



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 152/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA CARIGE S.P.A. (RAPPRESENTATA DA SPECIAL GARDANT S.P.A.)

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Eugenio Tagliasacchi

CUSTODE:  
Dott. Alberto MARCHESE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**REMO TOSI**

CF:TSORME63L23D969I  
con studio in SAVONA (SV) piazza Marconi 5/4 B  
telefono: 00390198386718  
email: remtos@tin.it  
PEC: remo.tosi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2022

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a PIANA CRIXIA via G. Chiarlone 27, della superficie commerciale di **102,03** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Piana Crixia è un comune italiano sparso di 736 abitanti (con una densità 24,17 abitanti/km<sup>2</sup>) della provincia di Savona in Liguria.

È il comune più settentrionale della provincia e l'unico comune ligure a confinare con la provincia di Asti, in Piemonte.

Il comune è situato in val Bormida, nel versante settentrionale dell'Appennino Ligure, adiacente al fiume Bormida di Spigno. Nei pressi del paese è segnalata la presenza di una curiosa formazione rocciosa alta circa 15 metri, a forma di fungo. L'origine di tale formazione rocciosa è probabilmente dovuta al fatto che il masso sovrastante, che costituisce il cappello del fungo, ha protetto dall'erosione, causata dalle acque della Bormida di Spigno in tempi remoti.

Il territorio comunale comprende, oltre alla località capoluogo di Molino, numerose località e agglomerati urbani. Tra queste Borgo, Cheilini, Lodisio, Praie, San Massimo, Pareta, Pontevecchio, Porri e Villa per una superficie territoriale di 30,45 km<sup>2</sup>.

Confina a nord con i comuni di Pezzolo Valle Uzzone (CN), Serole (AT) e Merana (AL), a sud con Deago, ad ovest con Castelletto Uzzone (CN), ad est con Spigno Monferrato (AL).

L'economia si basa soprattutto sulla produzione agricola e sull'allevamento del bestiame. Nel territorio vengono coltivati maggiormente i cereali e vigneti, da cui si ricavano prodotti vinicoli, nonché tartufi bianchi e funghi porcini.

Piana Crixia è dotata di una locale stazione ferroviaria posta sulla linea ferroviaria Alessandria-San Giuseppe di Cairo.

#### Architetture religiose

- Chiesa parrocchiale dei Santi Eugenio, Vittore e Corona nella località di Borgo. Edificata sui resti di una cappella di epoca romana, e dipendente originariamente dall'abbazia di San Salvatore di Giusvalla e poi dopo la distruzione di Giusvalla dall'abbazia di San Quintino di Spigno Monferrato, fu riedificata in stile barocco tra il 1733 e il 1766 assieme al campanile. L'interno è a croce greca.

- Oratorio dell'Annunziata nella località di Borgo, del XVIII secolo. Intitolato a Don Mauro Colombo.

- Cappella di San Giacomo nella località dei Blandri, del 1664.

- Chiesa parrocchiale di San Colombano nella località di Lodisio.

- Chiesetta presso la località di Praie.

- Chiesa di San Massimo nell'omonima località (frazione un tempo chiama 'Cagna'). Di antica origine e citata in alcuni scritti, i suoi beni appartennero in epoca medievale all'abbazia di San Salvatore di Giusvalla e poi dall'abbazia di San Quintino di Spigno Monferrato. In origine la sua parrocchia era condivisa con quella di San Colombano in Lodisio e solamente nel 1823 la comunità religiosa di quest'ultima località ebbe una propria indipendenza parrocchiale. Nel 1976 la parrocchia di San Massimo divenne succursale dell'unica realtà religiosa di Piana Crixia.

L'alloggio è ubicato al piano primo della palazzina sita in via Giovanni Chiarlone identificata al civico n.27, che si sviluppa su 3 piani fuori terra così occupati: al piano terra è presente un "laboratorio" di altra proprietà, al piano primo l'alloggio oggetto della presente perizia ed al piano secondo, sempre accessibile tramite la scala esterna, un ulteriore alloggio di altra proprietà.

La copertura è di tipologia "a padiglione" con il manto in tegole.

Il fabbricato è inserito in un contesto residenziale in centro al paese.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 2, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 101 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI CHIARLONE n. 17 , piano: Piano 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: muri perimetrali verso mappale 98 a nord, muri perimetrali verso strada statale a est, muri perimetrali su scala esterna e sul terreno che resta di proprietà dei venditori a sud, muri perimetrali su proprietà /o aventi causa a ovest

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>102,03 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>€ 45.281,25</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 45.281,25</b>
Data della valutazione:	<b>03/05/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero; l'accesso è stato eseguito in presenza del custode giudiziario dr. Alberto Marchese e dell'Avv. Amedeo Caratti.

Dalle informazioni assunte gli esecutati e la figlia sono residenti nell'unità in argomento.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

estratto dalla certificazione notarile del 25/10/2022 della dott.ssa Giulia Barbagallo notaio in Palermo, versati in atti.

### 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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/05/2008 a firma di Notaio FIRPO AGOSTINO ai nn. NN. 5894/987 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 140000€

Importo capitale: 70000€

Durata ipoteca: 15 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 17/10/2022 a UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SAVONA Sede SAVONA ai nn. NN. 10657/8478 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*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**

Millesimi condominiali: **450/1000**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: scala esterna e pianerottolo  
Ulteriori avvertenze:

Estratto dall'atto di compravendita: "2) la ripartizione millesimale è convenuta ed accettata dalle parti con le seguenti quote: per l'appartamento al secondo piano 450/1000, per l'appartamento al piano primo 450/1000, per il laboratorio al piano terreno 100/1000:

3) restano condominiali la scala esterna ed il pianerottolo esterno;

4) non è compreso nella vendita il terreno circostante che rimane di proprietà dei venditori;

.....

7) che il proprietario e/o aventi causa dell'immobile oggi acquistato non potranno sopraelevare la casa, neanche previa corrisponsione di indennità "

Nessuna altra informazione rintracciata.

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

estratto dalla certificazione notarile del 25/10/2022 della dott.ssa Giulia Barbagallo notaio in Palermo.

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 17/10/2022, si rilevano le seguenti provenienze

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 17/09/1998 a firma di Notaio LASAGNA GIANCARLO ai nn. Numero di repertorio 83584 di repertorio, trascritto il 29/09/1998 ai nn. nn. 7474/5778 .

Il titolo è riferito solamente a L'atto fra l'altro precisa al punto 3) che: Restano condominiali La scala esterna e il pianerottolo esterno. Al punto 5) "che i venditori si riservano per sè ed aventi causa il diritto di accesso al locale soffitta venduto per ispezioni e riparazioni". Soffitta di cui non si è rintracciato nulla..

Al capoverso COMMERCIALIZZATA DELL'OGGETTO si dichiara che il fabbricato è stato costruito

in data anteriore al 1<sup>a</sup> settembre 1967 .....

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

informazioni ricavate dall'accesso agli atti in comune.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) **N. 4225**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria per " ... nuovo rivestimento in facciata di tipo a cappotto ...", presentata il 16/10/2008 con il n. 4225 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente l'immobile ricade in zona Zona residenziale saturata. Estratto da Art.19 del PUC: "MODALITA' DI INTERVENTO (1)Nelle volumetrie esistenti sono consentite, mediante CED, oltre agli interventi di cui all'art. 13, primo comma, le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia come definite dal precedente art. 7 e cambi di destinazione d'uso del volume esistente, mentre quello di ristrutturazione urbanistica sono subordinate alla approvazione di uno specifico SUA esteso alle aree interessate con le finalità indicate nell'art. 4. (2)Sono consentiti pure (1) incrementi volumetrici purchè non superiori al 20% del volume esistente. 2) PARAMETRI EDILIZIO URBANISTICI D.C. 5,00 D.F. 10.00 D.A. 10.00 D.S. = Allineamenti esistenti LIMITATAMENTE AI CASI - costruzione di scale esterne - ampliamenti per volumi igienico-sanitari - creazione dei balconi e terrazze - volumi tecnici in genere detti parametri sono: D.C. 3.00 D.F. 6.00 D.A. 10.00 "

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

non sono state riscontrate incongruità edilizie, urbanistiche e/o catastali per il bene in oggetto

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla planimetria catastale in atti si è rivenuto un demolizione parziale di tramezza a formare un parapetto interno (muretto basso) contiguo al varco porta della cucina, non segnato sulla planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- : €630,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a catastale. Dal Comune non sono pervenute piantine o elaborati grafici se non la DIA menzionata per le facciate..

La visura catastale indica il livello al piano 2<sup>a</sup> mentre in realtà è il piano Primo come scritto sulla planimetria catastale in banca dati dell'A.d.E.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PIANA CRIXIA VIA G. CHIARLONE 27

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PIANA CRIXIA via G. Chiarlone 27, della superficie commerciale di **102,03** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Piana Crixia è un comune italiano sparso di 736 abitanti (con una densità 24,17 abitanti/km<sup>2</sup>) della provincia di Savona in Liguria.

È il comune più settentrionale della provincia e l'unico comune ligure a confinare con la provincia di Asti, in Piemonte.

Il comune è situato in val Bormida, nel versante settentrionale dell'Appennino Ligure, adiacente al fiume Bormida di Spigno. Nei pressi del paese è segnalata la presenza di una curiosa formazione rocciosa alta circa 15 metri, a forma di fungo. L'origine di tale formazione rocciosa è probabilmente dovuta al fatto che il masso sovrastante, che costituisce il cappello del fungo, ha protetto dall'erosione, causata dalle acque della Bormida di Spigno in tempi remoti.

Il territorio comunale comprende, oltre alla località capoluogo di Molino, numerose località e agglomerati urbani. Tra queste Borgo, Cheilini, Lodisio, Praie, San Massimo, Pareta, Pontevecchio, Porri e Villa per una superficie territoriale di 30,45 km<sup>2</sup>.

Confina a nord con i comuni di Pezzolo Valle Uzzone (CN), Serole (AT) e Merana (AL), a sud con Dego, ad ovest con Castelletto Uzzone (CN), ad est con Spigno Monferrato (AL).

L'economia si basa soprattutto sulla produzione agricola e sull'allevamento del bestiame. Nel territorio vengono coltivati maggiormente i cereali e vigneti, da cui si ricavano prodotti vinicoli, nonché tartufi bianchi e funghi porcini.

Piana Crixia è dotata di una locale stazione ferroviaria posta sulla linea ferroviaria Alessandria-San Giuseppe di Cairo.

### Architetture religiose

- Chiesa parrocchiale dei Santi Eugenio, Vittore e Corona nella località di Borgo. Edificata sui resti di una cappella di epoca romana, e dipendente originariamente dall'abbazia di San Salvatore di Giusvalla e poi dopo la distruzione di Giusvalla dall'abbazia di San Quintino di Spigno Monferrato, fu riedificata in stile barocco tra il 1733 e il 1766 assieme al campanile. L'interno è a croce greca.

- Oratorio dell'Annunziata nella località di Borgo, del XVIII secolo. Intitolato a Don Mauro Colombo.

- Cappella di San Giacomo nella località dei Blandri, del 1664.

- Chiesa parrocchiale di San Colombano nella località di Lodisio.

- Chiesetta presso la località di Praie.

- Chiesa di San Massimo nell'omonima località (frazione un tempo chiama 'Cagna'). Di antica origine e citata in alcuni scritti, i suoi beni appartennero in epoca medievale all'abbazia di San Salvatore di Giusvalla e poi dall'abbazia di San Quintino di Spigno Monferrato. In origine la sua parrocchia era condivisa con quella di San Colombano in Lodisio e solamente nel 1823 la comunità religiosa di quest'ultima località ebbe una propria indipendenza parrocchiale. Nel 1976 la parrocchia di San Massimo divenne succursale dell'unica realtà religiosa di Piana Crixia.

L'alloggio è ubicato al piano primo della palazzina sita in via Giovanni Chiarlone identificata al civico n.27, che si sviluppa su 3 piani fuori terra così occupati: al piano terra è presente un "laboratorio" di altra proprietà, al piano primo l'alloggio oggetto della presente perizia ed al piano secondo, sempre

accessibile tramite la scala esterna, un ulteriore alloggio di altra proprietà.

La copertura è di tipologia "a padiglione" con il manto in tegole.

Il fabbricato è inserito in un contesto residenziale in centro al paese.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 2, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 101 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI CHIARLONE n. 17 , piano: Piano 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: muri perimetrali verso mappale 98 a nord, muri perimetrali verso strada statale a est, muri perimetrali su scala esterna e sul terreno che resta di proprietà dei venditori a sud, muri perimetrali su /o aventi causa a ovest

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



093401 - Pianca Crixia, via Chiarlone 27 – vista, da altra angolazione, del prospetto principale in fregio alla pubblica via. L'abitazione in argomento è al primo piano.



122031 - Pianca Crixia, via Chiarlone 27 – vista dal balcone in direzione del Piemonte



122043 - Pianca Crixia, via Chiarlone 27 – vista dal balcone in direzione di Deago



123443 - Pianca Crixia, via Chiarlone 27 – vista del prospetto principale in fregio alla pubblica via. L'abitazione in argomento è al primo piano, raggiungibile tramite la scala esterna ad unica rampa visibile nella foto.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

municipio

buono

farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 80km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 36km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 18km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 500m	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 200m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento, posto al piano primo del fabbricato, è composto da ingresso, tre camere, cucina, poggiatesta, gabinetto con bagno e piccolo ripostiglio posto sotto la scala interna (scala di terzi); confina a nord con i muri perimetrali verso il mappale 98, ad est con i muri perimetrali verso la strada statale, a sud con i muri perimetrali su scala esterna e sul terreno di altra proprietà, a ovest con i muri perimetrali su proprie o e/o aventi causa.

L'accesso all'appartamento è garantito da una rampa di scale esterna che porta al portoncino ad uso esclusivo.

La disposizione interna dei locali risulta pratica e funzionale sfruttando al meglio lo sviluppo perimetrale della proprietà.

Entrando si accede ad un ampio ingresso/disimpegno al quale sono direttamente collegati tutti i locali dell'alloggio, sul lato nord il bagno, sugli spigoli nord-est e nord-ovest sono ubicate 2 camere, la terza camera è posizionata a sud-ovest dell'appartamento; l'ampia cucina è disposta con affaccio sulla strada provinciale con accesso diretto al balcone collegato anche alla camera 1.

La pavimentazione ed i rivestimenti e finiture murarie sono in stato di conservazione ordinario, non di pregio, gli infissi interni ed esterni si presentano in discreto stato.

Il bagno ha dei segni d'infiltrazione NON più attivi al momento del sopralluogo. Nella camera 1 sono presenti alcuni segni di sfogliamento della superficie muraria a lato della porta finestra. Vedasi



allegato Foto.

L'alloggio si presenta arredato; mobilio non oggetto di stima.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: persiane realizzati in legno

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi interni*: ad anta realizzati in legno

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pareti esterne*: con coibentazione in cappotto , il rivestimento è realizzato in rasatura e tinteggiatura

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di grès

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*scale*: esterna

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi esterni*: finestre realizzati in alluminio. vetro camera

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*portone di ingresso*: anta singola a battente realizzato in pvc e vetro

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia conformità: non rilevabile

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*termico*: autonomo - caldaia con alimentazione in gas i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*termico*: stufa con alimentazione in pellet conformità: non rilevabile. Stufa a pellet con rivestimento in maiolica Extraflame Elisir

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*idrico*: sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in di rete conformità: non rilevabile

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in c.a.. da manutenzionare

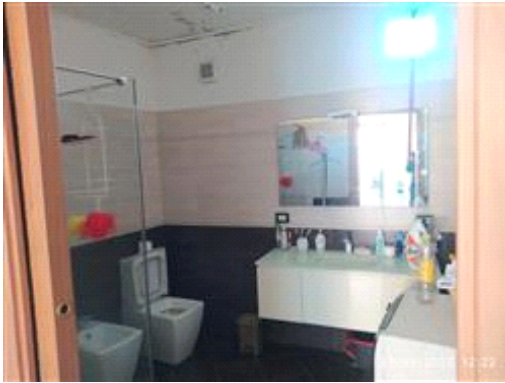
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



121728 - Piana Crixia, via Chiarlone 27 – cucina zona giorno



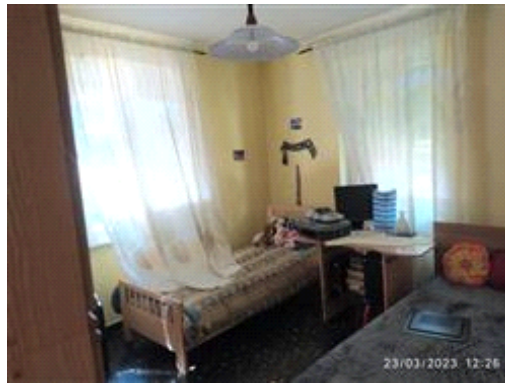
122217 - Piana Crixia, via Chiarlone 27 – Ingresso disimpegno.



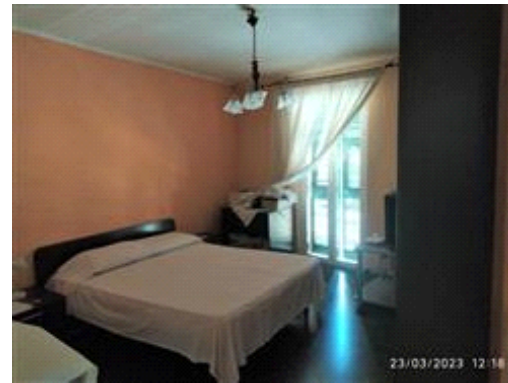
122246 - Piana Crixia, via Chiarlone 27 – bagno



122506 - Piana Crixia, via Chiarlone 27 – camera 2



122614 - Piana Crixia, via Chiarlone 27 – vista della camera 3



121820 - Piana Crixia, via Chiarlone 27 – camera 1

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	99,75	x	100 %	=	99,75
ripostiglio/sottoscala	1,42	x	50 %	=	0,71
balcone	6,26	x	25 %	=	1,57
<b>Totale:</b>	<b>107,43</b>				<b>102,03</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Fonte di informazione: annuncio su immobiliare.it  
 Descrizione: alloggio da ristrutturare  
 Indirizzo: via Chiarlone  
 Superfici principali e secondarie: 180  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 75.000,00 pari a 416,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Fonte di informazione: annuncio  
 Descrizione: quadrilocale al piano terra in stato di conservazione ottimo  
 Indirizzo: località Molino Pera (centrale)  
 Superfici principali e secondarie: 85  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 65.000,00 pari a 764,71 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Fonte di informazione: annuncio  
 Descrizione: trilocale in ordine  
 Indirizzo: via Stazione (centrale)  
 Superfici principali e secondarie: 55  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 28.000,00 pari a 509,09 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
 Fonte di informazione: Borsino immobiliare  
 Descrizione: abitazione fascia media  
 Superfici principali e secondarie: 100  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 48.650,00 pari a 486,50 Euro/mq

## COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
 Fonte di informazione: OMI Banca dati  
 Descrizione: abitazioni civili in stato di conservazione normale  
 Indirizzo: zona B1 Centrale  
 Superfici principali e secondarie: 100  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 53.250,00 pari a 532,50 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criterio sintetico, prudenziale, sulla base delle banche dati consultate e degli annunci immobiliari ritenuti assimilabili all'immobile in questione, pervenendo quindi ad un valore unitario medio a metro quadrato per immobili in stato di conservazione normale.

si considera il valore arrondato a 500 €/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 102,03 x 500,00 = **51.012,50**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
manutenzione generale	-5.101,25

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 45.911,25**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 45.911,25**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio sintetico, prudenziale, sulla base delle banche dati consultate e degli annunci immobiliari ritenuti assimilabili all'immobile in questione, pervenendo quindi ad un valore unitario medio a metro quadrato per immobili in stato di conservazione normale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Piana Crixia, osservatori del mercato immobiliare OMI banca dati - consultazione online e Borsino Immobiliare - consultazione online, ed inoltre: annunci immobiliari online

### 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	102,03	0,00	45.911,25	45.911,25
				<b>45.911,25 €</b>	<b>45.911,25 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 630,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 45.281,25**

### 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: **€ 45.281,25**

**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: **€ 33.960,94**

data 03/05/2023

il tecnico incaricato  
REMO TOSI