

TRIBUNALE DI SAVONA
SEZIONE CIVILE - FALLIMENTI

CONCORDATO PREVENTIVO

N° 4/2016 C.P.

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Maria Laura MORELLO
COMMISSARIO GIUDIZIALE: Dott. Federico MARIANI
PERITO ESTIMATORE: Geom. Giovanni SIGNORASTRI

PERIZIA ESTIMATIVA DELL' IMMOBILE,
SEDE DELLA SOCIETA' , SITI IN STELLA (SV) ,
LOCALITA' RIO BASCO 31
E TERRENI CIRCOSTANTI

Il sottoscritto Geom. Giovanni Signorastri, libero professionista, domiciliato in Savona, Via Guidobono 23/9 sc. dx., iscritto al Collegio dei Geometri 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 dall'Amministratore Unico della Soc.

----- di procedere alla stima degli immobili di proprietà, siti in Stella (SV), località Rio Basco 31, comprendente tra l'altro la sede della Società, gli uffici, l'alloggio del custode, il capannone ed alcuni terreni circostanti, a seguito della richiesta di concordato preventivo.

1) PREMESSA

La redazione della presente perizia di stima, previo rilievo, accertamento dello stato dei luoghi, verifica urbanistica è relativa all'immobile adibito a sede della Società .., comprendente capannone, uffici, appartamento custode, locali accessori ed area di pertinenza ed alcuni terreni circostanti.

Si specifica che gli altri immobili di proprietà della Società, già oggetto di procedure immobiliari, nanti codesfo Tribunale, non saranno oggetto di valutazione nella presente stima, in quanto per esse si farà

riferimento alle perizie di stima depositate nelle singole procedure.

2) IMMOBILI SITI IN COMUNE DI STELLA (SAVONA)

Il sopralluogo si è svolto nella giornata del 1° dicembre 2016, alla presenza continua dell'Amministratore Unico,

Si è provveduto a rilevare gli immobili da cui risulta costituita la sede della Società ..., ubicati in località Rio Basco 31 - Stella (SV), scattando n° 68 fotografie, la cui posizione e direzione è stata indicata nelle varie tavole allegate alla presente perizia.

In aree circostanti alla struttura edilizia, trovano ubicazione anche n° 4 appezzamenti di terreno identificati con le particelle 236, 237, 282 e 598 del foglio 34.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il complesso principale (capannone ed uffici), insiste sul foglio di mappa n° 34 del Comune di Stella, mappale 594, sub. 1, località Rio Basco n° 31, piani terra 1° e 2°, Categoria D/8, Rendita Catastale €. 12.677,30 (vedere all. 3A e 4A); l'alloggio del custode risulta identificato dal mappale 594 sub. 2, cat. A/3, classe

1^a, consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale €. 440,28 (vedere all. 3B e 4B).

Come in precedenza già evidenziato, oltre agli edifici, risultano di proprietà

anche n° 4 particelle di terreno così identificate:

- foglio 34, particella 236, prato di 2^a, superficie mq. 1410, R.D.: €. 4,01, R.A.: €. 2,55 (vedere all. 10);
- foglio 34, particella 237, bosco ceduo di 3^a, superficie mq. 740, R.D.: €. 0,19, R.A.: €. 0,04 (vedere all. 11);
- foglio 34, particella 282, bosco ceduo di 1^a, superficie mq. 5760, R.D.: €. 2,08, R.A.: €. 0,89 (vedere all. 12);
- foglio 34, particella 598, seminativo arborato di 2^a, superficie mq. 340, R.D.: €. 1,93, R.A.: €. 2,63 (vedere all. 13).

4) DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE PRINCIPALE

L'unità immobiliare oggetto della presente stima risulta quale sede legale della Società

L'unità immobiliare risulta suddivisa in due corpi di fabbrica di cui il primo, rispetto all'ingresso, risulta essere la palazzina uffici, alloggio custode e locali accessori; sul retro della palazzina trova

ubicazione il capannone adibito all'attività prevalente della Società, individuata nell'edilizia civile ed industriale in genere, oltre alle aree di pertinenza scoperte.

4.1.) La palazzina uffici, alloggio custode e locali accessori, risulta sviluppata su tre piani (vedere allegati 4-5-6-7); risulta edificata con struttura prefabbricata.

Al piano terreno trovano ubicazione i seguenti locali:

- archivio - deposito;
- scala di accesso ai piani superiori;
- spogliatoio, servizi;
- ricovero/transito autocarri;
- locale caldaia;

Al piano primo:

- gli uffici principali della sede della società, composti da:

- reception;
- attesa;
- saletta ricevimento;
- n° 2 uffici;
- bagno;
- scala di accesso al piano superiore.

A piano leggermente rialzato rispetto ai locali precedenti, trova ubicazione l'alloggio del custode, composto da:

- soggiorno;
- disimpegno;
- n° 2 camere;
- cucinino;
- bagno.

All'alloggio si può accedere sia direttamente dagli uffici, sia dall'ingresso autonomo avente accesso dal terreno pertinenziale.

Al piano secondo:

trovano posto gli uffici operativi della Società, composti da:

- sala riunione;
- n° 3 uffici;
- saletta;
- disimpegno;
- scala di accesso al piano.

La copertura è realizzata con tetto a capanna (2 falde).

4.2.) Il capannone risulta edificato su un unico piano, avente struttura prefabbricata, adibito a magazzino dell'attività imprenditoriale, dotato di un piccolo ufficio, locale chiuso da griglie per deposito

materiali pregiati ed in aderenza allo stesso, ubicati sul retro, i servizi per le maestranze.

5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PRINCIPALE

Come già esposto al precedente punto 4, l'immobile risulta suddiviso sostanzialmente in due corpi di fabbrica.

5.1.) PALAZZINA UFFICI E VOLUME DI COLLEGAMENTO CON IL CAPANNONE

Struttura in c.a.p. originariamente sviluppantesi su due piani di cui il primo dell'altezza interna di circa m. 5,70 da cui per mezzo della realizzazione di un solaio intermedio (soppalco) sono stati ricavati due piani.

Il solaio intermedio (soppalco) è stato realizzato con struttura di travi e pilastri in acciaio e soletta in lamiera grecata, così come pure il volume di collegamento con il capannone ove al piano primo è stato ricavato l'appartamento del custode.

La tamponatura perimetrale dell'immobile risulta realizzata con sistema "a cassetta" in blocchetti splittati esterni, camera d'aria coibentata con isolante e pareti interne in cartongesso.

Finitura interna con idropittura.

La copertura a capanna è realizzata con tegoli TT in c.a.p. opportunamente coibentata e lastre di lamiera zincata preverniciata.

Gronde e pluviali risultano realizzati in lamiera zincata preverniciata.

Le finiture principali interne risultano:

- Uffici

- Pavimenti: Pavimenti di tipo sopraelevato su struttura con pannelli ad altissima densità e finitura in laminato plastico similelegno tipo ciliegio, zoccolini in legno di ciliegio.

- Soffitti: Controsoffitti in pannelli modulari in metallo con corpi illuminanti integrati da incasso.

- Pareti divisorie interne: realizzate a tutta altezza del tipo mobili in parte cieche, finitura in laminato similelegno frassino naturale ed in parte vetrate complete di porte a tutto vetro.

- Serramenti esterni: realizzati in alluminio anodizzato colore verde Ral del tipo a camera aperta, complete di imbottitura (spalline, davanzale e ciellino) con ante a doppia apertura (anta+ribalta) con

vetrocamera con vetro interno dotato di pellicola termica antisolare e tende interne da 25 mm. in alluminio colore verde; i portoncini di ingresso sono vetrati con telaio in alluminio anodizzato smaltato a forno colore verde dotati di serrature di sicurezza; gli ingressi sono protetti sull'esterno con pensiline in stile moderno in vetro tamponato e strutture di supporto a tirante in acciaio inox.

- Porte interne: realizzate con telaio in alluminio e battente vetrato.

- Brise soleil: la facciata a sud/ovest è dotata di brise soleil (frangisole) in alluminio smaltato a caldo colore verde a doghe orientabili e sollevabili comandate elettricamente con impianto temporizzato .

- Vani scala: il vano scala principale ha gradini (alzate e pedate) rivestite in piastrelle sagomate di grès porcellanato puntinato. Le rampe scale sono dotate di ringhiera in tubolare di acciaio inox satinata con colonne in tubolare e correnti in tondino.

- Locale bagno: rivestimento a pavimento ed a parete con piastrelline interne in ceramica, formato mosaico colore crema di diverse tonalità.

- Riscaldamento: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas gpl e radiatori tubolari in acciaio smaltato bianco. Il radiatore del locale bagno è verticale di arredo (scaldasalviette).

- Impianto elettrico: di tipo civile, tipo domotico. L'impianto è sezionato sia per piano che per tipologia di utenza (impianto luce, prese, linee preferenziali computer, ecc).

- Alloggio custode:

- Pavimenti: di tipo sopraelevato su struttura con pannelli ad altissima densità e finitura in laminato plastico similegno ciliegio.

- Soffitti: in lastre di cartongesso tinteggiate con idropittura colore bianco con corpi illuminanti incassati (faretti).

- Pareti divisorie interne: realizzate in cartongesso, insonorizzate e coibentate, rifinite con idropittura di colore bianco.

- Serramenti esterni: realizzati in alluminio anodizzato colore verde Ral del tipo a camera aperta

complete di imbottitura (spalline, davanzale e cielino) con ante a doppia apertura (anta+ribalta) con vetrocamera con vetro interno dotato di pellicola termica antisolare e tende interne da 25 mm. in alluminio colore verde.

- Serramenti interni: Le porte interne sono in vetro con telaio in alluminio del tipo a battente o scorrevole ad una o più anta. Le porte del bagno sono del tipo scorrevole a scomparsa nella muratura con tipologia uguale alle precedenti.

L'accesso all'appartamento è dotato di portoncino blindato.

- Brise soleil: la facciata a sud-ovest è dotata di brise soleil (frangisole) in alluminio smaltato a caldo colore verde a doghe orientabili e sollevabili comandate elettricamente con impianto temporizzato.

- Locale bagno: Rivestimento a pavimento ed a parete con piastrelline da interno in ceramica, formato mosaico colore azzurro/verde di diverse tonalità. Apparecchi sanitari Idealstandard serie a dimensione ridotta. con rubinetteria del tipo a miscelatore coordinata.

- Impianto di riscaldamento: Impianto autonomo (indipendente) dal resto della struttura con caldaietta murale a gas gpl e corpi scaldanti in acciaio smaltato colore bianco. Il radiatore del locale bagno è verticale di arredo (scaldasalviette).

- Spazi esterni:

L'area pavimentata è rifinita con pavimentazione in blocchetti autobloccanti di cemento di colore rosso posti in opera su massetto di calcestruzzo.

Le aree a verde sono "arredate" con arbusti, piante e bordure. Sono dotate di impianto di irrigazione automatizzato. Esiste una pensilina per auto (3 posti) con struttura in tubolari di acciaio zincato sagomato e telo ombreggiante.

Esiste poi una tettoia pergolato in struttura di metallo a finitura ferromicacea e telo ombreggiante bianco che protegge una area esterna di area rettangolare pavimentata con pavimento sopraelevato da esterni in doghe di legno.

Le aree esterne sono dotate di un doppio impianto di illuminazione. Esiste una illuminazione principale di tipo stradale con lampioni posti su pali ed una

illuminazione secondaria a luce più tenue, dotata di lampade da giardino da terra.

- Locale autorimessa:

- Pavimenti: in grès porcellanato con finitura ad effetto puntinato.

- Pareti divisorie interne: in blocchetti di cemento a vista tinteggiate.

- Soffitti: struttura in pannelli grecati di acciaio a vista.

- Portoni di accesso: l'accesso al locale avviene attraverso due portoni industriali a libro a più ante con pannelli sandwich in acciaio verniciato di colore verde, isolati termicamente ed acusticamente da una iniezione di Styrofoam.

- Locali di servizio per il personale e di svago (pause lavorative):

- Pavimenti: in grès porcellanato con finitura ad effetto puntinato.

- Pareti divisorie interne: in cartongesso insonorizzate e coibentate rifinite con idropittura di colore bianco.

- Soffitti: in lastre di cartongesso tinteggiate con idropittura colore bianco (parte servizi) e struttura in pannelli grecati di acciaio a vista (parte di svago).

- Serramenti interni: le porte interne sono del tipo tamburate in legno colore bianco ad una anta del tipo a battente o scorrevoli esterno muro.

- Locali bagno e spogliatoi: rivestimento a parete con piastrelle da interno in ceramica monocottura formato quadrato colore crema; lavatoi ed apparecchi sanitari colore bianco con rubinetteria del tipo a miscelatore coordinata.

Inoltre la struttura risulta dotata di:

- Impianto di allarme: tutta la struttura (palazzina uffici, autorimessa, locali di servizio e svago personale, alloggio custode, magazzino) sono dotati di impianto di allarme a zone separate con sensori

antifurto sia del tipo volumetrico che a contatto su serramenti.

- Impianto gas: la struttura è dotata di serbatoio interrato di gas Gpl.

- Impianto fognature: la struttura è dotata di impianto separato acque meteoriche ed acque nere. L'impianto delle acque meteoriche raccoglie tutte le acque dei tetti e quelle dei piazzali che sono dotati di adeguate tombinature e le confluisce nel rio adiacente alla proprietà.

L'impianto di raccolta delle acque nere è dotato di sue fosse settiche di decantazione/depurazione con successivo collegamento alla pubblica fognatura comunale.

5.2.) CAPANNONE

Struttura in c.a.p. dell'altezza sottotrave di circa m. 7, tamponamento in blocchetti di calcestruzzo fino ad altezza mensole interne, tratto terminale in onduline di plexiglass, serramenti in metallo verniciato; pavimento: corsia centrale in ghiaio compresso, corsie laterali in calcestruzzo; impianto elettrico con distribuzione a canalina e/o condotte tipo conduit;

copertura a due falde con lastre di fibrocemento, gronda in pvc, pluviali in pvc e terminali in ghisa. La rete bianca è convogliata a mezzo tubazione nel sottostante rio Savaneo, mentre la rete nera è convogliata a mezzo di condotte interrato in due fosse settiche tipo Imhoff e da queste immesse nella rete comunale nera.

6) SUPERFICI DELL'IMMOBILE

Dalle planimetrie allegate si ricavano le superfici delle principali aree in cui sono suddivisi gli immobili (vedere allegati 5-6-7).

Come già per i precedenti punti anche per il calcolo delle superfici si suddivide l'immobile nei suoi due corpi principali oltre al terreno circostante:

- a) palazzina
- b) capannone
- c) aree scoperte

6a) Palazzina

Come già esposto in precedenza, la palazzina si sviluppa su tre piani, di cui il piano terra, avente altezza interna di m. 2,60, gli altri due piani di altezza interna di m. 2,70 ciascuno.

Calcolo delle superfici:

- piano terreno:

(archivio deposito, spogliatoio,
servizi, locale multiuso, ricovero
autocarri e locale tecnico)

14,50 x 12,62.....	mq.	182,99
7,00 x 6,50.....	mq.	45,50
4,85 x 2,70.....	mq.	13,09
	mq.	241,58

A detrarre:

$[(1,50 \times 1,50) - (1,50^2 \times 3,14)]$	mq.	- 0,48
---	-----	--------

4

Somma la superficie del piano terra.	mq.	<u>241,10</u>
--------------------------------------	-----	---------------

- piano primo:

(uffici ed appartamento custode)....	mq.	241,10
--------------------------------------	-----	--------

- piano secondo:

(uffici)

12,62 x 4,50.....	mq.	56,79
11,35 x 2,70.....	mq.	30,64
6,50 x 4,30.....	mq.	27,95
	mq.	115,38

- a detrarre:

$[(1,50 \times 1,50) - (1,50^2 \times 3,14)]$	mq.	- 0,48
---	-----	--------

4

<u>mq. 114,90</u>	mq.	114,90
-------------------	-----	--------

mq.	356,00
-----	--------

=====

6b) Capannone, altezza sottotrave circa m. 7,00

ml. 54,20 x 13,40.....	mq.	726,28
Servizi: altezza media circa m. 3,00		
4,00 x 4,40 = mq.	17,60	
• 2,50 x 1,00 = mq.	2,50	
	mq. 20,10 x 0,40 ⁽¹⁾	mq. 8,04
		mq. 734,32
		=====

(1): 0,40 = coefficiente di differenziazione

6c) Aree scoperte

Dalla visura catastale storica del catasto terreni (vedere all. 9), la superficie complessiva del mappale 594 è pari a mq. 4.020, considerando che la superficie dei piani terra della palazzina e del capannone, come risulta dai precedenti calcoli di cui ai punti 6a e 6b è pari a complessivi mq. 987,48 da cui si avrà che:

- superficie complessiva mappale 594	mq.	4.020,00
- a detrarre superficie piano terra		
palazzina.....	mq.	241,10
- a detrarre superficie		
capannone e servizi:	_____	_____
A riportare.....	mq.	241,10 mq. 4.020,00

Riporto.....	mq.	241,10	mq.	4.020,00
mq. (726,28+20,10).....	<u>mq.</u>	<u>746,38</u>		
	mq.	987,48	mq.	987,48

Somma la superficie dei terreni	
circostanti ricadenti in zona D4:..	mq. 3.032,52
arrotondati in.....	mq. <u>3.030,00</u>

In relazione ai terreni circostanti, con la sola esclusione del mappale 594, che ricade ovviamente in zona D4, tutti gli altri terreni ricadono in parte in zona agricola tradizionale - E2 ed in parte in zona agricola boschiva - E3, ed in particolare:

- in zona agricola tradizionale E2 i mappali: 598, 236 e 237 del foglio 34;
- parte in zona agricola tradizionale E2 ed in parte in zona boschiva il mappale 282 del foglio 34 e più precisamente per mq. 2140 circa in E2 e mq. 3620 in E3.

Pertanto le superfici complessiva ubicate nelle due zone agricole saranno:

- ```

- zona E2:
- mappale 598 = mq. 340
- mappale 236 = mq. 1.410
- mappale 237 = mq. 740
- mappale 282 parte = mq. 2.140
 mq. 4.630

```

- zona E3:

mappale 282 parte = mq. 3.620

ed i parametri di nuova edificazione per la zona E2 sono riportati a pag. 33 dell'allegato 16, mentre il mappale 282 parte ubicato in zona E3 risulta in pratica privo di potere edificatorio.

7) REGOLARITA' URBANISTICA EDILIZIA E  
PREVISIONI DI PIANO REGOLATORE GENERALE

In data 13.11.1976 acquistava con atto Notaio Andrea Castello di Genova, Rep. n° 12440, Racc. 3536, in nome e per conto dell'Impresa in sede in Savona, Corso Italia 17, appezzamenti di terreno identificati al N.C.T. del Comune di Stella al foglio 34, mappale 594, di mq. 4020; mappale 236 di mq. 1410; mappale 237 di mq. 740 e mappale 596 di mq. 340.

In data 11.09.1976 veniva rilasciata licenza edilizia per la realizzazione di capannone industriale, costituito da due corpi di fabbrica di cui uno insistente sul terreno mappale n° 594 (ex 226/c) del foglio 34 della superficie di mq. 4.020, di proprietà della

con sede in Savona, Corso Italia 17.

In data 04.06.1980 veniva rilasciato permesso di agibilità.

Con successiva domanda di concessione edilizia del 31.07.1980 veniva richiesta la concessione per l'ampliamento del capannone che veniva rilasciata dal Comune di Stella con n° 85/80.

Successivamente, in data 29.03.1986 prot. N° 2112-2113 veniva richiesta concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 35 della legge 47/1985 per ampliamento di fabbricato artigianale (servizi) ed opere non valutabili in termini di superficie e di volume.

Il Comune di Stella rilasciava concessione edilizia in sanatoria prot. N° 3534 del 09.10.1998, in pari data veniva rilasciato anche certificato di agibilità in sanatoria.

In data 08.01.2005 veniva presentata allo Sportello Unico delle Attività Produttive del Comune di Stella, progetto inteso ad ottenere Permesso di Costruire per "ristrutturazione edilizia di volumi esistenti con trasformazione di tettoia in nuovo volume" che veniva rilasciato in data 29.06.2005 al n° 31/05 dell'archivio informatico.

Con successiva D.I.A. del 26.07.2007, presentata al Comune di Stella in data 31.07.2007, veniva presentata variante in corso d'opera al P.C . n° 31/05.

Alla luce di quanto sopra, pertanto, si può ritenere che gli immobili oggetto di perizia siano conformi ai vari documenti autorizzativi di cui sopra. Relativamente al Piano Regolatore Generale, gli immobili di cui sopra rientrano tutti nell'area identificata D4 - zona artigianale e commerciale.

Con l'ausilio della zonizzazione del P.R.G. del 1990, con adeguamento ex voto C.T.U. Regionale del 1995, relativamente alla frazione S. Giovanni, tav. 3.2. (vedere all. 14) e delle relative norme di attuazione (vedere all. 16) si può affermare che l'immobile risulta conforme alla destinazione d'uso di zona, non avendo però possibilità di ampliamento considerati i parametri di zona ed in particolare la superficie massima copribile pari al 20%.

#### **8) SITUAZIONE IPOTECARIA**

Dalla ispezione ipotecaria effettuata il 21.12.2016 presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Savona, Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano n° 67 iscrizioni/trascrizioni di cui solamente n° 2 relative agli immobili oggetto di stima e precisamente la n° 18 e n° 51 (vedere all. 17).

Iscrizione n° 18: iscrizione contro dell'01.07.1996. Si riferisce ad iscrizione di ipoteca volontaria derivante

da Concessione a garanzia di mutuo, per immobili siti in Stella (SV). Soggetto debitore.

Documenti successivi correlati:

- 1) Annotazione n° 629 del 03.09.1996 (Erogazione a saldo)
- 2) Annotazione n° 1177 del 24.09.2003 (Cancellazione totale)

Iscrizione n° 51: trascrizione contro dell'01.07.2005. Si riferisce alla trascrizione del vincolo di pertinenzialità del'appartamento a servizio del capannone.

#### **9) CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili di cui si deve effettuare la stima, sostanzialmente sono due:

- a) capannone con palazzina uffici, alloggio custode e terreno circostante;
- b) terreni agricoli circostanti.

- a) capannone con palazzina uffici, alloggio custode e terreno circostante

Le superfici del complesso di cui alla presente stima, risultano chiaramente identificate dalle descrizioni di

cui alle pagine precedenti oltre al riferimento ai relativi allegati.

Secondo quanto esposto alle precedenti pagine 17-18-19, le superfici degli immobili da stimare risultano:

a1) PALAZZINA

|                                                                                                                   |     |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------|
| - piano terreno: archivio deposito, spogliatoio, servizi, locale multiuso, locale autocarri e locale tecnico..... | mq. | <u>241,10</u>   |
| - piano primo: uffici ed alloggio custode:.....                                                                   | mq. | 241,10          |
| - piano secondo: uffici.....                                                                                      | mq. | <u>114,90</u>   |
|                                                                                                                   | mq. | <u>356,00</u>   |
| a2) <u>CAPANNONE E SERVIZI</u> .....                                                                              | mq. | <u>734,32</u>   |
| a3) <u>AREE SCOPERTE</u> .....                                                                                    | mq. | <u>3.030,00</u> |

Vengono adottate due metodologie di stima:

- metodo sintetico comparativo;
- metodo di ricostruzione deprezzato.

9.1.) METODO SINTETICO COMPARATIVO

In relazione all'indagine svolta, visto il periodo particolare che attraversa il mercato immobiliare, assunte informazioni, non si sono trovate transazioni recenti di immobili simili a quello oggetto di stima.