

**TRIBUNALE DI SAVONA**  
**Causa Civile n° 1119/2021**

***Fallimento Società "Ottonello Giovanni  
e Mosca Rinaldo S.N.C."***

***Avv. F. Cardone***

*c/*

***Mosca Massimo***

***Avv. M. Temesio***

**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

Il sottoscritto geometra *Marco Baccino*, con studio tecnico sito in Savona, Via Saredo 55r, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Savona al n° 1082 e all'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Savona al numero 92, venne nominato C.T.U. dal Giudice Dott.ssa Erica Passalalpi, nella causa indicata in epigrafe, e prestando giuramento di rito in data 13/03/2023, accettava di rispondere al seguente quesito:

*"letti gli atti ed i documenti ad essi allegati, esaminati i luoghi di causa, compiuti gli opportuni rilevamenti planimetrici e fotografici, assunte opportune informazioni a tal fine espressamente autorizzato ad accedere presso gli Uffici pubblici, a prendere visione di documenti e farsene rilasciare copia: 1) descriva il c.t.u. i beni oggetto della domanda di divisione e proceda alla loro individuazione indicandone titolarità e provenienza, dati catastali, ubicazione, coerenze, esistenza di diritti reali a favore di terzi e la destinazione urbanistica, redigendone schizzo planimetrico ed effettuando riproduzioni fotografiche; 2) accerti, ove necessario, la conformità degli immobili alle vigenti leggi urbanistiche; 3) determini il valore degli immobili e dica se siano comodamente divisibili in natura e sul piano urbanistico, nel senso che ciascun bene possa essere frazionato mediante la determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e che la divisione consenta il mantenimento, sia pur in misura proporzionalmente ridotta, della funzionalità che aveva il tutto e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione dello stesso; 4) in caso di comoda divisibilità, predisponga un progetto di divisione in porzioni in proporzione all'entità delle singole quote dei dividendi, con l'indicazione degli estremi catastali confini inclusi, di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e degli eventuali conguagli in*

*denaro; 5) ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronti assunti a sostegno della valutazione effettuata, e fornisca ogni elemento utile alla predisposizione dell'ordinanza di vendita; 6) rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ”;*

in seguito, il Dr. Ivano Rizzola, Curatore del fallimento, richiese di estrapolare la valutazione del solo bene in in **Alassio Via Leonardo Da Vinci, civ. 116/17, piano 5°, catastalmente identificato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 28, part. 16, sub. 19, nel frattempo diventato di piena proprietà del fallimento Società "Ottonello Giovanni e Mosca Rinaldo S.N.C**

#### Modalità e Criteri di stima

Il procedimento adottato per valutare entrambi gli immobili sarà il Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA) che si fonda sull'assunto elementare per il quale *“il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI). A tale scopo il procedimento si prefigge di stimare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, allo stesso segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo noto.”

In termini pratici l'MCA si articola nelle fasi seguenti:

1. Analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
2. Rilevazione dei dati immobiliari con il portale web dell'Agenzia delle Entrate con il quale sono stati estrapolati rogiti di compravendite riguardanti immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato o quello più prossimo all'oggetto di valutazione (vedi osservazioni di Mercato);
3. Scelta delle caratteristiche immobiliari che rappresentano quell'insieme di informazioni e peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile; le stesse

possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ovvero che dipendono da aspetti esterni nel quale l'immobile è ubicato.

La valutazione terrà conto delle seguenti caratteristiche quantitative quali:

Immobili in Alassio:

- Piano: si tiene conto del piano in cui insiste l'immobile rispetto ai comparabili utilizzati (1 di pregio / 0 non di pregio), indice di differenziazione o prezzo marginale 5%.
- Qualità costruttiva: si riferisce alla qualità del fabbricato che ospita l'u.i. rispetto ai fabbricati che ospitano i comparabili utilizzati (1 di pregio / 0 non di pregio), indice di differenziazione o prezzo marginale 5%.
- Stato di manutenzione: si valuta la differenza di stato di manutenzione e tipologico dell'immobile valutato rispetto ai comparabili utilizzati (1 perfetto / 0.5 medio / 0 insufficiente). Indice di differenziazione o prezzo marginale, valore 70.000/80.000 €.
- Esposizione: si valuta l'esposizione tra immobili rivolti a sud, est, ovest o nord (1 verso sud / 0.5 est ed ovest / 0 nord), indice di differenziazione o prezzo marginale 3%.
- Vista/panoramicità: si valuta la differenza di valore tra immobili che hanno vista panoramica da quelli che non posseggono (1 presenza / 0.5 vista laterale / 0 assenza), indice di differenziazione o prezzo marginale 10%.
- Ascensore: si valuta la presenza o meno dell'ascensore (1 presenza / 0 assenza), indice di differenziazione o prezzo marginale 5%.
- Presenza di accessori / Pertinenze: si valuta la presenza di accessori / pertinenze utili che valorizzano l'immobile e ne aumentano l'appetibilità rispetto a quelli che non le posseggono (autorimessa/posto auto/ cantina/ giardino) (1 presenza di pertinenze di valore / 0.5 presenza solo in parte / 0 assenza), indice di differenziazione o prezzo marginale 10%;
- Altezza interna: si valuta se l'immobile ha altezza regolare/ bene utilizzabile o se è limitata o ridondante (regolare 1 / 0 non regolare);
- Fonti di inquinamento: si valuta la presenza o meno di fonti di inquinamento (traffico/industriale/luminoso ...) (1 presenza / 0 assenza), indice di differenziazione o prezzo marginale -5%.

La superficie di riferimento, che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione del valore, è quella superficie commerciale e che non richiede correzioni da parte di indici mercantili.

4. Compilazione della tabella dei dati;

5. Stima dei prezzi marginali. I prezzi esprimono la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica, e possono assumere: valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde un aumento del prezzo; valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde una diminuzione del prezzo; valori nulli nel caso in cui di una variazione della caratteristica non vi sono variazioni del prezzo, più specificatamente nel nostro caso i prezzi marginale delle caratteristiche sono dati da:

Superficie Principale : è definito col prezzo medio minimo dei comparabili; esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero la sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc..) adeguatamente ragguagliate con l'applicazione dei coefficienti riduttivi.

6. Redazione della tabella di valutazione in cui in corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (espresso sempre in euro) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica, preso con il proprio segno, e la differenza dell'ammontare relativi alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente. I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna;

## RISPOSTA AL QUESITO

**Corpo a) civile abitazione sito in Alassio Via Leonardo Da Vinci, civ. 116/17, piano 5°, catastalmente identificato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 28, part. 16, sub. 19**

1) *descriva il c.t.u. i beni oggetto della domanda di divisione e proceda alla loro individuazione indicandone titolarità e provenienza, dati catastali, ubicazione, coerenze, esistenza di diritti reali a favore di terzi e la destinazione urbanistica, redigendone schizzo planimetrico ed effettuando riproduzioni fotografiche;*

a) **quota di 1/1** del diritto di proprietà dell'immobile di civile abitazione sito in Via Leonardo Da Vinci, civ. 116/17, piano 5°, catastalmente identificato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 28, part. 16, sub. 19, cat. A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. 90 mq rendita €. 1008,38; così intestata a catasto:

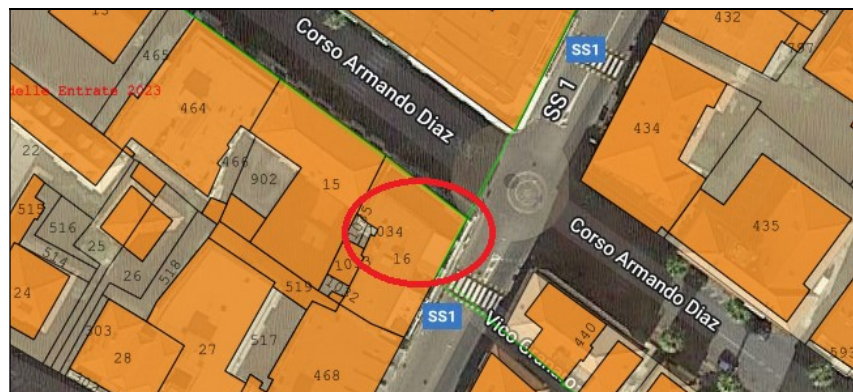
1. MOSCA Massimo nato ad ALASSIO (SV) il 13/11/1976, proprietà 1/6;
2. MOSCA Rinaldo nato ad ALASSIO (SV) il 16/08/1948, proprietà 5/6 in visura 50/60.

L'attuale proprietà discende dal rogito del Notaio Fernando Lettera di Albenga del 03.12.2007 rep. 64549/10111, trascrizione del 4.12.2007 r.p. 11272 r.g. 17367, che si allega alla presente.

Consistenza: ingresso su corridoio, cucinino, una camera e un servizio igienico, e un soggiorno, un terrazzino lato cortile con tettoia, un ampio terrazzo (lastrico di copertura) in parte occupato da veranda.

Confini: il compendio occupa completamente il piano sesto e confina su tre lati perimetro condominiale su Via della Conceria, mappale 367 del foglio 26. Al suo interno l'appartamento confina con vano scala e vano tecnico ascensore condominiale.

Individuazione cartografica catastale:



Allego alla presente relazione la Tav. 1: pianta di rilievo e rimando alle foto da 1 a 15 della Relazione Fotografica per miglior illustrazione dei luoghi.

2) *accerti, ove necessario, la conformità degli immobili alle vigenti leggi urbanistiche;*

Documentazione reperita presso i pubblici uffici:

- 14.06.1950 Nulla osta prot. N° 15567 intestato ai coniugi Roverio per la costruzione di un fabbricato denominato "Casa Eleonora" all'angolo di Via Diaz – Corso L. Da Vinci. Dai disegni si rileva che si tratta di un fabbricato che si eleva su 5 piani fuori terra compreso quello a Terra e ha una copertura tradizionale a falde.
- 12.02.1952 Certificato di abitabilità relativa ai piani Seminterrato 1° - 2° - 3° - 4° e attico.  
Al piano Attico sono stati realizzati due alloggi non rappresentati nell'originale progetto, ma descritti nel documento finale comunale.
- 09.11.1954 Censimento catastale prot. 15687372 a firma dell'Ing. Tomaso Parodi. L'appartamento viene rappresentato senza la tettoia anteriore, diversa posizione dell'ingresso, con divisorio a separazione del soggiorno, mancanza di una finestra nel soggiorno.

Giudizio di conformità edilizia – catastale.

La costruzione è di origine antecedente al 1° settembre 1967.

Analizzata la documentazione reperita presso i pubblici uffici si rileva che l'immobile in oggetto era già stato realizzato nel 1952 in quanto descritto nel certificato di abitabilità. Nessuna rappresentazione grafica è stata reperita nei progetti, forse smarrita dagli archivi del Comune di Alassio.

La scheda catastale del 1954 è l'unico documento che la rappresenta compiutamente lo stato dei luoghi (art. 9 bis DPR 380/01), da cui si rilevano le seguenti variazioni non autorizzate:

- Realizzazione di tettoia anteriore, aperta solo su due lati e afferente al locale soggiorno;
- L'ingresso è stato spostato al posto dell'originale ripostiglio;
- Nel soggiorno è stato abbattuto il tramezzo che lo divideva;
- Nel soggiorno è presente una finestra alta non presente nella rappresentazione grafica catastale.

Regolarizzazione Urbanistico-Amministrativa e catastale

- Demolizione della tettoia a parziale copertura del terrazzo e afferente al soggiorno;

- Le variazioni interne e la realizzazione della finestra possono essere sanate ai sensi dell'art. 48 della L.R. 16/2008, ovvero con la comunicazione al Comune di appartenenza della documentazione richiesta dall'art. 22 della stessa Legge e con l'applicazione di una sanzione pari a €. 516.00.

Valorizzazione della regolarizzazione

○	Demolizione della tettoia	opere edili e smaltimenti	€. 2.000,00
○	Compenso professionale pratica di regolarizzazione amm.va		€. 1.500,00
○	Compenso professionale aggiornamento catastale		€. 800,00
○	Spese:		
▪	Sanzione amm.va urbanistica	€.	516,00
▪	Diritti di segreteria Comune	€.	150,00
▪	Tributo speciale Catastale	€.	<u>50,00</u>
		€.	716,00 →
			<u>€. 716,00</u>
	Totale compensi e spese (escluso iva e C.P.)		<b>€. 5.016,00</b>

- 3) *determini il valore degli immobili e dica se siano comodamente divisibili in natura e sul piano urbanistico, nel senso che ciascun bene possa essere frazionato mediante la determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e che la divisione consenta il mantenimento, sia pur in misura proporzionalmente ridotta, della funzionalità che aveva il tutto e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione dello stesso;*

Sintesi valutativa e presentazione dei risultati

Al fine di procedere alla stima del più probabile valore degli immobili si è provveduto ad acquisire i dati di riferimento dalle seguenti fonte di informazione:

Tipo fonte	Fonte	Indirizzo	Consistenza	Valore complessivo	Valore unitario
atto di compravendita	Atto Ricaldone rep.11994	Via Ferreri 61/15	70	350.000,00	5.000,00
atto di compravendita	Atto Valentino rep.74225	Via Ferreri 38	62	340.000,00	5.483,87

La ricerca dei comparabili ha prodotto due atti di compravendita relativa a immobili simili a quello trattato, tutti siti nelle immediate vicinanze e di superficie praticamente assimilabile.

Ai solo fini di riferimento statistico riferisco anche in merito ai valori espressi dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate "OMI".

Pur ritenendoli valori non attendibili in quanto molto generici, appare utile il confronto e l'analisi rispetto ai valori finali riferiti in valutazione.

Estratto Borsino OMI – Agenzia delle Entrate

**Valori OMI 2022/2**

Comune ALASSIO  
 Zona OMI B1/Centrale/LATO MONTE CORSO DANTE, FERROVIA

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	3.200	4.700
Abitazioni civili	Ottimo	4.200	6.300
Abitazioni di tipo economico	Normale	3.000	4.400
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	4.000	5.900
Box	Normale	3.800	5.700
Magazzini	Normale	2.700	3.600
Negozi	Normale	5.000	7.500
Uffici	Normale	5.000	7.200
Ville e villini	Normale	7.000	10.000

Estratto Borsino Immobiliare.it

Nel Comune di Albissola Marina prevalgono le vendite di immobili residenziali rispetto alle altre destinazione. I prezzi sono in leggero rialzo rispetto al passato ma tale situazione è da attribuire principalmente ad immobili di pregio, in prima fascia, fronte mare o non lontani da questo.

L'immobile trattato si trova limitrofo all'Aurelia, lato monte, in zona trafficata ma con molte attività commerciali e comodo accesso alla zona balneare. Gli edifici della zona sono simili edificati negli anni '50/'60. La posizione e la tipologia costruttiva dell'edificio lo colloca in fascia media.

**Abitazioni** in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

---

Valore minimo <span style="color: #0070C0; font-weight: bold;">Euro 3.016</span>	Valore medio <span style="color: #0070C0; font-weight: bold;">Euro 3.931</span>	Valore massimo <span style="color: #0070C0; font-weight: bold;">Euro 4.847</span>
---	--	--



**Rilievo e superficie commerciale**

Per gli immobili oggetto di stima si è proceduto al rilievo diretto, per i comparabili si è proceduto alla verifica delle misure riportate sugli elaborati catastali.

Di seguito si è provveduto al calcolo della S.E.L. (Superficie Esterna Lorda). Nello specifico si è proceduto al calcolo della superficie calpestabile dell'appartamento comprese le superfici dei divisori interni, i divisori tra unità immobiliari al 50% e i perimetrali fino alla concorrenza massima di 50 cm. I muri in comune alle u.i. sono stati suddivisi ed acquisiti in parti eguali

Al fine di calcolare la superficie commerciale sono stati applicati i coefficienti riduttivi di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari:

- 100% Superfici abitative
- 25% Balconi
- 35% Terrazzi, sino a 25 mq
- 10% Terrazzi, oltre a 25 mq

**VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Superficie commerciale (S.E.L. superficie esterna lorda / DPR 23.03.1998 n. 138)

	Consistenza	Indice	Commerciale
Appartamento	74,508	100 %	74,508
Balcone	3,92	25 %	0,98
Terrazzo fino a 25 mq	25	35 %	8,75
Terrazzo oltre a 25 mq	75,527	10 %	7,5527
<b>Totale:</b>	<b>178,955</b>		<b>91,7907</b>

**Tabella prezzi marginali**

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	5.000,00	5.000,00
Presenza accessori	10 %	35.000,00	34.000,00
Superficie negli standard	-5 %	-17.500,00	-17.000,00
Stato di manutenzione		80.000,00	80.000,00
Esposizione	3 %	10.500,00	10.200,00
Panoramicità	10 %	35.000,00	34.000,00
Ascensore	5 %	17.500,00	17.000,00
Traffico e inquinamento acustico	-5 %	-17.500,00	-17.000,00

Tabella dei dati

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	350.000,00	340.000,00
Consistenza	91,79	70,00	62,00
Data [mesi]	0	17,00	15,00
Prezzo unitario	-	5.000,00	5.483,87
Superficie negli standard	1,00	0,00	0,00
Stato di manutenzione	0,00	1,00	1,00
Esposizione	1,00	0,00	0,50
Panoramicità	1,00	0,00	0,00
Ascensore	1,00	1,00	0,00
Presenza accessori	1,00	0,00	1,00
Traffico e inquinamento acustico	1,00	0,00	0,00

Tabella di Valutazione

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	350.000,00	340.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	108.953,50	148.953,50
Presenza accessori	35.000,00	0,00
Superficie negli standard	-17.500,00	-17.000,00
Stato di manutenzione	-80.000,00	-80.000,00
Esposizione	10.500,00	5.100,00
Panoramicità	35.000,00	34.000,00
Ascensore	0,00	17.000,00
Traffico e inquinamento acustico	-17.500,00	-17.000,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>424.453,50</b>	<b>431.053,50</b>

Valore medio:

427.753,50 €

Divergenza:

1,53 %

&lt;

5 %

Il valore ottenuto dall'analisi del mercato (M.C.A.) ha dato un valore unitario dell'immobile pari a €. 4.660,10, compreso nel range dei valori O.M.I. e Borsinoimmobiliare.it.

**Conclusione**

L'attuale più probabile valore di mercato del **compendio immobiliare in Alassio Via L. Da Vinci civ. 116 int. 17** è stimato in complessivi **€. 428.00,00** (valore M.C.A. compatibile con i valori riportati dai borsini immobiliari on line - OMI e Borsinoimmobiliare.it).

La commercializzazione dell'immobile può avvenire solo a seguito della regolarizzazione edilizia e catastale con il costo stimato di **€. 5.016,00** (v. punto 2 della relazione).

L'immobile non è divisibile in quanto l'intervento da eseguirsi non è economicamente conveniente.

Quanto relazionato e descritto, lo scrivente, ritiene di aver ben operato al fine dell'espletamento dell'incarico ricevuto, e rimane a disposizione per ogni eventuale e necessario chiarimento a riguardo.

*Savona li', 218/08/2023*

***II C.T.U.***

*Baccino geom. Marco*

**TRIBUNALE DI SAVONA**  
**Causa Civile n° 1119/2021**

***Fallimento Società "Ottonello Giovanni  
e Mosca Rinaldo S.N.C."***

***Avv. F. Cardone***

*c/*

***Mosca Massimo***

***Avv. M. Temesio***

***RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI / MEMORIE DEI CC.TT.PP.***

Il sottoscritto geometra Marco Baccino, con studio tecnico sito in Savona, Via Saredo 55r, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Savona al n° 1082, a seguito dell'invio preliminare dell'elaborato peritale e al ricevimento delle osservazioni/memorie da parte dei CCTTPP di seguito commenta ed eventualmente integra e modifica la precedente relazione:

**Comunicazione ricevuta in data 22.08.23 all'Avv. F. Cardone, Legale parte attorea**

Data attenta lettura della mail PEC non si rilevano note o osservazioni in contrasto con quanto inviato preliminarmente.

**Comunicazione ricevuta in data 30.08.23 all'Avv. M. Temesio, Legale parte convenuta**

Data attenta lettura della mail PEC non si rilevano note o osservazioni in contrasto con quanto inviato preliminarmente.

Il Legale, all'interno della mail pec, rileva che le valutazioni, ovvero il conguaglio, collimi sostanzialmente con quanto indicato nelle proposte di conciliazioni avanzate tra le parti.

Relativamente al contenuto delle osservazioni, riferisco che la valutazione è stata eseguita con il metodo del MCA (Market Comparision Approach), che come già enunciato in precedenza si basa sull'assunto elementare per il quale "il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI).

Le due valutazioni, relative ai due immobili, hanno prodotto una divergenza inferiore al 5%, indice di ottima affidabilità.

Per ogni singolo immobile si sono ricercate delle compravendite reali di immobili simili a quelli presi in analisi e in seguito, si sono prese in considerazione le caratteristiche salienti che portano ad una differenziazione di valore tra il bene in oggetto e i comparabili (immobili realmente compravenduti simili a quello oggetto di valutazione).

A pag. 4 e 5 della relazione vi sono le caratteristiche prese in considerazione: presenza di accessori che valorizzino l'u.i. in oggetto; superficie negli standard richiesti dal mercato; stato di manutenzione; esposizione; panoramicità; presenza o meno dell'ascensore; presenza di fonti di inquinamento; qualità del fabbricato; piano; altezza interna utile.

Ritengo impercorribile la proposta di utilizzare i valori OMI al fine di effettuare le valutazioni, in quanto si tratta di valori esclusivamente statistici e generici, non utilizzabili per effettuare valutazioni immobiliari in modo diretto. Sono la generica media di tutte le transazioni depositate, in un ambito molto ampio definito ZONA CENSUARIA. Oltre a non avere distinzione di tipologia edilizia non vi è discriminazione sulla posizione (vista chiusa/ aperta / vista su strada o cortile); metratura (monolocale/bilocale/pluri-locale); esposizione (sud/est/ovest/nord); presenza o meno di ascensore condominiale o possibile/potenziale accessibilità per portatori di handicap.

Nella speranza di aver bene risposto e chiarito la metodologia di valutazione ritengo di non cambiare i valori riportati in relazione.

Restando a disposizione dell'Ill.mo G.I. per ogni chiarimento o integrazione ritenesse necessario, ritengo di confermare quanto contenuto nell'elaborato peritale proposto.

Con osservanza.

*Savona li', 08.09.2023*

***Il C.T.U.***

*Baccino geom. Marco*