

N. 6/2013

TRIBUNALE DI SAVONA
FALLIMENTO FEDERICA 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 dalla Curatrice del Fallimento in epigrafe di aggiornare la perizia di stima depositata in data 11/08/2016 relativamente ai beni immobili caduti nel fallimento e ad oggi non ancora venduti.

Considerando sostanzialmente immutato lo stato dei beni, salvo quanto dovuto alla mancanza d'ordinaria manutenzione nel quinquennio, 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 nella riunione del Collegio di Vigilanza tenutasi in data 17/05/2018 presso la sede della Regione Liguria in Genova, la Curatela fallimentare di  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 della Variante allo SUA1 attualmente in fase di approvazione che tengono conto della vocazione dell'insediamento a quartiere

suburbano di elevata qualità per il rapido collegamento tra il “Borgo” ed il centro della città di Savona attraverso l'Aurelia-bis in fase di realizzazuione..

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 in quanto 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 in particolare permane l'inagibilità dell'autorimessa della “parte bassa” del borgo.

VARIAZIONI DEI VALORI IMMOBILIARI E CRITERI DI STIMA

Nel periodo in esame 2016-2021 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 quinquennio, porta ad un ulteriore deprezzamento degli stessi, specie per quelli già ultimati ed agibili.

Permane poi la stagnazione della domanda e le unità del Borgo che sono state nel frattempo vendute attraverso aste pubbliche sono state collocate a valori molto inferiori a quelli di prima base d'asta.

Nell'aggiornare le stime pertanto il sottoscritto ha fatto riferimento a valori di mercato intorno a €/mq 3.000,00 per gli appartamenti e di €/mq 1.700,00 per i box ed ha ritenuto

di applicare ai valori già stimati nel 2016 riduzioni anche dell'ordine del 10% formulando di volta in volta le stime in base ai criteri già esposti nella precedente relazione.

AGGIORNAMENTO VALORI DI STIMA

In Comune di Albisola Superiore (SV) località Borgo degli Erchi, piena proprietà (con la sola eccezione del Lotto B13 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.15 indicata col civ.7

La costruzione n.15 è una palazzina costituita da due corpi, uno monopiano con copertura a terrazzo ed uno costituito da tre piani -di cui uno seminterrato- con copertura a capanna. Il manufatto si affaccia a ovest sulla strada interna del Borgo mentre a est prospetta sui campi da golf e comprende n.4 unità abitative.

Lotto B2 Appartamento n.15.1 indicato col civ.7A posto al piano seminterrato a livello sottostrada della palazzina n.15/civ.7 prospettante il campo da golf, con giardino e box di pertinenza. L'alloggio si compone di soggiorno d'ingresso, cucina abitabile, disimpegno, due camere, cabina armadi e doppio servizio, uno con vasca ed uno con doccia e annesso giardino con sottoscala e intercapedine ispezionabile.

Confini: intercapedine contro terrapieno su due lati, altro giardino (mapp.409/18), strada vicinale e prop. mapp.410 del Fg.25 (Palazzina n.14).

A NCEU Fg.25 mapp.409 sub 11 p.T Cat. A/2 cl.1 vani 6,5 Rendita € 1.124,58 + mapp. 409/17

Consistenza. Con riferimento al progetto approvato: Sup. commerciale: mq 122

Conformità edilizia: non conforme ma regolarizzabile. Agibilità rilasciata per silenzio-assenso.

Conformità catastale: non conforme, la planimetria va aggiornata.

Box di pertinenza confinante con corsia condominiale, box sub 124, terrapieno e box sub 111.

A NCEU Fg.25 mapp.413/123 Cat.C/6 cl.3 mq 16 Rendita € 92,55 P.S2.

Consistenza. Dimensioni nette: m 3,00/3,22x5,00x2,52 h S. lorda mq 16,60 ca.

Conformità edilizia: da ultimare, occorre presentare una nuova pratica edilizia di completamento e ottenere l'agibilità ed il C.P.I..

Stima del Lotto B2 costituito da appartamento e box di pertinenza € 316.000,00

di cui Euro 297.000,00 per l'appartamento ed Euro 19.000,00 per il box.

=====

Lotto B3 Appartamento n.15.3 indicato col civ.7C posto al piano primo (P.T. rialzato) della palazzina 15/civ 7 prospettante il campo da golf, con terrazzo, giardino e box di pertinenza. L'alloggio si compone di soggiorno d'ingresso con angolo cottura, piccolo disimpegno, due camere, servizio con doccia, annesso terrazzo con antistante giardino lato campo da golf e loggia con piccola corte-giardino lato strada interna.

Confini: proprietà mapp.409/10, stradina lungo golf, altro giardino (sub 19), proprietà appartamento sub 18, strada interna al borgo e scala di accesso al p.2°.

A NCEU: Fg.25 mapp.409 sub 20 (già sub 6) p.1 Cat. A/2 cl.1 vani 4,5 Rendita € 778,56.

La perimetrazione del giardino è da rendere conforme al progetto ed alla planimetria catastale mantenendo la diversa posizione della scala di accesso.

Consistenza: Sup. commerciale stimata: mq 88

Box di pertinenza confinante con box sub 5, terrapieno, box sub 123 e corsia condominiale.

A NCEU: Fg.25 mapp.413/124 Cat.C/6 cl.3 mq 16 Rendita € 92,55 P.S3.

Consistenza. S. lorda mq 16,55 ca.

Conformità edilizia: l'appartamento è conforme e agibile, per l'autorimessa v.Lotto B2.

Stima del Lotto B3 costituito da appartamento e box di pertinenza € 241.000,00

di cui € 222.000,00 l'appartamento ed € 19.000,00 il box.

Unità facenti parte della COSTRUZIONE N.19 indicata col civ.11

La costruzione n.19 è una palazzina elevata su due piani f.t. oltre sottotetto e piano interrato con copertura a falde. Il manufatto si affaccia a ovest sulla piazzetta del borgo basso e a est sul campo da golf e comprende n.5 unità abitative.

Lotto B5 -Appartamento n.19.1 indicato col civ.11A facente parte della palazzina n.19/civ.11 posto su quattro livelli, piano interrato, piano terra, piano 1 e sottotetto, fra loro comunicanti con scala interna, prospettante la piazzetta interna e il campo da golf, con accesso al p.1° anche da scala esterna, **con box di pertinenza**. L'alloggio si compone al p.T di ingresso, disimpegno soggiorno con elegante caminetto, cucina abitabile, servizio e vano scala; al p.1° di disimpegno d'ingresso dal vano scala, tre camere, servizio con doccia e due terrazzi di cui uno accessibile da scala esterna comune all'int.11E; al p. sottotetto di locale di sgombero con ripostiglio. L'unità è dotata di corte giardino al p.T. su tre lati, porticato e sottoscala.

Confini: muri perimetrali su tre lati e appartamento sub int.11B e 11E.

A NCEU (quanto all'alloggio, Fg.25 mapp.407 sub 1 in corso di costruzione; quanto alla scala esterna in comunione con l'int.11D, Fg.25 mapp.407 sub 6 in corso di costruzione.

Consistenza: Sup. commerciale stimata: mq 188.

Box doppio di pertinenza confinante con terrapieno, box sub 137, corsia condominiale su due lati e box sub 136.

Consistenza. S. lorda mq 35 ca.

A NCEU: Fg.25 mapp.413/126 Cat. in corso di costruzione.

Conformità edilizia: per l'appartamento quanto eseguito è conforme, manca l'agibilità. Per il box v. Lotto B2.

Stima del Lotto B5 costituito da appartamento e box di pertinenza € 500.000,00

di cui € 460.000,00 per l'appartamento ed € 40.000,00 per il box.

Lotto B6 -Appartamento n.19.4 indicato col civ.11E facente parte della palazzina n.19/civ.11 **posto su due piani**, piano primo (2°f.t.) e sottotetto fra loro comunicanti con scala interna, prospettante la piazzetta interna e il campo da golf, con accesso da scala esterna indipendente ad una rampa, con box di pertinenza. L'alloggio si compone di scala di accesso e terrazzo, piccolo ingresso e vano scala, soggiorno con angolo cottura ed altro terrazzo, piccolo disimpegno, due camere, servizio con doccia e locale di sgombero nel sottotetto.

Confini: muri perimetrali su tre lati e appartamento sub 5.

A NCEU : Fg.25 mapp.407 sub 4 p.1 Cat. A/2 cl.1 vani 6 Rendita € 1.038,08.

Consistenza: Sup. commerciale stimata: mq 110

Box di pertinenza confinante con terrapieno su due lati, corsia condominiale, box sub 50. **Consistenza.** S. lorda mq 23,00 ca.

A NCEU Fg.25 mapp.413/125 Cat.C/6 cl.3 mq 23 Rendita € 133,04 P.S3.

Conformità edilizia: per l'appartamento quanto eseguito è conforme, manca l'agibilità. Per il box v. Lotto B2.

Stima del Lotto B6 costituito da appartamento e box di pertinenza € 300.000,00

di cui € 275.000,00 per l'appartamento ed € 25.000,00 per il box.

=====

Unità facenti parte della COSTRUZIONE N.20 indicata col civ.12

La costruzione n.20 è una palazzina in corso di ultimazione elevata su tre piani oltre sottotetto, affacciata sulla strada interna e sulla piazzetta del Borgo basso oltre che su cortile interno. Il manufatto comprende n.4 appartamenti dislocati ai vari piani, ciascuno con ingresso indipendente. Agli appartamenti del p.1° si accede lato cortile da apposito manufatto con tetto a padiglione comprendente il vano scala predisposto per ascensore comunicante con l'autorimessa al piano interrato .

Lotto B7 unità n. 20A indicata col civ.12A posta al p.T. della palazzina n.20/civ.12 e adibita a studio con foresteria, dotata di doppio ingresso da porticato esclusivo prospettante la piazzetta del borgo basso, **con box e cantina indicata con l'int. C3**. L'unità si compone di ampio studio con piccolo disimpegno e due ripostigli, altro disimpegno di accesso alla foresteria, camera soggiorno/letto, disimpegno, cucinino, servizio con doccia e ampio ripostiglio.

Confini: muri perimetrali su tre lati, vano scala di accesso esclusivo al p.2°, Lotto n.18.

A NCEU quanto allo studio con foresteria, Fg.25 mapp.396/4 in corso di costruzione p.T.; quanto al porticato esclusivo Fg.25 mapp. 396/5 in corso di costruzione.

Caratteristiche e stato: l'immobile si trova allo stato rustico, privo di impianti e di alcune tramezze interne. Stima avanzamento opere interne: 40%.

Stato avanzamento: quanto alla palazzina: 80%; quanto alla cantina: 50%

Consistenza: Sup. commerciale stimata mq 172.

Cantina int. C3 allo stato rustico posta al piano interrato sottostante la costruzione n.34 confinante con cantina C4 (Fg.25 392/1), intercapedine e cantina C2 (Fg.25 mapp.391/2).

A NCEU Fg.25 mapp.391/3 in corso di costruzione.

Consistenza : Sup. lorda mq 49x2,40/2,70 h

Box privo di vincolo pertinenziale confinante con terrapieno, box sub.83, corsia comune di accesso e box sub 55.

A NCEU Fg.25 mapp.413/72 Cat. C/6 cl.3 P.S3. mq 16 R.Euro 92,55

Consistenza.Sup. lorda mq 16 ca.

Stato avanzamento autorimessa: 90%

Conformità edilizia: per l'appartamento quanto eseguito è conforme, manca l'agibilità. La cantina non è conforme e da regolarizzare. Per il box v. Lotto B2.

Stima del Lotto B7 costituito da studio/appartamento porticato,

cantina e box..... Euro 220.000,00

di cui e 181.000,00 per lo studio/appartamento con porticato, € 20.000,00 per la cantina e € 19.000,00 per il box.

Lotto B8 Appartamento n.20.2 indicato col civ.12C posto al p.1. della palazzina n.20/civ.12 avente accesso dalla corte tramite corpo scala di uso comune col Lotto 20.3, prospettante la piazzetta del borgo basso, dotato di box pertinenziale e di una cantina oggi divisa in due unità indicate con gli intt. C5 e

C6. L'unità abitativa si compone di soggiorno d'ingresso, cucinotto, piccolo disimpegno, una camera, servizio con doccia e due terrazzi esclusivi uno lato corte da cui si accede all'unità ed uno lato piazzetta

Confini. Quanto all'appartamento: appartamento int.20/3 e muri perimetrali sui restanti lati. Quanto alla cantina: cantina C9 (Fg.25 mapp.393/1), cantina C7 (Fg.25 mapp.393/10), intercapedine e cantina C4 (Fg.25 mapp.392/1).

A NCEU quanto all'appartamento: Fg.25 mapp.396/2 Cat. in corso di costruzione P.1; quanto al corpo scala in comproprietà: Fg.25 mapp.396 sub 6; quanto alla cantina: Fg.25 mapp.392/2 in corso di costruzione.

Stato avanzamento: quanto alla palazzina: 80%; quanto alla cantina: 50%

Consistenza: Sup. commerciale stimata: mq 90,5

Box di pertinenza confinante con terrapieno, box sub.128, corsia comune di accesso e box sub 139.

A NCEU Fg.25 mapp.413/127 (già sub 91/parte) Cat. in corso di costruzione P.S3.

Consistenza. Sup. lorda mq 35 ca. **Stato avanzamento** autorimessa: 90%

Conformità edilizia: per l'appartamento quanto eseguito è conforme, manca l'agibilità. La cantina non è conforme e da regolarizzare. Per il box v. Lotto B2.

Stima del Lotto B8 costituito da appartamento con cantina e box

pertinenzialeEuro 200.000,00

di cui Euro 160.000,00 l'appartamento con cantina e Euro 40.000,00 il box.

**Unità facenti parte della COSTRUZIONE N.33 indicata col civ.18**

La costruzione n.33 è una palazzina formata da due corpi in aderenza, ciascuno con copertura a falde, con interposto terrazzo, elevata su tre piani oltre sottotetto con piano terra parzialmente esteso su porzione interrata sottostrada. Il manufatto si affaccia su strade interne del borgo e comprende n.5 unità abitative oltre ad una unità commerciale posta al p.t..

Lotto B10 -Locale commerciale n.33A indicato col civ.18A in corso di costruzione comprendente un ampio locale al p.T. della palazzina n.33/civ 18 con androne di accesso esclusivo ed una porzione interrata sottostrada composta da un locale deposito dotato anche di accesso indipendente dall'androne del p.T., da un magazzino e da una zona servizi con antibagno-spogliatoio, locale WC-doccia e ripostiglio, il tutto allo stato rustico privo ancora di pavimentazione e parte dei sottofondi, di parte delle tramezze interne e dei muri perimetrali di delimitazione dell'interrato e privo di tutti gli impianti e degli infissi.

Confini: muro perimetrale su strada interna, appartamento int.18B, intercapedine di alloggio impianti comuni e tunnel tecnologico, palazzina civ.20, vano ascensore e vano scala di accesso ai box interrati.

A NCEU Fg.25 mapp.383 sub 8 Cat. in corso di costruzione

Stima stato avanzamento dell'unità: 40%

Consistenza: Sup. commerciale stimata: mq 136

Conformità edilizia: conforme per quanto eseguito come Lotto B7.

Stima del Lotto B10.....Euro 110.000,00

Unità facenti parte della COSTRUZIONE N.35 indicata col civ.32

La costruzione n.35 è una palazzina del "Borgo alto" in corso di costruzione elevata su quattro piani, di cui uno seminterrato, oltre sottotetto non abitabile. Il manufatto si affaccia su strade interne del Borgo e comprende tre unità abitative e due cantine al piano seminterrato con porticato e giardino di pertinenza dell'appartamento del p.T.. Nell'interrato sottostante il solettone su cui si basa il fabbricato unitamente alla costruzione n.34, sono state ricavate due cantine di pertinenza di altri lotti.

Lotto B12-Appartamento n.35.3 indicato col civ.32D comprendente l'intero piano 2° (3° f.t.) ed il sovrastante sottotetto non abitabile della palazzina in corso di costruzione n.35/civ.32, con box ancora da vincolare. L'unità ha accesso dalla piazzetta del Borgo Alto a mezzo scala esterna a due rampe d'uso esclusivo ed è composta di soggiorno d'ingresso con scala di accesso al sottotetto (ancora da costruire) e due terrazzi, di cui uno di accesso, cucina abitabile, piccolo disimpegno, due camere, servizio e sottotetto con abbaino composto di due locali di sgombero.

Confini: muri perimetrali sui quattro lati.

A NCEU: Fg,25 mapp.392/4 in corso di costruzione p.2.

Stato avanzamento della costruzione: 40%

Consistenza. Sup. commerciale stimata: mq 116

Box confinante con box sub 70, terrapieno, box sub 12 e corsia comune d'accesso.

A NCEU Fg.25 mapp.413/40 Cat. in corso di costruzione p.S3.

Consistenza: S.lorda mq 16. **Stato avanzamento** autorimessa: 90%

Regolarità urbanistica-Occorre eliminare il vincolo di pertinenzialità che lega il box ad appartamento di proprietà di terzi (mapp.383/4) e costituire il nuovo vincolo.

Conformità edilizia: per l'appartamento quanto eseguito è conforme. Per i box v. Lotto B2.

Stima del Lotto B12 costituito da appartamento e box Euro 148.000,00

di cui Euro 126.000,00 l'appartamento ed Euro 22.000,00 il box.

=====

Unità poste nell'Autorimessa "alta".

Le unità che seguono, di cui il Fallimento è comproprietario unitamente alle altre due Procedure (Fall. Erchi e Fall. Green Corner), fanno parte dell'autorimessa interrata posta nella zona "alta" del Borgo indicata al Fg.25 del NCEU con i mapp.364-390-393-394.

L'immobile è allo stato rustico in arretrato corso di costruzione e lo stato di avanzamento delle opere è stato valutato pari al 60%.

Proprietà pro quota dei seguenti immobili:

Lotto B13- Quota di proprietà indivisa pari a 19125/50490 delle seguenti porzioni di autorimessa interrata in corso di costruzione posta nella parte “alta” del Borgo:

B13.1-Porzione di autorimessa posta in corrispondenza dell'ingresso carraio comprendente, oltre a parte della rampa e della corsia condominiale, il 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 ca.

Confini: terrapieno su due lati, proprietà mapp.393/31, 393/35, 393/32 e rampa di accesso carraio mapp.394/3.

A NCEU Fg.25 mapp.394/7 in corso di costruzione p.S1.

B13.2-Porzione di autorimessa comprendente, oltre a parte della corsia condominiale, n.2 box indicati con gli intt. “a.a.12” e “a.a.7” della rispettiva consistenza di m 3,05x5,43; 3,35x7,20 per una Sup. lorda complessiva di mq 43 ca.. Confini: prop. mapp. 393/33, 393/35 del Fg.25, terrapieno

A NCEU: Fg.25 mapp. 364/3 in corso di costruzione P.S1

Avanzamento della costruzione del Lotto: 60%.

Conformità edilizia del Lotto: non conforme, da regolarizzare con nuova pratica edilizia in sanatoria.

Tot. valore di stima della quota indivisa Lotto B13.1-2..... € 14.500,00

Savona 26 maggio 2021

il perito
ing. Giacomo Trucco

All.Tav studio variante al SUA1