

**Fallimento Ottonello Giovanni e Mosca Rinaldo S.n.c. con sede in Alassio,
Ottonello Giovanni, nato ad Alassio il 29/10/1956 e
Mosca Rinaldo, nato ad Alassio il 16/8/1948**

BENI IN COMUNE DI CALIZZANO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il sottoscritto Dott. Ing. Lorenzo Trucco con studio in Savona Vico della Mandorla 1/1, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Savona al n. 1246, è stato incaricato in data 1/3/2016 dal giudice di procedere alla stima dei beni immobili caduti nel fallimento in epigrafe.

Lo scrivente, avendo espletato le operazioni peritali inerenti l'incarico, riferisce con la relazione che segue.

OPERAZIONI PERITALI

Esaminata la documentazione agli atti, chi scrive

-ha preso visione presso l'Ufficio del Territorio di Savona (Filiale di Finale Ligure) dei dati catastali e del titolo di proprietà sugli immobili caduti nel fallimento nonché della serie continua delle trascrizioni e iscrizioni oltre il ventennio;

-ha ispezionato i beni di cui allega documentazione fotografica;

-ha visionato presso l'Ufficio Tecnico di Calizzano le pratiche edilizie e la destinazione urbanistica degli immobili caduti nel fallimento;

con la presente infine espone le risultanze delle indagini svolte e la relazione di stima.

Individuazione dei beni, dati catastali e confini

In Comune di Calizzano (SV)

A - Piena proprietà di appartamento sito in Località Laghetti o Caranche, di compendio della palazzina denominata "Casa A", sita in Via dei Larici, distinto con il numero interno 12, posto al piano secondo composto da tre vani oltre i servizi.

Confini: muro perimetrale e app.int.11, zona condominiale, vano scala e prospetti su terreno residuo dalla costruzione sui restanti lati.

Dati catastali (v. estratto di mappa All.1, visure All.2a-2b, planimetria All.3):

NCEU Calizzano Fg.33 mapp133/10 Cat.A/2 cl.U Rendita € 529,37 Località Laghetti inte.12 P.2

All'appartamento è annesso un locale ad uso cantina posto al piano seminterrato e contraddistinto con il numero 4

Confini della cantina: cantina distinta con il numero 3, corridoio condominiale, cantina distinta con il numero 5 e porzione del posto macchina n.4.

B - Piena proprietà di posto macchina sito in Località Laghetti, facente parte della "casa A" di Via dei Larici, distinto con il numero interno 3, posto al piano primo sottostrada e **ripostiglio** distinto col n.4 (già lettera G) posto al piano seminterrato.

Confini del posto macchina: spazio di manovra, proprietà posto auto distinto col n.2, proprietà cantina distinta con il numero 4 e proprietà posto auto distinto col n.4

Dati catastali (v. estratto di mappa All.1, visure All.4a-4b, planimetria All.5):

NCEU Calizzano Fg.33 mapp133/13 Cat.C/6 cl.1 Rendita € 22,72

Titolo di acquisto della proprietà

Serie continua delle trascrizioni

Dalle visure effettuate dallo scrivente, la serie continua della trascrizioni con cui la quota di 5/6 è pervenuta a Mosca Rinaldo, a far data dall'anno 1974 e aggiornata al 27/02/2023 è la seguente.

Provenienza al fallito

A Mosca Rinaldo, nato ad Alassio il 16/8/1948, la piena proprietà dei beni distinti dei beni distinti a NCEU di Calizzano con le particelle numero 133/10 e mapp.133/13 del Fg.33 è pervenuta come in appresso:

- ricongiungimento di usufrutto alla nuda proprietà 30/9/2015 (data del decesso di Lamberti Rosa, nata a Savona il 28/3/1926);
- quota 1/6 di piena proprietà e quota 2/6 di nuda proprietà in forza di atto di donazione 5/4/2001 Not. E. Valentino in Alassio rep.12521/5605, trascritto a Finale Ligure il 21/4/2001 n.3777/2859 r.part. contro Mosca Amedeo, nato ad Alassio il 4/7/1964;
- quota 2/6 di nuda proprietà in forza di atto di donazione 30/12/1991 Not. F. Lettera in Albenga rep.23263, registrato ad Albenga il 20/1/1992 n.921/1V, trascritto a Finale Ligure il 22/1/1992 n.1543/1412 r.part. contro Lamberti Rosa, nata a Savona il 28/3/1926;

- quota 1/6 di piena proprietà in forza di denuncia di successione (den.n.14 Vol.446 Ufficio del registro di Albenga) di Mosca Dilio, nato ad Ascoli Piceno il 28/1/1920 e deceduto ad Alassio il 28/6/1981, trascritta a Finale Ligure il 20/1/1982 n.522/389 r.part.

Provenienza ai danti causa

Al dante causa Mosca Amedeo, nato ad Alassio il 4/7/1964 la quota di 1/6 di piena proprietà e la quota di 2/6 di nuda proprietà sono pervenute come in appresso:

- quota 2/6 di nuda proprietà in forza di atto di donazione 30/12/1991 Not. F. Lettera rep.23263, trascritto a Finale Ligure il 22/1/1992 n.1543/1412 r.part. contro Lamberti Rosa, nata a Savona il 28/3/1926 sopra citato;
- quota 1/6 in forza di denuncia di successione (den.n.14 Vol.446 Ufficio del registro di Albenga) di Mosca Dilio, nato ad Ascoli Piceno il 28/1/1920 e deceduto ad Alassio il 28/6/1981 sopra citata.

Alla dante causa Lamberti Rosa, nata a Savona il 28/3/1926 la quota di 4/6 del bene è pervenuto come in appresso:

- quota 1/6 di piena proprietà in forza di denuncia di successione (den.n.14 Vol.446 Ufficio del registro di Albenga) di Mosca Dilio, nato ad Ascoli Piceno il 28/1/1920 e deceduto ad Alassio il 28/6/1981 sopra citata;
- quota ½ di piena proprietà dei beni in allora denunciati a NCEU in data 6/12/1975 con le schede n.91828 (appartamento e ripostiglio) e n.91831 (porzione di locale al piano seminterrato), oggi distinti a NCEU di Calizzano con le particelle numero 133/10 e mapp.133/13 del Fg.33 in forza di atto di compravendita 29/5/1980 Not. F. Cauli in Alassio rep.20992/6869, trascritto a Finale Ligure il 18/6/1980 n.9773/4545 r.part. contro Bedon Walter, nato a Verona il 26/4/1912 e Heinzl Ida Maria, nata a Lana D'Adige (BZ) il 8/8/1914.

Al dante causa Mosca Dilio, nato ad Ascoli Piceno il 28/1/1920 la quota ½ di piena proprietà dei beni in allora denunciati a NCEU in data 6/12/1975 con le schede n.91828 (appartamento e ripostiglio) e n.91831 (porzione di locale al piano seminterrato), oggi distinti a NCEU di Calizzano con le particelle numero 133/10 e mapp.133/13 del Fg.33 sono pervenuti in forza di atto di compravendita 29/5/1980 Not. F. Cauli in Alassio rep.20992/6869, sopra citato.

Ai danti causa Bedon Walter, nato a Verona il 26/4/1912 e Heinzl Ida Maria, nata a Lana D'Adige i beni oggi distinti a NCEU di Calizzano con le particelle numero 133/10 e

mapp.133/13 del Fg.33 sono pervenuti in forza di atto di compravendita 17/1/1976 Not.P. Barletti in Genova rep.265212/8583, registrato a Genova il 6/2/1976 n.1795, trascritto a Finale Ligure il 1/3/1976 Vol.1291/157 atti contro la società Immobiliare dei Larici S.p.A.

Pesi e gravami

Trascrizioni pregiudizievoli

N.T. 14/11/2016 n. 12285/9281 r.part. Sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Savona a favore della massa dei creditori del fallimento Mosca Rinaldo contro Mosca Rinaldo, nato ad Alassio il 16/8/1948

N.T. 4/5/2010 n.5379/3773 r.part. Atto esecutivo o cautelare – Pignoramento immobiliare a favore di Equitalia Sestri S.p.A. contro Mosca Rinaldo, nato ad Alassio il 16/8/1948 gravante sui beni distinti NCEU di Calizzano mapp.133/10 del Fg.33 (quota 4/6 di nuda proprietà e quota 2/6 di proprietà); mapp.133/13. del Fg.33 (quota 4/6 di nuda proprietà e quota 2/6 di proprietà) ed altri beni non oggetto della presente.

Ann.: 19/5/2010 n.877 cancellazione

Iscrizioni

N.I.25/11/2010 n.13403/2062 r.part. Ipoteca giudiziale (22/8/2007 Corte d'appello di Genova rep.807/2007) di € 224.736,55 di cui capitale € 90.778,53 (termine ipoteca 24/11/2020) a favore di Donatella Di Concilio, nata ad Albenga il 12/5/1959 contro Mosca Rinaldo, nato ad Alassio il 16/8/1948 gravante sui beni distinti NCEU di Calizzano mapp.133/10 del Fg.33 (quota 4/6 di nuda proprietà e quota 2/6 di proprietà); mapp.133/13. del Fg.33 (quota 4/6 di nuda proprietà e quota 2/6 di proprietà) ed altri beni non oggetto della presente.

N.I.24/10/2008 n.12736/1860 r.part. Ipoteca legale di € 6.627.661,74 di cui capitale € 3.313.830,87 a favore di Equitalia Sestri S.p.A. con sede a Novara contro Mosca Rinaldo, nato ad Alassio il 16/8/1948 gravante sui beni distinti a NCEU di Calizzano mapp.133/10 del Fg.33 (quota 4/6 di nuda proprietà e quota 2/6 di proprietà); mapp.133/13 del Fg.33 (quota 4/6 di nuda proprietà e quota 2/6 di proprietà) ed altri beni non oggetto della presente.

N.I.16/6/2006 n.8681/1444 r.part. Ipoteca legale di € 6.213.386,76 di cui capitale € 3.106.693,38 a favore di Sestri S.p.A. Servizio Riscossione Tributi Conc. Savona con sede in Savona contro Mosca Rinaldo, a NCEU di Calizzano mapp.133/10 del Fg.33 (quota 1/3 di proprietà); mapp.133/13. del Fg.33 (quota 1/3 di proprietà) ed altri beni non oggetto della presente.

Stato locativo

I beni risultano liberi da contratti d'affitto.

Regolarità edilizia

Concessione edilizia n.13 del 20/6/73 rilasciata a Immobiliare dei Larici s.p.A.

Permesso di abitabilità- pratica n.13/B del 22/11/1976

I beni risultano essere conformi al progetto approvato ed alla planimetria catastale (All.3 e All.5) fatta eccezione per una tramezza che è stata eliminata in sala e la porta di separazione tra la sala e piccolo corridoio di accesso alle camere da letto e bagno che è stata arretrata al livello del muro di separazione tra sala e bagno (vedi allegato 6 – in rosso sono evidenziate le demolizioni in blu la posizione della porta).

Formazione dei lotti

Al fine della vendita lo scrivente ha suddiviso i beni nei seguenti lotti:

- Lotto 1 posizione A e B della presente.

Descrizione del bene

Caratteristiche del fabbricato (vedi all 7 – memoria fotografica)

Edificio di civile abitazione elevato su tre piani fuori terra oltre piano seminterrato, edificato negli anni '70 in conglomerato cementizio con muratura perimetrale in mattoni forati e semipieni, con copertura a falde e prospetti intonacati e tinteggiati.

Il manufatto si trova in zona centrale con caratteristiche residenziali.

L'edificio è privo di ascensore.

Stato di conservazione: dall'esame visivo l'edificio si trova in normale stato.

Caratteristiche dell'alloggio

Appartamento posto al piano secondo (3° f.t.) composto da corridoio di ingresso, cucina con piccolo terrazzino, bagno, sala con camino, due camere da letto, oltre a due terrazzi con accessi dalle camere e dalla sala.

Stato di conservazione: modesto, pavimenti in piastrelle di ceramica fatta eccezione per alcuni inserti in legno all'ingresso di una delle due camere da letto, pareti in parte tinteggiate e in parte con piastrelle (bagno e cucina), infissi in legno, porte interne in legno chiaro , servizio con vasca da bagno.

E' presente un boiler per acqua calda.

E' presente una piccola cantina al piano seminterrato davanti al posto macchina.

Consistenza: Sup. lorda mq 95 m ca., di cui 24 mq ca. di terrazzi e 4 mq ca. di cantina – Sup. Commerciale 75 mq ca. (terrazzi e cantina valutati per 1/3).

CRITERIO DI STIMA E STIMA.

Per la stima del valore attuale dell'immobile il sottoscritto CTU ha fatto riferimento al criterio sintetico-comparativo ed è pertanto risalito ai valori di mercato a cui vengono trattate unità similari avendo consultato le banche dati dell'Osservatorio Immobiliare e Sole 24 Ore, nonché operatori del settore immobiliare in zona, dai quali ha appreso che appartamenti in Calizzano vengono trattati tra i 400,00 e i 750,00 € per mq di superficie commerciale. Tenuto conto poi delle caratteristiche peculiari del bene ed in particolare della ubicazione, vetustà, stato e consistenza, ha determinato il valore di stima dell'immobile allo stato libero.

Tenuto conto dello stato di conservazione del fabbricato e del bene, della destinazione, dell'ubicazione, della consistenza, lo scrivente ritiene di far riferimento ad un prezzo unitario di € 400,00 per mq e valuta la piena proprietà del lotto a corpo e non a misura pari a € 30.000,00.

DESCRIZIONE E STIMA IN SINTESI

Pos.A e B - In Comune di Calizzano in fabbricato di civile abitazione edificato negli anni '70 composto di 3 piani fuori terra oltre piano seminterrato;

Abitazione posta al piano secondo (3° f.t.), contrassegnato col interno n. 12.

Stato di conservazione: modesto

Consistenza: Sup. lorda mq 95 m ca., di cui 24 mq ca. di terrazzi e 4 mq ca. di cantina – Sup. Commerciale 75 mq ca. (terrazzi e cantina valutati per 1/3).

A.N.C.E.U.:

NCEU Calizzano Fg.33 mapp133/10 Cat.A/2 cl.U Rendita € 529,37 Località Laghetti inte.12 P.2

NCEU Calizzano Fg.33 mapp133/13 Cat.C/6 cl.1 Rendita € 22,72

Intestato Mosca Rinaldo nato ad Alassio il 16/8/1948.

Valore di stima della piena proprietà:.....Euro 30.000,00

Savona

Il tecnico incaricato

Si allega:

- All 1 estrattomappa-Calizzano-fg33mapp133
- All 2a VisuraCalizzanofg33mapp133-10
- All 2b VisuraCalizzanofg33mapp133-10
- All 3 planimetriaCalizzanofg33mapp133-10
- All 4a VisuraCalizzanofg33mapp133-13
- All 4b VisuraCalizzanofg33mapp133-13
- All 5 planimetriaCalizzanofg33mapp133-13
- All 6 planimetriaCalizzanofg33mapp133-10_variazioni
- All 7 memoria fotografica

