

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CERIALE VIA MAGNONE 118

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a CERIALE VIA MAGNONE 118, della superficie commerciale di **218,49** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/6 di piena proprie [REDACTED]
- 4/6 di piena proprie [REDACTED]

Casa indipendente in villa bifamiliare sita lungo via Magnone, al civ 118, in zona periferica di Ceriale. La villa bifamiliare ha una composizione planimetrica a "Crescent" orientata nord-sud, e si compone di due fabbricati speculari e identici. Essa è posta immediatamente a valle del tracciato autostradale A10, su terreno degradante verso terreni agricoli disposti a fasce degradanti. La casa in oggetto occupa l'ala più a sud ed è esposta verso sud-est e nord ovest. Essa si compone di tre piani di cui uno interrato adibito a locale cantina, accessibile dal piano terreno tramite una scala interna; un piano terreno-seminterrato, con accesso sul fronte sud-est, composto da un grande ingresso-sala con stufa a legna, una sala, una cucina abitabile e un bagno; sempre al piano terreno, collegato con l'intercapedine che corre controterra sul lato nord-ovest, trova spazio il locale caldaia, separato dall'abitazione. Dalla sala-ingresso, tramite una scala interna, si raggiunge il primo piano adibito a zona notte e composto da due camere, un bagno e un ripostiglio. Completano l'immobile ampi spazi esterni composti da generose aree verdi al piano terreno e un marciapiede di accesso all'immobile; al primo piano una ampia terrazza e balconi, sono gli spazi accessori esterni posti sui fronti sud-est e nord-ovest. Le finiture interne sono originarie ma di sufficiente qualità. Al momento del sopralluogo l'immobile non risulta occupato e libero da mobilio. Purtroppo la vetustà generale di oltre 40 anni e lo stato in cui versa l'immobile richiedono una ristrutturazione generale. Le dotazioni impiantistiche sono minime e caratterizzate da un impianto elettrico non certificato; un impianto termico composto da caldaia a gas metano alimentata da bombolone interrato nel giardino, e termosifoni in alluminio negli ambienti interni. I serramenti esterni sono in legno e vetro semplice e l'ombreggiamento è garantito dalle persiane in legno. In generale anche i serramenti esterni risultano vetusti e in cattivo stato manutentivo. Lo stato manutentivo delle facciate risente fortemente della vetustà della mancanza di manutenzione costante e della esposizione dei fronti nord-ovest e nord-est: si notano macchie di muffa diffuse sulle pareti esterne e deterioramento degli intonaci sui frontalini e ciellini dei balconi. In generale il fabbricato necessita di una manutenzione straordinaria dei prospetti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, interno 118, scala u, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1738 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 218 mq, rendita 1.103,93 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGNONE, piano: S1-T-1, intestato a

[REDACTED] in atti dal 03/10/1997

CLASSAMENTO (n. 319B.1/1988) - VARIAZIONE del 12/11/2014 Pratica n. SV0123104 in atti dal 12/11/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 54352.1/2014)
Coerenze: TERRENO DI PERTINENZA SU TRE LATI (MAPP 1738) - IMMOBILE AL MAPP 1738 SUB 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Ceriale). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico Albenga.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 KM

nella media 

ferrovia distante 4 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Casa indipendente in villa bifamiliare sita lungo via Magnone, al civ 118, in zona periferica di Ceriale. La villa bifamiliare ha una composizione planimetrica a "Crescent" orientata nord-sud, e si compone di due fabbricati speculari e identici. Essa è posta immediatamente a valle del tracciato autostradale A10, su terreno degradante verso terreni agricoli disposti a fasce degradanti. La casa in oggetto occupa l'ala più a sud ed è esposta verso sud-est e nord ovest. Essa si compone di tre piani di cui uno interrato adibito a locale cantina, accessibile dal piano terreno tramite una scala interna; un piano terreno-seminterrato, con accesso sul fronte sud-est, composto da un grande ingresso-sala con stufa a legna, una sala, una cucina abitabile e un bagno; sempre al piano terreno, collegato con l'intercapedine che corre controterra sul lato nord-ovest, trova spazio il locale caldaia, separato dall'abitazione. Dalla sala-ingresso, tramite una scala interna, si raggiunge il primo piano adibito a zona notte e composto da due camere, un bagno e un ripostiglio. Completano l'immobile ampi spazi esterni composti da generose aree verdi al piano terreno e un marciapiede di accesso all'immobile; al primo piano una ampia terrazza e balconi, sono gli spazi accessori esterni posti sui fronti sud-est e nord-ovest. Le finiture interne sono originarie ma di sufficiente qualità. Al momento del sopralluogo l'immobile non risulta occupato e libero da mobilio. Purtroppo la vetustà generale di oltre 40 anni e lo stato in cui versa l'immobile richiedono una ristrutturazione generale. Le dotazioni impiantistiche sono minime e caratterizzate da un impianto elettrico non certificato; un impianto termico composto da caldaia a gas metano alimentata da bombolone interrato nel giardino, e termosifoni in alluminio negli ambienti interni. I serramenti esterni sono in legno e vetro semplice e l'ombreggiamento è garantito dalle persiane in legno. In generale anche i serramenti esterni risultano vetusti e in cattivo stato manutentivo. Lo stato manutentivo delle facciate risente fortemente della vetustà della mancanza di manutenzione costante e della esposizione dei fronti nord-ovest e nord-est: si notano macchie di muffa diffuse sulle pareti esterne e deterioramento degli intonaci sui frontali e ciellini dei

balconi. In generale il fabbricato necessita di una manutenzione straordinaria dei prospetti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO S1	60,00	x	50 %	=	30,00
PIANO TERRA	100,00	x	100 %	=	100,00
PIANO PRIMO	51,00	x	100 %	=	51,00
MARCIAPIEDE	17,50	x	30 %	=	5,25
TERRAZZO P 1°	74,00	x	30 %	=	22,20
CORTILE	502,00	x	2 %	=	10,04
Totale:	804,50				218,49

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, inteso come l'equivalenza tra il bene in esame e la sua giusta quantità di denaro. La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. Pertanto nella sua valutazione sono stati ponderati la zona di ubicazione del bene che risulta essere una zona periferica, vicino al tracciato autostradale dove l'edificato urbano inizia a diradare per lasciare maggior spazio all'utilizzo agricolo del suolo. La qualità urbana è buona, ma qualità di servizi primari e secondari è scarsa. Insufficiente la qualità dei collegamenti con le altre aree urbane. Il fabbricato in oggetto è stato costruito nel 1982, e si caratterizza per la sufficiente qualità delle sue finiture esterne, del metodo costruttivo, con le dotazioni impiantistiche appena sufficienti per la destinazione d'uso. All'interno la qualità architettonica è giudicata sufficiente, con un grado di finiture e dotazioni sufficiente. Tuttavia il grado di vetustità del fabbricato è oltre i 40 anni e la sua manutenzione generale è mediocre. Pertanto, per quanto sopra esposto, la commerciabilità rimane condizionata dalla ubicazione ed esposizione, oltre che dalla qualità delle finiture e dal grado di conservazione del bene al di sotto della media. Si esprime un giudizio di insufficiente commerciabilità del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 218,49 x 2.500,00 = **546.225,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 546.225,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 546.225,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, mediante il metodo monoparametrico del prezzo medio di mercato, intesi come l'equivalenza tra il bene in esame ed la sua giusta quantità di denaro. Dalle ricerche condotte presso gli uffici del catasto, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza, gli uffici tecnici del Comune di Ceriale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, quali: Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio, F.I.A.P. , Borsino Immobiliare e stampa specialistica di settore, quotazioni compravendite per immobili simili in zone limitrofe, si è constatato una sostanziale mancanza di dati confrontabili su fabbricati simili, con la stessa destinazione d'uso. A questi valori si sono poi applicati i coefficienti correttivi che esprimono le caratteristiche intrinseche degli immobili, verificate durante i sopralluoghi. Per la definizione di tali coefficienti correttivi si è tenuto conto, delle caratteristiche del comune di ubicazione, e della zona di PUC in cui ricade, la tipologia di edificio, la qualità sue dotazioni in termini di finiture e di impiantistica, la qualità delle dotazioni esterne come aree di pertinenza, parcheggi ecc., il grado di conservazione generale dell'immobile. Tutto quanto sopra premesso, è riportato sinteticamente nella abella di valutazione, nella quale è indicato il più probabile valore di mercato, con un alea del +/- 10 %.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Finale Ligure, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Comune di Ceriale, agenzie: Ceriale, osservatori del mercato immobiliare OMI, Il sole 24 H, Il borsino Immobiliare, FIAP, Comparabilità

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa bifamiliare	218,49	0,00	546.225,00	546.225,00
				546.225,00 €	546.225,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
ADEGUAMENTO PER GRADO DI VETUSTITA', QUALITA' ARCHITETTONICA E IMPIANTISTICA	-20%	-109.245,00
		109.245,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 436.980,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 436.980,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO 1/2021

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa bifamiliare a CERIALE VIA MAGNONE 120, della superficie commerciale di **214,65** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/6 di piena proprietà [REDACTED]
- 4/6 di piena proprietà [REDACTED]

Casa indipendente in villa bifamiliare sita lungo via Magnone, al civ 120, in zona periferica di Ceriale. La villa bifamiliare ha una composizione planimetrica a "Crescent" orientata nord-sud, e si compone di due fabbricati speculari e identici. Essa è posta immediatamente a valle del tracciato autostradale A10, su terreno degradante verso terreni agricoli disposti a fasce degradanti. La casa in oggetto occupa l'ala più a nord ed è esposta verso sud-est e nord ovest. Essa si compone di tre piani di cui uno interrato adibito a locale cantina, accessibile dal piano terreno tramite una scala interna; un piano terreno-seminterrato, con accesso sul fronte sud-est, composto da un grande ingresso-sala con stufa a legna, una sala, una cucina abitabile e un bagno; sempre al piano terreno, collegato con l'intercapedine che corre controterra sul lato nord-ovest, trova spazio il locale caldaia, separato dall'abitazione. Dalla sala-ingresso, tramite una scala interna, si raggiunge il primo piano adibito a zona notte e composto da due camere, un bagno e un ripostiglio. Completano l'immobile ampi spazi esterni composti da generose aree verdi al piano terreno e un marciapiede di accesso all'immobile; al primo piano una ampia terrazza e balconi, sono gli spazi accessori esterni posti sui fronti sud-est e nord-ovest. Le finiture interne sono originarie ma di sufficiente qualità. Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato e molti ambienti sono utilizzati come deposito di mobilio. Purtroppo la vetustà generale di oltre 40 anni e lo stato in cui versa l'immobile, richiedono una ristrutturazione generale. Le dotazioni impiantistiche sono minime e caratterizzate da un impianto elettrico non certificato; un impianto termico composto da caldaia a gas metano alimentata da bombolone interrato nel giardino, e termosifoni in alluminio negli ambienti interni. I serramenti esterni sono in legno e vetro semplice e l'ombreggiamento è garantito dalle persiane in legno. In generale anche i serramenti esterni risultano vetusti e in cattivo stato manutentivo. Lo stato manutentivo delle facciate risente fortemente della vetustà della mancanza di manutenzione costante e della esposizione dei fronti nord-ovest e nord-est: si notano macchie di muffa diffuse sulle pareti esterne e deterioramento degli intonaci sui frontalini e ciellini dei balconi. In generale il fabbricato necessita di una manutenzione straordinaria dei prospetti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 -T- 1, interno 120, scala U, ha un'altezza interna di 2,7. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1738 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 213 mq, rendita 1.103,93 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGNONE, piano: S1-T-1, intestato a

[REDACTED]
Coerenze: TERRENO DI PERTINENZA SU TRE LATI (MAPP 1738) - IMMOBILE AL MAPP 1738 SUB 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982

ristrutturato nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	214,65 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 429.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 429.300,00
Data della valutazione:	08/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/10/2020 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. rep 841 di repertorio, iscritta il 23/10/2020 a rr.ii. Finale Ligure ai nn. reg gen 9987/1017 reg part, a favore di BANCA PASSADORE & C S

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 334.022,53.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a unita 1: lotto 4, lotto 5 - unità 2: lotto 1, lotto 2, lotto 3- unità 3: lotto 6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CERIALE VIA MAGNONE 120

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a CERIALE VIA MAGNONE 120, della superficie commerciale di **214,65** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/6 di piena proprietà [REDACTED]
- 4/6 di piena proprietà [REDACTED]

Casa indipendente in villa bifamiliare sita lungo via Magnone, al civ 120, in zona periferica di Ceriale. La villa bifamiliare ha una composizione planimetrica a "Crescent" orientata nord-sud, e si compone di due fabbricati speculari e identici. Essa è posta immediatamente a valle del tracciato autostradale A10, su terreno degradante verso terreni agricoli disposti a fasce degradanti. La casa in oggetto occupa l'ala più a nord ed è esposta verso sud-est e nord ovest. Essa si compone di tre piani di cui uno interrato adibito a locale cantina, accessibile dal piano terreno tramite una scala interna; un piano terreno-seminterrato, con accesso sul fronte sud-est, composto da un grande ingresso-sala con stufa a legna, una sala, una cucina abitabile e un bagno; sempre al piano terreno, collegato con l'intercapedine che corre controterra sul lato nord-ovest, trova spazio il locale caldaia, separato dall'abitazione. Dalla sala-ingresso, tramite una scala interna, si raggiunge il primo piano adibito a zona notte e composto da due camere, un bagno e un ripostiglio. Completano l'immobile ampi spazi esterni composti da generose aree verdi al piano terreno e un marciapiede di accesso all'immobile; al primo piano una ampia terrazza e balconi, sono gli spazi accessori esterni posti sui fronti sud-est e nord-ovest. Le finiture interne sono originarie ma di sufficiente qualità. Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato e molti ambienti sono utilizzati come deposito di mobilio. Purtroppo la vetustà generale di oltre 40 anni e lo stato in cui versa l'immobile, richiedono una ristrutturazione generale. Le dotazioni impiantistiche sono minime e caratterizzate da un impianto elettrico non certificato; un impianto termico composto da caldaia a gas metano alimentata da bombolone interrato nel giardino, e termosifoni in alluminio negli ambienti interni. I serramenti esterni sono in legno e vetro semplice e l'ombreggiamento è garantito dalle persiane in legno. In generale anche i serramenti esterni risultano vetusti e in cattivo stato manutentivo. Lo stato manutentivo delle facciate risente fortemente della vetustà della mancanza di manutenzione costante e della esposizione dei fronti nord-ovest e nord-est: si notano macchie di muffa diffuse sulle pareti esterne e deterioramento degli intonaci sui frontalini e ciellini dei balconi. In generale il fabbricato necessita di

una manutenzione straordinaria dei prospetti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 -T- 1, interno 120, scala U, ha un'altezza interna di 2,7. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1738 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 213 mq, rendita 1.103,93 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGNONE, piano: S1-T-1, intestato a

Coerenze: TERRENO DI PERTINENZA SU TRE LATI (MAPP 1738) - IMMOBILE AL MAPP 1738 SUB 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Ceriale). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 KM

nella media 

ferrovia distante 4 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Casa indipendente in villa bifamiliare sita lungo via Magnone, al civ 120, in zona periferica di Ceriale. La villa bifamiliare ha una composizione planimetrica a "Crescent" orientata nord-sud, e si compone di due fabbricati speculari e identici. Essa è posta immediatamente a valle del tracciato autostradale A10, su terreno degradante verso terreni agricoli disposti a fasce degradanti. La casa in oggetto occupa l'ala più a nord ed è esposta verso sud-est e nord ovest. Essa si compone di tre piani di cui uno interrato adibito a locale cantina, accessibile dal piano terreno tramite una scala interna; un piano terreno-seminterrato, con accesso sul fronte sud-est, composto da un grande ingresso-sala con stufa a legna, una sala, una cucina abitabile e un bagno; sempre al piano terreno, collegato con l'intercapedine che corre controterra sul lato nord-ovest, trova spazio il locale caldaia, separato dall'abitazione. Dalla sala-ingresso, tramite una scala interna, si raggiunge il primo piano adibito a zona notte e composto da due camere, un bagno e un ripostiglio. Completano l'immobile ampi spazi esterni composti da generose aree verdi al piano terreno e un marciapiede di accesso all'immobile; al primo piano una ampia terrazza e balconi, sono gli spazi accessori esterni posti sui fronti sud-est e nord-ovest. Le finiture interne sono originarie ma di sufficiente qualità. Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato e molti ambienti sono utilizzati come deposito di

mobilio. Purtroppo la vetustà generale di oltre 40 anni e lo stato in cui versa l'immobile richiedono una ristrutturazione generale. Le dotazioni impiantistiche sono minime e caratterizzate da un impianto elettrico non certificato; un impianto termico composto da caldaia a gas metano alimentata da bombolone interrato nel giardino, e termosifoni in alluminio negli ambienti interni. I serramenti esterni sono in legno e vetro semplice e l'ombreggiamento è garantito dalle persiane in legno. In generale anche i serramenti esterni risultano vetusti e in cattivo stato manutentivo. Lo stato manutentivo delle facciate risente fortemente della vetustà della mancanza di manutenzione costante e della esposizione dei fronti nord-ovest e nord-est: si notano macchie di muffa diffuse sulle pareti esterne e deterioramento degli intonaci sui frontalini e ciellini dei balconi. In generale il fabbricato necessita di una manutenzione straordinaria dei prospetti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO S1	60,00	x	50 %	=	30,00
PT	100,00	x	100 %	=	100,00
P 1°	51,00	x	100 %	=	51,00
MARCIAPIEDE	17,50	x	30 %	=	5,25
TERRAZZO	73,00	x	30 %	=	21,90
CORTILE	325,00	x	2 %	=	6,50
Totale:	626,50				214,65

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, inteso come l'equivalenza tra il bene in esame e la sua giusta quantità di denaro. La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. Pertanto nella sua valutazione sono stati ponderati la zona di ubicazione del bene che risulta essere una zona periferica, vicino al tracciato autostradale dove l'edificato urbano inizia a diradare per lasciare maggior spazio all'utilizzo agricolo del suolo. La qualità urbana è buona, ma qualità di servizi primari e secondari è scarsa. Insufficiente la qualità dei collegamenti con le altre aree urbane. Il fabbricato in oggetto è stato costruito nel 1982, e si caratterizza per la sufficiente qualità delle sue finiture esterne, del metodo costruttivo, con le dotazioni impiantistiche appena sufficienti per la destinazione d'uso. All'interno la qualità architettonica è giudicata sufficiente, con un grado di finiture e dotazioni sufficiente. Tuttavia il grado di vetustà del fabbricato è oltre i 40 anni e la sua manutenzione generale è mediocre. Pertanto, per quanto sopra esposto, la commerciabilità rimane condizionata dalla ubicazione ed esposizione, oltre che dalla qualità delle finiture e dal grado di conservazione del bene al di sotto della media. Si esprime un giudizio di insufficiente commerciabilità del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 214,65 x 2.500,00 = **536.625,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 536.625,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 536.625,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, mediante il metodo monoparametrico del prezzo medio di mercato, intesi come l'equivalenza tra il bene in esame ed la sua giusta quantità di denaro. Dalle ricerche condotte presso gli uffici del catasto, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza, gli uffici tecnici del Comune di Ceriale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, quali: Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio, F.I.A.P. , Borsino Immobiliare e stampa specialistica di settore, quotazioni compravendite per immobili simili in zone limitrofe, si è constatato una sostanziale mancanza di dati confrontabili su fabbricati simili, con la stessa destinazione d'uso. A questi valori si sono poi applicati i coefficienti correttivi che esprimono le caratteristiche intrinseche degli immobili, verificate durante i sopralluoghi. Per la definizione di tali coefficienti correttivi si è tenuto conto, delle caratteristiche del comune di ubicazione, e della zona di PUC in cui ricade, la tipologia di edificio, la qualità sue dotazioni in termini di finiture e di impiantistica, la qualità delle dotazioni esterne come aree di pertinenza, parcheggi ecc., il grado di conservazione generale dell'immobile. Tutto quanto sopra premesso, è riportato sinteticamente nella tabella di valutazione, nella quale è indicato il più probabile valore di mercato, con un alea del +/- 10 %.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Finale Ligure, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Comune di Ceriale, agenzie: Ceriale, osservatori del mercato immobiliare OMI, Il sole 24 H, Il borsino Immobiliare, FIAP, Comparabilitalia

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa bifamiliare	214,65	0,00	536.625,00	536.625,00
				536.625,00 €	536.625,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
ADEGUAMENTO PER GRADO DI VETUSTITA', QUALITA' ARCHITETTONICA E IMPIANTISTICA	-20%	-107.325,00
		107.325,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 429.300,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 429.300,00**

Valore dell'offerta minima (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: **€. 321.975,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO 1/2021

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a CERIALE Lungomare Armando Diaz 102, della superficie commerciale di **113,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprie [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Immobile posto al primo piano di villino bifamiliare sito in Lungomare A. Diaz. Il fabbricato, di pianta quadrata, è ubicato in un lotto di terreno pertinenziale di forma rettangolare, ma in posizione arretrata rispetto alla viabilità. L'accesso al fabbricato è posto sul retro, tramite atrio coperto in muratura, e vano scale condominiale. Le finiture esterne del fabbricato sono standard, con intonaco civile sui prospetti, zoccolatura in lastre di pietra a spacco ad opus incertum, copertura in cotto, i serramenti esterni in legno e vetro semplice. Il grado di conservazione ha una vetustà di oltre 40 anni con un maggiore deterioramento sul fronte nord. La distribuzione interna è regolata da un corridoio centrale su cui si affacciano gli ambienti interni composti da tre camere, un bagno, un ripostiglio, una sala - pranzo e una cucina abitabile. Ottima l'esposizione a sud-est sud ovest. Dalla cucina un ampio balcone di circa 10 mq si affaccia sul fronte mare. Le finiture interne sono quelle originarie ad eccezione dei bagni di più recente ristrutturazione. I serramenti interni ed esterni sono anch'essi originali, in legno e vetro i primi e in legno e vetro semplice le finestre esterne. Le dotazioni impiantistiche sono le minime sufficienti per la residenza: impianto elettrico (non certificato); impianto idrico da rete comunale; impianto termico autonomo mediante calderina condominiale a gas da rete pubblica, corpi radianti in alluminio. In generale il grado di conservazione è oltre 40 anni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 2, scala u, ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 479 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 105 mq, rendita 1.084,56 Euro, indirizzo catastale: LUNGOMARE ARMANDO DIAZ Interno 2, piano: [REDACTED]
[REDACTED] 35) - VARIAZIONE del 18/11/2013 Pratica n. SV0149150 in atti dal 18/11/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 59350.1/2013)
Coerenze: terreno di pertinenza al mapp 479 sui quattro lati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1955 ristrutturato nel 2015.

B mansarda a CERIALE Lungomare Armando Diaz 102, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Mansarda posta al terzo e ultimo piano di villa bifamiliare sita lungo Lungomare A. Diaz. L'accesso al bene avviene tramite viale privato interno alla proprietà e attraverso il vano scale comune. La mansarda risulta catastalmente divisa in due unità, sebbene la separazione non sia stata materialmente realizzata, e risulta di fatto un unico ambiente. L'unità immobiliare è disposta sotto la falda a ponente del tetto ed ha una altezza massima al colmo di 2,30 mt. Gli ambienti interni sono composti da un unico ambiente centrale e da un locale servizi. La superficie agibile compresa tra le

altezze di 1,5 e 2,3 mt, risulta di 28 mq. La qualità delle finiture è sufficiente e le dotazioni impiantistiche sono l'impianto idrico ed elettrico. I serramenti esterni sono composti da 4 oblò circolari distribuiti sui 4 fronti, Per via di quanto esposto sopra, l'utilizzo del bene rimane condizionato dalle opere necessarie per il completamento del frazionamento con la restante porzione di mansarda. Tali opere possono essere riassunte nella creazione di un ballatoio all'arrivo delle scale, due porte di accesso alle soffitte, e nella costruzione di una parete di divisione tra le due porzioni di mansarda.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, interno 3, scala u, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 479 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 28 mq, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: Lungomare Armando Diaz n 102 , piano: 2, intestato a

Coerenze: Terreno di pertinenza al mapp 479 sui quattro lati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1955 ristrutturato nel 2015.

C box singolo a CERIALE Lungomare Armando Diaz 102, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Box singolo in struttura all'interno delle aree di pertinenza del fabbricato residenziale di cui al presente lotto. L'auto rimessa ha dimensioni interne di 5x3 mt per un'altezza netta di 2,55 mt. Al box si accede direttamente dai percorsi interni della villa, senza porta basculante o altro infisso; la struttura è in C.A. con muri di tamponamento in blocchetti intonacati sia esternamente che internamente; il pavimento interno è in battuto di cemento finito a spolvero. La dotazione impiantistica è costituita da l'impianto elettrico e di illuminazione e da un punto acqua. In generale le finiture sono sufficienti e il grado di vetustà si giudica di oltre 35 anni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,55. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2483 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe u, consistenza 17 mq, rendita 96,16 Euro, indirizzo catastale: Lungomare Armando Diaz n. 102, piano: T, intestato a

in atti dal 24/08/1989 INSERIMENTO DI PLANIMETRIE VAR (n. 01/10/2008 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 24918.1/2008) -

Coerenze: mapp 479 su due lati, mapp 2865, mapp 2498, ferrovia

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	158,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 602.150,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 602.150,00

Data della valutazione:

08/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/10/2020 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. rep 841 di repertorio, iscritta il 23/10/2020 a rr.ii. Finale Ligure ai nn. reg gen 9987/1017 reg part, a favore di BANCA PASSADORE & C SPA C/O AVV. PIEO NEGRO VIA NAZARIO SAURO 1/7 SAVONA

[REDACTED]

[REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 334.022,53.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a unita 1: lotto 4, lotto 5 - unità 2: lotto 1, lotto 2, lotto 3- unità 3: lotto 6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA, stipulata il 07/12/2021 a firma di notaio Luciano Basso ai nn. rep 95117/27093 di repertorio, trascritta il 20/12/2021 a RR.II. Finale Ligure ai nn. reg gen 16202/12931 reg part, a favore di -, contro [REDACTED]

[REDACTED]

La formalità è riferita solamente a Lotto 3 e Lotto 6.

L'INTERESSE ALLA CUI REALIZZAZIONE E' DIRETTA LA COSTITUZIONE DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE E' RIFERIBILE ALLA SOCIETA' '[REDACTED]' IN CONCORDATO PREVENTIVO (ANCHE IL "BENEFICIARIO"). CON LA COSTITUZIONE DEL

[REDACTED]

QUALE SOLUZIONE ALLO STATO DI CRISI IN CUI SI TROVA, FORNENDO AI CREDITORI ANCHE LA GARANZIA RIVENIENTE DAL PRESENTE ATTO, INTERESSE CHE TROVA FONDAMENTO NELLA PROTEZIONE DEL CETO CREDITORIO E NELLA SALVAGUARDIA DELL'ATTIVITA' DI IMPRESA, ENTRAMBE RICONOSCIUTE DAL NOSTRO ORDINAMENTO, E CHE QUINDI E' MERITEVOLE DI TUTELA DA PARTE DELL'ORDINAMENTO STESSO. IL VINCOLO DI DESTINAZIONE COSTITUITO COL PRESENTE ATTO RESTA SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO ALLA OMOLOGA DEL CONCORDATO PREVENTIVO PROPOSTO DALLA SOCIETA' CESSANDO OGNI EFFICACIA IN CASO DI MANCATA OMOLOGA. IN TALE CASO I CONFERENTI SARANNO LIBERI DI ALIENARE GLI IMMOBILI E DI TRATTENERE L'INTERO RICAIVATO DALLA VENDITA. LA DESTINAZIONE PRODUCE EFFETTI A FAVORE DEI CREDITORI DALLA SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

1/1, in forza di denuncia di successione (dal 11/08/2003), con atto stipulato il 24/08/2004 a firma di Ufficio registro ai nn. rep 68/663 di repertorio, trascritto il 17/09/2004 a rr.ii. Finale Ligure ai nn. reg gen 11963/7781 reg part.

Il titolo è riferito solamente a tutti i lotti.

Successione con la quale la moglie e i due figli ricevono in successione i beni del padre tra cui gli immobili e terreni di pertinenza della presente procedura

1/4) per la quota di 1/1, in forza di sentenza di divisione (dal 30/01/2018), con atto stipulato il 30/01/2018 a firma di rep 83/2018, trascritto il 27/03/2018 a RR.II. Finale Ligure ai nn. reg gen 3442/2613 reg part.

Il titolo è riferito solamente a al presente lotto 6.

Atto di divisione derivante da atto giudiziario: sentenza di divisione, con il quale è stata disposta la divisione dei beni oggetto del presente lotto nella quota di 1/2 alla madre e rispettivamente 1/4 ciascuno ai figli. Il presente atto costituisce rettifica al titolo (sentenza del Tribunale di Savona n 1170/2014 del 19/08/2014 rep 1170/2014 trascritta in data 11/07/2017 reg part 5825, reg gen 7837) in forza del decreto di correzione di sentenza del tribunale di Savona datato 26/01/2018 depositato il 30/01/2018 n. cron. 38/2018

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso Edilizio N. 25 e successive varianti, intestata a [REDACTED] lavori di abitazione di civile abitazione, presentata il 28/12/1953, rilasciata il 29/12/1955, agibilità del 24/05/1955

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 743, intestata [REDACTED] per lavori di sanatoria opere edilizie realizzate in difformità dal titolo edilizio, presentata il 17/03/1986, rilasciata il 24/06/1989 con il n. 9726 di protocollo.

Agibilità non trovata nel fascicolo. Le opere in sanatoria riguardano: non è stato eseguito il piano seminterrato; il PT è stato realizzato ad una quota inferiore a quella di progetto; è stata variata ed ampliata la sagoma esterna della costruzione del tetto; è stato aggiunto un locale caldaia ed una tettoia di riparo dell'ingresso lato ovest mentre sul lato est è stato aggiunto un porticato coperto con terrazzo al P1. Il magazzino staccato dalla costruzione ed il box è stato eseguito senza licenza. Nel 1970, la soffitta sottotetto è stata trasformata in abitazione. Al presente atto è allegato il certificato di idoneità statica postuma di tutta la costruzione

SCIA N. 102S014, intestata [REDACTED] lavori di manutenzione straordinaria, sostituzione caldaia e modifica dell'accesso su via Lungomare Diaz, presentata il 07/10/2014 con il n. 23222 di protocollo

SCIA N. 015S015, intestata a [REDACTED] lavori di Divisione proprietari, presentata il 16/02/2015 con il n. 3542 di protocollo, rilasciata il 17/12/2015 con il n. 25958 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a agibilità non necessaria.

Con nota del 20/02/2015 prot n 3860 l'ufficio tecnico comunicava che sussistevano motivi ostativi al previsto divisorio in PVC in quanto non conferme all'art 73 del REC. Successivamente il divisorio in PVC è stato sostituito da una rete metallica e paletti in ferro come effettivamente è stato realizzato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona BS9: zone residenziali sature. Vincolo Dlgs 42/2004 art 142 lett. a Area a minor distanza di 300 m dalla battaglia

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria al fg 10 mapp 479 sub 9 non (mansarda), risulta una porzione dell'intero sottotetto, ma non è stata fisicamente divisa dalla restante porzione: con parete, pianerottolo e porte distinte di accesso alla rispettive porzioni di soffitta abitabile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia per opere di divisione

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia a firma di professionista abilitato: €1.500,00
- realizzazione opere e oneri di costruzione: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a corpo B.

Per rendere coerente la mansarda si deve aprire una pratica edilizia che autorizzi le opere murarie di divisione, verificando il rispetto delle norme urbanistiche e del REC del Comune di Ceriale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CERIALE LUNGOMARE ARMANDO DIAZ 102

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CERIALE Lungomare Armando Diaz 102, della superficie commerciale di **113,70 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Immobile posto al primo piano di villino bifamiliare sito in Lungomare A. Diaz. Il fabbricato, di pianta quadrata, è ubicato in un lotto di terreno pertinenziale di forma rettangolare, ma in posizione arretrata rispetto alla viabilità. L'accesso al fabbricato è posto sul retro, tramite atrio coperto in muratura, e vano scale condominiale. Le finiture esterne del fabbricato sono standard, con intonaco civile sui prospetti, zoccolatura in lastre di pietra a spacco ad opus incertum, copertura in cotto, i serramenti esterni in legno e vetro semplice. Il grado di conservazione ha una vetustà di oltre 40 anni con un maggiore deterioramento sul fronte nord. La distribuzione interna è regolata da un corridoio centrale su cui si affacciano gli ambienti interni composti da tre camere, un bagno, un ripostiglio, una sala - pranzo e una cucina abitabile. Ottima l'esposizione a sud-est sud ovest. Dalla cucina un ampio balcone di circa 10 mq si affaccia sul fronte mare. Le finiture interne sono quelle originarie ad eccezione dei bagni di più recente ristrutturazione. I serramenti interni ed esterni sono anch'essi originali, in legno e vetro i primi e in legno e vetro semplice le finestre esterne. Le dotazioni impiantistiche sono le minime sufficienti per la residenza: impianto elettrico (non certificato); impianto idrico da rete comunale; impianto termico autonomo mediante calderina condominiale a gas da rete pubblica, corpi radianti in alluminio. In generale il grado di conservazione è oltre 40 anni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 2, scala u, ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 479 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 105 mq, rendita 1.084,56 Euro, indirizzo catastale: LUNGOMARE ARMANDO DIAZ Interno 2, piano: Piano 1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: terreno di pertinenza al mapp 479 sui quattro lati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1955 ristrutturato nel 2015.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ceriale). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico Albenga.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km nella media 
 ferrovia distante 2 km nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media 
 esposizione: al di sopra della media 
 luminosità: al di sopra della media 
 panoramicità: al di sopra della media 
 impianti tecnici: al di sotto della media 
 stato di manutenzione generale: nella media 
 servizi: nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile posto al primo piano di villino bifamiliare sito in Lungomare A. Diaz. Il fabbricato, di pianta quadrata, è ubicato in un lotto di terreno pertinenziale di forma rettangolare, ma in posizione arretrata rispetto alla viabilità. L'accesso al fabbricato è posto sul retro, tramite atrio coperto in muratura, e vano scale condominiale. Le finiture esterne del fabbricato sono standard, con intonaco civile sui prospetti, zoccolatura in lastre di pietra a spacco ad opus incertum, copertura in cotto, i serramenti esterni in legno e vetro semplice. Il grado di conservazione ha una vetustà di oltre 40 anni con un maggiore deterioramento sul fronte nord. La distribuzione interna è regolata da un corridoio centrale su cui si affacciamo gli ambienti interni composti da tre camere, un bagno, un ripostiglio, una sala - pranzo e una cucina abitabile. Ottima l'esposizione a sud-est sud ovest. Dalla cucina un ampio balcone di circa 10 mq si affaccia sul fronte mare. Le finiture interne sono quelle originarie ad eccezione dei bagni di più recente ristrutturazione. I serramenti interni ed esterni sono anch'essi originari, in legno e vetro i primi e in legno e vetro semplice le finestre esterne. Le dotazioni impiantistiche sono le minime sufficienti per la residenza: impianto elettrico (non certificato); impianto idrico da rete comunale; impianto termico autonomo mediante calderina condominiale a gas da rete pubblica, corpi radianti in alluminio. In generale il grado di conservazione è oltre 40 anni.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
immobile	108,00	x	100 %	=	108,00
balcone	19,00	x	30 %	=	5,70
Totale:	127,00				113,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, inteso come l'equivalenza tra il bene in esame e la sua giusta quantità di denaro. La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. Pertanto nella sua valutazione sono stati ponderati la zona di ubicazione del bene che risulta essere una zona centrale residenziale, in una zona compresa tra il fronte mare e il tracciato ferroviario del Comune di Ceriale. La qualità urbana è buona con una buona qualità di servizi primari e secondari e una buona possibilità di collegamenti. Il fabbricato in oggetto è stato costruito nel 1955, e si caratterizza per la discreta qualità delle sue finiture esterne, del metodo costruttivo, con le dotazioni sufficienti per la destinazione d'uso. In generale la qualità architettonica è giudicata sufficiente, con un grado di finiture e dotazioni sufficiente, ma con un grado di vetustità di 40 anni. In generale, per quanto sopra esposto la commerciabilità rimane condizionata dalla ottima ubicazione ed esposizione, anche se parzialmente ridotta dal grado delle finiture e dal grado di conservazione del bene. In conclusione si esprime un giudizio di discreta commerciabilità del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 113,70 x 4.500,00 = **511.650,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 511.650,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 511.650,00

BENI IN CERIALE LUNGOMARE ARMANDO DIAZ 102

MANSARDA

DI CUI AL PUNTO B

mansarda a CERIALE Lungomare Armando Diaz 102, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

Mansarda posta al terzo e ultimo piano di villa bifamiliare sita lungo Lungomare A. Diaz. L'accesso al bene avviene tramite viale privato interno alla proprietà e attraverso il vano scale comune. La mansarda risulta catastalmente divisa in due unità, sebbene la separazione non sia stata materialmente realizzata, e risulta di fatto un unico ambiente. L'unità immobiliare è disposta sotto la falda a ponente del tetto ed ha una altezza massima al colmo di 2,30 mt. Gli ambienti interni sono composti da un unico ambiente centrale e da un locale servizi. La superficie agibile compresa tra le altezze di 1,5 e 2,3 mt, risulta di 28 mq. La qualità delle finiture è sufficiente e le dotazioni impiantistiche sono l'impianto idrico ed elettrico. I serramenti esterni sono composti da 4 oblò circolari distribuiti sui 4 fronti. Per via di quanto esposto sopra, l'utilizzo del bene rimane condizionato dalle opere necessarie per il completamento del frazionamento con la restante porzione di mansarda. Tali opere possono essere riassunte nella creazione di un ballatoio all'arrivo delle scale, due porte di accesso alle soffitte, e nella costruzione di una parete di divisione tra le due porzioni di mansarda.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, interno 3, scala u, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 479 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 28 mq, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: Lungomare Armando Diaz n 102 , piano: 2, intestato a ██████████

SV0044987 in atti dal 08/07/2016 FRAZ.PER TRASFERIMENTO DIRITTI (n. 13666.1/2016)
Coerenze: Terreno di pertinenza al mapp 479 sui quattro lati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1955 ristrutturato nel 2015.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ceriale). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico Albenga.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km nella media 
ferrovia distante 2 km nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: al di sopra della media 
esposizione: al di sotto della media 
luminosità: al di sotto della media 
panoramicità: al di sotto della media 
impianti tecnici: al di sotto della media 
stato di manutenzione generale: nella media 
servizi: al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mansarda posta al terzo e ultimo piano di villa bifamiliare sita lungo Lungomare A. Diaz. L'accesso al bene avviene tramite viale privato interno alla proprietà e attraverso il vano scale comune. La mansarda risulta catastalmente divisa in due unità, sebbene la separazione non sia stata materialmente realizzata, e risulta di fatto un unico ambiente. L'unità immobiliare è disposta sotto la falda a ponente del tetto ed ha una altezza massima al colmo di 2,30 mt. Gli ambienti interni sono composti da un unico ambiente centrale e da un locale servizi. La superficie agibile compresa tra le altezze di 1,5 e 2,3 mt, risulta di 28 mq. La qualità delle finiture è sufficiente e le dotazioni impiantistiche sono l'impianto idrico ed elettrico. I serramenti esterni sono composti da 4 oblò circolari distribuiti sui 4 fronti. Per via di quanto esposto sopra, l'utilizzo del bene rimane condizionato dalle opere necessarie per il completamento del frazionamento con la restante porzione di mansarda. Tali opere possono essere riassunte nella creazione di un ballatoio all'arrivo delle scale, due porte di accesso alle soffitte, e nella costruzione di una parete di divisione tra le due porzioni di mansarda.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mansarda	28,00	x	100 %	=	28,00
Totale:	28,00				28,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, inteso come l'equivalenza tra il bene in esame e la sua giusta quantità di denaro. La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. Pertanto nella sua valutazione sono stati ponderati la zona di ubicazione del bene che risulta essere una zona centrale residenziale, in una zona compresa tra il fronte mare e il tracciato ferroviario del Comune di Ceriale. La qualità urbana è buona con una buona qualità di servizi primari e secondari e una buona possibilità di collegamenti. Il fabbricato in oggetto è stato costruito nel 1955, e si caratterizza per la discreta qualità delle sue finiture esterne, del metodo costruttivo, con le dotazioni sufficienti per la destinazione d'uso. In generale la qualità architettonica è giudicata sufficiente. In generale, per quanto sopra esposto la commerciabilità rimane fortemente condizionata dalla ubicazione della mansarda posta al secondo piano sottotetto di un villino bifamiliare, e dalla ridotta superficie agibile pari a 28 mq. A ciò si aggiunge che esso non risulta immediatamente fruibile in maniera esclusiva, dovendosi completare le opere previste per il suo frazionamento. In conclusione si giudica il bene di insufficiente commerciabilità, valutandolo esclusivamente in qualità di accessorio all'immobile di cui al punto A del presente lotto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,00 x 2.250,00 = **63.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 63.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 63.000,00**

BENI IN CERIALE LUNGOMARE ARMANDO DIAZ 102

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a CERIALE Lungomare Armando Diaz 102, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Box singolo in struttura all'interno delle aree di pertinenza del fabbricato residenziale di cui al presente lotto. L'auto rimessa ha dimensioni interne di 5x3 mt per un'altezza netta di 2,55 mt. Al box si accede direttamente dai percorsi interni della villa, senza porta basculante o altro infisso; la struttura è in C.A. con muri di tamponamento in blocchetti intonacati sia esternamente che internamente; il pavimento interno è in battuto di cemento finito a spolvero. La dotazione impiantistica è costituita da l'impianto elettrico e di illuminazione e da un punto acqua. In generale le finiture sono sufficienti e il grado di vetustà si giudica di oltre 35 anni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di

2,55.Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2483 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe u, consistenza 17 mq, rendita 96,16 Euro, indirizzo catastale: Lungomare Armando Diaz n. 102, piano: T, intestato a

[REDACTED]
[REDACTED] 1/10/2008 VARIAZIONE
PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 24918.1/2008) -
Coerenze: mapp 479 su due lati, mapp 2865, mapp 2498, ferrovia

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ceriale). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico Albenga.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km

nella media 

ferrovia distante 2 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo in struttura all'interno delle aree di pertinenza del fabbricato residenziale di cui al presente lotto. L'auto rimessa ha dimensioni interne di 5x3 mt per un'altezza netta di 2,55 mt. Al box si accede direttamente dai percorsi interni della villa, senza porta basculante o altro infisso; la struttura è in C.A. con muri di tamponamento in blocchetti intonacati sia esternamente che internamente; il pavimento interno è in battuto di cemento finito a spolvero. La dotazione impiantistica è costituita da l'impainto elettrico e di illuminazione e da un punto acqua. In generale le finiture sono sufficienti e il grado di vetustità si giudica di oltre 35 anni.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	17,00				17,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, inteso come l'equivalenza tra il bene in esame e la sua giusta quantità di denaro. La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. Pertanto nella sua valutazione sono stati ponderati la zona di ubicazione del bene che risulta essere una zona centrale residenziale, in una zona compresa tra il fronte mare e il tracciato ferroviario del Comune di Ceriale. La qualità urbana è buona con una buona qualità di servizi primari e secondari e una buona possibilità di collegamenti. Il box in oggetto è stato costruito nel 1985, si caratterizza per le forte semplicità delle sue finiture esterne, del metodo costruttivo, con le dotazioni minime necessarie per la destinazione d'uso. In generale la qualità architettonica è giudicata sufficiente. Buono l'accesso al box che avviene dalle aree interne al fabbricato di cui al presente lotto. In generale, per quanto sopra esposto la commerciabilità rimane fortemente condizionata dalla ubicazione del box in aree private, pertanto di insufficiente commerciabilità, valutando il bene esclusivamente in qualità di accessorio agli immobili di cui ai punti A e B del presente lotto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	17,00	x	2.000,00	=	34.000,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 34.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 34.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, mediante il metodo monoparametrico del prezzo medio di mercato, intesi come l'equivalenza tra il bene in esame ed la sua giusta quantità di denaro. Dalle ricerche condotte presso gli uffici del catasto, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza, gli uffici tecnici del Comune di Ceriale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, quali: Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio, F.I.A.P. , Borsino Immobiliare e stampa specialistica di settore, quotazioni compravendite per immobili simili in zone limitrofe, si è constatato una sostanziale mancanza di dati confrontabili su fabbricati simili, con la stessa destinazione d'uso. A questi valori si sono poi applicati i coefficienti correttivi che esprimono le caratteristiche intrinseche degli immobili, verificate durante i sopralluoghi. Per la definizione di tali coefficienti correttivi si è tenuto conto, delle caratteristiche del comune di ubicazione, e della zona di PUC in cui ricade, la tipologia di edificio, la qualità sue dotazioni in termini di finiture e di impiantistica, la qualità delle dotazioni esterne come aree di pertinenza, parcheggi ecc., il grado di conservazione generale dell'immobile. Tutto quanto sopra premesso, è riportato sinteticamente nella abella di valutazione, nella quale è indicato il più probabile valore di mercato, con un alea del +/- 10 %.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Finale Ligure, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Comune di Ceriale, agenzie: Ceriale, osservatori del mercato immobiliare OMI, Il sole 24 H, Il borsino Immobiliare, FIAP, Comparabilità

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	113,70	0,00	511.650,00	511.650,00
B	mansarda	28,00	0,00	63.000,00	63.000,00
C	box singolo	17,00	0,00	34.000,00	34.000,00
				608.650,00 €	608.650,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 602.150,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 602.150,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO 1/2021

LOTTO 7**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno residenziale a CERIALE via vicinale vecchia per Peagna snc, della superficie commerciale di **7.080,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Terreno agricolo del tipo seminativo, posto lungo via vicinale vecchia per Peagna sulle alture immediatamente a monte del tracciato autostradale. Immediatamente a monte del terreno si rileva un piano di fabbricazione di recente costruzione con fabbricati bi/quadri famliari disposti a schiera sfalsati. Il terreno in oggetto risulta per lo più libero da alberi, esposto a sud e in posizione dominante rispetto alla valle sottostante. Il PRG lo individua come zona di espansine rada con possibilità edificatorie contenute all'interno del seguente indice territoriale: 0,20 mc/mq .

L'accessibilità al terreno avviene direttamente dalla via vicinale, che sebbene di sezione ridotta, risulta essere l'unica via di collegamento con il centro cittadino di Ceriale. L'edificato di recente costruzione posto a monte del terreno garantisce l'arrivo dei sevizi di urbanizzazione primaria ai quali potersi allacciare in caso di sfruttamento dell'indice edificatorio del terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 805 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 7080, reddito agrario 116,82 €, reddito dominicale 60,33 €, indirizzo catastale: via vicinale vecchia per [REDACTED]), [REDACTED]), a

Coerenze: strada vicinale, mapp 36, 21, 18, 391, 390, fino a mapp 369 terreno edificabile

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente prato seminativo, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.080,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 240.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 240.600,00
Data della valutazione:	08/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

conferimento in società, stipulata il 10/09/2003 a firma di notaio Navone Angelo ai nn. rep 89870 di repertorio, trascritta il 22/09/2003 a RR.II. Finale Ligure ai nn. reg gen 12067/8730 reg part, a favore di

La formalità è riferita solamente a il presente lotto 7

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

part.

Il titolo è riferito solamente a il presente lotto 7.

Atto di trasferimento in società con il quale i [redacted] e la madre [redacted] conferiscono alla socie [redacted] C. S.A.S., il terreno oggetto del presente lotto 7 e più precisamente individuato al NCT al Fg 6 mapp 805

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 08/09/2003 fino al 10/09/2003), con atto stipulato il 08/09/2003 a firma di Ufficio registro ai nn. rep 75/653 di repertorio, trascritto il 24/11/2003 a rr.ii. Finale Ligure ai nn. REG GEN 15138/10828 REG PART.

Il titolo è riferito solamente a il presente lotto 7.

DEVOLUZIONE PER LEGGE A FAVORE DEL CONIUGE E DUE FIGLI IN MORTE DEL PADRE
DEL TERRENO OGGETTO DEL
PRESENTE LOTTO

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In base agli indici territoriali della zona e previa elaborazione di SUA e di convenzione edilizia con il Comune di Albenga, è possibile realizzare 1.416 mc di residenziale che corrispondono a circa 472 mq di superficie lorda a destinazione commerciale. A questa vanno aggiunte le pertinenze (cantine e posto auto) spazi accessori (terrazzi) per un totale di circa 526 mq di superficie realizzabile

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona CV8 di espansione rada. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice Territoriale mc/mq: 0,20 - Estensione SUA mq 7.000 - Altezza max ml 6,50 - N piani f.t. n 2 - Dist confini ml 5 - dist. fabbricati ml 10. Nella zona CV8, come perimetrata in cartografia, lo SUA unico (da predisporre sulla base di Studio Organico d'Insieme a norma dell'art. 50 NTA del PTCP) deve essere volto a configurare un assetto insediativo di espansione rada, con dotazione di servizi e infrastrutture viarie coerenti con le caratteristiche ambientali dell'area. In sede di progettazione deve inoltre essere mantenuta una situazione di coerenza con l'assetto vegetazionale esistente. DGP n 114 Suscettività al dissesto basso: Pg1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CERIALE VIA VICINALE VECCHIA PER PEAGNA SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a CERIALE via vicinale vecchia per Peagna snc, della superficie commerciale di **7.080,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
 Terreno agricolo del tipo seminativo, posto lungo via vicinale vecchia per Peagna sulle alture immediatamente a monte del tracciato autostradale. Immediatamente a monte del terreno si rileva un piano di fabbricazione di recente costruzione con fabbricati bi/quadri famliari disposti a schiera sfalsati. Il terreno in oggetto risulta per lo più libero da alberi, esposto a sud e in posizione dominante rispetto alla valle sottostante. Il PRG lo individua come zona di espansine rada con possibilità edificatorie contenute all'interno del seguente indice territoriale: 0,20 mc/mq .

L'accessibilità al terreno avviene direttamente dalla via vicinale, che sebbene di sezione ridotta, risulta essere l'unica via di collegamento con il centro cittadino di Ceriale. L'edificato di recente costruzione posto a monte del terreno garantisce l'arrivo dei sevizi di urbanizzazione primaria ai quali potersi allacciare in caso di sfruttamento dell'indice edificatorio del terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 805 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 7080, reddito agrario 116,82 €, reddito dominicale 60,33 €, indirizzo catastale: via vicinale vecchia per Peagna, intestato a [REDACTED] M.& C. S.A.S. [REDACTED] derivante da Atto del 29/11/1978 Pubblico ufficiale NAVONE M Sede ALBENGA (SV) Repertorio n. 51273 - UR Sede ALBENGA (SV) Registrazione n. 4893 registrato in data 15/12/1978 - Voltura n. 29779 in atti dal 15/06/1984
 Coerenze: strada vicinale, mapp 36, 21, 18, 391, 390, fino a mapp 369
 terreno edificabile

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente prato seminativo, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Ceriale). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico Albenga.

SERVIZI

parco giochi

nella media

COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km

nella media

ferrovia distante 2 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo del tipo seminativo, posto lungo via vicinale vecchia per Peagna sulle alture immediatamente a monte del tracciato autostradale. Immediatamente a monte del terreno si rileva un piano di fabbricazione di recente costruzione con fabbricati bi-quadri famliari disposti a schiera sfalsati. Il terreno in oggetto risulta per lo più libero da alberi, esposto a sud e in posizione dominante rispetto alla valle sottostante. Il PRG lo individua come zona di espansine rada con possibilità edificatorie contenute all'interno del seguente indice territoriale: 0,20 mc/mq .

L'accessibilità al terreno avviene direttamente dalla via vicinale, che sebbene di sezione ridotta, risulta essere l'unica via di collegamento con il centro cittadino di Ceriale. L'edificato di recente costruzione posto a monte del terreno garantisce l'arrivo dei servizi di urbanizzazione primaria ai quali potersi allacciare in caso di sfruttamento dell'indice edificatorio del terreno.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
prato irriguo	7.080,00	x	100 %	=	7.080,00
Totale:	7.080,00				7.080,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, inteso come l'equivalenza tra il bene in esame e la sua giusta quantità di denaro. Considerata la possibilità della realizzazione di volumi residenziali, in relazione alla peculiarità della zona, posta sulle alture di Ceriale esposta a sud e con una destinazione al controno di villette residenziali e un centro acquatico; considerata anche la forte vocazione turistica del territorio di Ceriale, la valutazione è stata effettuata con il metodo di trasformazione per terreno agricolo. Previa verifica presso gli uffici comunali, si è indagata la fattibilità offerta dagli strumenti urbanistici della realizzazione di un insediamento residenziale con intervento di nuova costruzione e sistemazione d'area mediante redazione di una SUA e oneri di urbanizzazione. Il responso dei colloqui informali e la valutazione degli strumenti urbanistici ha confermato la possibilità di operare la realizzazione di quanto sopra.

Pertanto per valutazione del cespite, la CTU ha considerato i ricavi derivati dalla vendita dei nuovi volumi residenziali ai quali sono stata detratti i costi derivati dalla costruzione dei nuovi volumi comprensivi degli spazi accessori e pertinenze, oneri di urbanizzazione primaria, costi delle sistemazioni d'area, spese tecniche e oneri finanziari. Al valore ottenuto si è detratto l'utile spettante all'operatore finanziario, ottenendo per differenza, il più probabile valore di mercato di acquisto del bene. Per i dettagli della stima del valore di trasformazione si rimanda alla scheda di sviluppo della valutazione; di seguito si riportano i macro dati: superficie esistente= 7.080 mq; indice di fabbricabilità = 0,20 mc/mq; totale superfici realizzabili (comprese sup accessorie e pertinenze): mq 526 oltre a una quota di 20% di posti auto pertinenziali (103,80 mq) e aree a verde privato pari a 40,60 di superficie commerciale; per un totale di 670,72 mq di sup comm. Considerando un prezzo di vendita delle superfici per immobili simili nelle aree limitrife di 2.700 €/mq per le residenze e di 2.500 €/mq per i posti auto, il valore di realizzo data dalla vendita delle nuove volumetrie è pari a Vr= € **1.788.847,60**.

I costi generai per la realizzazione dell'opera sono pari a € 997.860,86; gli oneri di progettazione

ipotizzati in € 59.871,65; i costi di urbanizzazione pari a € 69.850; le spese generali e oneri finanziari per due anni valorizzati in € 159.129. Pertanto, ipotizzando un margine operatore del 13% sui ricavi pari a € 232.550,19. Il totale costi+oneri+ricavi operatore è pari a: $V_c = € 1.519.261,84$. Da quanto sopra esposto si ricava che il valore sostenibile dell'area, per avere una operazione finanziaria in attivo, è pari a $V_r - V_c = € 269.585,76$. Pertanto il valore attualizzato al 90% del valore futuro del terreno pari a € 240.600,00, è ritenuto congruo per la stima in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **240.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 240.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 240.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, mediante il metodo monoparametrico del prezzo medio di mercato, intesi come l'equivalenza tra il bene in esame ed la sua giusta quantità di denaro. Dalle ricerche condotte presso gli uffici del catasto, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza, gli uffici tecnici del Comune di Ceriale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, quali: Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio, F.I.A.P. , Borsino Immobiliare e stampa specialistica di settore, quotazioni compravendite per immobili simili in zone limitrofe, si è constatato una sostanziale mancanza di dati confrontabili su fabbricati simili, con la stessa destinazione d'uso. A questi valori si sono poi applicati i coefficienti correttivi che esprimono le caratteristiche intrinseche degli immobili, verificate durante i sopralluoghi. Per la definizione di tali coefficienti correttivi si è tenuto conto, delle caratteristiche del comune di ubicazione, e della zona di PUC in cui ricade, la tipologia di edificio, la qualità sue dotazioni in termini di finiture e di impiantistica, la qualità delle dotazioni esterne come aree di pertinenza, parcheggi ecc., il grado di conservazione generale dell'immobile. Tutto quanto sopra premesso, è riportato sinteticamente nella tabella di valutazione, nella quale è indicato il più probabile valore di mercato, con un alea del +/- 10 %.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Finale Ligure, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Comune di Ceriale, agenzie: Ceriale, osservatori del mercato immobiliare OMI, Il sole 24 H, Il borsino Immobiliare, FIAP, Comparabilità

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	7.080,00	0,00	240.600,00	240.600,00
				240.600,00 €	240.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 240.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 240.600,00**

data 08/10/2022

il tecnico incaricato
Enrico Spicuglia