

TRIBUNALE DI SAVONA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 25/2023

con sede legale in Savona (SV), Zona Industriale PAIP, Lotto C/2, Frazione Legino

Giudice Delegato: Dott. Davide Atzeni

Curatore della Liquidazione Giudiziale: Dott. Roberto Benati



RELAZIONE DI STIMA RELATIVA ALL'IMMOBILE
SITO IN SAVONA (SV), VIA RIO DEL GALLETTO N. 9,
IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 67, MAPPALE 865

Perito Estimatore: Geom. Giovanni Signorastri - Via Guidobono 23/9 sc. dx - 17100 Savona

tel.: 019.827364 -- cell.: 335.6260820

e-mail: giovanni.signorastri@geopec.it; geom.signorastri@libero.it

1. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Giovanni Signorastri, libero professionista, con studio tecnico in Savona (SV), Via B. Guidobono n. 23/9 sc. dx., iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Savona al n° 757 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici Giudiziali presso il Tribunale di Savona al n° 49, ha ricevuto incarico in data 25/06/2024 dal Dott. Roberto Benati, nominato dal Tribunale di Savona quale Curatore della Liquidazione Giudiziale n° 25/2023, relativa [REDACTED]

[REDACTED], di procedere alla redazione della perizia di stima dell'immobile sito in Savona (SV), Via Rio del Galletto n. 9 – zona industriale Paip lotto C/2, identificato al N.C.E.U. al foglio 67, mappale 865, di proprietà della Società [REDACTED]

La redazione della presente perizia di stima, previo sopralluogo con rilievo della struttura, accertamento dello stato dei luoghi, verifica edilizia-urbanistica e catastale, è stata richiesta per la liquidazione giudiziale della Società.

In relazione a quanto sopra, la valutazione del bene in oggetto deve essere redatta al fine della messa in vendita dello stesso sul mercato immobiliare locale.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Trattasi di una porzione di capannone industriale, ubicato in Savona (SV), Via Rio del Galletto civ. 9, piani T e 1, all'interno dell'area industriale del Comune di Savona denominata zona PAIP, identificato come Lotto C/2, nel comprensorio comunale di Legino.

Il bene immobile risulta avere le seguenti superfici complessive: capannone e locali di servizio superficie coperta mq 891 (*meglio distinta al successivo punto 3 “consistenza del bene immobile”*); zone soppalcate mq 149; terrazzo accessibile dalla corte pertinenziale mq 192 ed area/corte pertinenziale mq 949 (*vedere allegati 3.1, 3.2 e 3.3*), per la quota di 1/1 di proprietà di [REDACTED]

L'immobile oggetto della presente relazione di stima riguarda una porzione di capannone industriale a pianta rettangolare che si sviluppa principalmente al piano terreno e per una parte al piano soppalcato dell'edificio.

Lo stesso risulta dotato di antistante piazzale adibito a parcheggio e/o deposito, con cancello di ingresso all'area di pertinenza del tipo carraio a doppia anta a battente, di cui una dotata di passaggio pedonale, prospiciente la strada comunale principale Via Rio del Galletto, oltre ad una successiva parte di area/corte di pertinenza laterale all'immobile ed ampia terrazza accessibile tramite scala esterna dalla corte di pertinenza (*vedere allegati 1, 2, 3.1, 3.2 e 3.3*).

Il bene in oggetto, come meglio illustrato negli allegati 3.1, 3.2 e 3.3 (*planimetrie relative al rilievo eseguito all'immobile*) e nell'allegato 4 (*documentazione fotografica*), risulta così suddiviso e sviluppato: al piano terreno, capannone vero e proprio avente un'altezza interna minima (sottotrave) di 5,25 m (altezza complessiva 6,00 m), con due parti soppalcate la cui altezza, al piano terreno, si riduce a m 2,94 (h. 2,65 sottotrave soppalco principale) e per una minima superficie (circa 18 mq – soppalco secondario), a m 2,13. Il locale adibito ad ufficio ed il blocco servizi igienici presentano un'altezza interna rispettivamente di 2,78 m e 2,73 m, mentre l'avancorpo realizzato in epoca successiva rispetto all'originaria struttura del capannone (di cui si rimanda alla lettura del successivo punto “pratiche edilizie”), ha un'altezza interna di m 3,98, controsoffittato per buona parte della superficie a m 3,46.

Il soppalco principale, della superficie complessiva di mq 126 (mq 78,00 + mq 48,00; escluso l'ingombro del vano scala), risulta accessibile tramite due scale interne, rispettivamente la prima sviluppata su due rampe ed ubicata nel locale retrostante l'ufficio. Tale scala attualmente risulta pressochè priva di ringhiera di protezione, per cui sarà necessario che l'acquirente provveda alla messa in opera di nuova ringhiera a norma, come altresì è necessario integrare la ringhiera del piano soppalco prospiciente il sottostante capannone.

La seconda realizzata in carpenteria metallica che risulta comunicare sia dall'interno del capannone stesso, tramite porta di comunicazione dotata di maniglia antipanico, sia dalla corte

esterna di pertinenza mediante porta ubicata sul perimetro laterale dell'edificio.

Sul soppalco principale, dell'altezza interna al controsoffitto variabile da m 2,65 a m 2,82, risultano ubicati, oltre al soppalco vero e proprio suddiviso da una tramezzatura in cartongesso con due bucaure per il passaggio, un locale bagno ed un ufficio.

Il soppalco secondario, invece, risulta ubicato sulla destra rispetto all'ingresso; lo stesso risulta accessibile mediante scala in carpenteria metallica.

La superficie lorda del soppalco secondario è pari a mq 18 circa.

La struttura portante del capannone è composta da travi e pilastri in cemento armato precompresso e tamponamenti in pannelli prefabbricati in calcestruzzo, relativamente alla parte originaria del capannone edificato nell'anno 1984.

L'avancorpo dello stesso presenta una struttura portante tradizionale, edificata nel corso degli anni 1998/99, utilizzata originariamente quale zona di esposizione auto, con soprastante copertura piana utilizzabile ed accessibile tramite scala esterna in carpenteria metallica. La copertura piana/terrazza risulta dotata di parapetto di protezione per buona parte realizzato in c.l.s. ed in minor parte con presenza di ringhiera metallica.

La costruzione, oltre alla struttura portante in c.a., utilizza l'inserimento di elementi prefabbricati sia in c.l.s. che in acciaio.

Sul prospetto dell'ingresso principale sono presenti ampie vetrate a tutta altezza. La copertura della parte originaria, presenta lucernari in lastre traslucide, con finestre e portefinestre in alluminio anodizzato sul perimetro esterno laterale.

Durante il sopralluogo effettuato si sono potute riscontrare diverse problematiche relative alla copertura, con presenza sulle murature interne del fabbricato di segni di infiltrazioni.

Il cancello d'ingresso carrabile dell'edificio risulta realizzato in carpenteria metallica lavorata e verniciata a doppia anta a battente, di cui una dotata di passaggio pedonale, completo di automatismo di apertura/chiusura elettrificato comandabile a distanza. Lo stesso è stato oggetto di atti di vandalismo, come altresì altre porte di accesso al capannone stesso.

Il solaio di copertura della parte originaria è realizzato con travi principali a doppio T, incrociate con travi secondarie in calcestruzzo precompresso e lastre tralicciate tipo predalles con parti traslucide. La copertura superiore impermeabile risulta eseguita con lastre ondulate

di cui si allegano le fotografie (vedere allegato 4), realizzate in misto cementizio. Non si esclude la presenza di parti di amianto in tale copertura, del quale si terrà conto nella valutazione del bene.

La pavimentazione del piano terreno risulta, per la maggior parte, realizzata in laminato plastico colorato con finitura simil legno, mentre l'avancorpo realizzato successivamente, il locale ufficio ed il blocco servizi igienici risultano pavimentati in piastrelle.

Al piano terreno vi è la presenza dei seguenti impianti/dotazioni: elettrico, illuminazione e luci di emergenza, predisposizione videosorveglianza, idrico-sanitario e di scarico fognario, predisposizione allarme antintrusione, rilevamento fumi con fotocellule, rete internet, filodiffusione. Tutti impianti di cui non è stato possibile verificare l'efficienza.

Al piano soppalco principale la pavimentazione risulta essere in laminato, con presenza di piastrelle nel locale bagno.

Lo stesso è dotato di impianto elettrico sottotraccia ed idrico-sanitario.

Relativamente all'ampio terrazzo (di circa 192 mq) soprastante l'avancorpo del capannone realizzato in epoca successiva rispetto alla costruzione originaria, lo stesso è accessibile solamente mediante scala esterna in carpenteria metallica, come meglio indicato sulle planimetrie allegati 3.1 e 3.3. Il terrazzo risulta pavimentato con un battuto di calcestruzzo e presenta problemi di regimazione/deflusso delle acque meteoriche, che creano inevitabili infiltrazioni all'immobile, al piano sottostante, come si evince dalla documentazione fotografica (vedere allegato 4).

La corte esterna esclusiva risulta delimitata da muretti di confine in pietrame sulla parte frontale del capannone e muratura in calcestruzzo e recinzione sulla parte laterale.

L'intera area esterna di pertinenza dell'immobile risulta pavimentata in calcestruzzo elicotterato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si sviluppa prevalentemente al piano terreno con due zone adibite a soppalco come in precedenza descritto.

- Identificazione catastale (vedere allegato 5):

- . Foglio: 67, particella: 865, zona cens: 1; Catasto Fabbricati del Comune di Savona

(SV); categoria: D/7, Rendita: €. 7.376,80; indirizzo: Savona, Via Rio Galletto n. 9, piano: T-1; [REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per 1000/1000.

- Coerenze e confini: (vedere allegato 2):

a nord: altro immobile mappale 864; ad est: altro immobile mappale 866 e terreno mappale 867 (in realtà attualmente Via Rio del Galletto); a sud: altre proprietà mappali 909, 1046, 1050; ad ovest: altra proprietà mappale 108, tutti ricadenti nel foglio 67 del Comune di Savona (SV).

3. CONSISTENZA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Sulla base del sopralluogo effettuato e del rilievo svolto, il sottoscritto perito ha redatto le planimetrie contenute negli allegati 3.1, 3.2 e 3.3 e mediante l'utilizzo di programma informatico Gstar CAD Professional, ha calcolato le superfici lorde di cui il bene in oggetto risulta composto, e che risultano le seguenti:

- superficie complessiva del capannone:.....mq 881,00 (1)
- oltre all'ex locale caldaia:.....mq 10,00

(1) di cui mq 689,00 relativi al capannone originario e mq 192,00 relativi all'avancorpo realizzato con il successivo ampliamento.

Scendendo più nel dettaglio e considerando le varie suddivisioni interne, le stesse presentano le seguenti superfici lorde:

- parte di capannone con altezza totale 6,00 m (h. min. sottotrave 5,25 m):..... mq 519,00
- parte di capannone soppalcato (con h. sottosoppalco 2,94 m e h. sottotrave 2,65):... mq 78,00
- parte di capannone soppalcato "secondario" (con h. min. 2,13 m):..... mq 18,00
- parte avancorpo capannone (con h. tot. 3,98 m):..... mq 192,00
- blocco wc, vano scala, ufficio (con h. var. 2,78-2,73 m):..... mq 53,00
- magazzino (con accesso esterno):..... mq 6,50
- secondo vano scala di accesso al piano soppalco:..... mq 14,50
- complessivamente:... mq 881,00

- piano soppalco principale (soppalco, bagno ed ufficio – escluso vano scala):..... **mq 126,00**
- piano soppalco “secondario”:..... **mq 18,00**
- terrazzo di copertura zona avancorpo:..... **mq 192,00**
- ex locale caldaia:..... **mq 10,00**
- area esterna di pertinenza: (mq 1.840-891)..... **mq 949,00**

4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L’immobile in oggetto risulta di piena proprietà della Società [REDACTED]

[REDACTED] attualmente oggetto di procedura di liquidazione giudiziale n° 25/2023, pendente presso il Tribunale di Savona in base alla sentenza del 18/12/2023.

Al momento del sopralluogo l’immobile risultava libero.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per un migliore approfondimento del presente punto, oltre a quanto di seguito riportato, si rimanda alla lettura della relazione notarile a firma del Notaio Dott. Luciano Basso, di Albenga (SV), redatta in data 04/04/2023 (*vedere allegato 7*). Dalle informazioni reperite, si può ritenere che dalla data di redazione della relazione notarile sopra richiamata (04/04/2023), non vi sono state variazioni relative ai vincoli e/o agli oneri giuridici gravanti sull’unità immobiliare oggetto di stima.

Si riportano sinteticamente, alla pagina seguente, i pesi ed i gravami interessanti l’immobile oggetto di valutazione, desunti dalla relazione notarile di cui sopra.

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

- Ipoteca legale iscritta a Savona il 21/10/2009, ai n.ri 10769/1723, per un totale di euro 149.645,80, a favore [REDACTED]
- Ipoteca giudiziale iscritta a Savona il 04/07/2014, ai n.ri 5364/558, per un totale di euro 46.000,00, a favore [REDACTED]
- Ipoteca legale iscritta a Savona il 11/09/2015, ai n.ri 7190/1018, per un totale di euro 329.726,34, a favore [REDACTED]
- Ipoteca legale iscritta a Savona il 13/10/2015, ai n.ri 8065/1148, per un totale di euro 530.273,38, a favore [REDACTED]
- Ipoteca giudiziale iscritta a Savona il 05/04/2016, ai n.ri 2855/412, per un totale di euro 160.000,00, a favore [REDACTED]

5.2 PIGNORAMENTI E SENTENZE DI LIQUIDAZIONE

- Liquidazione Giudiziale n. 25/2023 aperta con sentenza del 18/12/2023 presso il Tribunale di Savona a carico [REDACTED]
- Estensione Procedura con sentenza del 15/01/2024 a carico anche dei Soci illimitatamente responsabili nelle persone [REDACTED]

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: di difficile determinazione in quanto legate all'utilizzo dell'immobile ed all'attività che si andrà a svolgere al suo interno.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

In base a quanto contenuto nella relazione notarile del 04/04/2023 (*vedere allegato 7*), a firma del Notaio Dott. Luciano Basso, il bene oggetto di valutazione, risulta attualmente

intestato per la piena proprietà [REDACTED] con
 sede in Savona (SV), in zona industriale PAIP, Lotto C/2, [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED], Liquidatore Giudiziale
 Dott. Roberto Benati di Albenga (SV).

Relativamente a detto punto, si evidenzia che dall'esame della visura catastale storica
 (vedere allegato 5), l'intestazione dell'immobile in oggetto risulta in capo alla Società [REDACTED]
 [REDACTED] dal 29/12/1993, in forza di atto di compravendita Notaio Dott. Mario
 Zanobini di Savona rep. n. 156766 (vedere allegato 8).

7.2 PRECEDENTE PROPRIETARIO:

[REDACTED] ha acquistato il bene in oggetto dal [REDACTED]
 [REDACTED], in data
 29/12/1993, con atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Mario Zanobini di Savona rep.
 n. 156766 (vedere allegato 8).

8. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sulla base della documentazione messa a disposizione del sottoscritto perito estimatore e
 di quella richiesta e rilasciata mediante accesso agli atti effettuato presso l'archivio comunale
 di Savona, relativa al capannone in oggetto, per consentire la verifica della conformità
 urbanistica ed edilizia dello stesso e per non "appesantire" il presente elaborato peritale, si è
 ritenuto sufficiente allegare alla presente perizia di stima i documenti di seguito elencati:

- Concessione di Edificare n. 65/1982, prot. n. 19417 del 21/12/1982, rilasciata il
 28/12/1982, [REDACTED]
 relativa alla costruzione di edificio industriale (vedere allegato 9).

- Richiesta di trasferimento per successione della concessione lotto C/2 (vedere allegato
 10) all'erede [REDACTED]

- Decreto di abitabilità-agibilità n. 1784/88, prot. n. 35556 del 15/11/1988 (*vedere allegato 11*), del complesso edilizio a carattere produttivo (officina meccanica) sito in Legino – Lotto C/2 – P.A.I.P., art. 27 legge 865/1971.

- Richiesta di assegnazione al Comune di Savona, di area per un capannone industriale di circa mq 1.000 [REDACTED] (*vedere allegato 12*), dell'11/08/1992.

- Individuazione da parte del Comune di Savona delle possibili ditte subentranti alla [REDACTED] per cessione di attività (*vedere allegato 13*), del 01/02/1993.

- Individuazione della ditta “Valle Andrea” quale ditta subentrante alla ditta [REDACTED] per cessazione di attività – requisiti – risposta prot. n. 7509, fg. 15/02/1993 (*vedere allegato 14*).

- Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 1257 del 22/10/1993, relativa all'individuazione del soggetto attuatore per subentro alla ditta [REDACTED] rinunciataria (*vedere allegato 15*), con la quale si riconosceva alla ditta “[REDACTED] Savona, la titolarità per subentrare alla ditta [REDACTED] nella struttura realizzata nell'ambito del lotto “C/2” del P.A.I.P. di Legino.

- Concessione Edilizia n. 4024 del 05/02/1997 e successive varianti, per ampliamento capannone, realizzazione avancorpo. La presente concessione non è stata ritrovata presso l'archivio del Comune di Savona, ancorché siano stati ritrovati molteplici elementi di prova della sua esistenza presso il protocollo dell'archivio stesso ed in relazione ai successivi documenti ritrovati.

- Richiesta dell'aprile 1998 della ditta [REDACTED] relativa ad una seconda proroga di mesi due, per l'inizio dei lavori relativi alla Concessione ad Edificare n. 4024 del 05/02/1997 (*vedere allegato 16*).

- Verbale di assegnazione punti fissi del 21/07/1998 (vedere allegato 17), dal quale si ricava nuovamente l'esistenza della concessione n. 4024 del 1997 e della proroga n. 24174 del 1998.

- Certificato di agibilità prot. n. 29803 del 27/08/2001 relativo ai due locali (avancorpo capannone) costituenti l'ampliamento del preesistente immobile ad uso industriale (vedere allegato 18).

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 7745 del 02/02/2021 per realizzazione alloggio al piano soppalco della struttura ad uso esclusivo del locatario e del conduttore (vedere allegato 19).

- Richiesta di documentazione integrativa pervenuta dal Comune di Savona con comunicazione prot. n. 17924 del 16/03/2021 relativa alla S.C.I.A. prot. 7745/2021 (vedere allegato 20).

- Segnalazione Certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio, datata 21/07/2021, presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Savona (vedere allegato 21).

- Comunicazione di inefficacia per inottemperanza pervenuta dal Comune di Savona con comunicazione prot. n. 40171 del 27/05/2022 relativa alla S.C.I.A. prot. 7745/2021 (vedere allegato 22).

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria per opere realizzate in assenza di titolo abilitativo prot. n. 36789 del 21/04/2025 (vedere allegato 23).

- Richiesta di documentazione integrativa pervenuta dal Comune di Savona con comunicazione prot. n. 40060 del 02/05/2025 relativa alla S.C.I.A. prot. 36789/2025 (vedere allegato 24).

- Inoltro documentazione integrativa al Comune di Savona prot. n. 45083 del 15/05/2025 relativa alla S.C.I.A. prot. 36789/2025 (*vedere allegato 25*).

- Comunicazione di sospensione SCIA n. 36789/2025 del Comune di Savona prot. n. 85362 del 16/09/2025 contenente richiesta all'Agenzia delle Entrate di determinazione dell'aumento di valore dell'immobile conseguente alle opere abusive realizzate (*vedere allegato 26*).

- Comunicazione di richiesta versamento oblazione prot. n. 107943 del Comune di Savona del 26/11/2025 contenente richiesta di produzione della ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate, comprensiva della relativa planimetria catastale aggiornata (*vedere allegato 27*)

- Inoltro documentazione integrativa al Comune di Savona prot. n. 12294 del 09/02/2026 relativa alla S.C.I.A. prot. 36789/2025, riguardante nello specifico la variazione catastale presentata (*vedere allegati 28 e 6.3*).

- Comunicazione prot. n. 18793 del Comune di Savona del 25/02/2026 contenente l'informativa che non si rendono necessari ulteriori adempimenti a perfezionamento della sanatoria di cui all'art. 36bis DPR 380/20001 presentata (*vedere allegato 29*).

9. GIUDIZI DI CONFORMITA':

9.1: CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA:

- CRITICITA': NESSUNA.

Con riferimento ai lavori eseguiti senza titolo abilitativo, riguardanti principalmente la diversa distribuzione interna, con demolizione di alcune tramezzature tra cui quelle dell'ex forno presente nell'originaria attività al piano terreno, realizzazione di tramezzatura di delimitazione del vano scala di accesso al piano soppalco (lato prospetto ovest), ampliamento del locale servizio igienico e realizzazione di tramezzatura in cartongesso al piano soppalco

principale e modifica delle finestrature, oggetto di presentazione della S.C.I.A. in sanatoria del 21/04/2025, prot. n. 36789 (*vedere allegato 23*), e successive integrazioni prot. n. 45083 del 15/05/2025 (*vedere allegato 25*), si deve evidenziare che, come riportato al precedente punto 8, la S.C.I.A. in oggetto risulta completata e perfezionata, compreso anche il versamento integrativo di €. 4.648,00, per complessivi €. 5.164,00 (*vedere allegati 26, 27, 28 e 29*).

Pertanto allo stato attuale l'immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio.

9.2: CONFORMITA' CATASTALE:

- CRITICITA': NESSUNA.

- Catasto terreni: l'immobile in oggetto non risultava presente nella mappa catastale del foglio 67 del Comune di Savona. Pertanto si è reso necessario presentare istanza all'Agenzia della Entrate, per l'inserimento in mappa, in quanto lo stesso risultava rappresentato nel copione, di cui si è presa visione presso l'A.d.E., ma non risultava registrato in banca dati (*vedere all. 30: istanza ed all. 2: vegis con inserito capannone*).

- Catasto fabbricati: l'immobile risulta originariamente costituito dal punto di vista catastale in data 01/06/1984 (*vedere planimetria catastale originaria, allegato 6.1*), successivamente variato a seguito di ampliamento realizzato in forza della concessione edilizia n. 4024 del 05/02/1997 e successivi rinnovi e varianti (*vedere planimetria catastale, allegato 6.2*) ed in ultimo variato a seguito di S.C.I.A. in sanatoria del 21/04/2025 e successive integrazioni (*vedere planimetria catastale, allegato 6.3*).

9.3: ALTRE CONFORMITA' (Impiantistica):

- CRITICITA': NESSUNA.

Per l'immobile oggetto di valutazione risulta essere stata presentata S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio (*vedere allegato 21*), con successivo rilascio da parte del Comando Vigili del Fuoco di Savona di C.P.I. in data 15/09/2021, con validità a tutto il 19/08/2026.

10. DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il capannone oggetto di valutazione è ubicato nella zona artigianale/industriale (denominata Piano delle Aree per gli Insediamenti Produttivi - P.A.I.P. - Legino) del territorio

comunale di Savona (*vedere allegato 1*).

Il traffico nella zona, considerando la tipologia dei fabbricati presenti (capannoni ed attività artigianali), è sostenuto nelle giornate ed orari lavorativi, con transito sulla viabilità comunale denominata Via Rio del Galletto di numerosi mezzi.

Si è constatata la presenza di parcheggi lungo lo sviluppo della strada comunale, su ambo le corsie di marcia.

- COLLEGAMENTI:

<u>- Autobus:</u>	fermata distanza 350 m;	giudizio: buono
<u>- Autostrada:</u>	casello Vado/Savona distanza 2,4 Km	giudizio: buono
<u>- Terminal:</u>	APM Terminal distanza 4,8 Km	giudizio: buono
<u>- Ferrovia:</u>	Stazione Savona distanza 2,2 Km	giudizio: buono
<u>- Ferrovia:</u>	Stazione Vado L. distanza 4,0 Km	giudizio: nella media

- QUALITA' E RAITING IMMOBILE:

<u>- Livello di piano:</u>	giudizio: ottimo
<u>- Ubicazione / esposizione:</u>	giudizio: buono
<u>- Luminosità:</u>	giudizio: buono
<u>- Impianti tecnici:</u>	giudizio: buono
<u>- Stato di manutenzione generale:</u>	giudizio: buono

11. CONSISTENZA DELL'IMMOBILE E SUPERFICIE OMOGENEIZZATA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) – codice delle valutazioni immobiliari (vedere planimetrie allegati 3.1, 3.2 e 3.3 e precedente punto 3. Consistenze, per una migliore esposizione delle superfici lorde calcolate).

- superficie lorda capannone:.....mq 881,00

- ex locale caldaia:.....mq 10,00
- superficie esterna di pertinenza:
 - superficie mappale 865 (vedere all. 3.1).....mq 1.840,00
 - a detrarre superficie coperta (mq 881,00+10,00).....mq - 891,00
 - mq 949,00

In base a quanto in precedenza esposto, la **superficie omogeneizzata** totale, considerando i vari coefficienti di differenziazione sarà pari a:

- a) parte di capannone con altezza totale 6,00 m (h. min. sottotrave 5,25 m):
 - mq 519,00 x 1,00.....mq 519,00
- b) parte di capannone soppalcato (con h. sottopalco 2,94 m e h. sottotrave 2,65):
 - mq 78,00 x 0,75.....mq 58,50
- c) soppalco di cui alla precedente voce b):
 - mq 78,00 x 0,60.....mq 46,80
- d) parte di capannone soppalcato “secondario” (con h. min. 2,13):
 - mq 18,00 x 0,65.....mq 11,70
- e) soppalco di cui alla precedente voce d):
 - mq 18,00 x 0,60.....mq 10,80
- f) parte avancorpo capannone (h. tot. 3,98 m):
 - mq 192,00 x 1,00.....mq 192,00
- g) blocco wc, vano scala e sottoscala, ufficio:
 - mq 53,00 x 0,80.....mq 42,40
- h) parte superiore di cui alla precedente voce g) (vano scala escluso):
 - mq 48,00 x 0,80.....mq 38,40
 - a riportare:.....mq 919,60

	riporto:.....mq	919,60
-i) magazzino e parte superiore alla copertura:		
mq 6,50 x 1,00.....mq		6,50
-l) vano scala di accesso al piano soppalco:		
mq 14,50 x 0,50.....mq		7,25
-m) terrazzo di copertura – accessibile dall'esterno:		
mq 192,00 x 0,15.....mq		28,80
-n) ex locale caldaia:		
mq 10,00 x 0,20.....mq		2,00
-o) area esterna di pertinenza:		
mq 949,00 x 0,05.....mq		<u>47,45</u>
Superficie omogeneizzata complessiva:.....mq		<u>1.011,60</u>

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 CRITERIO DI STIMA E VALORE DEL BENE:

Considerato che l'oggetto della presente valutazione riguarda un capannone industriale, con relativi locali accessori ed aree esterne di pertinenza, si ritiene necessario inizialmente ricercare comparabili aventi parametri del segmento di mercato simili al subject.

I principali parametri del segmento di mercato relativi ad un immobile con destinazione artigianale/industriale risultano essere i seguenti:

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia edilizia/immobiliare;
- dimensione.

Partendo dagli elementi di cui sopra, si sono svolte alcune indagini per ricercare la presenza nel bacino savonese/vadese di soggetti da prendere a base della presente valutazione estimativa.

Purtroppo, visto il particolare periodo che attraversa il mercato immobiliare, non si è ritrovato neppure un comparabile trattato nel libero mercato.

Si sono ritrovate, per contro, numerose transazioni effettuate a seguito di procedure esecutive, in modo particolare per la tipologia immobiliare (capannoni) in esame, con valori unitari, purtroppo, molto bassi, ben inferiori al solo costo di costruzione di un immobile simile.

Alla luce di quanto sopra, nel caso di specie, dovendo alienare il bene in tempi necessariamente brevi, i comparabili a base di stima, sono da ricercarsi tra gli immobili trasferiti a seguito di esecuzioni immobiliari e/o aste relative a liquidazioni giudiziali.

I valori ritrovati presentano una forbice considerevolmente ampia, da un minimo di €. 280/mq, ad un massimo di €. 600/mq, ben al di fuori di qualsiasi tolleranza codificata.

Viste le caratteristiche del subject, la vetustà dell'immobile, il suo stato manutentivo/conservativo, considerando che non si esclude la presenza di parti di amianto nella copertura, del quale si deve tenere conto nella valutazione del bene, dato atto che a seguito della chiusura dell'attività commerciale in essere nel 2023 e del conseguente svuotamento dei locali dagli arredi, è stato possibile riscontare ulteriori vizi e problematiche non visibili in precedenza, analizzato altresì l'andamento del mercato immobiliare locale, si può ritenere che il valore unitario medio del bene in oggetto possa attestarsi su €. 500,00 a metro quadrato di superficie omogeneizzata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali, archivio tecnico comunale di Savona, analisi di transazioni avvenute riguardanti capannoni con caratteristiche analoghe a quelli in oggetto con applicazione di opportuni coefficienti correttivi di differenziazione e siti web di Agenzie Immobiliari specializzate nel territorio.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti esposta 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.

12.2 VALORE DI MERCATO (OMV – Open Market Value):

Alla luce di quanto esposto e relazionato al precedente punto 12.1, il Valore di mercato (Vm) del presente bene oggetto di valutazione sarà pari a: $V_m = S.o.t. \times V.u.m.v.$

dove:

- (S.o.t.) = Superficie omogeneizzata totale: mq 1.011,60
- (V.u.m.v.) = Valore Unitario Medio x coefficienti detrattivi
relativi allo stato di fatto e di diritto ed alla vendita con
realizzazione in tempi brevi.

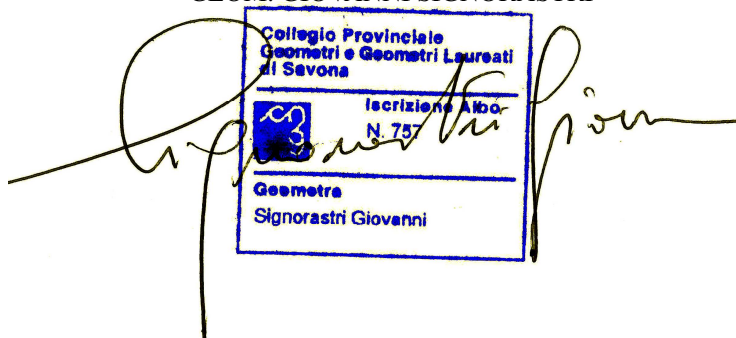
$$V.u.m.v. = V.u.m. - 15\% - 20\% = \text{€}. 500,00 - 15\% - 20\% = \text{€}. 340,00/\text{mq}$$

Partendo il Valore di Mercato, pari al valore di perizia, del bene equiparato al valore medio di vendita esecutiva, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, viste le necessità di vendita e di realizzo in tempi brevi, sarà pari a:

$V_m = V_p = m_q \ 1.011,60 \times \text{€./mq} \ 340,00 \dots\dots\dots \text{€.} \ 343.944,00$
 Valore arrotondato..... **€. 344.000,00**
 (diconsi euro trecentoquarantaquattromila/00).

Savona, li 08/04/2026

IL TECNICO INCARICATO
GEOM. GIOVANNI SIGNORASTRI



ALLEGATI:

- Allegato 1: Estratto satellitare desunto da Google Earth
- Allegato 2: Estratto di planimetria catastale (Vegis), Comune di Savona (SV), Foglio 67, in scala 1/2000
- Allegato 3: Rilievo immobile sito in Savona (SV), Via Rio del Galletto civ. 9, Piani T-1, N.C.E.U. Fg. 67, part. 865, con indicazione delle riprese fotografiche scattate:
- Allegato 3.1: Planimetria di insieme con indicazione area esterna di pertinenza - scala 1:200
 - Allegato 3.2: Pianta piano terreno – scala 1:100
 - Allegato 3.3: Pianta piano soppalco – scala 1:100
- Allegato 4: Documentazione fotografica immobile N.C.E.U. Fg. 67, part. 865
- Allegato 5: Visura catastale storica dell'immobile sito in Savona (SV), Via Rio del Galletto civ. 9, N.C.E.U. Fg. 67, part. 865

- Allegato 6: Planimetrie catastali dell'immobile sito in Savona (SV), Via Rio del Galletto civ. 9, N.C.E.U. Fg. 67, part. 865
 Allegato 6.1: Planimetria catastale originaria datata 01/06/1984
 Allegato 6.2: Planimetria catastale (ultima) datata 17/10/2000
- Allegato 7: Relazione notarile, Notaio Luciano Basso di Albenga, del 04/04/2023
- Allegato 8: Atto di acquisto da parte della [REDACTED]
- Allegato 9: Concessione di edificare n. 65/1982 del 21/12/1982
- Allegato 10: Trasferimento per successione della concessione Lotto C/2 del 20/09/1983
- Allegato 11: Decreto di abitabilità-agibilità n. 1784/88, prot. n. 35556 del 15/11/1988
- Allegato 12: Richiesta di assegnazione di area per capannone industriale dell'11/08/1992
- Allegato 13: Individuazione delle ditte subentranti alla ditta [REDACTED] del 01/02/1993
- Allegato 14: Individuazione ditta subentrante prot. n. 7509 risposta fg. 15/02/1993
- Allegato 15: Delibera G.C. n. 1257 del 22/10/1993 relativa all'individuazione del soggetto subentrante alla ditta [REDACTED]
- Allegato 16: Richiesta 2° proroga relativa all'inizio lavori del 02/04/1998
- Allegato 17: Verbale di assegnazione punti fissi del 21/07/1998
- Allegato 18: Verbale di agibilità prot. n. 29803 del 27/08/2001
- Allegato 19: Segnalazione certificata di inizio attività prot. n. 7745 del 02/02/2021
- Allegato 20: Richiesta di documentazione integrativa prot. n. 17924 del 16/03/2021 relativa alla S.C.I.A. prot. 7745/2021
- Allegato 21: Segnalazione Certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio, datata 21/07/2021, presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Savona
- Allegato 22: Comunicazione di inefficacia per inottemperanza pervenuta dal Comune di Savona con comunicazione prot. n. 40171 del 27/05/2022 relativa alla S.C.I.A. prot. 7745/2021
- Allegato 23: Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria prot. n. 36789 del 21/04/2025
- Allegato 24: Richiesta di documentazione integrativa prot. n. 40060 del 02/05/2025 relativa alla S.C.I.A. prot. 36789/2025

- Allegato 25: Inoltro di documentazione integrativa prot. n. 45083 del 15/05/2025 relativa alla S.C.I.A. prot. 36789/2025
- Allegato 26: Comunicazione di sospensione S.C.I.A. in sanatoria prot. n. 36786/2025 pervenuta dal Comune di Savona con comunicazione prot. n. 85362 del 16/09/2025 contenente richiesta all'Agenzia delle Entrate di determinazione dell'aumento di valore dell'immobile.
- Allegato 27: Comunicazione di richiesta versamento oblazione prot. n. 107943 del Comune di Savona del 26/11/2025 contenente richiesta di produzione della ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate, comprensiva della relativa planimetria catastale aggiornata
- Allegato 28: Inoltro documentazione integrativa al Comune di Savona prot. n. 12294 del 09/02/2026 relativa alla S.C.I.A. prot. 36789/2025, riguardante nello specifico la variazione catastale presentata
- Allegato 29: Comunicazione prot. n. 18793 del Comune di Savona del 25/02/2026 contenente l'informativa che non si rendono necessari ulteriori adempimenti a perfezionamento della sanatoria di cui all'art. 36bis DPR 380/20001 presentata
- Allegato 30: Modello unico di istanza all'Agenzia delle Entrate per l'inserimento in mappa della particella 865 del foglio 67 del Comune di Savona relativo ai tipi mappali n. 130/84 e 105920/2000