



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO 1/2021

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Paola Di Lorenzo

CURATORE:

Dott. Giuseppe Auxilia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA INTEGRAZIONE

del 12/06/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Enrico Spicuglia

CF:SPCNR68D18I480B

con studio in SAVONA (SV) via privata olivetta

telefono: 019480183

email: enricospicuglia@openpoint.it

PEC: enrico.spicuglia@archiworldpec.it

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 er Peagna snc, della superficie commerciale di **7.080,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

el 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 familiari 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 espansione rada con possibilità edificatorie contenute all'interno del seguente indice territoriale: 0,20 mc/mq, realizzabili a mezzo di 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 varie coerenti con le caratteristiche ambientali dell'area. In sede di progettazione deve inoltre essere mantenuta una situazione di coerenza con l'assetto vegetazionale esistente.

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'edificio 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.

Identificazione catastale:

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

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

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
G

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In base agli indici territoriali della zona e previa elaborazione di SUA unico della zona CV8 così come perimetrata in cartografia, e di convenzione edilizia con il Comune di Ceriale, 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 minima SUA unico 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 della zona (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

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 familiari 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 espansione rada con possibilità edificatorie contenute all'interno del seguente indice territoriale: 0,20 mc/mq, realizzabili a mezzo di 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. 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.

Identificazione catastale:

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

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 familiari 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 espansive 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 contorno 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 un SUA unico della zona CV8 così come perimetrato in cartografia, 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 stati 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 limitrofe 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 $V_r = \text{€ } 1.788.847,60$.

I costi generali 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 mono parametrico del prezzo medio di mercato, intesi come l'equivalenza tra il bene in esame e 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	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**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO 1/2021

LOTTO 8

CORPO A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito commerciale** a CERIALE via Lungomare Armando Diaz 85-96-97/88, della superficie commerciale di **1.067,79** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà

Capannone utilizzato per la conservazione e la lavorazione della frutta secca, sito su Lungomare A. Diaz, ai civici 85-86-87-88. Esso si distribuisce e ricomprende un corpo di fabbrica di due piani oltre la terrazza accessibile; il piano terreno di un edificio a destinazione residenziale; un volume indipendente ad un piano adibito a magazzino/box . All'interno è composto da un piano terreno adibito a uffici, magazzini, celle frigorifere, ex locali di lavorazione e imballaggio merce, e box indipendente; al primo piano da uffici e locali a disposizione e un'ampia terrazza che comunica con il fabbricato residenziale pur non essendo accessibile da quest'ultimo; una terrazza accessibile al secondo piano. Pur ininfluente con la destinazione d'uso attuale, si evidenzia che la posizione, l'esposizione e la panoramicità del fabbricato e dei suoi spazi esterni sono sopra la media. La costruzione è datata 1968 e sostanzialmente non ha subito importanti trasformazioni: strutture in c.a. tipologia a travi e pilastri, con solai in latero cemento del tipo industriale. La qualità architettonica è mediocre ma coerente con la sua destinazione d'uso. L'attuale stato di conservazione è mediocre e, insieme con le dotazioni impiantistiche, non rendono la struttura compatibile con una continuazione dell'attività di deposito/produttiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno -, scala u, ha un'altezza interna di 4 mt. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 33 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 7.829,05 Euro, indirizzo catastale: Lungomare Armando Diaz n 85-86-87-88, piano: T-1-2, intesta

985)

Coerenze: da nord: mapp 408, mapp 32, mapp 51, mapp 132, aree di pertinenza dei mappali 33 e 541

Mappali graffiati: Fg 8 mapp 541 sub 1 ; fg 8 mapp 541 sub 2; Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Comune: CERIALE (C510) (SV) Foglio 8 Particella 33 Subalterno 1 Foglio 8 Particella 132- Foglio 8 Particella 540

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.067,79 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 750.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 750.000,00
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:*

vincolo destinazione per fini meritevoli di tutela, stipulata il 22/07/2021 a firma di notaio Luciano Basso ai nn. rep 94638/26720 di repertorio, trascritta il 27/07/2021 a rr.ii. Finale Ligure ai nn. reg gen 9640/7831 reg part, a favore di -,

La formalità è riferita solamente a Lotto 1 e lotto 2.
PREMESSO CHE I SIGNORI

SOCIETA' " " NO SOCI DELLA "SOCIETA"); CHE IL CAPITALE SOCIALE DELLA SOCIETA' E' COSI' RIPARTITO NELLA MISURA DI 1/3 (UN TERZO) CIASCUNO; CHE LA SOCIETA' E' IN STATO DI CRISI, PER CUI IN DATA 1 APRILE 2021 HA DEPOSITATO PRESSO IL TRIBUNALE DI SAVONA, DOMANDA DI CONCORDATO PREVENTIVO CON RISERVA AI SENSI DEGLI ARTT. 160 E SEGG. DEL MEDESIMO CITATO R.D. N. 267/1942, CON TERMINE PER IL DEPOSITO DEL PIANO DEFINITIVO SINO ALLA DATA DELL' 8 AGOSTO 2021 (LA "PROCEDURA"); E) C

PROCEDURA ED AL FINE DI APPORTARE BENI IMMOBILI DI LORO PROPRIETA', INTENDONO DESTINARE GLI STESSI IMMOBILI A VANTAGGIO DELLA MASSA DEI CREDITORI PER IL SODDISFACIMENTO DEI LORO CREDITI NEI CONFRONTI DELLA SOCIETA'. TUTTO CIO' PREMESSO I S

PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERESSE MEGLIO SPECIFICATO AL SUCCESSIVO ART. 5, DESTINANO GLI IMMOBILI IN OGGETTO AL SODDISFACIMENTO DEI CREDITORI DELLA "SOCIETA'", COME MEGLIO E PIU' ESAUSTIVAMENTE SI DIRA' NEL PROSIEGUO DI QUESTO ATTO, GRAVANDO L'IMMOBILE DEL RELATIVO VINCOLO DI DESTINAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI INTERESSE MERITEVOLE DI TUTELA EX ART. 2645 TER C.C.. LA COSTITUZIONE DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE NON COMPORTA TRASFERIMENTO DI PROPRIETA', NE' COSTITUZIONE DI ALTRO DIRITTO REALE. L'INTERESSE ALLA CUI REALIZZAZIONE E' DIRETTA LA COSTITUZIONE DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE E'

RIFERIBILE ALLA SOCIETA' " CONCORDATO
PREVENTIVO (ANCHE IL "BENEFICIARIO"). CON LA COSTITUZIONE DEL VINCOLO DI
DESTINAZIONE I SIGNORI

DI AGEVOLARE IL BUON ESITO DELLE
PROCEDURA CONCORDATARIA CHE LA SOCIETA' INTENDE FORMULARE 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. GLI EFFETTI DEL
VINCOLO DI DESTINAZIONE COSTITUITO COL PRESENTE ATTO NON POTRANNO MAI
ESSERE IN CONTRASTO CON LE DISPOSIZIONI DI LEGGE CHE REGOLANO LE PROCEDURE,
CON GLI EFFETTI PRODOTTI DALLE STESSE E CON LA LORO DECORRENZA. 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. LA
DESTINAZIONE PRODUCE EFFETTI A FAVORE DEI CREDITORI DALLA SOTTOSCRIZIONE
DEL PRESENTE ATTO. ART. 4 (OPPONIBILITA' DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE AI TERZI) IL
PRESENTI ATTO SARA' TRASCritto NEI REGISTRI IMMOBILIARI AI SENSI DELL'ART. 2645
TER DEL CODICE CIVILE E, CON LA TRASCRIZIONE, IL VINCOLO DI DESTINAZIONE SARA'
OPPONIBILE AI TERZI PER TUTTI GLI EFFETTI DI LEGGE. GLI IMMOBILI COME SOPRA
CONFERITI ED I LORO FRUTTI POSSONO ESSERE OGGETTO DI ESECUZIONE, SALVO
QUANTO PREVISTO DALL'ART. 2915, PRIMO COMMA, DEL CODICE CIVILE, SOLO PER DEBITI
CONTRATTI PER LO SCOPO DELLA DESTINAZIONE; GLI IMMOBILI, CON LA TRASCRIZIONE
DEL VINCOLO, DIVENGONO QUINDI, AGLI EFFETTI DI LEGGE, SEPARATI DAL RESTANTE
PATRIMONIO DELLA PARTE CONFERENTE. GLI IMMOBILI POTRANNO ESSERE TRASFERITI,
IN TUTTO O IN PARTE, PER ATTO TRA VIVI O MORTIS CAUSA, FERMI RESTANDO GLI
EFFETTI PRODOTTI DALLA TRASCRIZIONE DEL VINCOLO AI SENSI DELL'ART. 2645 TER C.C..
IN CASO DI TRASFERIMENTO MORTIS CAUSA, GLI EREDI DEL CONFERENTE
SUBENTRERANNO, CON VINCOLO DI INDIVISIBILITA', NELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE DAL
CONFERENTE STESSO COL PRESENTE ATTO. IN CASO DI TRASFERIMENTO PER ATTO TRA
VIVI, IL CONFERENTE O I SUOI EREDI RIMARRANNO SOLIDALMENTE RESPONSABILI, CON
VINCOLO DI INDIVISIBILITA' FRA GLI EREDI, DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE COL
PRESENTI ATTO DAL CONFERENTE IN CASO DI INADEMPIMENTO ALLE STESSE DA PARTE
DEGLI AVENTI CAUSA, AI QUALI SIANO STATE EVENTUALMENTE TRASFERITE. ART. 5
DURATA LA DESTINAZIONE VERRA' NATURALMENTE A CESSARE IN CASO DI
RAGGIUNGIMENTO DEL FINE DI DESTINAZIONE E CIOE' A SEGUITO DELL'ALIENAZIONE
DELL'IMMOBILE CON ATTRIBUZIONE DEL RICAVATO AI CREDITORI PER IL
SODDISFACIMENTO DEI RISPETTIVI CREDITI VANTATI NEI CONFRONTI DELLA SOCIETA'
INDICATA NELLE PREMESSE. LA DESTINAZIONE VERRA' A CESSARE IN CASO DI
DICHIARAZIONE DI FALLIMENTO DELLA SOCIETA'. ART. 6 (GESTIONE) GESTIONE
AFFIDATA ALLO STESSO CONFERENTE LA GESTIONE DELL'IMMOBILE DURANTE LA
DESTINAZIONE RIMANE DI COMPETENZA ESCLUSIVA DI PARTE CONFERENTE, CHE
DOVRA' COMPIERE OGNI ATTIVITA' MATERIALE E OGNI ATTO GIURIDICO NECESSARI OD
ANCHE SOLO OPPORTUNI PERCHE' LA DESTINAZIONE POSSA PROFICUAMENTE AVERE
ATTUAZIONE.

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 C.F.:
0

UNITA' 1-1/3 UNITA 2-1/2 UNITA 3) -

ivante 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: 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:

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 r.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

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **93/66** e successive varianti, intestata a _____ per lavori di nuovo fabbricato ad un piano ad uso magazzino, presentata il 20/07/1966, rilasciata il 12/08/1966, agibilità del 16/06/1973

Permesso di Costruire N. **287/68** e successive varianti, _____ collo, rilasciata il 29/08/1968, agibilità del 23/06/1975

Permesso di costruire N. **78/77**, intestata a _____ er lavori di ristrutturazione magazzino-autorimessa, presentata il 19/05/1977 con il n. 6565 di protocollo, rilasciata il 11/11/1977, agibilità del 20/12/1978

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **83/89**, intestata a _____ per lavori di magazzino ad suo industriale-artigianale, presentata il 17/03/1986 con il n. 741 di protocollo, rilasciata il 09/08/1988 con il n. 14868 di protocollo, agibilità del 08/10/1988.

Sanatoria in difformità delle PE n 93/66 e 287/78 per cambio d'uso del magazzino al PT (in testata) destinato a garage e al P1° destinato da abitazione a magazzino. Inoltre si sono sanate le seguenti opere: piccoli ampliamenti e modifiche interne; volume tecnico del vano scale che arriva in copertura; cambio del posizionamento del vano scale e posizione e dimensioni finestre

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **337/89**, intestata _____ presentata il 15/03/1986 con il n. 3347 di protocollo, rilasciata il 05/12/1989 con il n. 20889 di protocollo, agibilità del 27/02/1989.

In difformità alla PE n 93/66 sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione interna che hanno comportato modifica della distribuzione interna con il ricavo di n 7 celle frigorifere, sala macchine , ufficio e ripostiglio con lievi modifiche alle bucatore.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DPGR n 180 del 15/11/2011, l'immobile ricade in zona BS9 zone BS residenziali sature. Vincoli: Dlgs 42/2004 art 142 lett a: area a minor distanza di 300 m dalla battigia - Dlgs 42/2004 art 142 lett c: Fascia di rispetto per corso d'acqua vincolato Fasce di inondabilità DGP n 114 del 31/05/2005 fascia A (parte) -Fascia B (parte) Suscettività al dissesto versanti: PGO molto bassa Art 16 zone BS: Modalità di attuazione e interventi ammessi Nelle zone "BS", sul patrimonio edilizio esistente, sono assentibili, mediante titolo abilitativo diretto, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano, a titolo esemplificativo, nel modo seguente: Ristrutturazione interna: operazioni di riorganizzazione interna delle unità immobiliari, interventi di adeguamento e sostituzione di elementi anche strutturali, sempre all'interno della sagoma preesistente; Ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico rispetto al preesistente per motivi igienico-funzionali. Tali incrementi sono così ripartiti: Edifici con volumetrie compresa tra 150 mc e 350 mc.: è consentito raggiungere questa quota; Edifici con volumetria compresa tra 351 e 700 mc.: è consentito un incremento volumetrico fino ad un massimo del 20% delle preesistenze (max 120 mc.); Edifici con volumetria compresa tra 701 e 1000 mc.: è consentito un incremento volumetrico fino ad un massimo del 10% delle preesistenze. Si tratta dello stesso tipo di intervento di cui al punto precedente, con in aggiunta la possibilità di modificare la sagoma esterna dell'edificio; in questi casi l'intervento non è assimilabile a nuova costruzione; Demolizione integrale con ricostruzione: si tratta della sostituzione integrale dell'edificio esistente con un altro in tutto o in parte diverso dal precedente; in questi casi l'intervento é assimilabile ad una nuova costruzione; Demolizione con ricostruzione e demolizione della cubatura e riaccorpamento di volumetrie (esistenti alla data di adozione del presente PRG): questi interventi devono avvenire all'interno di ciascun lotto di intervento e possono prevedere incrementi con i parametri di cui al punto 2. Nel caso di edifici che arretrino dal filo strada rispetto all'esistente, é consentita la sopraelevazione di un piano del fabbricato, sempre nel rispetto dell'incremento volumetrico come sopra specificato. Si tratta di interventi di nuova costruzione assentibilità mediante titolo abilitativo convenzionato. Gli interventi di cui ai punti 2, 3, 4 del comma precedente sono assentibilità solo nel rispetto dei parametri sulle distanze minime e altezze contenute nella tabella dei parametri ammissibili. È altresì possibile mantenere l'allineamento sul fronte strada, quando si renda necessario Nella zone BS è ammesso il mutamento di destinazione d'uso di eventuali magazzini esistenti a residenza o ad attività commerciale (limitatamente ai piani terra) ed è possibile anche il loro riaccorpamento ad edifici residenziali esistenti secondo le modalità previste per gli interventi di demolizione e ricostruzione con trasferimento di volumetria.

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 LUNGOMARE ARMANDO DIAZ 85-96-97/88

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito commerciale a CERIALE via Lungomare Armando Diaz 85-96-97/88, della superficie commerciale di **1.067,79** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà

Capannone utilizzato per la conservazione e la lavorazione della frutta secca, sito su Lungomare A. Diaz, ai civici 85-86-87-88. Esso si distribuisce e ricomprende un corpo di fabbrica di due piani oltre la terrazza accessibile; il piano terreno di un edificio a destinazione residenziale; un volume indipendente ad un piano adibito a magazzino/box. All'interno è composto da un piano terreno adibito a uffici, magazzini, celle frigorifere, ex locali di lavorazione e imballaggio merce, e box indipendente; al primo piano da uffici e locali a disposizione e un'ampia terrazza che comunica con il fabbricato residenziale pur non essendo accessibile da quest'ultimo; una terrazza accessibile al secondo piano. Pur ininfluente con la destinazione d'uso attuale, si evidenzia che la posizione, l'esposizione e la panoramicità del fabbricato e dei suoi spazi esterni sono sopra la media. La costruzione è datata 1968 e sostanzialmente non ha subito importanti trasformazioni: strutture in c.a. tipologia a travi e pilastri, con solai in latero cemento del tipo industriale. La qualità architettonica è mediocre ma coerente con la sua destinazione d'uso. L'attuale stato di conservazione è mediocre e, insieme con le dotazioni impiantistiche, non rendono la struttura compatibile con una continuazione dell'attività di deposito/produttiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno -, scala u, ha un'altezza interna di 4 mt. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 33 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 7.829,05 Euro, indirizzo catastale: Lungomare Armando Diaz n 85-86-87-88, piano: T-1-2, intestato a

541

Mappali graffiati: Fg 8 mapp 541 sub 1 ; fg 8 mapp 541 sub 2; Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Comune: CERIALE (C510) (SV) Foglio 8 Particella 33 Subalterno 1 Foglio 8 Particella 132- Foglio 8 Particella 540

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

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 locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico Albenga.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 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:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

al di sopra della
media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA CORPO A:

Capannone utilizzato per la conservazione e la lavorazione della frutta secca, sito su Lungomare A. Diaz, ai civici 85-86-87-88. Esso si distribuisce e ricomprende un corpo di fabbrica di due piani oltre la terrazza accessibile; il piano terreno di un edificio a destinazione residenziale; un volume indipendente ad un piano adibito a magazzino/box . All'interno è composto da un piano terreno adibito a uffici, magazzini, celle frigorifere, ex locali di lavorazione e imballaggio merce, e box indipendente; al primo piano da uffici e locali a disposizione e un'ampia terrazza che comunica con il fabbricato residenziale pur non essendo accessibile da quest'ultimo; una terrazza accessibile al secondo piano. Pur ininfluenza con la destinazione d'uso attuale, si evidenzia che la posizione, l'esposizione e la panoramicità del fabbricato e dei suoi spazi esterni sono sopra la media. La costruzione è datata 1968 e sostanzialmente non ha subito importanti trasformazioni: strutture in c.a. tipologia a travi e pilastri, con solai in latero cemento del tipo industriale. La qualità architettonica è mediocre ma coerente con la sua destinazione d'uso. L'attuale stato di conservazione è mediocre e, insieme con le dotazioni impiantistiche, non rendono la struttura compatibile con una continuazione dell'attività di deposito/produttiva.

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 auto	26,22	x	100 %	=	26,22

Deposito e celle frigo al piano terreno	693,52	x	100 %	=	693,52
magazzino al primo piano	228,20	x	100 %	=	228,20
Terrazza al primo piano	251,20	x	25 %	=	62,80
terrazza praticabile al secondo piano	228,20	x	25 %	=	57,05
Totale:	1.427,34				1.067,79

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE CORPO A:

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 l'unicità della destinazione produttiva del fabbricato in relazione alla peculiarità della zona: fronte mare lungo la passeggiata di Ceriale ad alta inclinazione turistica, la valutazione è stata effettuata con il metodo di trasformazione. Previa verifica presso gli uffici comunali, si è indagata la fattibilità offerta dagli strumenti urbanistici di un cambio di destinazione d'uso con intervento di demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente. Valutando la normativa che consente la trasformazione del fabbricato in residenze, si evidenzia che la normativa impone dei limiti sulle distanze dagli altri fabbricati di 10 mt e di 5 mt dalla viabilità, (attualmente porzioni di fabbricato sono a distanze minori) oltre che l'impossibilità di edificare sull'argine del rivo che corre lungo la via Romana, in caso di cambio della sagoma. Inoltre i costi di costruzione aumenterebbero notevolmente, allungando quindi i tempi di realizzazione, la complessità dell'iter edilizio e di conseguenza anche gli oneri finanziari. Per quanto sopra esposto sembra una strada poco percorribile in via preliminare. Invece sembra che la trasformazione in autorimesse permetta un maggior sfruttamento delle superfici, minor volumetrie costruite, con un costo più contenuto di costruzione. Infine il responso dei colloqui informali e la valutazione degli strumenti urbanistici ha confermato la possibilità di operare la trasformazione del manufatto in un nuovo fabbricato a destinazione autorimessa, con una quota del 10% in attività commerciale.

Pertanto per valutazione del cespite, la CTU ha considerato i ricavi derivati dalla vendita dei nuovi volumi ai quali sono stata detratti i costi derivati dalla trasformazione del fabbricato comprensivi dei costi di demolizione, 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: volumetrie esistenti= 3.908 mc; superfici realizzabili: mq 112 commerciali, 1.256 mq a box e 479 mq a parcheggio scoperto; considerando una percentuale di sfruttamento delle superfici tra il 55 e il 60 % per la destinazione a parcheggio e del 100% per il commerciale, il valore di realizzo data dalla vendita delle nuove volumetrie è pari a € **2.983.202,41**; i costi di demolizione e bonifiche sono pari a: € 390.840,60; i costi generali di costruzione e oneri pari a: € 1.313.184,59; i costi generali di progettazione sono: € 183.845,84; le spese generali e oneri finanziari per due anni: € 281.442,00; ipotizzando un margine operatore del 13% lordo sui ricavi: € 382.230,26. Il totale costi+oneri+ricavi operatore è pari a: € **2.233.202**. Pertanto la CTU valuta che il valore di trasformazione del fabbricato di € 750.000,00, sia congruo per la stima in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **750.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 750.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 750.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL CORPO A:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, mediante il metodo mono parametrico 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 el 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	deposito commerciale	1.067,79	0,00	750.000,00	750.000,00
				750.000,00 €	750.000,00 €

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: **€. 750.000,00**

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: €. 750.000,00

:

CORPO B**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

B appartamento a CERIALE via Lungomare Armando Diaz snc, della superficie commerciale di **59,99** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà (A)
- 1/3 di piena proprietà

Immobile posto al primo piano di fabbricato composto da un piano terreno a magazzino e tre piani a civile abitazione. Il fabbricato risulta essere una zona centrale, su lungomare A. Diaz, lungo la passeggiata pedonale lungomare di Ceriale. La qualità urbana è buona con una discreta qualità di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti con le altre aree urbane. Ottimo l'utilizzo turistico della zona. Il fabbricato in oggetto è stato costruito nel 1977, e si caratterizza per la sufficiente qualità delle sue finiture esterne, del metodo costruttivo, con le dotazioni impiantistiche sufficienti per la destinazione d'uso. L'immobile è stato oggetto di pratica di divisione del 2008, che prevedeva la costruzione di un nuovo accesso esclusivo sul fronte del fabbricato con scala esterna di accesso diretto all'immobile; oltre che la ristrutturazione totale degli ambienti interni con nuova distribuzione interna, creazione di un locale bagno e locale cucina, nuovo impianto elettrico idrico e termico a supporto del nuovo appartamento. I lavori non sono mai iniziati e mai conclusi ad eccezione della parete di divisione con l'immobile attiguo. Attualmente l'immobile non risulta accessibile dal pianerottolo del fabbricato e all'interno risulta in corso di costruzione e in stato di abbandono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno snc, scala -, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 33 sub. 7 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Lungomare Armando Diaz snc, piano: 1, intestato a

ZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI

(n. 22886.1/2010)

Coerenze: immobile AL SUB 5, terrazzo del magazzino al Fg 8 mapp 541 sub 1, mapp 32

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,99 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.973,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.973,00
Data della valutazione:	08/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
immobile non accessibile, in corso di definizione della pratica edilizia autorizzativa

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 C.F.: 00316380104 - QUOTA 1/1,

derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 334.022,53.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a unità 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 -, cont

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' "

E

ALIZZARE L'INTERESSE DI AGEVOLARE IL BUON ESITO DELLE PROCEDURA CONCORDATARIA CHE LA SOCIETA' INTENDE FORMULARE 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 RICAVATO 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

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **012C010**, intestata a

n. 15028 di protocollo, rilasciata il 13/07/2009, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 3.

Pratica edilizia n 028P008/2009. I lavori di divisione dell'unità immobiliare prevedono, oltre che la ristrutturazione degli spazi interno con formazione di bagno e cucina, la creazione di nuovo ingresso all'immobile dall'esterno e il reperimento di un posto auto pertinenziale. I lavori non sono mai iniziati e mai conclusi, Pertanto l'immobile risulta di fatto **NON AGIBILE**.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DPGR n 180 del 15/11/2011, l'immobile ricade in zona BS9 zone BS residenziali sature. Art 16 zone BS: Modalità di attuazione e interventi ammessi Nelle zone "BS", sul patrimonio edilizio esistente, sono assentibili, mediante titolo abilitativo diretto, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano, a titolo esemplificativo, nel modo seguente: Ristrutturazione interna: operazioni di riorganizzazione interna delle unità immobiliari, interventi di adeguamento e sostituzione di elementi anche strutturali, sempre all'interno della sagoma preesistente; Ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico rispetto al preesistente per motivi igienico-funzionali. Tali incrementi sono così ripartiti: Edifici con volumetrie compresa tra 150 mc e 350 mc.: è consentito raggiungere questa quota; Edifici con volumetrie compresa tra 351 e 700 mc.: è consentito un incremento volumetrico fino ad un massimo del 20% delle preesistenze (max 120 mc.); Edifici con volumetrie compresa tra 701 e 1000 mc.: è consentito un incremento volumetrico fino ad un massimo del 10% delle preesistenze. Si tratta dello stesso tipo di intervento di cui al punto precedente, con in aggiunta la possibilità di modificare la sagoma esterna dell'edificio; in questi casi l'intervento non è assimilabile a nuova costruzione; Demolizione integrale con ricostruzione: si tratta della sostituzione integrale dell'edificio esistente con un altro in tutto o in parte diverso dal precedente; in questi casi l'intervento è assimilabile ad una nuova costruzione; Demolizione con ricostruzione e demolizione della cubatura e riaccorpamento di volumetrie (esistenti alla data di adozione del presente PRG): questi interventi devono avvenire all'interno di ciascun lotto di intervento e possono prevedere incrementi con i parametri di cui al punto 2. Nel caso di edifici che arretrino dal filo strada rispetto all'esistente, è consentita la sopraelevazione di un piano del fabbricato, sempre nel rispetto dell'incremento volumetrico come sopra specificato. Si tratta di interventi di nuova costruzione assentibili mediante titolo abilitativo convenzionato. Gli interventi di cui ai punti 2, 3, 4 del comma precedente sono assentibili solo nel rispetto dei parametri sulle distanze minime e altezze contenute nella tabella dei parametri ammissibili. È altresì possibile mantenere l'allineamento sul fronte strada, quando si renda necessario

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PRATICA EDILIZIA NON COMPLETATA - **IMMOBILE NON AGIBILE**

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per nuova pratica edilizia - progetto - Direzione Lavori: €.12.000,00
- realizzazione opere e oneri di costruzione: €.78.000,00
- reperimento posto auto pertinenziale: €.15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 MESI

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ:**

NOTA: la visura catastale e la planimetria indicano che trattasi di "immobile di fatto unito" con l'immobile attiguo (censita al fg 8, part 33, sub 6) dal quale è stato frazionato per "trasferimento di diritti". Pertanto essendo unito con la porzione di immobile attiguo mantiene la medesima categoria catastale. Nel momento che si completerà la pratica edilizia di divisione, si potrà variare la categoria e la rendita catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CERIALE VIA LUNGOMARE ARMANDO DIAZ SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a CERIALE via Lungomare Armando Diaz snc, della superficie commerciale di **59,99** mq per la quota di:

- 1/3 di piena prop
- 1/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprie

Immobile posto al primo piano di fabbricato composto da un piano terreno a magazzino e tre piani a civile abitazione. Il fabbricato risulta essere una zona centrale, su lungomare A. Diaz, lungo la passeggiata pedonale lungomare di Ceriale. La qualità urbana è buona con una discreta qualità di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti con le altre aree urbane. Ottimo l'utilizzo turistico della zona. Il fabbricato in oggetto è stato costruito nel 1977, e si caratterizza per la sufficiente qualità delle sue finiture esterne, del metodo costruttivo, con le dotazioni impiantistiche sufficienti per la destinazione d'uso. L'immobile è stato oggetto di pratica di divisione del 2008, che prevedeva la costruzione di un nuovo accesso esclusivo sul fronte del fabbricato con scala esterna di accesso diretto all'immobile; oltre che la ristrutturazione totale degli ambienti interni con nuova distribuzione interna, creazione di un locale bagno e locale cucina, nuovo impianto elettrico idrico e termico a supporto del nuovo appartamento. I lavori non sono mai iniziati e mai conclusi ad eccezione della parete di divisione con l'immobile attiguo. Attualmente l'immobile non risulta accessibile dal pianerottolo del fabbricato e all'interno risulta in corso di costruzione e in stato di abbandono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno snc, scala -, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 33 sub. 7 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Lungomare Armando Diaz snc, P

TI

(n. 22886.1/2010)

Coerenze: immobile AL SUB 5, terrazzo del magazzino al Fg 8 mapp 541 sub 1, mapp 32

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 2008.

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 locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione 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 sotto della media 

esposizione:

nella media 

luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile posto al primo piano di fabbricato composto da un piano terreno a magazzino e tre piani a civile abitazione. Il fabbricato risulta essere una zona centrale, su lungomare A. Diaz, lungo la passeggiata pedonale lungomare di Ceriale. La qualità urbana è buona con una discreta qualità di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti con le altre aree urbane. Ottimo l'utilizzo turistico della zona. Il fabbricato in oggetto è stato costruito nel 1977, e si caratterizza per la sufficiente qualità delle sue finiture esterne, del metodo costruttivo, con le dotazioni impiantistiche sufficienti per la destinazione d'uso. L'immobile è stato oggetto di pratica di divisione del 2008, che prevedeva la costruzione di un nuovo accesso esclusivo sul fronte del fabbricato con scala esterna di accesso diretto all'immobile; oltre che la ristrutturazione totale degli ambienti interni con nuova distribuzione interna, creazione di un locale bagno e locale cucina, nuovo impianto elettrico idrico e termico a supporto del nuovo appartamento. I lavori non sono mai iniziati e mai conclusi ad eccezione della parete di divisione con l'immobile attiguo. Attualmente l'immobile non risulta accessibile dal pianerottolo del fabbricato e all'interno risulta in corso di costruzione e in stato di abbandono.

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	59,00	x	100 %	=	59,00
balcone	3,00	x	33 %	=	0,99
Totale:	62,00				59,99

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE CORPO B:

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, su lungomare A. Diaz, lungo la passeggiata pedonale lungomare di Ceriale. La qualità urbana è buona con una discreta qualità di servizi primari e secondari. Buoni i collegamenti con le altre aree urbane. Ottimo l'utilizzo turistico della zona. Il fabbricato in oggetto è stato costruito nel 1977, e si caratterizza per la sufficiente qualità delle sue finiture esterne, del metodo costruttivo, con le dotazioni impiantistiche sufficienti per la destinazione d'uso. Dalla descrizione sopra esposta si evince che la valutazione dell'immobile in oggetto è fortemente condizionata dallo stato di conservazione attuale e dalla condizione di immobile non accessibile causata dal mancato completamento dei lavori di divisione. Pertanto pur valutando il bene discretamente commerciabile in virtù della sua posizione, zona di ubicazione e caratteristiche estrinseche, si esprime un giudizio di scarsa commerciabilità del bene, in virtù della sua concreta non agibilità.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59,99 x 2.700,00 = **161.973,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO B:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 161.973,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 161.973,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL CORPO B:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, mediante il metodo mono parametrico 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 el 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 DEL CORPO B:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	appartamento	59,99	0,00	161.973,00	161.973,00

161.973,00 €

161.973,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 105.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 56.973,00**

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: **€. 56.973,00**

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 8:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore diritto	valore vendita giudiziaria
A	deposito commerciale	1.067,79	0,00	750.000,00	750.000,00
B	appartamento	59,99	0,00	161.973,00	56.973,00
				911.973,00 €	806.973,00 €

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 del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 806.973,00**

data 12/06/2024

il tecnico incaricato
Enrico Spicuglia

