



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO

1/2021



GIUDICE:

Dott. Eugenio Tagliasacchi

CURATORE:

Dott. Giuseppe Auxilia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/10/2022

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Enrico Spicuglia

CF: SPCNRC68D18I480B

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 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito commerciale a ALBENGA Via Aurelia snc, frazione Reg. Rissaire, della superficie commerciale di **557,10** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene è un fabbricato del tipo capannone prefabbricato a pianta rettangolare di dimensioni totali di circa 36x12,60 mt e altezza 6 mt sottotrave; la destinazione è opificio industriale e magazzino, con all'interno tre celle frigorifere per la conservazione dei prodotti alimentari (frutta secca), servizi e uffici. Esso è posto lungo la via Aurelia 1, regione san Giorgio, al confine con il comune di Ceriale; il terreno asservito su cui sorge è pianeggiante di circa 1580 mq, e le aree limitrofe sono storicamente a destinazione agricola intensiva. L'accesso dalla via Aurelia avviene tramite una area vincolata a parcheggio di circa 150 mq dalla quale si accede direttamente al capannone tramite portone scorrevole in ferro e vetro. Gli spazi interni sono ben distribuiti: un grande atrio per lo scarico e carico della merce, sul quale si affacciano gli spazi di servizio (spogliatoio e servizi personale) e gli uffici distribuiti al piano terreno e al piano soppalco. Il grande magazzino centrale è dotato di un secondo accesso sul lato lungo del capannone verso est. Nella seconda parte del capannone trovano spazio tre celle frigo di cui una passante, per la conservazione della frutta secca e prodotti alimentari in genere. Attualmente questa attività di conservazione non è più attiva e il fabbricato ha mantenuto solo la funzione logistica mentre la parte produttiva è stata esternalizzata. Le dotazioni impiantistiche sono costituite principalmente dall'impianto elettrico a supporto delle celle frigo e dei motori per il raffrescamento, questi ultimi posti in struttura metallica all'esterno del fabbricato. Una pompa di calore posta sul fronte est supporta due split a parete per il condizionamento dei locali ufficio al PT e piano primo soppalcato. Le finiture interne sono sufficienti e complessivamente con un buon grado di conservazione; i pavimenti principali sono in battuto di cemento finito al quarzo colorato, mentre per i locali di servizio e uffici sono costituiti da piastrelle in ceramica seconda scelta. Le pareti e soffitti sono in blocchetti cls faccia a vista e pitturati per gli spazi operativi, mentre risultano intonacati con pittura di finitura per gli altri ambienti. Gli spazi esterni al fabbricato sono tutti pavimentati con manto bituminoso in buono stato di conservazione. Gli accessi esterni e i confini, sono costituiti da recinzioni e portoni scorrevoli in ferro a semplice disegno. In generale si giudica la struttura immediatamente utilizzabile per un uso produttivo commerciale simile a quello attuale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, interno u, scala u, ha un'altezza interna di 6. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 230 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria D/8, classe u, rendita 5.296,00 Euro, indirizzo catastale: strada statale 1 Aurelia snc, piano: T-1, intestato a

[REDACTED]

ESATTA RAPPR. - MODIFICHE INTERNE (n. 1108.1/2003) - VARIAZIONE del 03/02/2005
Pratica n. SV0013746 in atti dal 03/02/2005 AMPLIAMENTO INTERNO (n. 612.1/2005)
Coerenze: da nord: mapp 222, 224, 524, 242, 243, 348, via Aurelia 1

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1972

ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	557,10 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:	€. 501.390,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 501.390,00
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 [redacted] (1/3) - NICO

La formalità è riferita solamente a Lotto 1 e lotto 2.

PREMESSO CHE I [redacted]

[redacted] ", (LA "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) CHE I [redacted] AGEVOLARE IL BUON ESITO DELLA 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' PREMES [redacted]

██████████ I "CONFERENTI"), PER I MOTIVI ESPOSTI NELLE PREMESSE E 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' ██████████ IN CONCORDATO PREVENTIVO (ANCHE IL "BENEFICIARIO"). ██████████

██████████ TENDONO REALIZZARE 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. 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 PRESENTE 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 PRESENTE 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.: 00316380104 - QUOTA 1/1 [REDACTED]

(Q.TA 1/6 UNITA' 1-1/3 UNITA 2-1/2 UNITA 3), 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 - unita 2: lotto 1, lotto 2, lotto 3- unita 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:

[REDACTED] f. di
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. **126/2190** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori

di nuova costruzione opificio industriale, presentata il 08/04/1972 con il n. 2872 di protocollo, rilasciata il 13/07/1972 con il n. 7972 di protocollo, agibilità del 09/09/1976 con il n. 1194 di protocollo. Variante n 161/2730 autorizzata con Commissione edilizia del 23/03/1976. Fine lavori 10/06/1976

N. 678 e successive varianti, intestata [REDACTED] per lavori di costruzione pensilina metallica, presentata il 03/11/1987 con il n. 1916 di protocollo, rilasciata il 27/01/1988.
Agibilità non necessaria

Concessione Edilizia N. 466 e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di adeguamento tecnologico impianto produttivo per la lavorazione e commercializzazione di prodotti ortofrutticoli, presentata il 09/03/1990 con il n. 389 di protocollo, rilasciata il 08/08/1990.
Non necessita di agibilità

DIA N. 483 e successive varianti, [REDACTED] per lavori di realizzazione di soppalco ad uso ufficio, presentata il 25/03/2002 con il n. 1265 di protocollo, rilasciata il 01/04/2003 con il n. 14274 di protocollo, agibilità del 18/11/2003.
Certificato di collaudo finale delle opere 18/11/2003

DIA N. 292/2008 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di allaccio alla rete fognaria comunale, presentata il 18/12/2008 con il n. 59890 di protocollo, rilasciata il 02/01/2009 con il n. 05 di protocollo.
Ordinanza Ufficio Ambiente n 390 del 24/12/2007.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DPGR n 136 del 04/09/2002, l'immobile ricade in zona Ambito E1: zona agricola intensiva e sperimentale della piana

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 ALBENGA VIA AURELIA SNC, FRAZIONE REG. RISSAIRE

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito commerciale a ALBENGA Via Aurelia snc, frazione Reg. Rissaire, della superficie commerciale di **557,10** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene è un fabbricato del tipo capannone prefabbricato a pianta rettangolare di dimensioni totali di circa 36x12,60 mt e altezza 6 mt sottotrave; la destinazione è opificio industriale e magazzino, con all'interno tre celle frigorifere per la conservazione dei prodotti alimentari (frutta secca), servizi e uffici. Esso è posto lungo la via Aurelia 1, regione san Giorgio, al confine con il comune di Ceriale; il terreno asservito su cui sorge è pianeggiante di circa 1580 mq, e le aree limitrofe sono storicamente a destinazione agricola intensiva. L'accesso dalla via Aurelia avviene tramite una area vincolata a parcheggio di circa 150 mq dalla quale si accede direttamente al capannone tramite portone scorrevole in ferro e vetro. Gli spazi interni sono ben distribuiti: un grande atrio per lo scarico e carico della merce, sul quale si affacciano gli spazi di servizio (spogliatoio e servizi personale) e gli uffici distribuiti al piano terreno e al piano soppalco. Il grande magazzino centrale è dotato di un secondo accesso sul lato lungo del capannone verso est. Nella seconda parte del capannone trovano spazio tre celle frigo di cui una passante, per la conservazione della frutta secca e prodotti alimentari in genere. Attualmente questa attività di conservazione non è più attiva e il fabbricato ha mantenuto solo la funzione logistica mentre la parte produttiva è stata esternalizzata. Le dotazioni impiantistiche sono costituite principalmente dall'impianto elettrico a supporto delle celle frigo e dei motori per il raffrescamento, questi ultimi posti in struttura metallica all'esterno del fabbricato. Una pompa di calore posta sul fronte est supporta due split a parete per il condizionamento dei locali ufficio al PT e piano primo soppalcato. Le finiture interne sono sufficienti e complessivamente con un buon grado di conservazione; i pavimenti principali sono in battuto di cemento finito al quarzo colorato, mentre per i locali di servizio e uffici sono costituiti da piastrelle in ceramica seconda scelta. Le pareti e soffitti sono in blocchetti cls faccia a vista e pitturati per gli spazi operativi, mentre risultano intonacati con pittura di finitura per gli altri ambienti. Gli spazi esterni al fabbricato sono tutti pavimentati con manto bituminoso in buono stato di conservazione. Gli accessi esterni e i confini, sono costituiti da recinzioni e portoni scorrevoli in ferro a semplice disegno. In generale si giudica la struttura immediatamente utilizzabile per un uso produttivo commerciale simile a quello attuale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, interno u, scala u, ha un'altezza interna di 6. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 230 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria D/8, classe u, rendita 5.296,00 Euro, indirizzo catastale: strada statale 1 Aurelia snc, piano: T-1, intestato a

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Coerenze: da nord: mapp 222, 224, 524, 242, 243, 348, via Aurelia 1

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Ceriale). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, 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:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene è un fabbricato del tipo capannone prefabbricato a pianta rettangolare di dimensioni totali di circa 36x12,60 mt e altezza 6 mt sottotrave; la destinazione è opificio industriale e magazzino, con all'interno tre celle frigorifere per la conservazione dei prodotti alimentari (frutta secca), servizi e uffici. Esso è posto lungo la via Aurelia 1, regione san Giorgio, al confine con il comune di Ceriale; il terreno asservito su cui sorge è pianeggiante di circa 1580 mq, e le aree limitrofe sono storicamente a destinazione agricola intensiva. L'accesso dalla via Aurelia avviene tramite una area vincolata a parcheggio di circa 150 mq dalla quale si accede direttamente al capannone tramite portone scorrevole in ferro e vetro. Gli spazi interni sono ben distribuiti: un grande atrio per lo scarico e carico della merce, sul quale si affacciano gli spazi di servizio (spogliatoio e servizi personale) e gli uffici distribuiti al piano terreno e al piano soppalco. Il grande magazzino centrale è dotato di un secondo accesso sul lato lungo del capannone verso est. Nella seconda parte del capannone trovano spazio tre celle frigo di cui una passante, per la conservazione della frutta secca e prodotti alimentari in genere. Attualmente questa attività di conservazione non è più attiva e il fabbricato ha mantenuto solo la funzione logistica mentre la parte produttiva è stata esternalizzata. Le dotazioni impiantistiche sono costituite principalmente dall'impianto elettrico a supporto delle celle frigo e dei motori per il raffrescamento, questi ultimi posti in struttura metallica all'esterno del fabbricato. Una pompa di calore posta sul fronte est supporta due split a parete per il condizionamento dei locali ufficio al PT e piano primo soppalcato. Le finiture interne sono sufficienti e complessivamente con un buon grado di conservazione; i pavimenti principali sono in battuto di cemento finito al quarzo colorato, mentre per i locali di servizio e uffici sono costituiti da piastrelle in ceramica seconda scelta. Le pareti e soffitti sono in blocchetti cls faccia a vista e pitturati per gli spazi operativi, mentre risultano intonacati con pittura di finitura per gli altri ambienti. Gli spazi esterni al fabbricato sono tutti pavimentati con manto bituminoso in buono stato di conservazione. Gli accessi esterni e i confini, sono costituiti da recinzioni e portoni scorrevoli in ferro a semplice disegno. In generale si giudica la struttura immediatamente utilizzabile per un uso produttivo commerciale simile a quello attuale.

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
deposito commerciale	453,00	x	100 %	=	453,00
soppalco uffici	35,00	x	100 %	=	35,00
area a parcheggio scoperto	150,00	x	25 %	=	37,50
cortile di pertinenza	1.580,00	x	2 %	=	31,60
Totale:	2.218,00				557,10

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 dell'immobile che risulta essere una zona periferica di espansione artigianale/agricola produttiva a est del Comune di Albenga, in regione San Giorgio. La qualità urbana è scadente, con alternanza di fabbricati produttivi molto semplici e residenze mono o bifamiliari; una totale assenza di servizi secondari caratterizza l'area che rimane periferica fortemente deficitaria sul piano dell'integrazione con le altre zone urbane e dei servizi. Il fabbricato in oggetto è stato costruito nel 1976, si caratterizza per le forte semplicità delle sue finiture esterne, del metodo costruttivo prefabbricato, con le dotazioni minime necessarie per la destinazione d'uso attuale. In generale la qualità architettonica è giudicata sufficiente. Buono l'accesso all'unità immobiliare che avviene da strada privata e area a parcheggio. Le dotazioni impiantistiche sono sufficienti come pure le finiture interne. In generale, considerata la zona e la destinazione d'uso ad attività produttiva, le caratteristiche intrinseche del bene in relazione alle caratteristiche estrinseche della zona e considerato l'attuale periodo di espansione delle attività artigianali e produttive, si giudica il bene di sufficiente commerciabilità e immediatamente utilizzabile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	557,10	x	900,00	=	501.390,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 501.390,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 501.390,00

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 Albenga, 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 Albenga, agenzie: Albenga e 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	deposito commerciale	557,10	0,00	501.390,00	501.390,00
				501.390,00 €	501.390,00 €

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: **€. 501.390,00**

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: **€. 501.390,00**

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: **€. 376.042,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO 1/2021

LOTTO 2

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 [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

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.

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 [REDACTED]

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 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:	€. 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 -, conti [REDACTED]

PREMESSO CHE I SIGNOR [REDACTED]
MARINA SONO PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI QUI TRATTATI E CHE I [REDACTED]

[REDACTED] 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) CHE I SIGNORI [REDACTED]

[REDACTED], PER AGEVOLARE IL BUON ESITO DELLA [REDACTED] 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 [REDACTED]

[REDACTED] CONFERENTI"), PER I MOTIVI ESPOSTI NELLE PREMESSE E 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' [REDACTED]
 PREVENTIVO (ANCHE IL "BENEFICIARIO"). CON LA
 DESTINAZIONE I [REDACTED]

[REDACTED] 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
 PRESENTE 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
 PRESENTE 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.: 00316380104 - QUOTA 1/1, [REDACTED]

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: 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 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. **93/66** e successive varianti, intestata [REDACTED], 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, intestata [REDACTED] per lavori di Sopraelevazione magazzino esistente, presentata il 30/08/1968 con il n. 5587 di protocollo, rilasciata il 29/08/1968, agibilità del 23/06/1975

Permesso di costruire N. **78/77**, intestata [REDACTED] 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 [REDACTED] per lavori di magazzino ad uso 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 a [REDACTED] 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 cucine.

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 dle 31/05/2005 fascia A (parte) -Fascia B (parte) Suscettività al dissesto versanti: PG0 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 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 Nella zona 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 [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

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.

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 [REDACTED]

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.

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:

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:

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 delle 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 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	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
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:	€. 562.500,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO 1/2021

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

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

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

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 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] p 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	€. 56.973,00

trova:

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, con [REDACTED]

D.

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]

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 VINCOLO DI DESTINAZIONE I [REDACTED]

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 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 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**

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 A

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

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprie [REDACTED]
- 1/3 di piena proprie [REDACTED]

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 [REDACTED] (quota 1/3) -

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 

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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 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	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

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO 1/2021

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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 proprietà [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]

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.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	218,49 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:	€. 436.980,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 436.980,00
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 C.F.: 00316380104 - QUOTA 1/1, contro F

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: *Nessuna.*

