

PERIZIA GIURATA

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA RELATIVA AGLI IMMOBILI SITI IN ALBENGA (SV), VIA PIAVE N.102/104, IN PROPRIETA' DELLA COOPERATIVA "LA CASA ECOLOGICA DEI VIGILI DEL FUOCO" IN LIQUIDAZIONE.

1.0- Premessa

Su incarico del Dott. Calogero Terranova, Commissario Liquidatore de "La Casa Ecologica dei Vigili del Fuoco – Società Cooperativa", con sede legale in Albenga (SV), via Piave 102-A/1, Partita IVA 01017870096, iscritta all'Albo delle Società Cooperative al n. A146592, Categoria: Cooperative edilizie d'abitazione, posta in liquidazione coatta amministrativa con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 58/2017 del 2 febbraio 2017, il sottoscritto Ing. Piermassimo Arnaudo, con studio in Piazza C. Colombo n.4 a Sanremo (IM), iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Imperia al n° 391, redige la presente perizia tecnico-estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili ad oggi in proprietà della suddetta cooperativa, ubicati in comune di Albenga (SV), ai civici n.102/104 della via Piave.

I documenti posti a base della presente perizia sono stati reperiti presso gli uffici tecnici ed amministrativi del Comune di Albenga, nonché presso l'Agenzia delle Entrate e/o la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Savona.

2.0 - Inquadramento dell'area

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia, sono ricomprese in un fabbricato di "edilizia residenziale convenzionata" realizzato, fra il 2007 ed il 2012 dalla Società Cooperativa "La casa ecologica dei Vigili del Fuoco" in Albenga, via Piave n.102/104, su un'area di superficie pari a mq 3.470, distinta a Catasto Fabbricati del Comune di Albenga, Sezione ALB, Fg.27, Mapp. 843 (vedi ALL. 1), già di proprietà comunale (ex mapp.li n.204 parte, 206, 394 e 562parte), ricadente nel perimetro del Piano di Zona ex



lege 18/04/1962 n. 167 denominato "Vadino Bis", dedicato al completamento dell'insediamento di edilizia pubblica esistente a seguito della demolizione dell'ex caserma "Garibaldi".

L'area in oggetto e sita in zona semiperiferica dell'abitato di Albenga, oltre il fiume Centa, ma ben collegata al centro cittadino, da cui dista circa 1000 m, ed al litorale sito a circa 500 m (vedi ALL.2 - estratto mappa satellitare Google Maps). La zona, denominata "Vadino", a prevalente destinazione residenziale, risulta modernamente strutturata ed urbanizzata, dotata di servizi amministrativi, istituti scolastici e di culto (chiesa di San Bernardino).

La via Piave, lungo la quale si sviluppa il fronte principale dell'edificio, rappresenta la principale direttrice della zona e divide l'insediamento urbano fra la parte pianeggiante estesa fino al litorale, con impianto urbanistico di tipo ortogonale, in cui si individuano ampie strutture militari oggi in disuso, da quella collinare, con insediamenti più recenti e dispersi.

2.1 - Stato attuale del fabbricato

L'edificio in oggetto, realizzato fra il 2007 ed il 2012 con struttura in cemento armato conforme alla normativa antisismica vigente all'epoca, consta di quattro corpi di fabbrica simili (Scala A/B/C/D), disposti "a schiera", il tutto a formare un unico organismo edilizio che si eleva per quattro piani fuori terra, oltre a due piani interrati (vedi schemi grafici ALL. 3).

L'edificio risulta ad oggi completato in ogni sua parte per quanto ai tre piani residenziali ed ai due piani interrati destinati ad autorimessa/cantine/locali tecnici, mentre rimane allo stato "grezzo" tutto il sedime del P. terra (ad esclusione degli ingressi delle quattro scale A,B,C,D) costituito da un'unica unità immobiliare a destinazione pubblica, recentemente acquisita dal Comune di Albenga che provvederà al suo completamento

funzionale (vedi "Accordo integrativo ed attuativo alla convenzione rep. 59575 del 17 maggio 2006" del 15/12/2022 – ALL 7).

I soprastanti tre livelli a destinazione residenziale sono articolati su due unità immobiliari abitative per piano, per ognuno dei quattro corpi scala presenti, per un totale di ventiquattro appartamenti tutti funzionalmente completati. Nel sottosuolo dei corpi di fabbrica C e D, con accesso da una rampa carrabile esterna, sono stati realizzati due piani interrati, destinati a parcheggi privati (box), depositi/cantine e locali tecnici.

Il soddisfacimento degli standard urbanistici ha comportato la progettazione, oltre che di attrezzature pubbliche (locale P. terra), anche di parcheggi ed aree verdi di pubblica fruizione di contorno alla struttura, come schematizzato nella planimetria di progetto autorizzato e nei computi metrici delle relative superfici, riportate in allegato (ALL.4).

Tali aree esterne, ad oggi ancora da completare (vedi ALL.5 – foto 1/23/4/5), risultano catastalmente graffate al locale del p. terra (sub 71). Il loro completamento funzionale (raccolta acque meteoriche, pavimentazione zone pedonali e carrabili, attrezzature a verde) risulta dunque ricompreso nelle opere di ultimazione del locale del P. Terra a carico del Comune di Albenga, come nel seguito meglio precisato (vedi cap. 3.2).

2.2 – Qualità ambientale, isolamento termico/acustico, impiantistica

L'edificio è stato progettato e realizzato con particolare attenzione alla qualità ambientale interna ed esterna, nonché al risparmio energetico ed idrico, ponendo particolare attenzione, in fase costruttiva, sia alla coibentazione dell'involucro edilizio (isolamento delle pareti perimetrali, eliminazione dei ponti termici, infissi/serramenti in PVC con triplo vetro, apparecchiature VMC per la ventilazione meccanica controllata con recupero di calore), sia al risparmio energetico (termostati, accensione/spegnimento automatico di lampade a led delle parti comuni, timer per aspiratori dei bagni, ascensori alimentati a batteria) ottenuto con l'uso di pompe di calore alimentate dall'energia

fotovoltaica autoprodotta dalle celle installate sul tetto, e di collettori solari termici, nonché dall'impianto di geotermia per l'ottenimento dell'acqua calda sanitaria e riscaldamento. Quest'ultimo è stato realizzato con impianto a pavimento a bassa temperatura. Il bilancio energetico della Casa è dunque il frutto di un mix di risparmio, **energia solare ed energia geotermica autoprodotte. L'intero sistema permette di ottenere riscaldamento invernale e climatizzazione estiva, acqua calda sanitaria e acqua calda per alimentazione di lavastoviglie e lavatrici, con significative riduzioni del consumo di energia elettrica.**

La casa ecologica di Albenga è un esempio di abitazione "passiva" (<15 kWh/mq anno) Classe A. Particolare attenzione è stata inoltre riservata alla razionalizzazione delle acque per uso domestico, prevedendo la raccolta, il filtraggio, la depurazione ed il riutilizzo delle acque reflue e piovane.

Al suddetto progetto è stato assegnato il marchio QSA (Qualità e Sostenibilità dell'Abitare) rilasciato dal Consorzio Nazionale Casa Qualità.

3.0 - Regolarità urbanistica

L'edificio realizzato dalla cooperativa sull'area messa a disposizione dal Comune di Albenga (già ricompresa nel PRG in ambito urbanistico B1, zona ERP 2, per edilizia residenziale pubblica denominata nel PEEP Zona Residenziale C3 - 167 Vadino Bis) rappresenta una quota parte della dotazione di edilizia residenziale pubblica assegnata al comune di Albenga dal Programma Pluriennale Regionale. La sua regolarità urbanistica discende dagli atti amministrativi di seguito riportati cronologicamente:

- Delibera G.M. n. 303 del 14 aprile 1981 divenuta esecutiva a sensi di Legge, ratificata dal C.C. con atto n.35 del 7 aprile 1982, in cui si è stabilita la determinazione dei criteri di cui all'art.35 della L. 22 ottobre 1971, n.865 per la concessione delle aree comprese nel Piano di Zona ex Legge n.167;

- Delibera CC n.70 del 2 giugno 1995: Adozione PEEP zona Vadino Bis - variante al PRG;
- Accordo di Programma sottoscritto in data 29 luglio 1997 (successivamente rettificato e nuovamente sottoscritto in data 10/10/1997), in cui è stato approvato il Piano per l'edilizia Economica e Popolare del Comune di Albenga di cui alla Legge 18 aprile 1962 n.167 e successive modificazioni, relativo al Piano di Zona denominato Vadino Bis;
- Delibera C.C. n.6 del 21 gennaio 2000 in cui è stato approvato il Regolamento per l'assegnazione di aree edificabili nei piani di zona per l'Edilizia Residenziale Pubblica;
- Delibera della G.C. n.7 del 15 gennaio 2004 in cui è stato approvato il bando per l'assegnazione in proprietà delle aree comprese nel Piano di Zona denominato Vadino Bis;
- In data 20 maggio 2004 è stato pubblicato all'Albo Pretorio la graduatoria definitiva delle Cooperative partecipanti al bando;
- Delibera G.C. n.287 del 3 giugno 2004 con cui il Comune di Albenga ha assegnato alla società (COOPERATIVA LA CASA ECOLOGICA DEI VIGILI DEL FUOCO) l'area occorrente per l'attuazione di case economiche e popolari, costituente il P.D.Z. di Vadino Bis, meglio individuata a catasto al Fg 27/ALB, mapp.li 204,206 e 396 per una superficie totale pari a mq 3470;
- Atto a rogito Notaio Roberto Ricci in data 17 maggio 2006 Rep. N. 59.575, **registrato** il 23 maggio 2006 al n. 1009/1, **trascritto** il 5 giugno 2006 ai n. 7952/5435 e 7953/5436 con i quali si è stipulata la Convenzione fra il Comune di Albenga e la COOPERATIVA LA CASA ECOLOGICA DEI VIGILI DEL FUOCO" ai sensi dell'art.35 della L. 865/1971, per la regolamentazione del "diritto di proprietà sulle aree residenziali costituenti il Piano di Zona Vadino Bis;



- Atto a rogito Notaio Gianluca Eleuteri in data 05/12/2022 Rep. N. 98107 Raccolta n°29177, registrato e trascritto il 07/12/2022 al N. 12847/16124 con il quale, fra il Comune di Albenga ed il Commissario liquidatore della Società Cooperativa "LA CASA ECOLOGICA DEI VIGILI DEL FUOCO" si è stipulato un "Accordo integrativo ed attuativo alla convenzione rep. 59575 del 17 maggio 2006" che ha comportato, fra l'altro, la cessione in proprietà delle aree e degli immobili già destinati ad uso pubblico o di interesse pubblico e precisamente dell'unità immobiliare posta al piano terreno (primo fuori terra) del complesso immobiliare di civile abitazione sito in Comune di Albenga, via Piave n. 102, censita in catasto fabbricati del Comune di Albenga alla sezione urbana ALB foglio 27 numero 843 subalterno 71, costituente l'intero piano, allo stato grezzo mancante del completamento dei lavori sia all'interno che all'esterno (realizzazione del marciapiede), e circostante terreno ad uso esclusivo di stretta pertinenza.

3.1- Convenzione del 17/05/2006 (ALL.6)

In data 17/05/2006, fra il Comune di Albenga e la Società Cooperativa "LA CASA ECOLOGICA DEI VIGILI DEL FUOCO" si è stipulata una convenzione (ai sensi dell'art.35 della L. 22/10/1971 n.865) che, a fronte dell'assegnazione a quest'ultima del diritto di proprietà su un'area di proprietà dello stesso Comune di Albenga, di superficie pari a mq 3.470, regolava gli impegni della Cooperativa nell'attuazione del Piano di Zona, come di seguito si riassume:

art.1) **CESSIONE AREA** - ai sensi dell'art.35 L 865/1971, il "Comune di Albenga concede alla Coop., che accetta, il diritto di proprietà sull'area, meglio individuata a catasto al Fg. 27 Mapp.li 204,206,396 di superficie totale mq 3.470, necessaria all'edificazione;

Art.2) **CORRISPETTIVO** - quanto dovuto ai sensi di legge al Comune di Albenga per la

concessione del diritto di proprietà suddetto è concordato fra le parti in:

- a) Euro 304.660,00 afferente al costo delle aree e dei fabbricati;
- b) Euro 180.642,00 afferente agli oneri di urbanizzazione;

A fronte dei suddetti oneri la Coop. si obbliga:

- i. a cedere l'intero piano terra dell'immobile che risulterà dall'intervento in oggetto, con esclusione dei vani scala, al "Comune di Albenga", con destinazione di interesse pubblico ovvero direzionale, o commerciale o ad uffici pubblici con proventi da locazione destinati a finalità sociali, del valore di euro 377.300,00, come da perizia di stima asseverata in data 20 settembre 2005 dall'Arch. Tullio Ghiglione;
- ii. a realizzare e cedere al "Comune di Albenga" le opere di urbanizzazione come previsto dal computo metrico estimativo a firma dell'Architetto Tullio Ghiglione, asseverato in data 20 settembre 2005, dell'importo di euro 180.641,98;

Art.3) DISCIPLINA DELLE AREE CONCESSE IN PROPRIETA' - La Coop. si obbliga nei confronti del comune:

- a realizzare sull'area concessa in proprietà, edifici per un volume di circa mc. 11.556, una SLU servizi di circa mq. 1092, una SLA residenziale di circa mq. 2760 corrispondenti a n 24 alloggi;
- ad iniziare la costruzione degli edifici residenziali entro il termine massimo fissato dalla L. n.10/1977 (1 anno ndr). Ed a ultimare gli stessi entro i successivi tre anni (salvo proroghe)

Art.4) REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE - La Cooperativa, a scomputo totale di quanto dovuto al precedente art. 2, si impegna a realizzare e cedere al comune le opere di urbanizzazione primaria e secondaria descritte nel computo metrico dal Arch. Tullio Ghiglione del valore complessivo di euro 180.641,98.

Per quanto alle aree a verde pubblico attrezzato, con esclusione di quelle prospicienti sulla

via Piave, la cooperativa si fa carico della manutenzione per un periodo di anni 20 decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori.

3.2- Accordo integrativo ed attuativo alla convenzione del 17 maggio 2006 (ALL.7)

Con Atto a rogito Notaio Gianluca Eleuteri in data 05/12/2022 Rep. N. 98.107 Raccolta n°29177, registrato e trascritto il 07/12/2022 al N. 12847/16124 tra il Comune di Albenga ed il Commissario liquidatore della Società Cooperativa "LA CASA ECOLOGICA DEI VIGILI DEL FUOCO" si è stipulato un "Accordo integrativo ed attuativo alla convenzione rep. 59575 del 17 maggio 2006" che ha regolato:

- la cessione in proprietà delle aree e degli immobili già destinati ad uso pubblico o di interesse pubblico e precisamente: unità immobiliare posta al piano terreno (primo fuori terra) del complesso immobiliare di civile abitazione sito in Comune di Albenga, via Piave n. 102, censita in catasto fabbricati del Comune di Albenga alla sezione urbana ALB foglio 27 numero 843 subalterno 71, via Piave n. 102, piano T, in corso di costruzione, priva di classamento e rendita, come risultante da variazione catastale per divisione n. 9206.1/2013 in data 4 aprile 2013 - protocollo n. SV0034657, costituente l'intero piano, allo stato grezzo mancante del completamento dei lavori sia all'interno che all'esterno (realizzazione del marciapiede), e circostante terreno ad uso esclusivo di stretta pertinenza.
- l'iscrizione del Comune di Albenga nell'elenco dei creditori della liquidazione coatta amministrativa per euro 408.817,90 (quattrocentoottomilaottocentodiciassette/90) corrispondente ad euro 130.579,90 (centotrentamilaacinquecentosettantanove /90) per quota parte oneri a scomputo dal contributo di costruzione non realizzato ed euro 278.238,00 (duecentosettantottomiladuecentotrentotto/00) quale controvalore omnia, iva compresa, per la quota parte delle opere per l'ultimazione del piano terra dell'edificio non ultimato.

- l'uso pubblico delle aree esterne tenendo in conto della presenza in sottosuolo dell'autorimessa privata;
- le modalità di alienazione degli immobili a destinazione residenziale e relative pertinenze che residuano nel patrimonio della cooperativa.



4.0 - Regolarità edilizia

A seguito degli atti amministrativi propedeutici, di cui al precedente punto, la Cooperativa ha presentato un progetto edilizio a firma del Arch. Giorgio Mallarino di Albenga che ha seguito il seguente iter:

- Permesso di Costruire prot. n. 586 rilasciato dal Comune di Albenga con Protocollo n. 14.446, Cartella n. 07/2007, Fascicolo n. 76, del 8 giugno 2007;
- Comunicazione di Inizio Lavori 14 giugno 2007;
- Variante al Permesso di Costruire, protocollo n.47.840, Cartella n. 26/2007, Fascicolo n. 361, del 7 aprile 2008;
- Modifiche di cui alla Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 61/2009, Protocollo 12.953 del 13 marzo 2009;
- Fine lavori in data 30 marzo 2012, come da comunicazione pervenuta al Comune in data 16/04/2012, Prot. n. 16684, con esclusione dei lavori relativi al completamento delle opere esterne e del piano terra dell'edificio, da cedersi al Comune nel loro complesso; ancorché non meglio esplicitati nella suddetta comunicazione.
- Richiesta di Certificato di agibilità del 30 novembre 2012 e successiva comunicazione di sospensione della richiesta
- Permesso di Costruire in sanatoria relativo a opere interne parzialmente difformi dalla soprarichiamata Denuncia d'Inizio Attività 61/2009, in data 05/03/2015 (prot. n. 50382);



- Segnalazione Certificata di Agibilità (parziale) prot. n. 44293 del 27/09/2017 presentata dall'Amministrazione condominiale relativamente ai soli corpi di fabbrica A e B, e più precisamente con riferimento agli immobili identificati al Catasto Fabbricati al Fg. 27/ALB, mapp. 847 sub. 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 (alloggi) nonché 67 e 68 (corpi scala comuni).
- CILA prot. N.0006940/2018 del 12/02/2018 inerente lavori di completamento antincendio dell'autorimessa interrata pertinenziale;
- SCIA prot. 0019090 del 22/02/2022 inerente variante ingressi scala condominiale palazzine "A" e "B" e modifiche piano terra palazzine "C" e "D";
- Comunicazione di fine lavori prot. 0019307 del 26/02/2022;
- Segnalazione Certificata di Agibilità (parziale) prot. n. 0019906 del 28/04/2022, relativamente alle scale A, B, C, D escluso piano terra e opere esterne;
- Pratica di Prevenzione incendi n. 16551 Prot. n.1249 del 12//03/2008 (attività n.92 del D.M. 16/02/1982);
- Parere favorevole Comando Provinciale VVF – Prevenzione incendi Prot. 6514 del 18/04/2011;
- Verbale di visita tecnica con esito positivo – Dipartimento dei VVF COM-SV – Prot n. 0001125 del 28/01/2020.

5.0 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

I suddetti impegni convenzionali, assunti dalla cooperativa nei confronti del comune di Albenga, oltre che un'obbligazione contrattuale di origine privatistica, corrispondono al soddisfacimento di standard urbanistici indissolubilmente connessi alla realizzazione dello strumento urbanistico particolareggiato.

Fino al loro perfezionamento il completamento del suddetto iter amministrativo non può dunque ritenersi compiuto.

Nei contratti di cessione verranno riportati gli obblighi sulle successive alienazioni di cui all'art. 6 della convenzione urbanistico – edilizia rep. 59575 del 17 maggio 2006.

5.1 - Passaggi di proprietà, gravami ed atti pregiudizievoli

Dall'esame dell'Ispezione ipotecaria effettuata in data 03/10/2023 presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Savona – Servizio di pubblicità immobiliare di Finale Ligure (vedi ALL.8), e dai riscontri eseguiti presso i competenti uffici del catasto, il soggetto "Cooperativa LA CASA ECOLOGICA DEI VIGILI DEL FUOCO" con sede in Albenga è risultato titolare dei diritti immobiliari di seguito descritti:

1. Trascrizione contro del 05/06/2006: Convenzione edilizia stipulata fra il comune di Albenga e la Cooperativa che, a fronte dell'assegnazione a quest'ultima del diritto di proprietà su un'area di proprietà dello stesso Comune di Albenga, di superficie pari a mq 3.470, regolava gli impegni della Cooperativa nell'attuazione del Piano di Zona.
2. Trascrizione a favore del 05/06/2006: Costituzione di diritto di proprietà a titolo oneroso su area sita in Albenga (SV), meglio individuata a catasto al Fg. 27 Mapp.li 204,206,396 di superficie totale mq 3.470, necessaria all'edificazione.
3. Iscrizione contro del 17/10/2008 - Registro Particolare 1801 Registro Generale 12408 Pubblico ufficiale RICCI ROBERTO Repertorio 62456/15829 del 14/10/2008 IPOTECA VOLONTARIA a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA per euro 11.000.000,00 (Capitale originario euro 5.500.000,00) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO per edificazione immobili siti in ALBENGA (SV).

Documenti successivi correlati (elenco voci n. 1-34): Erogazioni parziali; Riduzioni di somma; Restrizione di beni; Frazionamento in quota; Surrogazione in quota di mutuo frazionato; Estinzione parziale. A seguito dei successivi atti di vendita con cui si sono assegnate le proprietà di appartamenti, box e cantine ai soci della cooperativa, sono state eseguite le restrizioni del mutuo corrispondenti.

Assegnazione a socio di Cooperativa edilizia di unità immobiliari in Albenga:

4. Trascrizione contro del 05/09/2013 - Reg. Part. 6794 Reg. Gen. 8833;
5. Trascrizione contro del 04/10/2013 - Reg. Part. 7434 Reg. Gen. 9661;
6. Trascrizione contro del 14/10/2013 - Reg. Part. 7700 Reg. Gen. 10010;
7. Trascrizione contro del 14/10/2013 - Reg. Part. 7701 Reg. Gen. 10011;
8. Trascrizione contro del 15/11/2013 - Reg. Part. 8548 Reg. Gen. 11092;
9. Trascrizione contro del 20/11/2013 - Reg. Part. 8629 Reg. Gen. 11192;
10. Trascrizione contro del 20/11/2013 - Reg. Part. 8630 Reg. Gen. 11193;
11. Trascrizione contro del 04/12/2013 - Reg. Part. 8983 Reg. Gen. 11651;
12. Trascrizione contro del 11/12/2013 - Reg. Part. 9173 Reg. Gen. 11895;
13. Trascrizione contro del 11/12/2013 - Reg. Part. 9175 Reg. Gen. 11897;
14. Trascrizione contro del 11/12/2013 - Reg. Part. 9176 Reg. Gen. 11898;
15. Trascrizione contro del 11/12/2013 - Reg. Part. 9177 Reg. Gen. 11899;
16. Trascrizione contro del 12/12/2013 - Reg. Part. 9211 Reg. Gen. 11952;
17. Trascrizione contro del 12/12/2013 - Reg. Part. 9212 Reg. Gen. 11953;
18. Trascrizione contro del 12/12/2013 - Reg. Part. 9213 Reg. Gen. 11954;
19. Trascrizione contro del 12/12/2013 - Reg. Part. 9214 Reg. Gen. 11955;
20. Trascrizione contro del 31/12/2013 - Reg. Part. 9707 Reg. Gen. 12569;
21. Trascrizione contro del 31/12/2013 - Reg. Part. 9708 Reg. Gen. 12570;
22. Trascrizione contro del 31/12/2013 - Reg. Part. 9709 Reg. Gen. 12571;
23. Trascrizione contro del 13/02/2015 - Reg. Part. 1067 Reg. Gen. 1340;
24. Trascrizione contro del 06/02/2015 - Reg. Part. 1113 Reg. Gen. 1400;
25. Trascrizione contro del 01/02/2016 - Reg. Part. 689 Reg. Gen. 906;
26. Trascrizione contro del 01/02/2016 - Reg. Part. 690 Reg. Gen. 907;



27. Trascrizione contro del 07/12/2022 - Reg. Part. 12847 Reg. Gen.16124; Convenzione edilizia stipulata fra il comune di Albenga e la Cooperativa, ad integrazione e modifica della Convenzione del 05/06/2006;

28. Trascrizione contro del 07/12/2022- Reg. Part. 12848 Reg. Gen. 16125; Cessione in proprietà delle aree e degli immobili già destinati ad uso pubblico o di interesse pubblico e precisamente dell'unità immobiliare posta al piano terreno (primo fuori terra) del complesso immobiliare di civile abitazione sito in Comune di Albenga, via Piave n. 102, edificato dalla Cooperativa e censita in catasto fabbricati del Comune di Albenga alla sezione urbana ALB foglio 27 numero 843 subalterno 71;

5.2 – Atti di asservimento urbanistico

- Convenzione del 17/05/2006 (ALL. 6);
- Accordo integrativo ed attuativo della Convenzione del 17/05/2006, del 05/12/2022 (ALL.7).

6.0 Difformità urbanistico-edilizie e catastali

I sopralluoghi eseguiti negli immobili oggetto della presente, hanno evidenziato la generale corrispondenza fra stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di perizia e gli elaborati progettuali e/o catastali approvati, ad eccezione di:

1. Fg. 27 Part. 843 Sub. 33 - Cat. C/2: trattasi di un piccolo locale al piano S2, indicato in progetto come "vano tecnico", ma di fatto a destinazione cantina/deposito.
2. Fg. 27 Part. 843 Sub. 63 - Cat. C/2: trattasi di un locale al piano S1, indicato in progetto come "vano tecnico", ma di fatto a destinazione cantina/deposito. La planimetria catastale originaria, leggermente difforme rispetto al progetto, è stata adeguata con Denuncia di variazione in data 15/03/2024.
3. Fg. 27 Particella 843 Sub. 73 – Cat. C/6 (ex sub 72 Cat. C/2) : ampio locale sito al piano seminterrato S1, indicato in progetto (ed attualmente utilizzato) come autorimessa collettiva per parcheggio di n.7 autovetture, la cui categoria catastale è stata riallineata (da

C/2 a C/6) con Denuncia di variazione in data 19/03/2024.

4. Fg. 27 Particella 843 Sub. 74 – Cat. BCNC (ex sub 62 Cat. C/2): locale tecnico condominiale (contatori) sito al piano seminterrato S1, erroneamente accatastato come cantina/deposito (C/2), è stato oggetto di variazione in data 14/03/2024, con modifica della categoria, mutata in “Bene Comune Non Censibile” (BCNC).

7.0 - Precedenti proprietari: provenienza sino al ventennio

Non risultano precedenti proprietari, trattandosi di immobili nuovi, edificati dalla stessa cooperativa, mai oggetto di vendita.

8.0 - Immobili oggetto di stima

Alla data della presente risultano assegnati in proprietà ai soci della Cooperativa n. 22 alloggi su n. 24 complessivi, con relativi box e cantine. A seguito anche della recente cessione al comune di Albenga dell'intero piano terra e delle aree esterne pertinenziali (sub.71), nonché ad oggi residuano nel patrimonio della Cooperativa stessa le unità immobiliari di seguito elencate:

- N° 2 appartamenti siti rispettivamente al piano primo scala B (Fg. 27/ALB, mapp. 843, sub 47) ed al piano terzo scala D (Fg. 27/ALB, mapp. 843, sub 39);
- N° 5 box di cui due al piano primo sotto strada (Fg. 27/ALB, mapp. 843 sub 2-3) e tre al piano secondo sotto strada (Fg. 27/ALB, mapp. 843, sub 28-30-32);
- N° 1 autorimessa collettiva al piano primo sotto strada (Fg. 27/ALB, mapp. 843 sub 73);
- N° 3 locali deposito/cantina, di cui uno al piano primo sotto strada (Fg. 27/ALB, mapp. 843, sub. 63) e due al piano secondo sotto strada (Fg. 27/ALB, mapp. 843, sub.33-65);

La destinazione d'uso delle unità sopra elencate, oltre che dalla categoria catastale in cui risultano rispettivamente iscritte, viene nel seguito meglio specificata anche in funzione di quanto riportato dai progetti edilizi approvati. Dalla visura catastale acquisita in data 19/03/2024 presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Savona (Vedi ALL. 9) i suddetti immobili, intestati alla “COOPERATIVA LA CASA ECOLOGICA DEI VIGILI DEL FUOCO sede in ALBENGA (SV) (CF: 01017870096)

risultano tutti censiti alla Sez. Urb. ALB – Mapp. 843 come di seguito elencati:

1. Sub 2; Cat C/6; Classe 5; Consist (mq) 23; Sup.cat. (mq) 25; Rendita € 155,61; Via Piave 104; S1;
2. Sub 3; Cat C/6; Classe 5; Consist (mq) 17; Sup.cat. (mq) 20; Rendita € 115,02; Via Piave 104; S1;
3. Sub 28; Cat C/6; Classe 5; Consist (mq) 15; Sup.cat. (mq) 16; Rendita € 101,48; Via Piave 104; S2;
4. Sub 30; Cat C/6; Classe 5; Consist (mq):14; Sup.cat. (mq) 15; Rendita € 94,72; Via Piave 104; S2;
5. Sub 32; Cat C/6; Classe 5; Consist (mq) 20; Sup.cat. (mq) 23; Rendita € 135,31; Via Piave 104; S2;
6. Sub 33; Cat C/2; Classe 1; Consist (mq): 6; Sup.cat. (mq) 8; Rendita € 11,16; Via Piave 104; S2;
7. Sub 39; Cat A/2; Classe 5; Consist (vani) 6,0; Sup.cat. (mq) 113; Rendita € 1007,09; Via Piave 102;
Scala D Int. 5 Piano 3;
8. Sub 47; Cat A/2; Classe 5; Consist (vani) 6,0; Sup.cat. (mq) 103; Rendita € 1007,09; Via Piave 102;
Scala B Int. 1 Piano 1;
9. Sub 63; Cat C/2; Classe 2; Consist (mq):12; Sup.cat. (mq) 15; Rendita € 26,03; Via Piave 104; S1;
10. Sub 65; Cat C/2; Classe 2; Consist (mq):17; Sup.cat. (mq):19; Rendita € 36,88; Via Piave 104; S2;
11. Sub 73; Cat C/6; Classe 5; Consist (mq):222; Sup.cat (mq):229; Rendita € 1501,96; Via Piave 104; S1.

8.1 - Stato di possesso.

I beni sopra elencati risultano oggi in piena proprietà della cooperativa, liberi da persone o cose altrui.

8.2 - Metodo di stima

La valutazione dei beni presi in esame è stata eseguita con *metodo sintetico comparativo*, trattandosi d'immobili di buona commercializzazione, di cui risulta relativamente agevole accertare il valore di mercato.

Le indagini svolte nel mercato immobiliare locale, per beni simili a quelli in esame, per ubicazione, esposizione, piano, manutenzione, oltre che per condizioni intrinseche ed estrinseche alle unità immobiliari, in normalità di mercato ed in regime di ordinarietà, hanno permesso di acquisire sufficienti dati, applicabili al caso in esame.

Quanto sopra, unitamente ai valori di mercato riportati dall'OMI (Banca Dati delle Quotazioni

Immobiliari), relativamente al Comune di Albenga, zona semicentrale C3, microzona 2, relativi al 2° sem. 2023 (vedi ALL. 10), ha portato ad individuare il più probabile valore di mercato (al metro quadrato), per gli immobili in oggetto. Tale valore di riferimento, opportunamente adattato ad ogni unità immobiliare tramite specifici coefficienti correttivi, viene poi moltiplicato per la superficie commerciale del bene, determinando così la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Per superficie commerciale di un'immobile, calcolata secondo i criteri del DPR 23 marzo 1998 n.138 Allegato C (*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*), si intende l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali (fino a uno spessore massimo di cm 50), al lordo dei tramezzi interni, e considerando i muri in comunione al 50% (fino ad uno spessore massimo di 25 cm).

La superficie così calcolata viene computata al 100% per i vani principali e accessori diretti; al 50% per cantine e soffitte comunicanti; al 30% per balconi e terrazze comunicanti (<25 mq).

I coefficienti correttivi utilizzati per una più precisa determinazione del valore di mercato riferito ad ogni singola unità immobiliare, tengono conto delle seguenti caratteristiche: piano (con/senza ascensore), orientamento, esposizione, affaccio, dimensione, presenza e numero di balconi, distribuzione ambienti, luminosità, vetustà dell'edificio, grado di finitura, manutenzione, riscaldamento, efficienza energetica, locazione, stato dell'edificio, parcheggio, traffico e tipo di zona.

In ultimo, a tutte le unità immobiliari si applica un coefficiente correttivo del valore di mercato che tiene conto della minore appetibilità alla vendita causata dal mancato completamento delle opere esterne all'edificio, nonché del locale al piano terra, destinato a pubblica utilità.

8.3 - Valore di mercato

Con le premesse di cui sopra, di seguito si riporta la stima del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente, le cui schede di dettaglio sono riportate in allegato (vedi ALL. 11),

- **Valore unità immobiliari dedotte le spese:**

1. BOX int. n.2 - (sub.2) - piano S1

Valore di mercato: 27.649,00 €

2. BOX int. n.3 – (sub.3) – piano S1

Valore di mercato: 23.015,00 €

3. BOX int. n.28 – (sub.28) – piano S2

Valore di mercato: 17.748,00 €

4. BOX int. n.30 – (sub.30) – piano S2

Valore di mercato: 17.663,00 €

5. BOX int. n.32 – (sub.32) – piano S2

Valore di mercato: 7.035,00 €

6. Cantina int. n. 2 – (sub.33) – piano S2

Valore di mercato: 1.606,00 €

Spese di regolarizzazione edilizia (stima) -600,00 €

Valore finale 1.006,00 €

7. Appartamento 5D – (sub.39) – piano 3 scala D

Valore di mercato: 277.767,00 €

Spese per lavori edilizi di ripristino (stima) -1.000,00 €

Valore finale 276.767,00 €

8. Appartamento 1B – (sub.47) – piano 1 scala B

Valore di mercato: 229.720,00 €

Spese per lavori edilizi di ripristino (stima) - 800,00 €

Valore finale 228.920,00 €

9. Cantina int. n.28 (sub.63) – piano S1

Valore di mercato: 3.360,00 €

Spese di regolarizzazione edilizia (stima) -600,00 €

Valore finale 2.760,00 €



10. Cantina int. n. 27 – (sub.65) – piano S2

Valore di mercato: 3.878,00 €

11. Locale autorimessa (sub.73) – piano S1

Valore di mercato: 84.767,00 €

Valore di mercato complessivo delle proprietà immobiliari: 694.208,00 €

(euro seicentonovantaquattromiladuecentotto/00)

Valore di mercato complessivo delle proprietà immobiliari dedotte le spese (come da stima):

701.673,00 – 600,00 – 1.000,00 – 800,00 – 600,00 = 691.208,00 €

(euro seicentonovantunomiladuecentotto/00)

3.4 – Lotti di vendita

Ai fini di una più agevole alienabilità dei beni immobili oggetto della presente perizia, di concerto con il commissario liquidatore della cooperativa, di seguito si determinano i seguenti lotti funzionali:

LOTTO N.1

- (rif. 07) Appartamento 5D – (sub.39) – piano 3 scala D	277.767,00 €
- (rif. 09) Cantina n.28 – (sub.63) – piano S1	3.360,00 €
- (rif. 04) Box n.30 – (sub.30) – piano S2	17.663,00 €
- (rif.11) Magazzino/autorimessa - (sub.73) – piano S1	84.767,00 €

TOTALE LOTTO N.1 383.557,00 €

TOTALE LOTTO N.1 dedotte le spese (-1.600,00 €) 381.957,00 €

LOTTO N.2

- (rif. 08) Appartamento 1B – (sub.47) – piano 1 scala B	229.720,00 €
- (rif. 06) Cantina n.2 – (sub.33) – piano S2	1.606,00 €
- (rif. 10) Magazzino/cantina n.27 – (sub.65) – piano S2	3.878,00 €
- (rif.03) Box n.28 – (sub.28) – piano S2	17.748,00 €
- (rif.05) Box n.32 – (sub.32) – piano S2	7.035,00 €

TOTALE LOTTO N.2 259.987,00 €

TOTALE LOTTO N.2 dedotte le spese (-1.400,00 €) 258.587,00 €

LOTTO N.3

- (rif. 01) Box n.2 – (sub.2) – piano S1 27.649,00 €

TOTALE LOTTO N.3 27.649,00 €

LOTTO N.4

(rif. 02) Box n.3 – (sub.3) – piano S1 23.015,00 €

TOTALE LOTTO N.4 23.015,00 €

9.0 – Elenco allegati esterni

Stante l'elevato numero e consistenza degli allegati riportati a supporto della presente Perizia Giurata, si costituisce un "Fascicolo Allegati" esterno alla stessa, che viene consegnato agli organi della Procedura Concorsuale contestualmente al presente elaborato.

Elenco allegati:

1. Estratto di mappa catastale Fg 27 Albenga
2. Estratto di mappa satellitare Google Maps
3. Schemi planimetrici edificio
4. Planimetria e superfici zone vincolate a pubblico servizio
5. Fotografie 1/2/3/4/5: situazione attuale aree esterne all'edificio
6. Convenzione del 17/05/2006
7. Accordo integrativo ed attuativo alla convenzione del 17 maggio 2006
8. Ispezione ipotecaria
9. Visura catastale del 19/03/2024
10. Valori OMI 2° sem. 2023
11. Schede riassuntive e di dettaglio della stima dei valori di mercato



INDICE

1.0 - Premessa	1
2.0 - Inquadramento dell'area	1
2.1 - Stato attuale del fabbricato	2
2.2 - Qualità ambientale	3
3.0 - Regolarità urbanistica	4
3.1 - Convenzione del 17/05/2006	6
3.2 - Accordo integrativo ed attuativo alla convenzione del 17 maggio 2006	8
4.0 - Regolarità edilizia	9
5.0 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	10
5.1 - Passaggi di proprietà, gravami ed atti pregiudizievoli	11
5.2 - Atti di asservimento urbanistico	13
6.0 - Difformità urbanistico-edilizie e catastali.	13
7.0 - Precedenti proprietari: provenienza sino al ventennio	14
8.0 - Immobili oggetto di stima	14
8.1 - Stato di possesso.	15
8.2 - Metodo di stima	15
8.3 - Valore di mercato	16
8.4 - Lotti di vendita	18
9.0 - Elenco allegati esterni	19

Sanremo, 27/03/2024

Il perito

Ing. Piermassimo Arnaudo



N. 32170

di Repertorio

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro, il giorno ventisette del mese di marzo

(27 marzo 2024)

In Sanremo, nel mio studio notarile.

Avanti me, DOTT. ANTONIO INSOLIA, notaio in Sanremo, con studio alla via Matteotti n.121, iscritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Imperia e Sanremo, è presente il signor:

- ARNAUDO Piermassimo, nato a Valgrana il 20 settembre 1957, residente a Sanremo, in Strada Privata Delle Rose n. 1, codice fiscale RND PMS 57P20 L580I, della cui identità personale io notaio sono certo, il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento. Aderendo alla richiesta fattami, previo avvertimento da me fatto al comparente sull'obbligo di dire la verità e sulle conseguenze penali previste dalla legge per le dichiarazioni false o reticenti, e dopo averlo invitato a rendere la seguente dichiarazione "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non avere altro scopo che quello di far conoscere la verità", lo stesso rende la dichiarazione stessa.

Del che ho redatto il presente verbale scritto interamente a macchina da persona di mia fiducia su una pagina fin qui di un foglio; ne ho dato lettura al comparente, che lo dichiara conforme alla sua volontà, lo approva e con me notaio lo sottoscrive, essendo le ore *sedici e minuti quarantotto*.

Arnaudo Piermassimo
Antonio Insolia

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00

Stampa: 27/03/2024 11:59:38
5444684940FE730C
IDENTIFICATIVO: 0123034892298

