

SILVIA ASTARITA
ARCHITETTO

R.E. 60/2018

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione Fallimentare

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura fallimentare

Curatore fallimentare:

Dott.ssa L. Benedettini

G.E.: dott. R. Bonino

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: arch. Silvia Astarita

Iscritto all' Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova col n° 1806

Email: studioastarita.ge@gmail.com

Pec: silvia.astarita@archiworldpec.it



“Relazione di stima per n. 4 lotti, siti nel Comune di Testico, Comune di Andora (SV), in capo alla procedura fallimentare ‘

CAP. 1 - INCARICO E PREMESSE

Ill.mo Sig. Giudice Delegato, con provvedimento della S.V. del 2 agosto 2018 la sottoscritta arch. Silvia Astarita, con studio in Genova – via Maragliano 5/10, tel. 010.553.00.16, iscritta all’Albo degli Architetti della Provincia di Genova al n. 1806 e all’Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata, nella Procedura di cui in oggetto, esperta d’ufficio, con l’incarico di eseguire la stima dei beni assunti di proprietà dell’indicato fallimento.

In evasione del gradito incarico ricevuto, la scrivente, a conclusione delle indagini e degli accertamenti peritali svolti, espone la presente relazione alla cortese attenzione del Signor Giudice Delegato e del Signor Curatore, per quanto necessita alla menzionata Procedura Fallimentare.

CAP. 2 – BREVI CENNI SULLE INDAGINI ESPERITE

La scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali il 5 ottobre 2018, effettuando il sopralluogo in loco, per effettuare rilievo e verifica delle consistenze immobiliari insieme ad un’accurata indagine fotografica, indagine che permette una migliore identificazione di quanto in oggetto e che costituisce ulteriore allegato alla presente relazione di stima, per arrivare al completo ed esauriente assolvimento dell’incarico conferitole.

(N.B A questo proposito la scrivente riporta lo stato dei luoghi così come descritti nella presente perizia di stima secondo quanto emerso dal sopralluogo effettuato il 5 ottobre 2018)

A questo proposito si sono anche svolti accertamenti, di ordine preliminare, presso i seguenti Enti:

- Comune di Testico – Provincia di Savona, per visura progetto edilizio e copia della documentazione ritenuta rilevante.
- Comune di Andora – Settore Edilizia Privata, per accertamenti sull’agibilità degli immobili oggetto di perizia.
- Consultazione del fascicolo progettuale reso disponibile dal geom. _____, ex collaboratore della
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova e di Savona ove, ultimate le ricerche e le visure del caso, si sono accertate tutte le iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio concernenti le garanzie, i diritti ed oneri dei beni assunti di proprietà del fallimento ed acquisite le indispensabili certificazioni ipotecarie per trascrivere la dichiarazione di fallimento .



- Agenzia del Territorio del Comune di Savona. Presso cui sono stati richiesti e ritirati i certificati ventennali (all. M)

2.1. Metodologia per redazione perizia

La scrivente tiene a precisare che il lavoro di ricerca occorso per la stesura della presente perizia ha rilevato parecchie problematiche che via via si è cercato di risolvere anche con il prezioso aiuto della Spettabile Curatela.

La documentazione non è stata reperita totalmente presso il Comune di Testico, dove il progetto fu presentato a suo tempo e alcune certificazioni sono state prodotte dal Comune di Andora, oggi sede dell'Unione dei Comuni della Val Merula e Montarosio in cui ricade anche Testico. La presente perizia, pertanto, tiene conto ed illustra le problematiche di cui sopra cercando, al contempo, di trovare soluzioni tecniche corrette al fine di consentire un'agevole vendita dei cespiti.

Proprio per il fatto che i cespiti ricaduti nella procedura fanno parte di un "unicuum" edilizio costituito da un progetto di lottizzazione per la realizzazione di 5 edifici monofamiliari su 2 piani, e che 3 delle n 5 villette di progetto sono state già vendute o permutate negli anni antecedenti il fallimento stesso, si è deciso di comporre la perizia considerandone una prima parte generale ed una seconda puntuale.

Nel dettaglio la prima parte comprende la descrizione dell'iter procedurale, delle verifiche eseguite, della contestualizzazione e delle analisi effettuate; la seconda parte prende in esame n. 4 lotti e, in particolare:

- LOTTO 1 - villa n. 4 e box
- LOTTO 2- villa n. 5 e box
- LOTTO 3 - part.le nn. 402,403,404, 405
- LOTTO 4 – part.. n. 406

Detti lotti, oggetto del fallimento de quo, sono stati accuratamente esaminati addentrando nei caratteri peculiari di ognuno di essi ed assegnando a ciascuno separatamente un valore di stima (cap.li 6-7 – 8 e 9).

PARTE GENERALE

Come detto trattasi di un progetto di lottizzazione insistente su un lotto di terreno che in origine era identificato al N.C.E.U. al fg. 23 part. 381



In seguito alla permuta detto mappale venne frazionato per arrivare alla situazione che prevede al fg. 23 le seguenti part.le:

387,388,389,390,393,394,399,400,401,402,403,404,405,406,407.

Di questi non sono oggetto della presente procedure le part.le nn. 387,388,393, 394 e 399 in quanto relative agli immobili già venduti e/o permutati.

Oggetto del presente fallimento sono, quindi n. 2 unità immobiliari e n. 6 mapp.li ancora accatastate come Terreni situate tutte in Frazione Dani, Comune di Testico, provincia di Savona e, in particolare, trattasi di:

- Villa indipendente identificata al N.C.E.U. al fg. 23, **part. 400**, sub. 1, cat. A/7, classe U, consistenza 7 vani, superficie catastale 148mq, rendita € 605,57.
- Box identificato al N.C.E.U. al fg 23, part. **390**, sub. 2, cat. C/6, classe 2, consistenza 22 mq, superficie catastale 24mq, rendita 66,45.
- spazio antistante box villa 4 (che sarà quindi annesso alla vendita della stessa) Fg. 23 - Part. la 389- uliveto – cl. 1 - sup. ca 25, reddito dominicale € 0,10- reddito agrario € 0,08
- Villa indipendente identificata al N.C.E.U. al fg. 23, part. **401**, sub. 1, cat. A/7, classe U, consistenza 7 vani, superficie catastale 145mq, rendita € 605,57.
- Box identificato al N.C.E.U. al fg 23, part. **407**, cat. C/6, classe 2, consistenza 27mq, superficie catastale 35mq, rendita 81,55

In seguito all'ispezione ipotecaria è emerso anche che alcuni mappali (oggi condominiali in quanto fruiti dagli acquirenti delle ville 1, 2 e 3 già vendute e non oggetto di fallimento) fanno ancora parte della procedura fallimentare.

In particolare:

- Part. 402: porzione di strada destinata ai posti auto condominiali
- Part. 403: strada condominiale che consente l'accesso sia veicolare che pedonale alle ville 2-3-4-5 del complesso
- Part. 404: porzione di strada destinata ai posti auto condominiali
- Part. 405: sede del serbatoio relativo alla fornitura del metano di cui usufruiscono tutte e 4 le ville



- Part. 406: porzione di terreno che rimane fuori dal confine del lotto di intervento. Ad oggi risulta inglobato all'area pertinenziale della villa adiacente la strada condominiale.

(ved. descrizione Lotto 3 e 4)

Oggi queste aree sono già utilizzate dai proprietari degli immobili già venduti, escluso la part. 389 che è lo spazio antistante il box pertinenziale villa 4 e che sarà venduto, come già detto, insieme alla villa stessa. Il prezzo sarà compreso nel "a corpo" che si assegna al box stesso. (ved. par. 6.4.1).

N.B. Presso gli Uffici Comunali non è stata reperita alcuna Convenzione che in qualche modo determinasse l'eventuale uso di questi mappali in caso di mancata realizzazione dell'intervento, pertanto la scrivente per quanto attiene le particelle 402,403,404,405 e 406, per le citate problematiche riscontrate ed in accordo con la Spettabile Curatela, ha ritenuto di scrivere due relazioni di stima a parte.

CAP. 3 – PROPRIETA' – TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI

3.1. Proprietà

I beni e i terreni di seguito elencati risultano in piena proprietà della Soc. " " con sede legale in , via , in seguito a RG 3544 RP 2780 del 09/05/1988 – atto per causa di morte - certificato di denuncia di successione e RG 10572 RP 6616 del 27/07/2005 – atto notarile – permuta:

- Terreni: Foglio 23 particelle 389, 402, 403, 404, 405, 406
- Fabbricati: Foglio 23 particelle 400 sub 1, 390 sub 2, 401 sub 1, 407.

3.2. Trascrizioni e iscrizioni

Alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Savona, per gli immobili in oggetto, antecedentemente al 26.06.2018, quindi nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento della Soc. , risultano pubblicate le seguenti formalità ipotecarie:



Rimanenti a carico dell'acquirente

- RG 16331 RP 10019 del 02/12/2005 – atto notarile – costituzione di vincolo a rogito Notaio Ricci Roberto di Albenga (SV) a favore del Comune di Testico e contro [redacted] per la quota 1/1 di servitù non aedificandi relativamente al terreno identificato nel Comune di Testico al foglio 23 particella 381.

Cancellati a cura e spese della procedura

ISCRIZIONI

- RG 1241 RP 175 del 25/01/2006 – atto notarile – ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Anselmi Lorenzo di Genova a favore di [redacted] e contro [redacted] per la quota 1/1 dell'intera proprietà relativamente al terreno identificato nel Comune di Testico al foglio 23 particella 381. *Seguono due annotazioni per restrizione di beni e le annotazioni RG 456 e RP 78 del 16/01/2014 per riduzione di somma e RG 457 RP 79 del 16/01/2014 erogazione a saldo.*
- RG 13861 RP 2491 del 22/09/2007 – atto notarile – ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Anselmi Lorenzo di Genova a favore di [redacted] e contro [redacted] per la quota 1/1 dell'intera proprietà relativamente al terreno identificato nel Comune di Testico al foglio 23 particella 381. *Seguono due annotazioni per restrizione di beni e le annotazioni RG 458 e RP 80 del 16/01/2014 erogazione a saldo e RG 459 RP 81 del 16/01/2014 per riduzione di somma.*
- RG 5561 RP 713 del 19/05/2017 – atto giudiziario – ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo a favore di [redacted] con sede a [redacted] e contro [redacted] per la quota 1/1 dell'intera proprietà dei fabbricati identificati nel Comune di Testico al foglio 123 particella 400 subalterno 1 e particella 401 subalterno 1.
- RG 4457 RP 514 del 19/04/2018 – atto giudiziario – ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo a favore di [redacted] con sede a [redacted] e contro [redacted] per la quota 1/1 dei fabbricati identificati nel Comune di Testico al foglio 23 particella 407, particella 400 subalterno 1, particella 401 subalterno 1, particella 390 subalterno 2 e ai terreni identificati nello stesso Comune al foglio 23 particella 389, 402, 403, 404, 405 e 406.



CAP. 4 POSIZIONE URBANISTICA E VINCOLI (all. B)

Il P.R.G. vigente classifica le aree su cui insistono le unità immobiliari oggetto di stima come BC 5.

L'assetto insediativo del PTCP classifica l'area come IS-MA (insediamenti sparsi – regime di mantenimento)

L'area è inoltre soggetta ai seguenti vincoli:

- DD.MM ante 1985 (vincolo L.1497/1939)
- D.M. 24/04/1985 (Galassini)
- L. 431/85 art. 1
- Aree di interesse naturalistico-ambientale
- Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23)

CAP. 5 DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO EDILIZIO

5.1 Storia del progetto edilizio

Il progetto edilizio originario N. 18/01/B del 29/09/2005 prevedeva l'edificazione di n. 5 villette su di un unico lotto di terreno, di fatto realizzando una lottizzazione. La villa 1 è stata oggetto di permuta con il proprietario dell'intero lotto, mentre le ville 2 e 3 sono state vendute in anni precedenti alla sentenza di fallimento della .

Al progetto madre si sono susseguite diverse varianti di cui l'ultima è stata definita dalla DIA presentata in data 17/02/2012. *(N.B Purtroppo di questa DIA non è stato possibile ottenere copia degli elaborati progettuali perché non presenti nel fascicolo agli atti per cui è stato chiesto accesso, e non è stato possibile reperirli nemmeno presso il professionista che aveva redatto il progetto stesso).*

Di seguito l'elenco dei progetti che si sono susseguiti negli anni (all.ti C):

ELENCO PROGETTI

- Permesso a costruire n. 18/01/B del 29/09/2005
- Permesso a costruire n. 08/06 del 07/02/2007 (in alcuni documenti identificato come 09/06 del 07/02/2007)
- Permesso a costruire n. 02/09 del 10/03/2009 in variante a permesso a costruire n. 08/06
- DIA del 12/04/2011 in variante al Permesso a costruire n. 02/09
- DIA del 17/02/2012 in variante al Permesso a costruire n. 02/09
- Comunicazione di fine lavori riguardante Permesso a costruire n. 02/09 e successiva variante del 12/04/2011



La variante del 12/04/2011 al Permesso di Costruire 02/09, riguarda esclusivamente l'edificazione delle ville 4 e 5, già previste nel progetto madre, ma la variante ne riduce volume e superficie agibile da edificare, in favore di un aumento dell'area destinata a giardino privato.

In seguito alla fine lavori dichiarata in data 29/05/2013, fu presentata una richiesta di agibilità ai sensi del DP380/01 (silenzio-assenso) per entrambe le ville

Vista però la situazione degli edifici (ancora mancanti di molte finiture di cui al capoverso seguente) e al fine di supportare la Curatela la scrivente ha ritenuto opportuno chiedere specificatamente un certificato in questo senso agli Uffici, certificato che qui si allega ricevuto via pec dal Comune di Andora (prot. n. 23513 del 22.10.2018) (all.ti D e E)

Occorre però precisare che dovrà essere richiesto al Comune il numero civico per le 2 villette, solitamente richiesto con la domanda di agibilità. Sono i Comuni, infatti, che rilasciano i numeri civici.

A questo proposito, la scrivente sottolinea che, nonostante nella documentazione agli atti in Comune si leggano diverse incongruenze fra numeri di progetto, varianti e varie date e nel fascicolo esaminato non siano state reperite alcune tavole grafiche, normalmente allegate al progetto, (per esempio: tavola fognature, tavola barriere architettoniche, legge 10, permeabilità del terreno...etc), in genere allegate a progetti del genere, tuttavia il rilascio del certificato di agibilità di cui sopra da parte degli Uffici Comunali preposti, di fatto, ne attesta la legittimità urbanistico/edilizia.

Come detto, va precisato per serietà professionale che al momento del sopralluogo mancavano alcuni lavori di finitura atti a permetterne la fruibilità reale (piastrelle rivestimento bagni, installazioni elementi dei bagni, pavimenti, finiture di tutte le pareti, scale interne ed esterne, radiatori non allacciati, ecc) come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla lettera K.

La 'villa 4' è dotata di box pertinenziale realizzato contestualmente alle ville 2 e 3 e quindi collocato nel loro stesso lotto di terreno. Per questo box dalla visura c/o il Comune non risulta né la fine lavori né il certificato di agibilità, pur essendo stato effettuato il collaudo statico (all. F).

5.2 Descrizione del complesso

Il complesso immobiliare è situato a circa 30 minuti in auto dall'uscita dell'autostrada di Andora, nel Comune di Testico in Località Dani. Il centro del Paese di Testico si trova a circa 5 minuti di auto. Il centro di Testico è costituito da un bar ristorante, dalla chiesa e dalla sede comunale. Per servizi alla persona di generi diversi occorre raggiungere Andora.



Il complesso residenziale di cui fa parte l'immobile de quo è costituito da 5 villette, 3 delle quali (villa 1, villa 2 e villa 3 non oggetto del presente fallimento), sono già state vendute e/o date in permuta.

Tutte le ville hanno box pertinenziali e possono fruire dei posti auto condominiali liberi.

L'accesso avviene dalla strada provinciale.

PARTE PUNTUALE

CAP. 6

Lotto 1 - Villa 4 e box pertinenziale

(Documentazione fotografica allegata alla lettera H1)

La villa 4 oggetto di codesta perizia (all. G) realizzata su 2 piani per una superficie lorda complessiva pari a mq. 140, dispone di un giardino di pertinenza pari a mq. 275 circa e si trova adiacente alla strada comunale ma sopraelevata rispetto ad essa (foto nn. 01-02).

La tipologia è quella della classica villetta a 2 piani, con tetto a falde, scala interna, terrazzo e patio e ampio giardino antistante. L'ottima esposizione consente il godimento di un pregevole panorama sulla valle (foto n. 15).

Per accedere alla villa 4 sia pedonalmente che con l'auto, è necessario percorrere la strada, privata che si innesta da quella provinciale (foto dettaglio inquadramento e n. 03).

La villa è accessibile a mezzo di una scala che copre un dislivello di circa 2,60 metri e conduce al giardino pertinenziale sottostante. Attualmente non presenta le caratteristiche di accessibilità e/o visitabilità (L.13/89 sul superamento delle barriere architettoniche), ma si può considerare adattabile nel tempo (foto dettaglio inquadramento e n. 05).

In caso fosse necessario, infatti, c'è la possibilità di collocare un ascensore che conduca dal piazzale dei posti auto condominiali al giardino sottostante; sarebbe anche possibile installare un servo-scala sulla scala esistente ma, trovandosi in uno spazio aperto, non sarebbe di facile e comoda fruizione.

Si accede al portoncino principale attraversando un piccolo porticato (foto n. 06). Al piano terra si trovano sala, angolo cottura a vista, un bagno e un ripostiglio sotto scala. Al piano primo si trovano 3 camere da letto, di cui una con terrazzo, e un bagno.

Esternamente l'immobile risulta quasi totalmente completato nelle finiture, mancando solo la zoccolatura e la pavimentazione di porticato e terrazzo; il tetto è rivestito con tegole marsigliesi, gronde e pluviali sono in rame, le persiane in pvc di color verde, la facciata è di color giallo tenue (foto nn. 05-06-07). Internamente la villetta è rifinita solo al grezzo: mancano, infatti, pavimenti,



rivestimenti bagno e angolo cottura e in alcuni punti vanno ancora rifinite parti di cartongesso, intonaco e rasature. Alcune parti risultano già ammalorate dall'umidità e necessitano di risanamento. Sono presenti invece gli infissi bianchi in pvc doppio vetro (foto nn. 08-09-10-11-12-13).

Sono posati i controtelai delle porte interne, i piatti doccia in entrambi i bagni; mancano i sanitari e tutte le porte interne.

L'impianto elettrico è completo di placche, salvo qualche eccezione; è presente la caldaia installata così come la canna fumaria per eventuale camino. Sono presenti i termosifoni, ma non tutti sono installati (foto n. 13).

Il giardino esterno, abbandonato da tempo, richiede manutenzione al manto erboso, mentre le scale d'accesso e il muro di contenimento situato alle spalle della casa necessitano ancora di rivestimento e finitura. Inoltre la scala deve essere dotata di corrimano e di cancelletto d'ingresso (foto n. 05).

La conformazione del giardino presenta caratteristiche idonee per l'eventuale installazione di una piscina, anche se di contenute dimensioni.

Nel muro di contenimento lato nord è stato ricavato un volume, non indicato negli elaborati grafici di progetto e quindi non concessionato, adibito a ripostiglio e ricovero attrezzi (foto. 05).

BOX PERTINENZIALE

Il box pertinenziale, come già detto, non è direttamente accessibile ma dislocato in altra sede. Si trova infatti alle spalle della villa, fuori terra, ricompreso nella "stecca" delle ville 2 e 3.

Il box è finito al grezzo e dotato di serranda con apertura manuale; davanti ad esso c'è un'area delimitata pertinenziale (part.la n. 389 ad oggi ancora censita come terreno e in capo alla
che consente la sosta di un'ulteriore auto (foto dettaglio inquadramento e nn. 03-04-05-14).

6.1 Catasto e superfici (all. A3)

L'unità immobiliare in oggetto, come già detto, è situata in Località Dani, nel Comune di Testico, provincia di Savona e, in particolare, trattasi di:

- Villa indipendente identificata al N.C.E.U. al fg. 23, part. 400, sub. 1, cat. A/7, classe U, consistenza 7 vani, superficie catastale 148mq, rendita € 605,57.
- Box identificato al N.C.E.U. al fg. 23, part. 390, sub. 2, cat. C/6, classe 2, consistenza 22 mq, superficie catastale 24mq, rendita 66,45.
- Part.la 389: spazio antistante box villa 4 (che sarà quindi annesso alla vendita della stessa



6.2 Difformità e sanatoria

Lo stato attuale risulta conforme sia alla concessione nella sua variante sia alla planimetria catastale (all.ti A-C-G) pur evidenziando alcune lievi difformità:

- la camera col terrazzo posta al primo piano ha un finto pilastro in cartongesso, non esistente nel progetto concessionato, di dimensioni piuttosto ampie, che va a mascherare una canna fumaria;
- la prima camera che si incontra salendo le scale per raggiungere il primo piano ha anch'essa un finto pilastro in cartongesso, di dimensioni leggermente più ampie rispetto a quelle concessionate, al fine di mascherare i collettori degli impianti.
- La finestra nell'antibagno a piano terra è stata realizzata più spostata a sinistra rispetto al disegno;
- Nella profondità del muro di contenimento alle spalle dell'edificio, è stato ricavato un volume adibito a locale di sgombero/deposito.

Sarebbe necessario chiudere definitivamente l'accesso al locale di sgombero perché essendo in zona vincolata non è possibile procedere con l'accertamento di compatibilità ex art. 27 D.Lgs. n. 157 del 24 marzo 2006) che non consente la sanatoria sui volumi

Si può invece procedere sanando le lievi difformità delle opere interne, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, art. 3, c.1, lett. b) e art. 6-bis, i cui costi ammontano a € 1000,00 per sanzione opere già eseguite, € 55,00 per oneri di presentazione pratica, € 50,00 oneri variazione catastale, € tra i 500 e 1000 circa per la pratica del professionista.

Infine, in caso si confermasse la mancanza della documentazione nel fascicolo depositato in Comune a Testico, andrebbero presentate la fine lavori tardiva e la pratica per l'agibilità relative al box di pertinenza (come detto non reperita nel fascicolo al momento della visura e richieste al Comune senza alcun risultato).

6.3 Lotti confinanti

Il mappale 400 su cui insistono la villa 4 e il giardino circostante, confina come di seguito indicato:

a sud: strada provinciale

a nord: part. 403 strada condominiale

a est: part. 404 posti auto condominiali, 401 villa 5, 407 box villa 5

a ovest: part. 402 posti auto condominiali, 362 altra proprietà.



La part. 390, sub. 2 di pertinenza alla villa 4, confina come di seguito indicato:

a sud: part. 389

a nord: part. 387 e 388

a est: part. 390 altro sub

a ovest: part. 390 altro sub

La part. 389 così confina:

a sud: part. 403 strada condominiale

a nord: part. 390

a est: part. 388

a ovest: part. 387

6.4 Stima Lotto 1

6.4.1 Criteri di valutazione

Alla luce di quanto finora esposto e sulla scorta di informazioni acquisite nell'ambito del mercato immobiliare della zona interessata e delle comparazioni eseguite in virtù dei dati assunti dalla scrivente su immobili di noto valore di mercato ritenuti, per caratteristiche e consistenza, simili a quelli in esame, eseguite le debite proporzioni, tenuto conto dello stato di conservazione, e del fatto che l'immobile necessita di interventi per renderlo effettivamente agibile, tenuto altresì conto del fatto che sebbene il mercato sia ancora in fase di contrattura, tuttavia la zona è piuttosto ambita ancora specie da acquirenti stranieri, la scrivente ha individuato il più probabile valore commerciale/mq da attribuire all'immobile e ai suoi spazi pertinenziali nel seguente modo.

La cifra è stata calcolata, (seguendo anche i criteri stabiliti dalle ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE, in riferimento al DPR 23 marzo 1998, n, 138), considerando la media ponderale stimata dall'Ag. Del Territorio (1° semestre 2018) per la zona de quo (€ 1100,00) e quella desunta dai valori di vendita di ville simili sempre in zona da siti immobiliari (€ 1800,00/mq). Sommando i 2 valori e dividendo per avere la media si ottiene un valore pari ad € 1450,00/mq. In questo caso la scrivente, per incentivare la vendita, ritiene di portarla ad € **1350,00/mq.**

Pertanto, considerando:

- | | |
|---|----------------|
| 1 Superficie commerciale (superf. lorda) villa: | mq 140 |
| 2 terrazzo mq 19 al 30% (pertinenza diretta) | mq 5,70 |
| 3 portico mq 16,50 al 30% (pertinenza diretta) | mq 4,95 |



4 giardino mq 275 al 10%

mq. 27,50

per un totale di mq 178, il valore totale commerciale dell'immobile sarà:

mq 178 x € 1350,00 = € 240.300,00

Aggiungendo il valore del box, (che anche se non direttamente annesso alla villa, tuttavia viene valutato un po' di più per lo spazio antistante (mapp. 389), che viene valutato a corpo per un valore pari a € 10.000,00 (euro ottomila/00), viene assegnato al cespite in oggetto un valore complessivo pari ad € 250.300,00 **arr. ad € 250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00).**

6.4.2. Prezzo a base d'asta

PREMESSO

- che la villa necessita di interventi per renderla abitabile;
- che il box non è direttamente accessibile dalla villa;
- che nelle immediate vicinanze non ci sono servizi;
- che sarà necessario procedere con alcune pratiche edilizie per regolarizzare l'intervento (ved. cap. 6.2);

CONSIDERATO ALTRESI

- che il contesto è immerso nel verde;
- che ci sono i presupposti e le caratteristiche per l'installazione di una piscina, anche se di contenute dimensioni, che darebbe un valore aggiunto all'immobile

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

la scrivente, data la contrazione del mercato tuttora esistente, considerato il debito e per incentivare la vendita, tenuto conto dell'incognita della sanzione che l'Agenzia del Territorio potrebbe comminare in fase di sanatoria, considera congruo abbattere il prezzo di mercato di circa il 10% sul lotto, oltre ad un ulteriore 5% che comprenda anche la compensazione per le modalità della vendita e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti.

Alla luce di quanto fin sopra esposto la sottoscritta C.T.U., con la presente relazione ed i relativi allegati, **indica, quale prezzo a base d'asta per l'incanto del lotto 1 - villa 4 e relativo box pertinenziale, sito in Testico, loc Dani – Comune di Andora (SV), la somma di € 212.040,00 **arr a € 212.000,00 (euro duecentododicimila/00) per incentivare la vendita.****



CAP. 7

Lotto 2 - Villa 5 e box pertinenziale

(Documentazione fotografica allegata alla lettera H2)

La villa 5 (all. G) è disposta su 2 piani per una superficie lorda complessiva pari a mq. 140 e con un giardino di pertinenza pari a mq. 273 circa.

Si trova adiacente alla strada comunale e sopraelevata rispetto ad essa (foto nn. 01-02).

La tipologia è quella della classica villetta su 2 piani, con tetto a falde, scala interna, terrazzo e patio, e grande giardino. L'esposizione, ottima, consente la vista di un panorama sulla valle di grande qualità (foto n. 15).

E' dotata di box pertinenziale collocato sullo stesso lotto ma alla quota della strada provinciale con accesso diretto al giardino soprastante che circonda la villa attraverso una scaletta (foto dettaglio inquadramento e n. 01).

Non ha, quindi, le caratteristiche di accessibilità e/o visitabilità (ai sensi L. 13/89 Superamento barriere architettoniche) ma si può considerare adattabile nel tempo. Nel caso occorresse, infatti, c'è la possibilità di collocare un ascensore che conduca dal box al giardino soprastante.

Si accede al portoncino principale attraversando un piccolo porticato (foto n. 04). Al piano terra si trovano sala, angolo cottura a vista, un bagno e un ripostiglio sotto scala. Al piano primo si trovano 3 camere da letto, di cui una con terrazzo, e un bagno.

Esternamente l'immobile risulta quasi totalmente completato nelle finiture, manca solo la zoccolatura e la pavimentazione di porticato e terrazzo; il tetto è rivestito con tegole marsigliesi, gronde e pluviali sono in rame, le persiane in pvc di color verde, la facciata è di color bianco (foto nn. 04-05). Internamente invece è tutto rifinito al grezzo, mancano pavimenti, rivestimenti bagno e angolo cottura, in alcuni punti vanno ancora rifinite parti di cartongesso, intonaco e rasature. Alcune parti risultano ammalorate dall'umidità e necessitano di risanamento. Sono presenti invece gli infissi bianchi in pvc doppio vetro (foto nn. 06-07-08-09-10).

Sono posati i controtelai delle porte interne, i piatti doccia in entrambi i bagni; andranno perciò forniti i sanitari mancanti e tutte le porte interne.

L'impianto elettrico è completo di placche, è installata la caldaia, la canna fumaria per eventuale camino. Sono presenti i termosifoni, ma non tutti sono installati.

Il giardino esterno richiede manutenzione al manto erboso, mentre le scale d'accesso, parte del muro di contenimento adiacente e il muro di contenimento alle spalle della casa necessitano ancora



di rivestimento e finitura. Inoltre la scala deve essere dotata di corrimano e di cancelletto d'ingresso (foto nn. 02-11-13).

BOX PERTINENZIALE

Vi si accede direttamente dalla strada provinciale e ha una parte antistante che consente la sosta di un'auto. Deve ancora essere dotato di serranda ed è finito al grezzo (foto nn. 02-04-13-14).

7.1 Catasto e superfici (all. A2)

L'unità immobiliare in oggetto è situata in Località Dani, Comune di Testico, provincia di Savona e, in particolare, trattasi di:

- Villa indipendente identificata al N.C.E.U. al fg. 23, part. 401, sub. 1, cat. A/7, classe U, consistenza 7 vani, superficie catastale 145mq, rendita € 605,57.
- Box identificato al N.C.E.U. al fg. 23, part. 407, cat. C/6, classe 2, consistenza 27mq, superficie catastale 35mq, rendita 81,55.

7.2 Difformità e sanatoria

Anche in questo caso, come per la villa 4, lo stato attuale risulta pressoché conforme sia alla concessione nella sua variante sia alla planimetria catastale (all.ti A-G) pur evidenziando alcune lievi difformità

- la camera col terrazzo posta al primo piano ha un finto pilastro in cartongesso, non esistente nel progetto concessionato, di dimensioni piuttosto ampie, che va a mascherare una canna fumaria
- la prima camera che si incontra salendo le scale per raggiungere il primo piano, ha anch'essa un finto pilastro in cartongesso, di dimensioni più ampie rispetto a quelle concessionate, al fine di mascherare i collettori degli impianti.
- La finestra nell'antibagno a piano terra è stata realizzata lievemente più spostata a sinistra rispetto al disegno.

Per sanare le opere di cui sopra sarà necessario procedere ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, art. 3, c.1, lett. b) e art. 6-bis, i cui costi ammontano a € 1000,00 per sanzione opere già eseguite, € 55,00 per oneri di presentazione pratica, € 50,00 oneri variazione catastale, € tra i 500 e 1000 per la pratica del professionista.

7.3 Lotti confinanti

La part.la 401 su cui insistono la villa 5 e il giardino circostante, confina come di seguito indicato:



a sud: strada provinciale
a nord: part. 404 posti auto condominiali
a est: part. 403 strada condominiale
a ovest: part. 400 villa 4
sotto: part. 407 box villa 5

La part. la 407 di pertinenza alla villa 5, confina come di seguito indicato:

a sud: strada provinciale
a nord: part. 401
a est: part. 401
a ovest: part. 400

7.4 Stima Lotto 2

7.4.1. Criteri di valutazione

Alla luce di quanto finora esposto e sulla scorta di informazioni acquisite nell'ambito del mercato immobiliare della zona interessata e delle comparazioni eseguite in virtù dei dati assunti dalla scrivente su immobili di noto valore di mercato ritenuti, per caratteristiche e consistenza, simili a quelli in esame, eseguite le debite proporzioni, tenuto conto dello stato di conservazione, e del fatto che l'immobile necessita di interventi per renderlo effettivamente agibile, tenuto altresì conto del fatto che sebbene il mercato sia ancora in fase di contrattura, tuttavia la zona è piuttosto ambita ancora specie da acquirenti stranieri, la scrivente ha individuato il più probabile valore commerciale/mq da attribuire all'immobile e ai suoi spazi pertinenziali nel seguente modo.

La cifra è stata calcolata, (seguendo anche i criteri stabiliti dalle ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE, in riferimento al DPR 23 marzo 1998, n. 138), considerando la media ponderale stimata dall'Ag. Del Territorio (1° semestre 2018) per la zona de quo (€ 1100,00) e quella desunta dai valori di vendita di ville simili sempre in zona da siti immobiliari (€ 1800,00/mq). Sommando i 2 valori e dividendo per avere la media si ottiene un valore pari ad € 1450,00/mq. In questo caso la scrivente, per incentivare la vendita, ritiene di portarla ad € **1350,00/mq.**

Pertanto, considerando:

- | | | |
|---|---|------------------|
| 1 | Superficie commerciale (superf. lorda) villa: | mq 140 |
| 2 | terrazzo mq 19 al 30% (pertinenza diretta) | mq 5,70 |
| 3 | portico mq 16,50 al 30% (pertinenza diretta) | mq 4,95 |
| 4 | giardino mq 273 al 10% | mq. 27,30 |



per un totale di mq 178, per cui il valore totale commerciale dell'immobile sarà:

mq 178 x € 1350,00 = € 240.300,00

Aggiungendo il valore del box, direttamente annesso direttamente alla villa, che viene valutato a corpo per un valore pari a **€ 10.000,00 (euro diecimila/00)** viene assegnato al cespite in oggetto un valore complessivo pari ad **€ 250.300,00 arr. ad € 250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00)**.

7.4.2. Prezzo a base d'asta

PREMESSO

- che la villa necessita di interventi per renderla fruibile;
- che nelle immediate vicinanze non ci sono servizi;
- che sarà necessario procedere con alcune pratiche edilizie per regolarizzare l'intervento (ved. cap. 7.2);

CONSIDERATO ALTRESI

- che il contesto è immerso nel verde;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

la scrivente, data la contrazione del mercato tuttora esistente, considerato il debito e per incentivare la vendita, tenuto conto dell'incognita della sanzione che l'Agenzia del Territorio potrebbe comminare in fase di sanatoria, considera congruo abbattere il prezzo di mercato di circa il 10% sul lotto, oltre ad un ulteriore 5% che comprenda anche la compensazione per le modalità della vendita e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti.

Alla luce di quanto fin sopra esposto la sottoscritta C.T.U., con la presente relazione ed i relativi allegati, **indica, quale prezzo a base d'asta per l'incanto del lotto 2 - villa 5 e relativo box pertinenziale**, sito in Testico, loc Dani – Comune di Andora (SV), la somma di € 213.750,00 **arr. a 212.000,00 (euro duecentododicimila/00) per incentivare la vendita.**

Allegati lotto 1 e lotto 2:

A. Documentazione catastale

A1. Estratto di mappa terreni

A2. Visure mappali 389 - 402-403-404-405-406

A3. Visure e planimetrie relative alla 'villa 4' e box pertinenziale



- A2. Visure e planimetrie relative alla 'villa 5' e box pertinenziale
- B. Documentazione cartografica
- C. Progetti edilizi
 - C1. Permesso a costruire "madre" n. 18-01-B
 - C2. Relazione tecnica illustrativa della variante al Permesso di Costruire n° 09/06
 - C3. Permesso a costruire n. 02/09
 - C4. Fine lavori del Permesso di Costruire n° 02/09 e successiva variante del 12/04/2011
 - C5. Dia del 17/02/2012
- D. Richiesta agibilità
- E. Lettera Comune agibilità
- F. Collaudo statico box villa 4
- G. Planimetrie stato attuale e confronto
- H. Documentazione fotografica
 - H1. Documentazione fotografica relativa alla 'villa 4' e box pertinenziale
 - H2. Documentazione fotografica relativa alla 'villa 5' e box pertinenziale
- I. CDU (Certificato di destinazione urbanistica) terreni
- L. APE (Attestato prestazione energetica) edifici
 - L1. 'Villa 4'
 - L2. 'Villa 5'
- M. Certificati ventennali

LOTTO 3 - Particelle 402,403,404,405

A seguito delle verifiche effettuate per la stesura delle perizie, è emerso che le part.le 403,404,e 406, fg. 23, risultano sempre intestati alla procedura fallimentare in quanto mai passati ad altre proprietà al momento degli atti di compravendita relativi alle ville 1, 2 e 3.

Confini catastali part.le 402,403,404,405

La part. 402 così confina:

a sud: part. 400



a nord: part. 393-394

a est: part. 403

a ovest: part. 362

La part. 403 così confina:

a sud: part. 400, 404 e strada provinciale

a nord: part. le 387, 388, 389, 393, 399 3 405

a est: part. 80, 82, 384,406

a ovest: part. 393,394,402

La part. 404 così confina:

a sud: part. 401

a nord: part. 403

a est: part. 403

a ovest: part.400

La part. 405 così confina:

a sud: part. 403

a nord: part. 388

a est: part. 80

a ovest: part. 388

Non sono stati reperiti, da parte della scrivente, documenti ufficiali che in qualche modo attestassero un qualsiasi passaggio di proprietà dalla ~ ~ ~ agli acquirenti delle ville 1, 2 e 3.

E' altresì evidente che il valore dell'area non potrà essere quello di Uliveto, in quanto ad oggi, e anche al momento della vendita delle 3 ville, i terreni erano sistemati per avere la destinazione d'uso cui erano predisposti da progetto ossia strada carrabile e aree di sosta. (all. N)

A questo proposito la scrivente:

premessato che

- È evidente che non è possibile assegnare a questi spazi un valore agricolo, ma neppure un valore immobiliare (in quanto accatastato come terreno)



SILVIA ASTARITA
ARCHITETTO

- secondo le carte a disposizione fornite dalla _____, la realizzazione della strada privata con le relative aree di pertinenza, in conglomerato cementizio, (compresa la part. 389 che però sarà assegnata con la vendita del lotto 1) ha avuto un costo di realizzazione pari ad € 20.000,00 circa;
- detta cifra si ritiene plausibile secondo esperienze analoghe occorse nello stesso anno in altra progettazione;
- che la cifra tiene conto solo di una quota parte del costo per la realizzazione dei muri di sostegno in quanto comunque i muri erano funzionali alla realizzazione di tutte e 5 le villette trattandosi di un lotto di terreno non in piano originariamente;
- che la cifra tiene conto anche della fognatura e dei pozzetti realizzati
- verificato che le part.le hanno una superficie pari a mq. 125 circa

considerato

- che l'ISTAT considera per il costo di costruzione in ambito civile un aumento pari all'11% dal dic. 2009 al dic. 2018
- che i dati di cui sopra sono riferiti al periodo della costruzione della lottizzazione perciò negli anni 2008/2009
- che quindi ad oggi la cifra di € 20.000,00 circa deve essere considerata pari ad € 22.000,00 circa;

considerato altresì

- che la permuta della villa 1 e le due vendite delle ville 2 e 3 negli anni precedenti non hanno tenuto erroneamente conto della quota parte della strada e pertinenze;
- che la vendita delle ville 3 e 4 ne dovrà invece tenere conto;
- che al momento delle vendite e della permuta delle ville 1, 2 e 3 non si poteva sapere che la Società sarebbe poi incorsa nel fallimento;
- che ad oggi è evidente che occorre mettere a posto la situazione anche dei beni comuni per salvaguardare i proprietari vecchi e "futuri"
- che dal 2008 ad oggi la strada privata e le pertinenze hanno subito certamente un deterioramento dovuti sia all'usura del tempo sia all'utilizzo da parte degli attuali proprietari;

tutto ciò premesso e considerato



SILVIA ASTARITA
ARCHITETTO

la scrivente, in accordo con la Curatela, ritiene percorribile seguire la strada dell'equiparare la spesa per tutti e 5 i proprietari, applicando alla cifra di € 22.000,00 di cui sopra un abbattimento del 50% e ancora di un ulteriore 50% per evidenti ragioni di opportunità di vendita, portando la cifra a carico di ogni proprietario ad **€ 1100,00 (euro millecento/00)**

In occasione delle 3 vendite precedenti, infatti, non era stata evidenziata, come scritto nella perizia generale, la servitù della strada e degli spazi comuni.

Dalla situazione descritta, stanti le caratteristiche tipologiche e puntuali del lotto, è evidente che l'interesse per la sua acquisizione potrebbe interessare un ristretto bacino di eventuali acquirenti

Allegati lotto 3:

- N1. Documentazione catastale
- N2. Documentazione fotografica

LOTTO 4 - Particella 406

A seguito delle verifiche effettuate per la stesura delle perizie, è emerso che la part. 406, fg. 23, è una porzione di terreno di mq. 32 circa (oggi accatastata a terreno- uliveto) che resta fuori dal confine del lotto di intervento. Ad oggi risulta inglobato, però, alla part.. 82, fg. 23, dell'N.C.E.U di proprietà di _____, ma è sempre intestato alla procedura fallimentare.

Confini catastali part. 406:

- a sud:** strada provinciale
- a nord:** part. 82
- a est:** part. 360
- a ovest:** part. 403

Eppure è evidente anche a occhio (ved documentazione fotografica all. O) che la proprietà vicina è recintata includendo anche il mappale de quo.

E' altresì evidente che il valore dell'area non potrà essere quello di Uliveto, ma ormai è parte integrante del mapp. 82, fg. 23 altra proprietà.



SILVIA ASTARITA
ARCHITETTO

Non sono stati reperiti, da parte della scrivente, documenti ufficiali che in qualche modo attestassero un qualsiasi passaggio di proprietà dalla alla signora L.

A questo proposito la scrivente, vista la problematica inequivocabile, non può far altro che assegnare al terreno il valore che l'OMI (2° semestre 2017 attualmente consultabile) determina per terreni di questo genere, ossia € 5,80/mq.

Non è possibile infatti dare un valore diverso ad un mappale che, pur evidentemente avendo oggi le caratteristiche di giardino, resta all'interno di una proprietà privata che non ne ha alcun diritto in mancanza di documenti che ne attestino l'acquisizione in ogni sua forma.

Il totale per la vendita sarebbe quindi € 185,60 a cui, togliendo un 10% perché comunque si considera facente parte del fallimento, porterebbe la cifra finale ad € 167,00 (euro centosessantasette/00)

(N.B. Vista l'esiguità della cifra, la scrivente è conscia che ciò rappresenterebbe sicuramente un problema per la vendita, le cui spese di pubblicazioni sono sicuramente maggiori. Tuttavia si ritiene che anche qualora la procedura volesse riprendersi il terreno, verosimilmente dovrebbe farlo a proprie spese in quanto si ritiene assai difficile che la Proprietaria lo farebbe a spese proprie).

Allegati lotto 4

01. Documentazione catastale
02. Documentazione fotografica

La scrivente, ritenendo di aver espletato con scrupolo e diligenza il gradito incarico conferitole e restando, comunque, a disposizione per ogni eventuale od ulteriore chiarimento e/o delucidazione, porge distinti saluti.

Genova, 28 febbraio 2019

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Arch. Silvia Astarita)

