



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL  
SOVRAINDEBITATO CCII

2/2024

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott.ssa [REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/08/2024

[REDACTED]

TECNICO INCARICATO:

dott. ing. Alessandro Savastano

[REDACTED]

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL  
SOVRAINDEBITATO CCII 2/2024

## LOTTO 1

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

**A**

APPARTAMENTO sito a LAIGUEGLIA Via Roma 36, della superficie commerciale di 70,72 mq. con altezza interna circa 2,95 ml posto al piano terzo di un edificio di maggiori dimensioni, a principale destinazione residenziale denominato condominio "Spagna". L'appartamento è composta da: ingresso/corridoio, camera, cucina, WC, soggiorno ripostiglio e due balconi. Per la quota di 1/3 di nuda proprietà a favore dell'usufruttuario [REDACTED]

#### Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 411 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 723,04 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, piano: 3 int.10, intestato a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/3 Nuda proprietà ciascuna e [REDACTED] per la quota 1/1 Usufrutto, derivante da TESTAMENTO OLOGRAFO del 26/03/1997 Pubblico ufficiale NOT SAVASTANO Sede ANDORA (SV) Repertorio n. 46455 - UR Sede ALBENGA (SV) Registrazione Volume 572 n. 87 registrato in data 22/09/1997 - SUCC [REDACTED] /voluta n. 7834.1/1997

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,72 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.589,04
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.385,12
Data della valutazione:	21/08/2024

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

Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dalla Signora [REDACTED]

#### 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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO, stipulato il 27/03/2024 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 7/2024 di repertorio, trascritta il 10/04/2024 a Finale Ligure ai nn. 4099/3488, a favore di MASSA DI CREDITORI DI ██████████ contro ██████████ Quota 1/3 nuda proprietà, derivante da SENTENZA APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 645,99
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.203,92
Millesimi condominiali:	50,46

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che, il Condominio Spagna, è stato citato nella civile RG 1618/2022 TRIBUNALE DI SAVONA ( ATP ex art 696 CPC) ormai conclusa. Allo stato, non si hanno elementi per poter determinare se i risultati dell'Accertamento Tecnico Preventivo, potranno comportare o meno, incombenze a carico del futuro proprietario. Si allega alla presente CTU il verbale di assemblea straordinario del 25/4/2023 per le dovute considerazioni.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/3 Nuda Proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 26/03/1997), con atto stipulato il 20/07/1998 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 87/572 di repertorio, trascritto il 26/08/1998 a Finale Ligure ai nn. 7221/5631.

TRASCRIZIONE del 29/04/1997 - Registro Particolare 2252 Registro Generale 2952 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 46455 del 18/04/1997 ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO

[REDACTED] per la quota di 1/3 Nuda Proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 26/03/1997), con atto stipulato il 20/07/1998 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 87/572 di repertorio, trascritto il 26/08/1998 a Finale Ligure ai nn. 7221/5631.

TRASCRIZIONE del 29/04/1997 - Registro Particolare 2252 Registro Generale 2952 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 46455 del 18/04/1997 ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO

[REDACTED] per la quota di 1/3 Nuda Proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 26/03/1997), con atto stipulato il 20/07/1998 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 87/572 di repertorio, trascritto il 26/08/1998 a Finale Ligure ai nn. 7221/5631.

TRASCRIZIONE del 29/04/1997 - Registro Particolare 2252 Registro Generale 2952 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 46455 del 18/04/1997 ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO

[REDACTED] per la quota di 1/1 Usufrutto, in forza di denuncia di successione (dal 26/03/1997), con atto stipulato il 20/07/1998 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 87/572 di repertorio, trascritto il 26/08/1998 a Finale Ligure ai nn. 7221/5631.

TRASCRIZIONE del 29/04/1997 - Registro Particolare 2252 Registro Generale 2952 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 46455 del 18/04/1997 ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione N. 5112 e successive varianti, intestata a Sig.ra [REDACTED] per lavori di costruzione di edificio ad uso civile abitazione, presentata il 13/12/1961, rilasciata il 30/05/1962 con il n. 5112 di protocollo

Licenza di Costruzione N. 5051, intestata a Sig. [REDACTED] per conto della sig.ra [REDACTED] per lavori di variante alla Licenza di Costruzione n.5112, presentata il 25/07/1962, rilasciata il 02/01/1963 con il n. 5051 di protocollo, agibilità del 12/10/1963 con il n. 815/899/a di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n.2205 in data 03.08.1976, l'immobile ricade in zona B1 - zona B parti del territorio totalmente o parzialmente. Norme tecniche di attuazione ed indici: La predetta zona è normata dall'art.3/3 delle Norme di Attuazione, si rimanga all'allegato n. 1

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Nel corso delle operazioni peritali, è emerso che l'appartamento oggetto di stima, presenta alcune difformità rispetto al titolo edilizio comunale autorizzativo. In particolare, è stato accertato che le finestre, hanno posizioni e dimensioni diverse rispetto a quanto approvato dal Comune di Laigueglia, così come il balcone prospettante su Via Cian de Scaie; anche in questo caso le dimensioni sono diverse rispetto a quanto assentito. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante elaborazione pratica edilizia di regolarizzazione ex art 48 comma 3 L.R. Liguria 16/2008 e S.M.I.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- oneri art 28 comma 3 LR 16/2008 e spese tecniche: €.8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

E' stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto, a quanto rappresentato sulla scheda catastale (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante deposito pratica DOCFA per variazione

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche e diritti di segreteria catastali: €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN LAIGUEGLIA VIA ROMA 36

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO sito a LAIGUEGLIA Via Roma 36, della superficie commerciale di 70,72 mq. con altezza interna circa 2,95 ml posto al piano terzo di un edificio di maggiori dimensioni, a principale destinazione residenziale denominato condominio "Spagna". L'appartamento è composta da: ingresso/corridoio, camera, cucina, WC, soggiorno ripostiglio e due balconi. Per la quota di 1/3 di nuda proprietà a favore dell'usufruttuario [REDACTED]

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 411 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 723,04 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, piano: 3 int.10, intestato a [REDACTED] [REDACTED] pe la quota di 1/3 Nuda proprietà ciascuna e

██████████ per la quota 1/1 Usufrutto , derivante da TESTAMENTO OLOGRAFO del 26/03/1997 Pubblico ufficiale ██████████ Sede ANDORA (SV) Repertorio n. 46455 - UR Sede ALBENGA (SV) Registrazione Volume 572 n. 87 registrato in data 22/09/1997 - SUC ██████████ Voltura n. 7834.1/1997



Panoramica condominio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'appartamento è ubicato a ridosso del centro storico di Laigueglia, nelle immediate vicinanze del mare ed ai margini della Via Aurelia. Percorrendo alcuni chilometri , si raggiungono Alassio ed Andora, due cittadine turistiche, tipicamente rivierasche. Le città di Savona ed Imperia, distano rispettivamente 30Km e 15Km. e, sono facilmente raggiungibili, attraverso l'autostrada dei fiori A10. Il condominio Spagna, sorge a poca distanza dell'area pedonale del centro storico. Nel periodo estivo, a causa del grande afflusso turistico, il centro cittadino risente della carenza di posti auto. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, il sistema idrico e fognario sono efficienti. Si elencano le seguenti attrazioni storiche di Laigueglia: Chiesa parrocchiale di San Matteo, Oratorio di Santa Maria Maddalena, Chiesa dell'Immacolata Concezione, Chiesa di San Sebastiano, Chiesetta della Madonna del Carmine, e il Bastione di Levante.

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 400 mt	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------------------	-------------------------	---------------------

aeroporto di stante 95 km  
 autostrada di stante 7 km  
 ferrovia di stante 550 mt



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**L'APPARTAMENTO**, è posto al 3° piano di un edificio condominiale, di complessivi 5 piani fuori terra denominato "Condominio Spagna". La costruzione risale al 1962, ed è composto in prevalenza da abitazioni, ad esclusione del piano terra ove si trovano negozi e box auto. Il Condominio Spagna è ubicato ai margini della Via Aurelia nel centro cittadino del Comune di Laigueglia, a circa 30 mt dal mare. Dalla Via Aurelia, percorso un breve tratto di una diramazione, si raggiunge il portone principale che conduce all'atrio, alla scala comune ed all'ascensore. Giunti al terzo piano, vi è il portoncino d'ingresso dell'alloggio oggetto di stima. Superato quest'ultimo si accede ad un ampio corridoio che conduce, in senso orario progressivo, ad un ripostiglio, una camera, cucina, w.c. ed in fine ad un soggiorno. L'appartamento è dotato di due balconi; uno accessibile dalla camera e dalla cucina, e l'altro dal soggiorno. Tutti i locali, ad esclusione del ripostiglio, sono dotati di finestre/porte finestre. Le pareti sono intonacate e tinte di colore bianco. La pavimentazione è in piastrelle di granigliato, ad esclusione del w.c. ove si hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica smaltata così come il rivestimento della cucina. Il WC è normalmente attrezzato con tazza, lavabo, bidet e vasca. Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono garantiti da un impianto autonomo a gas metano. I termosifoni sono in alluminio. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. I serramenti sono in legno con vetro singolo e, tapparelle sono in PVC. Le condizioni generali manutentive dell'immobile sono buone.

#### Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: tapparelle realizzati in PVC  
 infissi interni: finestre e portefinestre a battente realizzati in legno e vetro  
 portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato



#### Degli Impianti:

citofonico: audio  
 elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V  
 termico: autonomo con alimentazione in gas



metano i diffusori sono in radiatori in alluminio

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
appartamento	68,67	x	100 %	=	68,67
balconi	6,83	x	30 %	=	2,05
Totale:	75,50				70,72

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: 08/07/2024

Fonte di informazione: agenzia [REDACTED]

Descrizione: Trilocale posto al 3° piano, composto da ingresso, soggiorno con cucinotto, due camere da letto, servizio igienico, balcone e terrazza.

Indirizzo: [REDACTED]

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 395.000,00 pari a 5.642,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 375.250,00 pari a 5.360,71 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/07/2024

Fonte di informazione: immobiliare [REDACTED]

Descrizione: Trilocale posto al piano terra, composto da ingresso soggiorno con cucina, disimpegno, due camere da letto e due bagni.

Indirizzo: [REDACTED]

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 390.000,00 pari a 3.545,45 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 378.300,00 pari a 3.439,09 Euro/mq



## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/07/2024

Fonte di informazione

Descrizione: Trilocale posto al piano terzo, composto di corridoio, soggiorno con terrazzino, cucina, due camere con balcone e bagno finestrato

Indirizzo

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 395.000,00 pari a 5.064,10 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 375.250,00 pari a 4.810,90 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI "Osservatorio mercato immobiliare" redatto dall'Agenzia delle entrate - 2° semestre 2023 (10/07/2024)

Valore minimo: 3.500,00

Valore massimo: 5.200,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	70,72	x	4.800,00	=	339.456,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 339.456,00
---	--------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 73.548,80
--	-------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: del Comune di Laigueglia , 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	appartamento	70,72	0,00	339.456,00	73.548,80
				339.456,00 €	73.548,80 €

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
certificazione energetica	-400,00
	400,00 €

Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile:	€. 14.709,76
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 8.850,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.589,04

## 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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 1.203,92
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.385,12
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:	€. 36.288,84

data 21/08/2024

il tecnico incaricato  
dott. ing. Alessandro Savastano