: appartamento int.3A, vialetto d'accesso e intercapedine.

A NCEU Fg.25 mapp.411 sub 2 p.T Cat. A/2 cl.1 vani 3 Rendita € 519,04

Consistenza: Sup. lorda appartamento mq 53 ca.x2,70 h oltre giardino e corte mq 82 ca. Sup. commerciale stimata: mq 65.

Agibilità conseguita per silenzio assenso su istanza 12/08/2009 n.18592 di prot.

Dati condominiali: millesimi di proprietà riferiti alle parti comuni del



Supercondominio: 4,72; Millesimi riscaldamento: 4,11.

Box di pertinenza facente parte dell'autorimessa interrata del borgo basso (P.3° sottostrada) confinante con corsia condominiale, box sub 29 e intercapedine.

A NCEU Fg.25 mapp.413/9 Cat. C/6 cl.3 mq 18 P.S3 Rendita € 104,12

Consistenza. S. lorda mq 21 ca.

Stima del Lotto C1 appartamento 13.2 e box di pertinenza.....€ 193.000,00

di cui € 170.00,00 l'appartamento ed € 23.000,00 il box.

=====

Lotto C2 Appartamento 13.5 indicato col civ.3E posto su due livelli p.2° e sottotetto abitabile fra loro comunicanti con scala interna con box di pertinenza. L'alloggio si compone di piccolo ingresso disimpegno, soggiorno con angolo cottura e terrazzo, servizio con doccia e, al piano sottotetto, vano cabina armadi e due locali di sgombero.

Confini: appartamento int.3D e muri perimetrali.

A NCEU Fg.25 mapp.411 sub 5 p.2-3 Cat. A/2 cl.1 vani 2,5 R. €432,53

Consistenza: Sup. lorda appartamento p.2° mq 38 ca.x2,70 h oltre terrazzo mq 20, sottotetto abitabile mq 17 e locali sgombero (h<1,50) mq 20. Sup. commerciale stimata: mq 63.

Agibilità conseguita per silenzio assenso su istanza 12/08/2009 n.18592 di prot.

Dati condominiali: millesimi di proprietà riferiti alle parti comuni del Supercondominio: 4,17; Millesimi riscaldamento: 6,04.

Box di pertinenza facente parte dell'autorimessa interrata del



borgo basso (P.3° sottostrada) confinante con corsia condominiale, box sub 6, terrapieno e box sub 124.

A NCEU Fg.25 mapp.413/5 Cat. C/6 cl.3 mq 16 P.S3 Rendita € 92,55

Consistenza. S. lorda mq 16 ca.

Stima del Lotto C2 appartamento 13.5 e box di pertinenza.....€ 180.000,00

di cui € 162.00,00 l'appartamento ed € 18.000,00 il box.

Unità facenti parte della COSTRUZIONE N.22 indicata col civ.15

La costruzione n.22 è una palazzina prospettante il campo da golf, ancora in corso di ultimazione, elevata su due piani f.t. oltre interrato e sottotetto, interamente di proprietà del Fallimento, composta di n.4 unità abitative ciascuna con ingresso indipendente.

Lotto C3 Appartamento 22.1 indicato col civ.15A posto al p.T.

con box di pertinenza. L'alloggio si compone di soggiorno di ingresso con porticato, cucina abitabile, disimpegno, due camere, servizio con doccia e corte-giardino su due lati.

Confini: appartamento int.15B, muri perimetrali su tre lati e scala

A NCEU Fg.25 mapp.372/parte (2) (da frazionare) in corso di costruzione p.T.

Consistenza: Sup. lorda mq 80,5 ca.x2,70 h oltre porticato mq 9 e corte-giardino mq 36 . Sup. commerciale stimata: mq 91.

Dati condominiali: millesimi di proprietà riferiti alle parti comuni del Supercondominio: 6,37; Millesimi riscaldamento: 5,75.

Box di pertinenza facente parte dell'autorimessa interrata del borgo



basso (P.3° sottostrada ribassato) confinante terrapieno, box sub 136, corsia condominiale, box sub 134.

A NCEU Fg.25 mapp.413/135 Cat. in corso di costruzione

Stato: privo di serranda di accesso. **Consistenza.** S. lorda mq 17 ca.

Stima del Lotto C3 appartamento 22.1 e box di pertinenza..... € 196.000,00

di cui € 176.000,00 l'appartamento ed € 20.000,00 il box.

Lotto C4 Appartamento 22.2 indicato col civ.15B posto su due livelli p.T e p. interrato fra loro comunicanti con scala interna con box di pertinenza. L'alloggio si compone di soggiorno di ingresso con porticato, cucina abitabile, disimpegno, due camere, servizio con doccia, vano scala interno, ampia cantina al piano interrato e cortegiardino su tre lati.

Confini: appartamento int.15A,muro perimetrale, scala di accesso al p.1° e muro perimetrale. e muri perimetrali.

A NCEU Fg.25 mapp.372/parte (2) (da frazionare) Cat. in corso di costr.

Consistenza: Sup. lorda appartamento p.T mq 77,60 ca.x2,70 h oltre porticato mq 13 e corte-giardino mq 94; piano interrato S.lorda mq 78 .

Sup. commerciale stimata: mq 138.

Dati condominiali: millesimi di proprietà riferiti alle parti comuni del Supercondominio: 7,36; Millesimi riscaldamento: 10,90.

Box di pertinenza facente parte dell'autorimessa interrata del borgo basso (P.3° sottostrada ribassato) confinante terrapieno, box sub 126, corsia condominiale, box sub 135.



A NCEU Fg.25 mapp.413/136 Cat. in corso di costruzione

Stato: privo di serranda di accesso.

Consistenza. S. lorda mq 17 ca.

Stima del Lotto C4 appartamento 22.2 e box di pertinenza..... € 290.000,00

di cui € 270.000,00 l'appartamento ed € 20.000,00 il box.

Lotto C5 Appartamento 22.3 indicato col civ.15C posto su due livelli p.1 e sottotetto fra loro comunicanti con scala interna con box di pertinenza. L'alloggio ha accesso da scala esterna esclusiva con terrazzo e si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, servizio con doccia, vano scala interno e sottotetto non abitabile .

Confini: appartamento int.15D e muri perimetrali su tre lati.

A NCEU Fg.25 mapp.372/parte (3) Cat. in corso di costruzione.

Consistenza: Sup. lorda appartamento p.1 mq 81 ca.x2,70 h oltre terrazzo d'ingresso mq 8,5 e locale di sgombero nel sottotetto mq 77,5.

Sup. commerciale stimata: mq 112.

Dati condominiali: millesimi di proprietà riferiti alle parti comuni del Supercondominio: 6,06; Millesimi riscaldamento: 6,06.

Box di pertinenza facente parte dell'autorimessa interrata del borgo basso (P.3° sottostrada ribassato) confinante terrapieno, box sub 135, corsia condominiale, box sub 133.

A NCEU Fg.25 mapp.413/134 Cat. in corso di costruzione

Stato: privo di serranda di accesso.

Consistenza. S. lorda mq 17 ca.

Stima del Lotto C5 appartamento 22.3 e box di pertinenza..... € 240.000,00



di cui € 220.000,00 l'appartamento ed € 20.000,00 il box.

Lotto C6 Appartamento 22.4 indicato col civ.15D posto su due livelli p.1 e sottotetto fra loro comunicanti con scala interna ancora da costruire con box di pertinenza. L'alloggio ha accesso da scala esterna esclusiva con terrazzo e si compone di soggiorno di ingresso, cucina, ampio disimpegno, due camere, servizio con doccia e sottotetto non abitabile privo di scala di accesso .

Confini: appartamento int.15C e muri perimetrali su tre lati.

A NCEU Fg.25 mapp.372/parte (4) Cat. in corso di costruzione.

Consistenza: Sup. lorda appartamento p.1 mq 80 ca.x2,70 h oltre terrazzo d'ingresso mq 13 e locale di sgombero nel sottotetto mq 84,6.

Sup. commerciale stimata: mq 112.

Dati condominiali: millesimi di proprietà riferiti alle parti comuni del Supercondominio: 9,58; Millesimi riscaldamento: 8,37.

Box di pertinenza facente parte dell'autorimessa interrata del borgo basso (P.3° sottostrada ribassato) confinante terrapieno, box sub 134, corsia condominiale, box sub 93.

A NCEU Fg.25 mapp.413/133 Cat. in corso di costruzione

Stato: privo di serranda di accesso.

Consistenza. S. lorda mq 17 ca.

Stima del Lotto C6 appartamento 22.4 e box di pertinenza€ 230.000,00

di cui € 210.000,00 l'appartamento ed € 20.000,00 il box.

=====



Unità facenti parte della COSTRUZIONE N.29 indicata col civ.26

La costruzione n.29 è una palazzina elevata su tre piani oltre sottotetto posta all'estremità nord-ovest del borgo, composta di n.6 unità abitative ciascuna con ingresso indipendente. Il manufatto si affaccia sulla strada interna del borgo ed è accessibile anche dalla strada di cornice tramite scalinata.

Lotto C7 Appartamento 29.4 indicato col civ.26D posto al piano

primo con box di pertinenza. L'alloggio si compone di soggiorno di ingresso, piccolo disimpegno, due camere di cui una con cabina armadio, cucina abitabile, servizio con doccia, terrazzo con porticato e corte-giardino.

Confini: appartamento int.26C e muri perimetrali su tre lati.

A NCEU Fg.25 mapp.377 sub 5 p.1° Cat. A/2 cl.1 vani 5,5 R. € 951,57.

Consistenza: Sup. lorda appartamento mq 72 ca.x2,70 h oltre portico mq 8,terrazzi mq 67 e giardino mq 33. Sup. commerciale stimata: mq 96.

Agibilità conseguita per silenzio assenso su istanza 06/08/2009 n.18190 di prot..

Dati condominiali: millesimi di proprietà riferiti alle parti comuni del Supercondominio: 7,22; Millesimi riscaldamento: 5,08.

Box di pertinenza facente parte dell'autorimessa interrata del borgo basso (P.1° sottostrada) confinante con corsia condominiale, box sub 64, intercapedine e box sub 146.

A NCEU Fg.25 mapp.413/145 Cat. C/6 cl.3 mq 16 P.S1 Rendita € 67,76



Stato: privo di serranda di accesso.

Consistenza. Dim. nette 3/3,22x5 x2,50h-S. lorda mq 16 ca.

Stima del Lotto C7 appartamento 29.4 e box di pertinenza.....€ 260.000,00

di cui € 242.000,00 l'appartamento ed € 18.000,00 il box.

=====

Lotto C8 Appartamento 29.5 indicato col civ.26E posto su due livelli p.2° e sottotetto abitabile fra loro comunicanti con scala interna a chiocciola in ferro, **con box di pertinenza.** L'alloggio si compone di terrazzo di ingresso con porticato, piccolo ingresso, soggiorno con angolo cottura e terrazzo, servizio con doccia con antibagno e, al piano sottotetto, vano cabina armadi, servizio con doccia e tre locali di sgombero.

Confini: appartamento int.26D e muri perimetrali.

A NCEU Fg.25 mapp.377 sub 9 p.2-3 Cat. A/2 cl.1 vani 4 R. € 692,05.

Consistenza: Sup. lorda appartamento p.2° mq 60 ca.x2,70 h oltre terrazzo mq 8 e camminamenti con porticato mq 30, sottotetto mq 277x2 hm e locali sgombero (h<1,50) mq 15. Sup. commerciale stimata: mq 90.

Agibilità conseguita per silenzio assenso su istanza 06/08/2009 n.18190 di prot..

Dati condominiali: millesimi di proprietà riferiti alle parti comuni del Supercondominio: 6,56; Millesimi riscaldamento: 6,34.

Box di pertinenza facente parte dell'autorimessa interrata del borgo basso (P.1° sottostrada) confinante con corsia condominiale, box sub



146, intercapedine e box sub 79.

A NCEU Fg.25 mapp.413/147 Cat. C/6 cl.3 mq 16 P.S1 Rendita € 92,55

Stato: privo di serranda di accesso.

Consistenza. Dim. nette 3/3,22x5x2,50h S. lorda mq 16 ca.

Stima del Lotto C8 appartamento 29.5 e box di pertinenza.....€ 243.000,00

di cui € 225.000,00 l'appartamento ed € 18.000,00 il box.

Unità facenti parte della COSTRUZIONE N.26 indicata col civ.27

La costruzione **n.26** è una palazzina elevata su due piani oltre sottotetto posta all'interno del borgo, composta di n.4 unità abitative ciascuna con ingresso indipendente. Il manufatto si affaccia sulle strade interne del borgo.

Lotto C9 Appartamento 26.3 indicato col civ.27C posto su due livelli p.2° e sottotetto abitabile fra loro comunicanti con scala interna in mura-tura, con box di pertinenza. L'alloggio si compone al p.2° di ballatoio di accesso, soggiorno di ingresso con cucina abitabile, piccolo disimpegno, due camere, servizio con doccia e, al piano sottotetto, di locale di sgombero e ampio terrazzo.

Confini: appartamento int.26D e muri perimetrali.

A NCEU Fg.25 mapp.369 sub 3 p.1-2 Cat. A/2 cl.1 vani 4,5 R. € 778,56.

Consistenza: Sup. lorda appartamento p.1° mq 72 ca.x2,70 h, sottotetto mq 36x1,50 hm oltre terrazzo mq 51 .

Sup. commerciale stimata: mq 99.

Agibilità: manca la comunicazione di fine lavori e l'agibilità.

Dati condominiali: millesimi di proprietà riferiti alle parti comuni del



Supercondominio: 7,65; Millesimi riscaldamento: 6,64.

Box di pertinenza facente parte dell'autorimessa interrata del borgo basso (P.2° sottostrada) confinante con corsia condominiale, box sub 146, intercapedine e box sub 79.

A NCEU Fg.25 mapp.413/18 Cat. C/6 cl.3 mq 18 P.S1 Rendita € 104,12

Consistenza. Dim. nette 3/3,20x5,54x2,68 h S. lorda mq 18 ca.

Stima del Lotto C9 appartamento 26.3 e box di pertinenza.....€ 255.000,00

di cui € 234.000,00 l'appartamento ed € 21.000,00 il box.

Lotto C10 Appartamento 26.2 indicato col civ.27B posto al piano terra con box di pertinenza. L'alloggio si compone di portico di ingresso, soggiorno, con cucinino, disimpegno, due camere, servizio con vasca e giardino di pertinenza.

Confini: appartamento int.27A, intercapedine, costruzione n.27 e muro perimetrale.

A NCEU Fg.25 mapp.369 sub 7 p.T Cat. A/2 cl.1 vani 5 R. € 865,07.

Consistenza: Sup. lorda appartamento mq 85 ca.x2,70 h oltre portico mq 14 e giardino mq 60. Sup. commerciale stimata: mq 96.

Agibilità: manca la comunicazione di fine lavori e l'agibilità.

Dati condominiali: millesimi di proprietà riferiti alle parti comuni del Supercondominio: 6,88; Millesimi riscaldamento: 6,09.

Box di pertinenza facente parte dell'autorimessa interrata del borgo basso (P.2° sottostrada) confinante con terrapieno, box n.18, corsia



condominiale, box sub 60.

A NCEU Fg.25 mapp.413/19 in corso di costruzione.

Stato: privo di serranda di accesso.

Consistenza. Dim. nette 3/3,2x5,54 x2,68 h-S. lorda mq 18 ca.

Stima del Lotto C10 appartamento 26.2 e box di pertinenza € 261.000,00

di cui € 240.000,00 l'appartamento ed € 21.000,00 il box.

Lotto C11 Appartamento 26.4 indicato col civ.27D posto su due livelli p.1° e sottotetto abitabile fra loro comunicanti con scala interna in mura-tura, **con box di pertinenza.** L'alloggio si compone al p.1° di ampio terrazzo di accesso con porticato, soggiorno di ingresso con angolo cottura e terrazzo, disimpegno, una camera, servizio con vasca e antibagno e, al piano sottotetto, di locale di sgombero .

Confini: appartamento int.27C e muri perimetrali sui restanti lati.

A NCEU Fg.25 mapp.369 sub 4 p.1-2 Cat. A/2 cl.1 vani 4 R. € 692,05

Stato di conservazione: normale, salvo lesione di assestamento nel bagno e piccola infiltrazione dalla porta finestra del soggiorno; manca la scala di accesso al sottotetto

Consistenza: Sup. lorda appartamento p.1° mq 78 ca.x2,70 h, oltre portico mq4,7 e terrazzi mq 61; sottotetto mq 75x1,70 hm.

Sup. commerciale stimata: mq 123.

Agibilità: manca la comunicazione di fine lavori e l'agibilità.

Dati condominiali: millesimi di proprietà riferiti alle parti comuni del Supercondominio: 11,53; Millesimi riscaldamento: 9.74.



Box di pertinenza facente parte dell'autorimessa interrata del borgo basso (P.2° sottostrada) confinante con intercapedine, box sub 16, corsia condominiale, box sub 18.

A NCEU Fg.25 mapp.413/17 Cat.in corso di costruzione.

Stato: privo di serranda di accesso.

Consistenza. Dim. nette 3/3,20x5,54x2,68 h S. lorda mq 18 ca.

Stima del Lotto C11 appartamento 26.4 e box di pertinenza..... € 315.000,00

di cui € 294.000,00 l'appartamento ed € 21.000,00 il box.

=====

Unità facenti parte della COSTRUZIONE N.38 indicata col civ.38

La costruzione **n.38** è una palazzina del "Borgo alto" in corso di costruzione elevata su tre piani, di cui uno seminterrato, oltre sottotetto. Il manufatto, comprendente cinque unità abitative e si affaccia sulla piazzetta "alta" del borgo.

LOTTO C12

Comprende le seguenti tre unità immobiliari in corso di costruzione ancora prive di box di pertinenza:

-**Appartamento 38.3** indicato col civ.38C articolato su tre livelli, piano primo, secondo e sottotetto fra loro comunicanti a mezzo scala interna, composto al p.1° di ampio terrazzo con pergolato e porticato di accesso, soggiorno di ingresso con punto cottura e servizio con doccia, al p.2° vano scala, disimpegno, due camere di cui una con terrazzo e servizio con vasca, al piano sottotetto, locale di sgombero e terrazzo.

A NCEU Fg.25 mapp. 393 sub 27 Cat. in corso di costruzione.



Consistenza: Piano primo S.lorda mq 47 oltre porticato mq 7 e corte di pertinenza mq 50; Piano secondo S.lorda mq 45 oltre terrazzo mq 7; P. sottotetto S.lorda mq 22 oltre terrazzo mq 22.

Sup. commerciale stimata mq 115.

-Appartamento 38.4a indicato col civ.38D posto al piano primo composto di ampio terrazzo di accesso con due porticati, soggiorno di ingresso con punto cottura, disimpegno, servizio con vasca e una camera.

A NCEU Fg.25 mapp. 393 sub 19 Cat. in corso di costruzione.

Consistenza: S.lorda mq 49 oltre porticati mq 16 e terrazzo mq 30.

Sup. commerciale stimata mq 61.

Appartamento 38.4b indicato col civ.38E articolato su due livelli, piano secondo e sottotetto fra loro comunicanti a mezzo scala interna, composto al p.2° di terrazzo di accesso, piccolo ingresso disimpegno, con punto cottura e terrazzo, una camera e servizio con doccia, al piano sottotetto, locale di sgombero e terrazzo.

A NCEU Fg.25 mapp. 393 sub 18 Cat. in corso di costruzione.

Consistenza: Piano secondo S.lorda mq 49 oltre terrazzi mq 15;

P. sottotetto S.lorda mq 22 oltre terrazzo mq 22.

Sup. commerciale stimata mq 67.

Caratteristiche del complesso dei tre appartamenti.

Confini: muri perimetrali su tutti i lati, sotto il p. seminterrato, sopra il tetto.

Sup. commerciale complessiva: mq 243

Dati condominiali del complesso: millesimi di proprietà riferiti alle parti comuni del Supercondominio: $(9,83+4,71+5,30)= 19,84$;



Millesimi riscaldamento: $(8,45+3,52+4,44)= 16,41$.

Valore totale di stima Lotto C12 u.i. 38.3-38.4a-38.4b.....€ 210.000,00

Unità facenti parte della COSTRUZIONE N.37 indicata col civ.36

La costruzione **n.37** è una palazzina del "Borgo alto" in corso di costruzione elevata su quattro piani, di cui il p.T. seminterrato oltre sottotetto non abitabile costruita in aderenza alla palazzina n.36. Il manufatto, comprendente quattro unità abitative, si affaccia sulla piazzetta "alta" del borgo.

LOTTO C13

Comprende le seguenti quattro unità immobiliari in corso di costruzione costituenti l'intero edificio e ancora prive di box di pertinenza:

-Appartamento 37.1 indicato col civ.36A posto al piano seminterrato composto di soggiorno di ingresso con punto cottura, disimpegno, due camere di cui una con cabina armadio e servizio con vasca, servizio con doccia, locale di sgombero e corte giardino su due livelli con porticato.

A NCEU Fg.25 mapp. 393 sub 13 (+ scala sub 25) Cat. in corso di costruzione.

Consistenza: S.lorda mq 86 oltre porticato mq 11 e corte-giardino di pertinenza mq 137. Sup. commerciale stimata mq 103.

-Appartamento 37.2 indicato col civ.36B posto al piano terra rialzato (p.1°) composto di porticato di accesso, soggiorno di ingresso con cucinino e terrazzo, disimpegno, due camere e servizio con vasca.

A NCEU Fg.25 mapp. 393 sub 14 Cat. in corso di costruzione.



Consistenza: S.lorda mq 75 oltre porticato mq 17 e terrazzo mq 11.

Sup. commerciale stimata mq 64.

Appartamento 37.3 indicato col civ.36C posto al piano secondo composto di soggiorno di ingresso con angolo cottura, disimpegno, una camera, servizio con doccia, terrazzo e parte dell' ampio lastrico solare di copertura dell'adiacente palazzina n.36.

A NCEU Fg.25 mapp. 393 sub 22 Cat. in corso di costruzione.

Consistenza: S.lorda mq 56 oltre terrazzi mq 39.

Sup. commerciale stimata mq 67.

Appartamento 37.4 indicato col civ.36D articolato su tre livelli, piano secondo, terzo e sottotetto fra loro comunicanti a mezzo scale interne ancora da realizzare, come pure è da realizzare il solaio di calpestio del sottotetto. L'unità si compone al p.2° di terrazzo di accesso, porzione del lastrico solare di copertura della palazzina n.36 e vano scala ancora da realizzare, al p.3° di soggiorno/letto, cucina, e bagno con locale di sgombero nel sottotetto.

A NCEU Fg.25 mapp. 393 sub 21 Cat. in corso di costruzione.

Consistenza: S.lorda mq 51 oltre terrazzi mq 28,5 e loc.sgombero nel sottotetto mq 19. Sup. commerciale stimata mq 66.

Caratteristiche del complesso dei tre appartamenti.

Confini: muri perimetrali su tutti i lati, sotto il suolo, sopra il tetto.

Sup. commerciale complessiva stimata: mq 300.

Dati condominiali del complesso: millesimi di proprietà riferiti alle parti comuni del Supercondominio: $(7,07+6,18+3,59+3,60)= 20,44$;

Millesimi riscaldamento: $(6,07+5,83+3,12+5,21)= 20,23$.

Stato di avanzamento: $37.1-2-3= 40\%$; $37.3 = 35\%$



Valore di stima Lotto C13 intera palazzina n.37..... € 330.000,00

Unità facenti parte della COSTRUZIONE N.36 indicata col civ.34

La costruzione n.36 è una palazzina del "Borgo alto" in corso di costruzione elevata su tre piani oltre seminterrato e sottotetto non abitabile basata su solettone di livellamento del terreno in comune con la palazzina 35 sotto il quale è stato ricavato un piano seminterrato adibito a cantine. Il manufatto, comprendente cinque unità abitative e si affaccia sulla piazzetta "alta" del borgo.

LOTTO C14

Comprende le seguenti cinque unità immobiliari in corso di costruzione costituenti l'intero edificio e ancora prive di box di pertinenza:

-Appartamento 36.1a monocale indicato col civ.34A posto al piano seminterrato composto di soggiorno/notte di ingresso con punto cottura, disimpegno, servizio con vasca, corte giardino su due livelli con porticato e cantina al piano interrato.

A NCEU quanto all'appartamento Fg.25 mapp. 393 sub 9 Cat. in corso di costruzione; quanto alla cantina Fg.25 mapp.393/9 in corso di costruzione.

Consistenza: S.lorda mq 35,5 oltre porticato mq 12,5, corte-giardino di pertinenza mq 31 e cantina mq 22. Sup. commerciale stimata mq 50.

-Appartamento 36.1b monocale indicato col civ.34B posto al piano seminterrato composto di soggiorno/notte di ingresso con punto cottura, antibagno, servizio con doccia, corte giardino su due livelli con



porticato e cantina al piano interrato.

A NCEU quanto all'appartamento Fg.25 mapp. 393 sub 10 (+ pertinenze sub 11-12-28) Cat. in corso di costruzione. Quanto alla cantina Fg.25 mapp.393/10 in corso di costruzione

Consistenza: S.lorda mq 35,6 oltre porticato mq 10, corte-terrazzo mq 51 e cantina mq 34. Sup. commerciale stimata mq 56,5.

Appartamento 36.2a indicato col civ.34C posto al piano primo composto di soggiorno di ingresso, disimpegno, cucinino, una camera, servizio con doccia, terrazzo e parte dell' ampio lastrico solare di copertura dell'adiacente palazzina n.36.

A NCEU Fg.25 mapp. 393 sub 16 (+ pertinenze sub 24-26) Cat. in corso di costruzione.

Consistenza: S. lorda mq 45,4 oltre terrazzi mq 23. Sup. commerciale stimata mq 52.

Appartamento 36.2b indicato col civ.34D posto al piano primo composto di soggiorno di ingresso e piccolo disimpegno, soggiorno con punto cottura, una camera, servizio con vasca e due terrazzi.

A NCEU Fg.25 mapp. 393 sub 15 Cat. in corso di costruzione.

Consistenza: S.lorda mq 53 oltre terrazzi mq 22.

Sup. commerciale stimata mq 60.

Appartamento 36.3 indicato col civ.34E comprendente l'intero piano secondo, composto da corridoio d'ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, una camera, servizio con vasca e due terrazzi esclusivi. L'unità è dotata di botola di accesso al sottotetto non abitabile.

A NCEU Fg.25 mapp. 393 sub 23 Cat. in corso di costruzione.

Consistenza: S.lorda mq 76 oltre terrazzi mq 37.



Sup. commerciale stimata mq 87

Caratteristiche del complesso dei tre appartamenti.

Confini: muri perimetrali su tutti i lati, sotto il suolo, sopra il tetto.

Sup. commerciale complessiva: mq 305,50

Dati condominiali del complesso: millesimi di proprietà riferiti alle parti comuni del Supercondominio: $(2,61+3,36+3,50+3,30+6,15)=18,92$; Millesimi riscaldamento: $(2,34+2,60+3,35+3,69+7,02)=19$.

Valore di stima Lotto C14 intera palazzina 36: € 345.000,00

Unità poste nell'Autorimessa "bassa" da vincolare.

Le unità che seguono fanno parte dell'autorimessa interrata posta nella parte "bassa" del Borgo indicata al Fg.25 del NCEU col mapp.413 e, come già sopra meglio specificato, la loro costruzione è stata autorizzata come pertinenza delle unità abitative del Borgo (art.12 Convenzione 9/4/03)

Lotto C15 -Box posto al piano 2° sottostrada confinante con box sub 69, corsia condominiale, box sub 119.

A NCEU. Fg.25 mapp.413 sub 12 in corso di costruzione.

Consistenza: Dim. nette $m3/3,22*5,40x2,66$ h- Sup. lorda mq 17,80

Valore di stima:..... € 21.000,00

Lotto C16 -Box posto al piano 2° sottostrada confinante con box sub 13, terrapieno, box sub 15 e corsia condominiale.

A NCEU. Fg.25 mapp.413 sub 14 in corso di costruzione.

Consistenza: Dim. nette $m3x5x2,66$ h- Sup. lorda mq 16

Valore di stima:..... € 18.000,00



Lotto C17-Box posto al piano 2° sottostrada confinante con box sub 56, corsia condominiale, box sub 57 e terrapieno. Stato: privo di serranda.

A NCEU. Fg.25 mapp.413 sub 140 in corso di costruzione.

Consistenza: Dim. nette m3,06-3,22x5,52x2,66 h- Sup. lorda mq 18,5

Valore di stima:..... € 22.000,00

Unità poste nell'Autorimessa "alta" da vincolare.

Le unità che seguono fanno parte dell'autorimessa interrata posta nella zona "alta" del Borgo indicata al Fg.25 del NCEU con i mapp.364-390-393-394 in quanto non è stato ancora presentato l'elaborato planimetrico relativo all'effettiva suddivisione in box corrispondente allo stato di fatto: ogni unità è composta da uno o più box e in alcuni casi comprende parti comuni quali porzioni di corsia e rampa di accesso.

Come meglio precisato nella citata relazione del 2016, l'immobile è allo stato rustico in arretrato corso di costruzione e lo stato avanzamento delle opere è stato valutato pari al 60%.

Lotto C18-Piena proprietà delle seguenti porzioni di autorimessa:

-Unità indicata a NCEU col mapp.390/15 del Fg.25 comprendente, oltre a parte della corsia condominiale, n.4 box in corso di costruzione distinti con gli intt. "a.a.17" - "a.a.18" - "a.a.19" e "a.a.22" della rispettiva consistenza di m 3,36x6,3, 3,25x6,3, 3,2x6,3 e 3,35x6,3 per una Sup. lorda complessiva di mq 88x 2,67h;



-Unità indicata col mapp.393/34 comprendente un solo box in corso di costruzione distinto col n. int. "a.a.10" della consistenza di m 3,2x5,5x2,68h con Sup. lorda di mq 19;

-Unità indicata col mapp.393/35 comprendente un solo box in corso di costruzione distinto col n. int. "a.a.11" della consistenza di m 3,2x5,4x2,68h con Sup. lorda di mq 18,5.

Tot. valore di stima Lotto C18..... € 84.000,00

Lotto C19-Quota di proprietà indivisa pari a 18360/50490 delle seguenti porzioni di autorimessa interrata:

-Unità indicata a NCEU col mapp. 394/3 costituente parte della rampa di accesso comune all'autorimessa;

-Unità indicata a NCEU col mapp.394/7 del Fg.25 comprendente un solo box distinto con l'int. "a.a.8" ancora privo di solaio di copertura della consistenza di m 3-4x5,37 con Sup. lorda di mq 20 oltre a parte della rampa e della corsia condominiale.

Tot. valore di stima Lotto C19.....€ 14.000,00

(valore piena proprietà € 40.000,00)

Savona 31 ottobre 2019

il perito

ing. Giacomo Trucco

All.Tav studio variante al SUA1



