



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 65/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BPER BANCA S.P.A.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott.ssa DI LORENZO Paola Antonia

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**dott. ing. Alessandro Savastano**

CF:SVSLSN65C30F839C

con studio in ANDORA (SV) Via Caboto n° 6

telefono: 018286266

fax: 018286266

email: studiosavastano@yahoo.it

PEC: alessandro.savastano1@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2024

## LOTTO 1

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

**A**

**DEPOSITO COMMERCIALE** a VADO LIGURE Via Na Torre 1, per la quota di 1/1 di piena proprietà  
la superficie commerciale di **298,60** mq. ( deposito) oltre a due aree cortilizie scoperte della sup. commerciale complessiva di 29,41 mq, (per il calcolo della superficie commerciale si rimanda al par. "consistenza") Il deposito, realizzato nel 2008, ha un'altezza interna di variabile da 10,98 ml a 9,61 ml

#### Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1138 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.992,00 Euro, indirizzo catastale: VIA NA TORRE n.1, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 23/12/2017 Pubblico ufficiale VIGLINO PAOLO Sede CEVA (CN) Repertorio n. 34783 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 9411.1/2017 Reparto PI di SAVONA in atti dal 29/12/2017  
Coerenze: a Nord, Sud ed Est confina con altra proprietà mentre a Ovest prospetta su Via Na Torre

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>328,01 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>€. 294.209,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 250.077,65</b>
Data della valutazione:	<b>26/08/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero

#### **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 DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

**IPOTECA VOLONTARIA** attiva, stipulata il 19/06/2012 a firma di Notaio Manuti Domenico ai nn. 156072/28773 di repertorio, iscritta il 26/06/2012 a Savona ai nn. 6029/641, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 810.000,00 €.

Importo capitale: 405.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile oggetto di pignoramento.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**PIGNORAMENTO**, stipulato il 04/04/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Savona ai nn. 1175 di repertorio, trascritta il 26/04/2024 a Savona ai nn. 3941/3337, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili

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:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 23/12/2017), con atto stipulato il 23/12/2017 a firma di Notaio Viglino Paolo ai nn.

34783 di repertorio, trascritto il 29/12/2017 a Savona ai nn. 12449/9411.

Il titolo è riferito solamente a immobile oggetto di pignoramento

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/11/1999 fino al 21/03/2008), con atto stipulato il 22/11/1999 a firma di Notaio Firpo Agostino ai nn. 25001 di repertorio, trascritto il 13/12/1999 a Savona ai nn. 10703/7525.

Il titolo è riferito solamente a terreno sul quale sorge l'immobile oggetto di pignoramento

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/03/2008 fino al 19/06/2012), con atto stipulato il 21/03/2008 a firma di Notaio Firpo Agostino ai nn. 47066/24659 di repertorio, trascritto il 27/03/2008 a Savona ai nn. 3463/2411.

Il titolo è riferito solamente a terreno sul quale sorge l'immobile oggetto di pignoramento

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/06/2012 fino al 23/12/2017), con atto stipulato il 19/06/2012 a firma di Notaio Manuti Domenico ai nn. 156071/28772 di repertorio, trascritto il 26/06/2012 a Savona ai nn. 6028/4702.

Il titolo è riferito solamente a immobili oggetto di pignoramento

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

Con riferimento ai Permessi di Costruire sotto riportati, risulta stipulata una **CONVENZIONE URBANISTICO-EDILIZIA** a favore del Comune di Vado Ligure in data 15.05.2008 a firma del Notaio Agostino Firpo Rep. 47414 Racc. 24925 trascritta a Savona il 19.05.2008 ai nn.5742/3908, successivamente **integrata con atto in data 06.03.2012 a firma del Notaio Federico Ruegg Rep. 40810 Racc. 19520**, registrata a Savona il 13.03.2012 al n.1709 Trascritta il 14.03.2012 a Savona ai nn.2673/2079.

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

**Permesso di Costruire N. 19** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di n.3 capannoni in Via Bertola n.14, rilasciata il 23/06/2008 con il n. 19 di protocollo

**Permesso di Costruire N. 9**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante al permesso di costruire n.19 del 23/06/2008, rilasciata il 05/09/2013 con il n. 9 di protocollo, agibilità del 15/01/2021

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

E' stata rilevata le seguente difformità: l'altezza interna rappresentata sulla scheda catastale, non corrisponde con quella di fatto (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica DOCFA per esatta rappresentazione grafica: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN VADO LIGURE VIA NA TORRE 1

**DEPOSITO COMMERCIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**DEPOSITO COMMERCIALE** a VADO LIGURE Via Na Torre 1, per la quota di 1/1 di piena proprietà ella superficie commerciale di **298,60** mq. ( deposito) oltre a due are mmerciale complessiva di 29,41 mq, (per il calcolo della superficie commerciale si rimanda al par. "consistenza") Il deposito, realizzato nel 2008, ha un'altezza interna di variabile da 10,98 ml a 9,61 ml

**Identificazione catastale:**

- foglio 28 particella 1138 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.992,00 Euro, indirizzo catastale: VIA NA TORRE n.1, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 23/12/2017 Pubblico ufficiale VIGLINO PAOLO Sede CEVA (CN) Repertorio n. 34783 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 9411.1/2017 Reparto PI di SAVONA in atti dal 29/12/2017 Coerenze: a Nord, Sud ed Est confina con altra proprietà mentre a Ovest prospetta su Via Na Torre

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il deposito commerciale è ubicato fuori dal centro abitato, in un'area a prevalente destinazione industriale/commerciale Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

centro commerciale

al di sopra della media



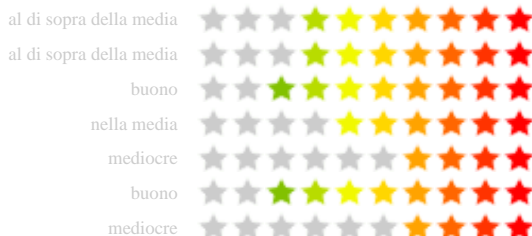
## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 51 km  
 autostrada distante 4 km  
 ferrovia distante 8 km  
 porto distante 6 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**DEPOSITO COMMERCIALE** sito a Vado Ligure, Via Na Torre n° 1 composto da un unico corpo di fabbrica della superficie commerciale di 298,60 mq, oltre due aree cortilizie della superficie commerciale di complessive di 29,41 mq, (per il calcolo della superficie commerciale si rimanda al par. "consistenza"). La costruzione, risalente al 2008/2010, è il corpo centrale ( LOTTO 2) di un complesso edilizio, composto di tre costruzioni, posti in aderenza tra loro e sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente. La struttura portante, è stata realizzata in cemento armato, impiegando elementi prefabbricati precompressi con fondazioni su plinti isolati. Percorsa la Via Na Torre, un ampio cancello in ferro, conduce ad un'area cortilizia, facente parte del lotto in vendita, destinata anche a parcheggio privato. Un ampio portone carraio ( largh. circa 5,50 ml) in PVC scorrevole vero l'alto, munito di porta per passaggio pedonale, permette di accedere direttamente all'interno del deposito. Percorrendo la costruzione da Ovest verso Est, si giunge ad un ulteriore portone carraio della larghezza di circa 3,00 ml il quale conduce ad una seconda area cortilizia scoperta, delimitata da un muretto in cemento armato e confinante ad Ovest, con un'area verde. Il deposito, è provvisto su tre lati, di finestre a "nastro" che apportano luce naturale, verso l'interno dell'edificio. Le pavimentazioni interne ed esterne, sono in battuto di cemento elicotterato. I pannelli prefabbricati del tamponamento, hanno finitura in granigliato di color grigio.

Le condizioni generali manutentive, sono buone.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: basculante realizzati in PVC  
*pavimentazione interna*: realizzata in cemento



Degli Impianti:

*elettrico*: fuoritraccia



CLASSE ENERGETICA:



[356.23 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
 Certificazione APE N. 07202015358 registrata in data 13/06/2020

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
-------------	-------------	--------	-------------

magazzino	298,60	x	100 %	=	298,60
aree esterne	294,10	x	10 %	=	29,41
<b>Totale:</b>	<b>592,70</b>				<b>328,01</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/08/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare Vadoalmare S.A.S.

Descrizione: capannone di 700 mq

Indirizzo: Via Piave, Vado Ligure (zona industriale)

Superfici principali e secondarie: 700

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 600.000,00 pari a 857,14 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 570.000,00 pari a 814,29 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/08/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare Vadoalmare S.A.S.

Descrizione: capannone di 380 mq

Indirizzo: Via Piave, Vado Ligure (zona industriale)

Superfici principali e secondarie: 380

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 280.000,00 pari a 736,84 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 271.600,00 pari a 714,74 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI "Osservatorio del mercato immobiliare" redatto dall'Agenzia delle Entrate - Anno 2023 - Semestre 2 (Capannoni industriali stato conservativo Normale) (26/08/2024)

Valore minimo: 620,00

Valore massimo: 840,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 328,01 x 900,00 = **295.209,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 295.209,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 295.209,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Vado Ligure, osservatori del mercato immobiliare OMI

## 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	deposito commerciale	328,01	0,00	295.209,00	295.209,00
				<b>295.209,00 €</b>	<b>295.209,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 294.209,00**

**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: **€. 250.077,65**

**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: **€. 187.558,24**

data 26/08/2024



il tecnico incaricato  
dott. ing. Alessandro Savastano