

**TRIBUNALE DI SAVONA  
SEZIONE FALLIMENTARE  
R.F.16/2016  
G.D. Dott. S.Poggio**

FALLIMENTO **[REDACTED]** M. L. & C. SNC E DEI SOCI **[REDACTED]**

### Relazione tecnico estimativa

Il sottoscritto Geom. Parente Pierangelo c.f. PRNPNG64C10I480D p.iva 01362820092 con studio in Savona (SV) 17100 Via XX Settembre 5/1 scala sinistra tel./ fax 019 4500244 cell 340 9207371 iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Savona al n° 1429 avendo avuto incarico dalla Dott.ssa Elisa Ravera nominata dal Tribunale di Savona come Curatore del Fallimento R.F. 16/2016, al fine di determinare il valore di stima dei vari immobili interessati.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 6 Luglio 2017 negli immobili, per verificarne la consistenza, la zona, la destinazione urbanistica e lo stato manutentivo nonché la conformità agli strumenti urbanistici, le conformità autorizzative dagli Uffici Tecnici Comunali oltre a quanto depositato presso l'Agenzia del Territorio di Savona è risultato quanto segue:

**Dati catastali N.C.E.U.**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1000/1000	CASTELETTO UZZONE(CN) REGIONE SAN MICHELE n°3 Piano S1-T-1	14	146	cat. A/3	1	5,5 vani	Euro:79,53
T	Proprietà per 1000/1000	CASTELETTO UZZONE(CN) REGIONE SAN MICHELE	14	116	PRATO	3	9are 29 ca	R.D.Euro :1,20 R.A.Euro :1,44
T	Proprietà per 1000/1000	CASTELETTO UZZONE(CN) REGIONE SAN MICHELE	14	117	BOSCO MISTO	U	07 are 61 ca	R.D.Euro :0,59 R.A.Euro :0,28
T	Proprietà per 1000/1000	CASTELETTO UZZONE(CN) REGIONE SAN MICHELE	14	118	BOSCO CEDUO	1	37 are 56 ca	R.D.Euro :1,75 R.A.Euro :0,78
T	Proprietà per 1000/1000	CASTELETTO UZZONE(CN) REGIONE SAN MICHELE	14	119	INCOLTO PROD	U	06 are 54 ca	R.D.Euro :0,10 R.A.Euro :0,10

Via XX Settembre 5/1 scala sinistra – 17100 Savona tel / fax 019 4500244 – 340 9207371

T	Proprietà per 1000/1000	CASTELETTO UZZONE(CN) REGIONE SAN MICHELE	14	121	SEMINATI VO	2	17 are 40 ca	R.D.Euro :4,94 R.A.Euro :5,39
T	Proprietà per 1000/1000	CASTELETTO UZZONE(CN) REGIONE SAN MICHELE	14	122	SEMIN ARBOR	1	08 are 09 ca	R.D.Euro :2,92 R.A.Euro :2,92
T	Proprietà per 1000/1000	CASTELETTO UZZONE(CN) REGIONE SAN MICHELE	15	294	PASCO	1	10are 52 ca	R.D.Euro:0, 81 R.A. Euro:0,49

L'unità immobiliare è sita nella zona periferica del territorio del Comune di Castelletto Uzzone (CN) in Regione San Michele civico 3.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani di cui due fuori terra ed uno interrato. Il fronte principale è in fregio alla strada provinciale che collega la Liguria con il Piemonte.

I fronti laterali confinano con la strada di accesso ai terreni di proprietà su un lato e sui terreni di proprietà sull'altro. Il fronte posteriore affaccia su un area pavimentata di pertinenza confinante con i terreni di proprietà ad uso agricolo.

Lo stato di manutenzione del fabbricato relativamente alle parti esterne quali copertura e facciate sono in buono stato e non necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria a breve termine. Le facciate sono rivestite da pietra locale ed il tetto è a quattro falde con copertura in tegole.

Il fabbricato è un edificio indipendente ed è allacciato ai servizi principali quali gas, luce, fognatura, acqua.

La zona dove è posto l'immobile essendo periferica non ha nelle vicinanze i principali servizi commerciali e istituzionali, a poca distanza (circa 1,8 km) nel centro abitato, c'è un negozio di alimentari e in prossimità dell'edificio una fermata dei servizi di trasporto pubblico.

Per poter usufruire dei servizi principali sia pubblici che privati bisogna raggiungere Cortemilia distante circa 10 Km dal sito.

L'immobile oggetto di stima è composto al piano terra da cucina abitabile e soggiorno, al piano primo è presente un bagno e due camere, ha inoltre un'ampia cantina di pertinenza al piano seminterrato.

Dal sopralluogo si è evidenziato quanto segue:

L'appartamento è di buona esposizione e luminoso, in stato di manutenzione normale, con il locale bagno non ristrutturato di recente.

- L'ingresso è sul fronte principale con accesso dalla strada provinciale e permette l'accesso al corridoio del piano terra dando accesso al locale cucina a destra e soggiorno a sinistra. Di fronte all'ingresso si dirama la scala di accesso al piano superiore. In fondo al corridoio è presente una porta finestra che permette l'accesso alle aree esterne nel retro dell'immobile.
- La porta di ingresso è in legno tamburato da risistemare;
- Il pavimento della cucina e del soggiorno sono in tavolato di legno che necessitano di intervento di manutenzione;
- Il pavimento nell'ingresso è piastrellato non di recente posa;
- I soffitti della cucina e del soggiorno sono costituiti da voltini a mattoni intonacati;

- La porta finestra del soggiorno è in serramento di legno senza taglio termico con vetro singolo;
- Le porte interne sono in legno tamburato vetuste da risistemare o sostituire;
- Le finestre sono in serramento di legno senza taglio termico a vetro singolo;
- La porta finestra che accede al giardino piastrellato è in telaio di alluminio a taglio termico semplice con doppio vetro;
- La scala di accesso al piano superiore è ad una rampa finita al grezzo e solo tinteggiata;
- Il pavimento nelle camere del piano primo sono in listoni di legno;
- Le persiane delle finestre sono legno in buono stato di manutenzione;
- I soffitti delle camere sono in perlinato, le pareti tinteggiate con vernice traspirante;
- il locale bagno necessita di un intervento di manutenzione straordinaria essendo vetusto e non utilizzabile attualmente;
- L' Impianto elettrico non è a norma e privo di conformità come prescritto dalle normative vigenti pertanto da rifare integralmente
- Gli impianti idraulici e del gas sono vetusti pertanto da rifare integralmente
- L'impianto di riscaldamento non è presente, sono presenti nella cucina e nel soggiorno due caminetti a legna;
- Lo scaldacqua è posizionato nel locale bagno ed è un boiler elettrico.
- L'area esterna posteriore, pavimentata e recintata, è accessibile mediante cancellata situata sul lato Nord in fregio alla strada sterrata pertinenziale che serve anche i terreni agricoli sottostanti di proprietà.
- Sono presenti due tettoie in legno, che coprono una parte dell'area esterna che non risultano negli atti catastali e comunali.
- La cantina ,con accesso dall'area esterna posteriore mediante una piccola scala in cemento; si presenta ampia e asciutta con pareti e soffitti con pietre a vista, in buono stato di conservazione
- Il pavimento della cantina è metà al grezzo e metà piastrellato.

Pertanto ad oggi l'immobile necessita di un intervento di manutenzione straordinaria relativo alle opere interne per paragonarlo ad un immobile di pari caratteristiche in zona ma in situazione normale di manutenzione come previsto dalle tabelle OMI.

Alla data odierna, l'unità immobiliare ha subito modifiche che necessitano un provvedimento amministrativo in sanatoria sia catastale che urbanistico.

Consultando la planimetria catastale, depositata in data 14/11/1997, si riscontra una difformità degli interni e delle parti esterne così sintetizzate:

- la seconda porta del soggiorno è stata murata
- Porta della cantina lato Nord trasformata in finestra.
- Mancata rappresentazione della scala di accesso alla cantina, modifica della finestra in porta.
- Presenza di due tettoie sul lato antistante all'immobile.

Le opere esterne necessitano anch'esse una pratica in sanatoria ai sensi dell'art. della L.R. 33/04.

### **Terreni**

I terreni sono pianeggianti e coltivabili relativamente a quelli nei pressi dell'unità immobiliare mentre gli altri sono a bosco e in parte con l'andamento del terreno scosceso.

Sul terreno è presente un pozzo utilizzabile per irrigare le coltivazioni. Non sono presenti alberature con valenza produttiva che ne incrementano il valore ma solo tracce di una coltivazione a fieno.

Ottenuto dal Comune il Certificato di destinazione urbanistica dallo stesso si evince che i terreni non hanno indice di edificabilità e sono a destinazione agricola.

### VALORI DI STIMA

Relativamente alla valutazione dei terreni si è utilizzato quanto pubblicato sulla banca dati dell'Osservatorio immobiliare quali valori agricoli medi per la Provincia di Cuneo, Regione Agraria n° 12, anno 2017, non essendoci colture che ne aumentino il valore, vista la tipologia degli stessi e la mancanza di indici edificatori.

Classamento	Superfici (ha,are,ca)	Valore Agricolo €/ha	Valore mappale
<b>Fg. 14 Mapp 116</b>			
Prato	0,0929	7433,00	€ 690,52
<b>Mapp. 117</b>			
Bosco misto	0,0761	3155,00	€..... 240,09
<b>Mapp 118</b>			
Bosco ceduo	0,3756	2774,00	€ 1041,91
<b>Mapp. 119</b>			
Incolto Produttivo	0,0654	762,00	€ 49,83
<b>Mapp 121</b>			
Seminativo	0,1740	6546,00	€ 1139,00
<b>Mapp. 122</b>			
Seminativo Arborio	0,0809	7433,00	€ 601,33
<b>Fg.15 Mapp 294</b>			
Seminativo	0,1052	1250,00	€ 131,50
<b>Valore terreni:</b>			<b>€ 3.894,20</b>

Relativamente al valore dell'immobile a destinazione abitativa, previa indagine nelle agenzie immobiliari di Cortemilia per verificare i prezzi di vendita di immobili simili in zona si sono utilizzati i dati presenti nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare al 2 semestre 2016 relativi al Comune di Castelletto Uzzone(CN) così definiti:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1200	L	3	4	L
Abitazione di tipo economico	NORMALE	650	950	L	2,5	3,5	L
Box	NORMALE	400	600	L	2	3	L
<b>Ville e Villini</b>	<b>NORMALE</b>	<b>800</b>	<b>1200</b>	<b>L</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>L</b>

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Le superfici nette dell'unità immobiliare e la loro destinazione d'uso sono le seguenti:

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Superficie calpestabile</i>		<i>Superficie lorda</i>	
CAMERA1	23,00	mq	34,34	mq
BAGNO	3,69	mq	4,62	mq
CAMERA2	23,25	mq	38,61	mq
SOGGIORNO	21,87	mq	34,97	mq
CUCINA	21,58	mq	34,42	mq
CORRIDOIO	15,87	mq	19,23	mq
CANTINA	53,36	mq	79,09	mq
<b>totale</b>	<b>162.62</b>	<b>mq</b>	<b>245,28</b>	<b>mq</b>

Unità Immobiliare	Valore O.I.	Superficie lorda		Valore di stima
Ville Villini	€ 800,00	166,19	mq	€ 132.952,00
Cantina (1/3 del valore abitativo)	€ 266,67	79,09	mq	€ 21.090,93
<b>Totale</b>				<b>€ 154.042,93</b>

Il valore di € 154.042,93 derivate dalla tabella soprastante deve essere rivisto essendo che i dati a mq, dei quali si sono utilizzati i minimi essendo la posizione dello stesso periferica e lontana dai principali servizi, sono per immobili in stato di conservazione normale mentre l'immobile oggetto di stima necessita di interventi per poter essere paragonato.

Limitando gli interventi allo stretto necessario quali rifacimento impianti elettrici ed idraulici, rifacimento bagno, sistemazione delle pavimentazioni, sostituzione delle finestre e della porta di ingresso, tinteggiature finali si stimano interventi pari a € 28.000,00.

Le difformità catastali ed urbanistiche richiedono la redazione di pratiche in sanatoria per la loro regolarizzazione per un importo stimato comprensivo di spese tecniche, oneri e sanzioni di circa € 5.000,00

Non ultimo la svalutazione subita dagli immobili nell'ultimi tre anni a causa di una contrazione della richiesta sul mercato, come da informazioni assunte in zona è pari al 15% del valore di stima.

Pertanto il valore dell'immobile detratto quanto sopra è pari a € 102.886,44

**Il valore complessivo di stima dell'immobile e dei terreni è pari ad € 106.780,64**

A supporto della relazione di stima si allegano elaborati grafici, fotografici e documentali.

Savona Settembre 2017

Il Tecnico  
Geom. Parente Pierangelo

