



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 171/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GIUDICE:

Dott.ssa Cristina Tabacchi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/05/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**LORENZO LEVATI**

CF:LVTLNZ83L21I480T

con studio in SAVONA (SV) VIA PIA 32/1 - A

telefono: 019856754

fax: 019856754

email: studiolevati@gmail.com

PEC: lorenzo.levati@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 171/2016

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a SAVONA Via Cimavalle 37, frazione Santuario, della superficie commerciale di **131,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà (

L'appartamento fa parte di un fabbricato sito in un agglomerato posto a valle della Via Cimavalle nella Frazione del Santuario. L'accesso al fabbricato avviene esclusivamente attraverso uno stretto viottolo che non consente il passaggio di autovetture che devono essere posteggiate sulla Via Cimavalle.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 123 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via Cimavalle 37, piano: T-1-2, intestato a \_\_\_\_\_ oprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con A \_\_\_\_\_ derivante da variazione del 16/07/2004 prot. SV0136666  
Coerenze: viottolo comunale a nord-est - unità di altra proprietà stesso mappale e giardino mappale 127 a sud-est - altre unità stesso mappale e mappali 124 e 125 a sud-ovest - giardino mappale 124 a nord-ovest

L'intero edificio sviluppa minimo 2 max 3 piani, minimo 2 max 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1983.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>131,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 150.489,25</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 127.915,86</b>
Data della valutazione:	<b>15/05/2017</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ qualità di proprietario.  
Risultano residenti, oltre ai sigg \_\_\_\_\_ ara, anche i sigg. : \_\_\_\_\_



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/06/2010 a firma di Not. Federico RUEGG ai nn. 38989/18011 di repertorio, iscritta il 21/06/2

derivante da concessione a garanzia

di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 300000,00.

Importo capitale: 200000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/09/2012 a firma di Giudice di Pace di Savona ai nn. 764/2012 di

Importo capitale: 2090,00.

La formalità è riferita solamente a fabbricato fg. 33 mapp. 123 sub. 2

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/06/2016 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 2313/2016 di repertorio, trascritta il 23/09/2016 a Savona ai nn. 8727/6600, a favore di A

o esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00



## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 18/06/2010), con atto stipulato il 18/06/2010 a firma di Not. Federico RUEGG ai nn. 38988/18010 di repertorio, trascritto il 21/06/2010 a Savona ai nn. 6565/4611, in forza di atto di compravendita

r la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 18/07/2010), con atto stipulato il 18/06/2010 a firma di Not. Federico RUEGG ai nn. 38988/18010 di repertorio, trascritto il 21/06/2010 a Savona ai nn. 6565/4611, in forza di atto di compravendita

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

quota di 1/2 nuda proprietà - 1/2 piena proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 02/11/1973 fino al 09/07/1982), con atto stipulato il 20/01/1975 ai nn. 2/654 di repertorio, registrato il 20/01/1975 a Savona ai nn. 347/1975, in forza di denuncia di successione

la quota di usufruttuaria 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 02/11/1973 fino al 09/07/1982), con atto stipulato il 20/01/1975 ai nn. 2/654 di repertorio, registrato il 20/01/1975 a Savona ai nn. 347/1975, in forza di denuncia di successione

r la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 09/07/1982 fino al 18/06/2010), con atto stipulato il 09/07/1982 a firma di Not. Enzo LEPRI ai nn. 24485/3866 di repertorio, trascritto il 20/07/1982 a Savona ai nn. 4201/3452, in forza di atto di compravendita

er la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 09/07/1982 fino al 18/06/2010), con atto stipulato il 09/07/1982 a firma di Not. Enzo LEPRI ai nn. 24485/3866 di repertorio, trascritto il 20/07/1982 a Savona ai nn. 4201/3452, in forza di atto di compravendita

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Comunicazione ordinaria manutenzione **N. 1**, intestat er lavori di ordinaria manutenzione, presentata il 15/06/1983 con il n. 15503 di protocollo, rilasciata il 11/07/1983 con il n. 15503 di protocollo

Comunicazione ordinaria manutenzione **N. 2**, intestat er lavori di ordinaria manutenzione, presentata il 23/09/1986 con il n. 33292 di protocollo, rilasciata il 11/07/1986 con il n. 39224 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PUC vigente l'immobile ricade in zona R34 - ambito E An

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si è riscontrata difformità tra la planimetria catastale, oggi in atti e frutto di variazione del 16/07/2004 (causale esatta rappresentazione), con quella originale del 1939. Le difformità consistono nel fatto



che sulla planimetria odierna esistono un locale cantina a piano terreno ed un locale cucina/soggiorno a piano primo; locali che non esistevano nella planimetria del 1939. Inoltre ove era indicata la cucina esiste oggi un bagno.

Si ritiene, quindi, opportuno fare le seguenti precisazioni.

In merito ai titoli di proprietà, i più recenti sono i seguenti :

a) con denuncia successione del 1975 l'immobile perveniva, dal sig. \_\_\_\_\_ on unica

b) c

\_\_\_\_\_ descrizione "appartamento ..... costituito da una cantina al piano terreno, un vano, cucina e ripostiglio al piano primo e due vani al piano secondo con annesso all'esterno un piccolo vano a piano terreno adibito a gabinetto". La planimetria catastale rappresentava la descrizione salvo che per la mancanza della cantina a p.t..

c) con il rogito di compravendita 18/06/2010 i sigg. \_\_\_\_\_ acquistavano l'immobile sub. 2 con riferimento alla planimetria catastale del 16/07/2004 che presentava la consistenza odierna.

Rispetto al rogito precedente \_\_\_\_\_ Ita, a piano primo, la cucina/soggiorno che non era presente nella planimetria catastale e neanche nella descrizione.

Nella planimetria del 1939 veniva indicato quale confinante, sul lato ove oggi esistono la cantina a p.T e la cucina/soggiorno a p. 1, il s. \_\_\_\_\_ ricerche, effettuate a tale nominativo, non hanno portato al ritrovamento di alcun atto di passaggio ai od ai loro danti causa.

Negli ulteriori accertamenti, effettuati sui danti causa dei \_\_\_\_\_ non è emerso alcun rogito di compravendita e/o denuncia di successione relativi ai vani cantina di p.t e cucina/soggiorno di p. 1.

Con gli accertamenti si è arrivati, per quanto è stato possibile, agli inizi del 1900.

Si ritiene quindi di non avere certezza dell'esistenza o meno del titolo, tuttavia, considerato il recepimento della variazione del 16/07/2004 e non essendo state inserite annotazioni di riserva, si procede comunque alla stima dell'immobile nella sua consistenza odierna e così come risultante dal pignoramento.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di bagno nell'originale vano cucina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica ex art. 22 L.R. 16/08 s.m.i.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia : €580,00
- diritti segreteria comunale: €150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese.

Possibilità di ulteriore sanzione ai sensi art. 22 L.R. 16/08 s.m.i. in base alla data di esecuzione delle opere dichiarata (al momento non accertabile)



CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il locale cantina viene oggi utilizzato quale taverna con lavello cucina, fuochi cottura, stufa ed arredamento. La regolarizzazione sta nel riportare il locale alla sua originale destinazione non essendo possibile attuare un mutamento di destinazione d'uso, in vano residenziale, a causa dell'altezza inferiore a ml. 2,70.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la rimissione in pristino del locale alla sua originale destinazione non essendo possibile attuare un mutamento di destinazione d'uso a causa dell'altezza inferiore a ml. 2,70.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: immediato

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAVONA VIA CIMAVALLE 37, FRAZIONE SANTUARIO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SAVONA Via Cimavalle 37, frazione Santuario, della superficie commerciale di **131,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena prop
- 1/2 di piena proprietà

L'appartamento fa parte di un fabbricato sito in un agglomerato posto a valle della Via Cimavalle nella frazione del Santuario. L'accesso al fabbricato avviene esclusivamente attraverso uno stretto viottolo che non consente il passaggio di autovetture che devono essere posteggiate sulla Via Cimavalle.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 123 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenz 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via Cimavalle 37, piano: T-1-2, intestato a \_\_\_\_\_ à 1/2

variazione del 16/07/2004 prot. SV0136666

Coerenze: viottolo comunale a nord-est - unità di altra proprietà stesso mappale e giardino mappale 127 a sud-est - altre unità stesso mappale e mappali 124 e 125 a sud-ovest - giardino mappale 124 a nord-ovest

L'intero edificio sviluppa minimo 2 max 3 piani, minimo 2 max 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1983.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savona). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Santuario di Nostra Signora della Misericordia.



#### SERVIZI

campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 140 ml	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------------------	-------------	---------------------

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è composto da ingresso al piano terreno che da accesso ad una taverna ed al primo piano costituito da cucina, disimpegno, bagno, camera ed altro disimpegno dal quale si accede al piano secondo composto da due camere.

L'unità si sviluppa sulle superfici nette come segue :

- cantina mq. 19,00 e ripostiglio sottoscala annesso mq. 2,90
- appartamento mq.76,70.
- ripostiglio esterno mq. 2,50.

Per quanto inerente al ripostiglio esterno, non è stato possibile accedervi in quanto l'esecutata ha dichiarato la sua impossibilità ad aprirlo. Si è quindi proceduto ad individuare la sua consistenza dalla planimetria catastale.

#### Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in muratura ordinaria in pietrame nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*copertura:* a falde costruita in legno nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*solai:* legno nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*scale interne:* a rampa unica realizzate in legno nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### Delle Componenti Edilizie:

*manto di copertura:* realizzato in tegole marsigliesi in laterizio con coibentazione in non accertabile nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco completo al civile e tinteggiatura nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle ceramica	nella media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in pareti (salvo quelle piastrellate) e soffitti realizzato in intonaco completo al civile e tinteggiatura	nella media	
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in metallo e vetro camera	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in metallo	nella media	
<i>infissi interni:</i> ad anta realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> ad anta realizzato in legno blindato	nella media	
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non accertabile	nella media	
<i>idrico:</i> sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale conformità: non accertabile	nella media	
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non accertabile	nella media	
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: non accertabile	nella media	

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina (taverna) p.T	27,20	x	75 %	=	20,40
ripostiglio (sottoscala)	3,70	x	35 %	=	1,30
appartamento	108,00	x	100 %	=	108,00
ripostiglio esterno	4,50	x	40 %	=	1,80
<b>Totale:</b>	<b>143,40</b>				<b>131,50</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1



Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto: 10/05/2017

Fonte di informazione: portale web specializzato

Descrizione: Immobile "tipo" con identiche caratteristiche del bene oggetto della procedura

Superfici principali e secondarie: 131

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 136.502,00 pari a 1.042,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 10/05/2017

Fonte di informazione: portale web specializzato

Indirizzo: Loc. Santuario

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.733,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 104.000,00 pari a 1.386,67 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 10/05/2017

Fonte di informazione: portale web specializzato

Indirizzo: Loc. Santuario

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.805,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 104.000,00 pari a 1.444,44 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 10/05/2017

Fonte di informazione: portale web specializzato

Indirizzo: Loc. Santuario

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 148.000,00 pari a 1.233,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 118.400,00 pari a 986,67 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto: 10/05/2017  
Fonte di informazione: portale web specializzato  
Descrizione: Immobile da ristrutturare  
Indirizzo: Loc. Santuario  
Superfici principali e secondarie: 170  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 205.000,00 pari a 1.205,88 Euro/mq  
Sconto trattativa: 20 %  
Prezzo: 164.000,00 pari a 964,71 Euro/mq

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto: 10/05/2017  
Fonte di informazione: portale web specializzato  
Indirizzo: Loc. Santuario  
Superfici principali e secondarie: 210  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 280.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq  
Sconto trattativa: 20 %  
Prezzo: 224.000,00 pari a 1.066,67 Euro/mq

#### COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto: 10/05/2017  
Fonte di informazione: portale web specializzato  
Descrizione: Immobile da ristrutturare  
Indirizzo: Loc. Santuario  
Superfici principali e secondarie: 70  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 20 %  
Prezzo: 84.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto: 10/05/2017  
Fonte di informazione: portale web specializzato  
Descrizione: Immobile da ristrutturare  
Indirizzo: Loc. Santuario  
Superfici principali e secondarie: 110  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 863,64 Euro/mq  
Sconto trattativa: 20 %



Prezzo: 76.000,00 pari a 690,91 Euro/mq

#### COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 10/05/2017

Fonte di informazione: portale web specializzato

Indirizzo: Loc. Santuario

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.600,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 96.000,00 pari a 1.280,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 10/05/2017

Fonte di informazione: portale web specializzato

Indirizzo: Loc. Santuario

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 1.612,90 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.290,32 Euro/mq

#### COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 10/05/2017

Fonte di informazione: portale web specializzato

Descrizione: Immobile da ristrutturare

Indirizzo: Loc. Santuario

Superfici principali e secondarie: 124

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 766,13 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 76.000,00 pari a 612,90 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzie in Savona (09/05/2017)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.450,00

catasto (09/05/2017)

Valore minimo: 1.450,00

Valore massimo: 2.150,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:



Il criterio di stima ha tenuto conto dei seguenti elementi :

- zona di ubicazione
- l'epoca di costruzione e di ristrutturazione
- le dimensioni e lo sviluppo dell'unità
- le caratteristiche costruttive, di finitura, stato di manutenzione e dotazioni dell'unità e del fabbricato
- esposizione e prospicienza
- le modalità dell'accesso che può avvenire solo pedonalmente
- nonché tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del valore in condizioni di libera corrente commerciabilità.

Sono state assunte, presso le agenzie immobiliari della zona, informazioni in merito al valore a mq per unità immobiliari similari adeguandolo alle caratteristiche dell'immobile in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 131,50 x 1.150,00 = **151.219,25**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 151.219,25**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 151.219,25**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima ha tenuto conto dei seguenti elementi :

- zona di ubicazione
- l'epoca di costruzione e di ristrutturazione
- le dimensioni e lo sviluppo dell'unità
- le caratteristiche costruttive, di finitura, stato di manutenzione e dotazioni dell'unità e del fabbricato
- esposizione e prospicienza
- le modalità dell'accesso che può avvenire solo pedonalmente
- nonché tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del valore in condizioni di libera corrente commerciabilità.

Sono state assunte, presso le agenzie immobiliari della zona, informazioni in merito al valore a mq per unità immobiliari similari adeguandolo alle caratteristiche dell'immobile in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Savona, agenzie: Savona

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della



professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	131,50	0,00	151.219,25	151.219,25
				<b>151.219,25 €</b>	<b>151.219,25 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 730,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 150.489,25**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 127.915,86**

**Valore dell'offerta minima** (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: **€ 95.936,90**



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 171/2016

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Terreno incolto** a SAVONA Via Cimavalle SNC, frazione Santuario, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'immobile si trova lungo la via Cimavalle, a sud-est della stessa.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 255 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 110, reddito agrario 0,60 € reddito dominicale 0,40 € intestato a

ale dei beni c

Coerenze: via Cimavalle e nord-ovest - mappale 115 a sud-est - mappale 266 a sud-ovest

Presenta una forma triangolare, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuno ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessunaIl terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>110,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 9.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 9.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/05/2017</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupat qualità di  
proprietario

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/06/2010 a firma di Not. Federico RUEGG ai nn. 38989/18011 di repertorio, iscritta il 21/06/2010 a Savona ai nn. 6566/1135, a favore di **O**  
ontr **derivate** da concessione a garanzia

Importo ipoteca: 300000,00.

Importo capitale: 200000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 07/06/2016 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 2313/2016 di repertorio,

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

er la quota di 1/2, in forza di  
atto di compravendita (dal 18/06/2010), con atto stipulato il 18/06/2010 a firma di Not. Federico RUEGG ai nn. 38988/18010 di repertorio, trascritto il 21/06/2010 a Savona ai nn. 6565/4611, in forza di  
atto di compravendita

r la quota di 1/2, in forza di atto  
di compravendita (dal 18/07/2010), con atto stipulato il 18/06/2010 a firma di Not. Federico RUEGG ai  
nn. 38988/18010 di repertorio, trascritto il 21/06/2010 a Savona ai nn. 6565/4611, in forza di atto di  
compravendita

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

per la quota di 1/1, in  
forza di denuncia di successione (dal 25/11/1997 fino al 23/10/2009), con atto stipulato il 25/11/1997 ai



nn. 54/1016 di repertorio, trascritto il 13/02/1998 a Savona ai nn. 1987/878, in forza di denuncia di successione

r la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 23/10/2009 fino al 18/06/2010), con atto stipulato il 23/10/2009 a firma di Not. Guido OLIVA ai nn. 142302/16098 di repertorio, trascritto il 12/11/2009 a Savona ai nn. 11588/8289, in forza di atto di compravendita

er la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 23/10/2009 fino al 18/06/2010), con atto stipulato il 23/10/2009 a firma di Not. Guido OLIVA ai nn. 142302/16098 di repertorio, trascritto il 12/11/2009 a Savona ai nn. 11588/8289, in forza di atto di compravendita

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente l'immobile ricade in zona R34 - ambito E An

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAVONA VIA CIMAVALLE SNC, FRAZIONE SANTUARIO

### TERRENO INCOLTO

DI CUI AL PUNTO A

**Terreno incolto** a SAVONA Via Cimavalle SNC, frazione Santuario, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (
- 1/2 di piena propr

L'immobile si trova lungo la via Cimavalle, a sud-est della stessa.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 255 (catasto terreni), qualita

roprietario 1/2 in regime di comunione legale dei beni con



Coerenze: via Cimavalle e nord-ovest - mappale 115 a sud-est - mappale 266 a sud-ovest

Presenta una forma triangolare, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuno ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessunaIl terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savona). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 65 ml

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

al di sopra della media 

panoramicità:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno con **accesso carrabile** direttamente dalla via Cimavalle e delimitato da un tratto di muretto con soprastante cancellata e da un muro di cinta per l'altro tratto lungo la via, da recinzione in paletti ferro e rete lungo il confine di sud-est (mapp. 115) e da fabbricato sul confine di sud-ovest (mapp. 266). Al momento non è coltivato.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
terreno	110,00	x	100 %	=	110,00
<b>Totale:</b>	<b>110,00</b>				<b>110,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto: 23/10/2009

Fonte di informazione: Conservatoria di Savona



Descrizione: Terreno  
Indirizzo: Via Cimavalle  
Superfici principali e secondarie: 110  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 136,36 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto: 18/06/2010  
Fonte di informazione: Conservatoria di Savona  
Descrizione: Terreno  
Indirizzo: Via Cimavalle  
Superfici principali e secondarie: 110  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 8.000,00 pari a 72,73 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzie in Savona (09/05/2017)  
Valore minimo: 50,00  
Valore massimo: 120,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima ha tenuto conto dei seguenti elementi :

- zona di ubicazione
- le dimensioni
- lo stato di manutenzione
- esposizione e prospicenza
- le modalità dell'accesso comodo dalla via
- nonché tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del valore in condizioni di libera corrente commerciabilità.

Sono state assunte, presso le agenzie immobiliari della zona, informazioni in merito al valore a mq per unità immobiliari simili adeguandolo alle caratteristiche dell'immobile in oggetto.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	110,00	x	90,00	=	<b>9.900,00</b>
-------------------------------	--------	---	-------	---	-----------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 9.900,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 9.900,00</b>

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima ha tenuto conto dei seguenti elementi :

- zona di ubicazione



- le dimensioni
- lo stato di manutenzione
- esposizione e prospicienza
- le modalità dell'accesso comodo dalla via
- nonché tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del valore in condizioni di libera corrente commerciabilità.

Sono state assunte, presso le agenzie immobiliari della zona, informazioni in merito al valore a mq per unità immobiliari similari adeguandolo alle caratteristiche dell'immobile in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Savona, agenzie: Savona

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Terreno incolto	110,00	0,00	9.900,00	9.900,00
				<b>9.900,00 €</b>	<b>9.900,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 9.900,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 9.900,00**

**Valore dell'offerta minima** (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: **€ 7.425,00**

data 15/05/2017



il tecnico incaricato  
LORENZO LEVATI

