



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 40/2024

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT.SSA ANNA FERRETTI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/08/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Emmanuele Auxilia**

CF:XLAMNL66M27I480I

con studio in SAVONA (SV) LARGO DEI VEGERIO 6

telefono: 019821847

fax: 019853143

email: [emmanuele.auxilia@studioauxilia.it](mailto:emmanuele.auxilia@studioauxilia.it)

PEC: [emmanuele.auxilia@archiworldpec.it](mailto:emmanuele.auxilia@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2024

## LOTTO 1

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

**A**

**Porzione di capannone artigianale** a SAVONA Via Molinero 9r, frazione LEGINO, AREA PAIP, della superficie commerciale di **576,50** mq per la quota di 100/100 di **diritto di superficie** ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) durata prevista in convenzione 90 anni, durata residua concessione alla data di deposito della relazione 52 anni (scadenza luglio 2076).

L'immobile oggetto di stima è una porzione di capannone a destinazione produttiva sito in comune di Savona facente parte del complesso individuato con il civico n. 9r di via Molinero nel quartiere di Legino – Area PAIP – collocato in posizione periferica all'estremo ponente dell'abitato cittadino.

L'area, posta a margine del quartiere di origine storica occupa buona parte di quella che in origine era una vasta piana caratterizzata da insediamenti agricoli e da una edificazione molto rada; tutta l'area è stata progressivamente urbanizzata nel corso del secondo dopo guerra con un intensivo programma di edificazione di edilizia residenziale agevolata e pubblica, con la costruzione di un polo sportivo costituito dallo stadio comunale e da una grande piscina coperta, di una caserma - oggi riconvertita a polo universitario – e di un ampio insediamento artigianale e produttivo di cui il fabbricato è parte.

Ad oggi tutta la zona posta a monte dello stadio e delimitata dal passante autostradale è costituita dall'insediamento artigianale e produttivo del PAIP.

I collegamenti viabilistici sono favoriti dalla prossimità al principale asse di collegamento cittadino in direzione ponente verso il casello autostradale ed il porto commerciale di Vado Ligure e verso levante in direzione del porto commerciale di Savona.

Il capannone di cui l'immobile fa parte è stato edificato nella seconda metà degli anni 'ottanta del 'novecento in fregio al corso della via Molinero.

Il complesso, sviluppato su tre piani fuori terra all'interno di una corte pertinenziale relativamente ristretta, era nato in origine come unità produttiva unitaria, è stato successivamente frazionato in più unità indipendenti e viene oggi destinato ad attività differenti.

Le strutture portanti sono costituite da pilastri in cemento armato, travi in precompresso e solai composti da tegoli prefabbricati con getto di completamento, i fronti esterni sono tamponati con pannelli prefabbricati in cemento intervallati a vetrate a nastro del tipo "u-glass" ed a serramenti in alluminio e vetro.

L'accesso alla porzione di corte pertinenziale all'immobile oggetto di stima è chiuso da una cancellata in profilo metallico ad apertura meccanizzata. La corte, sviluppata in senso longitudinale al fabbricato sul lato nord ovest e destinata alla logistica e al deposito di materiali, è gravata da servitù di passo pedonale e carraio a favore delle proprietà confinanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, è servita da una scala unica esterna, ha un'altezza interna nel Locale laboratorio al piano primo di 3.00 e nei Locali ufficio e magazzino del piano secondo variabile da 2.40 a 3.30.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del Comune di Savona

- foglio 67 particella 899 sub. 6, scheda allegata alla DVR n. n. 7768.1/2017 presentata in data 10/07/2017, categoria D/7, rendita 4.248,00 Euro, indirizzo catastale: Via Molinero 9r, piano:

T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Dati derivanti da: Variazione del classamento del 11/06/2018 Pratica n. SV0033764 (n. 9629.1/2018) e precedenti, Variazione per Divisione del 10/07/2017 Pratica n. SV0046492 (n. 7768.1/2017); VARIAZIONE del 23/10/2001 Pratica n. 4399 Classamento DOCFA (n. 195235.1/2001); VARIAZIONE del 23/10/2001 Pratica n. 195235 per Frazionamento per trasferimento diritti – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 3586.1/2001); VARIAZIONE del 22/02/2001 Pratica n. 40775 per Diversa Distribuzione degli spazi interni – Ristrutturazione (n. 664.1/2001); VARIAZIONE del 16/08/1996 per Ampliamento (n. 6344.1/1995); Denuncia per Costituzione del 06/05/1994 in atti dal 06/05/1994 (n. 2263.1/1994)

Coerenze: al piano terreno, l'immobile e la porzione di corte pertinenziale nel complesso mappale 1581 (via Molinero), corte pertinenziale mappale 903, corte pertinenziale al mappale 899 sub. 5, mappale 899 sub. 4; al piano primo e al piano secondo: distacco su corte pertinenziale, mappale 899 sub. 4 a due lati, distacco su corte pertinenziale mappale 899 sub. 5.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano seminterrato.

Immobile costruito nel 1985 ristrutturato nel 2017.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>576,50 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>€. 165.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 141.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>24/08/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 15/04/2023, con scadenza il 15/04/2029, registrato il 30/05/2023 a Savona ai nn. 002957 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 4.800,00 annui.

Nel contratto viene specificato - Art. 1 - che oggetto della locazione è il locale a destinazione artigianale posto al piano primo (secondo fuori terra) della porzione di fabbricato identificata al N.C.E.U. del comune di Savona al Foglio 67 mappale 899 sub. 6.

Viene altresì specificato - Art. 4 - che alla scadenza del primo periodo di locazione di sei anni il contratto è da intendersi tacitamente rinnovato a meno che non venga data disdetta da comunicarsi tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno dodici mesi prima della scadenza naturale del contratto fissata al 14/04/2029

## 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:*

Servitù: passaggio, stipulata il 25/01/1996 con atto a firma di Guido Oliva Notaio in Savona ai nn. 97147 di repertorio, registrato il 12/02/1996 a Savona ai nn. 500, trascritto il 27/01/1996 a Savona ai nn. 742 r.g. - 594 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto pubblico.

Come specificato nell'atto la servitù di passaggio attraverso la porzione di corte pertinenziale all'immobile oggetto della presente relazione risulta limitata agli interventi necessari per la pulizia, lo svuotamento e la manutenzione della vasca di recupero delle acque di lavorazione e per accedere ai locali di proprietà della società acquirente - per maggior dettaglio si rimanda alla documentazione allegata.

Servitù: passaggio, stipulata il 30/10/2001 con atto a firma di Agostino Firpo Notaio in Savona ai nn. 30144 di repertorio, trascritto il 31/10/2001 a Savona ai nn. 10530 r.g. - 7852 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto pubblico.

La servitù di passaggio attraverso la porzione di corte pertinenziale all'immobile oggetto della presente relazione è stata costituita a favore delle porzioni immobiliari identificate con il sub. 4 e si concretizza nel diritto a transitare sulla corte a piedi o con veicoli e a sostare temporaneamente per le operazioni di carico e scarico.

Servitù: passaggio, stipulata il 08/08/2017 con atto a firma di Agostino Firpo Notaio in Savona ai nn. 66766 di repertorio, trascritto il 09/08/2017 a Savona ai nn. 78720 r.g. - 5869 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto pubblico.

La servitù di passaggio attraverso la porzione di corte pertinenziale all'immobile oggetto della presente relazione è stata costituita a favore delle porzioni immobiliari identificate con il sub. 5 e si concretizza nel diritto a transitare sulla corte a piedi o con veicoli per accedere a via Molinero attraverso il varco individuato con il civ. 9r. La servitù veniva costituita esclusivamente e limitatamente per le attività da svolgere all'interno dell'immobile sub. 5.

*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:*

Convenzione urbanistica, stipulata il 09/07/1986 con atto a firma di Guido Oliva Notaio in Savona ai nn. 54181 di repertorio, registrata il 29/07/1986 a Savona ai nn. 3437, trascritta il 05/08/1986 a Savona ai nn. 5233 r.g. - 4005 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto pubblico.

Convenzione per la Concessione in diritto di superficie di area, compresa nel vigente Piano per gli Insediamenti Produttivi. La convenzione prevede la concessione di un'area in diritto di superficie per l'edificazione di un edificio a destinazione produttiva. Viene espressamente previsto - Art- 3 - Durata della concessione: "La durata della concessione in diritto di superficie viene stabilita in anni 90 (novanta) decorrenti dalla data della stipula della presente convenzione. La concessione potrà essere rinnovata su richiesta del concessionario, scaduto tale termine il diritto di superficie si estingue e tutte le opere passano in proprietà al Comune di Savona senza alcun indennizzo."

Convenzione per la Concessione in diritto di superficie di area, compresa nel vigente Piano per gli Insediamenti Produttivi. La convenzione prevede la concessione di un'area in diritto di superficie per l'edificazione di un edificio a destinazione produttiva. Viene espressamente previsto - Art- 3 - Durata della concessione: "La durata della concessione in diritto di superficie viene stabilita in anni 90 (novanta) decorrenti dalla data della stipula della presente convenzione. La concessione potrà essere rinnovata su richiesta del concessionario, scaduto tale termine il diritto di superficie si estingue e tutte le opere passano in proprietà al Comune di Savona senza alcun indennizzo."

La convenzione stabiliva, fra l'altro – art. 12 – l'impossibilità di alienare e/o concedere in locazione gli immobili in diritto di superficie per un periodo di dieci anni dalla data di rilascio del certificato di

agibilità del complesso (vincolo oggi superato); i requisiti soggettivi necessari per l'acquisto o la locazione degli immobili in diritto di superficie come indicati dal regolamento comunale della zona PAIP e il prezzo massimo di cessione o locazione.

La procedura esecutiva immobiliare disposta dal Tribunale di Savona pone il compendio in vendita tramite procedura competitiva sulla base del valore stimato dallo scrivente indipendentemente dai valori massimi e dai requisiti indicati in convenzione.

A fronte di ciò il futuro acquirente, in caso di successiva alienazione o concessione in locazione, sarà in ogni caso tenuto al rispetto dei vincoli indicati in convenzione e nel regolamento comunale allegato.

Resta in ogni caso valido anche per il futuro eventuale acquirente dall'asta giudiziaria il termine fissato per la concessione del diritto di superficie nei termini sopra indicati.

Per maggior dettaglio si rimanda alla documentazione allegata.

Convenzione urbanistica, stipulata il 11/03/1988 con atto a firma di Guido Oliva Notaio in Savona ai nn. 63274 di repertorio, registrata il 17/03/1988 a Savona ai nn. 587, trascritta il 07/04/1988 a Savona ai nn. 2917 r.g. - 2058 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto pubblico.

Atto integrativo alla precedente convenzione stipulata in data 9/07/1986 recante una precisazione relativa alla dimensione complessiva delle aree concesse in proprietà superficaria e la concessione definitiva e formale a seguito degli avvenuti espropri/atti di cessione bonaria a favore del Comune di Savona intervenuti tra la data di stipula della prima convenzione e il marzo 1988.

Per maggior dettaglio si rimanda alla documentazione allegata.

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

Ipoteca **giudiziale** attiva, emessa il 21/08/2022 con atto a firma di Tribunale di Savona ai nn. 744/3171 di repertorio, iscritta il 16/11/2020 a Savona ai nn. 9462 r.g. - 1161 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di condanna Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 89.749,00.

Importo capitale: € 93.749,31.

Immobile colpito da ipoteca descritto come:

Proprietà superficaria - quota 1/1 Comune di Savona - Catasto Fabbricati Foglio 67 mappale 899 sub. 6 - Cat. D7 via Molinero n. civico 9r

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

Pignoramento, emesso il 12/02/2024 con atto a firma di Corte di Appello di Genova ai nn. 79/2023 di repertorio, trascritto il 28/02/2024 a Savona ai nn. 1798 r.g. - 1538 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento per cui si procede - colpisce la quota pari al 100% della proprietà superficaria dei beni descritti come: Unità negoziale 1 immobile 1: Comune di Savona - cat. F - foglio 67, part. 899 sub. 6 - nat. D7, Via Molinero civ. 9r.

La descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento e nella relativa nota è coerente con quanto rilevato in sede di accesso e coincide con quanto oggetto di relazione.

### *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:

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

per la quota di 1/1 diritto di superficie, in forza di atto di compravendita (dal 03/10/2002), con atto stipulato il 03/10/2002 a firma di Agostino Firpo Notaio in Savona ai nn. 32360 di repertorio, registrato il 04/10/2002 a Savona ai nn. 3989, trascritto il 04/10/2002 a Savona ai nn. 10633 r.g. - 7798 r.p..

L'atto riguardava la porzione immobiliare a suo tempo identificata al Foglio 67 mappale 899 sub. 3 che comprendeva - in maggior porzione - anche gli immobili di cui alla presente stima.

Parte venditrice era la ditta individuale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede in Savona - CF. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

La stessa era pervenuta nella titolarità del diritto di superficie delle aree sulle quali a propria cura e spese aveva successivamente edificato il complesso produttivo di cui gli immobili oggetto della presente relazione sono parte, in data antecedente al ventennio con la sottoscrizione delle due convenzioni già citate nei paragrafi che precedono.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

per la quota di 1/1 diritto di superficie, in forza di Atto di convenzione ( fino al 03/10/2002), con atto stipulato il 09/07/1986 a firma di Guido Oliva Notaio in Savona ai nn. 54181 di repertorio, registrato il 29/07/1986 a Savona ai nn. 3437, trascritto il 05/08/1986 a Savona ai nn. 5233 r.g. - 4005 r.p..

L'atto riguardava le aree distinte al CT del comune di Savona al Foglio 67 con i mappali 312, 313, 314 e 315, aree sulle quali successivamente la ditta aveva edificato a propria cura e spese il complesso produttivo di cui le porzioni immobiliari sono parte. .

La prima convenzione era stata successivamente oggetto di atto di conferma a rogito Notaio Guido Oliva del 63274 del 11/03/1988, registrato a Savona al n. 587 il 17/03/1988 e ivi trascritto in data 7/04/1988 ai nn. 2917/2058.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1665/1987**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICIO A DESTINAZIONE ARTIGIANALE, presentata il 19/09/1986 con il n. 33415 di protocollo, rilasciata il 21/01/1987 con il n. 1665 di protocollo, agibilità del 24/03/1994 con il n. 313/94 di protocollo.

Al rilascio della prima concessione è seguito in data 13/04/1988 il rilascio di concessione di conferma con il n. 10239. La concessione prevedeva la costruzione dell'intero complesso sui terreni identificati con i mappali 312,313, 314 e 315 del foglio 67.

DIA N. **17928/1997**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di LAVORI DI COSTRUZIONE DI NUOVA SCALA ESTERNA, presentata il 01/01/1997, rilasciata il 21/01/1997

DIA N. **23/10/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA - FRAZIONAMENTO, presentata il 23/10/2004 con il n. 36822 di protocollo, rilasciata il 12/09/2001 con il n. 36822 di protocollo.

I lavori di manutenzione straordinaria prevedevano il frazionamento della porzione in allora identificata con il sub. 2 in due distinte unità immobiliari una delle quali da cedere successivamente al comune di Savona.

CILA N. **51017/2017**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di FRAZIONAMENTO SENZA OPERE - OPERE INTERNE, presentata il 10/07/2017 con il n. 51017 di protocollo, rilasciata il 10/07/2017, agibilità del 19/09/2017.

La pratica prevedeva la sparazione del locale posto al piano interrato e la porzione di corte a questo immediatamente circostante dal resto del complesso oltre che a minime opere interne al piano secondo (terzo f.t.). In data 19/07/2017 è stata depositata la comunicazione di fine lavori con relativa documentazione (certificazioni impiantistiche, denuncia variazioni catastali, certificato di collaudo finale); l'agibilità si è formata per silenzio assenso al 19 settembre 2017

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 03.08.2010, l'immobile ricade in zona R7 - Ambito di conservazione / riqualificazione: PAIP - ERG - Metalmetron - Sub-ambito D - Aree di insediamenti industriali ed artigianali esistenti (PAIP). Norme tecniche di attuazione ed indici: ST2 (R7) ST4 ST5 (SUB AMBITO D)

Per maggior dettaglio si rimanda alla documentazione allegata.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: minime difformità nella disposizione interna dei locali: nello stato realizzato il locale cucina risulta spostato rispetto a quanto dichiarato nell'ultima planimetria catastale depositata in atti. Trattasi in ogni caso di difformità priva di rilievo ai fini del calcolo della rendita catastale (normativa di riferimento: Legge 11 agosto 1939, n. 1249 e s.m. e i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione variazione DOCFA per esatta rappresentazione

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione variazione DOCFA per esatta rappresentazione: €500,00
- Diritti amministrativi: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a posizione locale cucina piano secondo



PIANTA PIANO SECONDO STATO AUTORIZZATO



PIANTA PIANO SECONDO STATO DI FATTO

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

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

BENI IN SAVONA VIA MOLINERO 9R, FRAZIONE LEGINO, QUARTIERE AREA PAIP

## CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**Porzione di capannone artigianale** a SAVONA Via Molinero 9r, frazione LEGINO, AREA PAIP, della superficie commerciale di **576,50** mq per la quota di 100/100 di **diritto di superficie** ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) durata prevista in convenzione 90 anni, durata residua concessione alla data di deposito della relazione 52 anni (scadenza luglio 2076).

L'immobile oggetto di stima è una porzione di capannone a destinazione produttiva sito in comune di Savona facente parte del complesso individuato con il civico n. 9r di via Molinero nel quartiere di Legino – Area PAIP – collocato in posizione periferica all'estremo ponente dell'abitato cittadino.

L'area, posta a margine del quartiere di origine storica occupa buona parte di quella che in origine era una vasta piana caratterizzata da insediamenti agricoli e da una edificazione molto rada; tutta l'area è stata progressivamente urbanizzata nel corso del secondo dopo guerra con un intensivo programma di edificazione di edilizia residenziale agevolata e pubblica, con la costruzione di un polo sportivo costituito dallo stadio comunale e da una grande piscina coperta, di una caserma - oggi riconvertita a polo universitario – e di un ampio insediamento artigianale e produttivo di cui il fabbricato è parte.

Ad oggi tutta la zona posta a monte dello stadio e delimitata dal passante autostradale è costituita dall'insediamento artigianale e produttivo del PAIP.

I collegamenti viabilistici sono favoriti dalla prossimità al principale asse di collegamento cittadino in direzione ponente verso il casello autostradale ed il porto commerciale di Vado Ligure e verso levante in direzione del porto commerciale di Savona.

Il capannone di cui l'immobile fa parte è stato edificato nella seconda metà degli anni 'ottanta del 'novecento in gregio al corso della via Molinero.

Il complesso, sviluppato su tre piani fuori terra all'interno di una corte pertinenziale relativamente ristretta, era nato in origine come unità produttiva unitaria, è stato successivamente frazionato in più unità indipendenti e viene oggi destinato ad attività differenti.



Le strutture portanti sono costituite da pilastri in cemento armato, travi in precompresso e solai composti da tegoli prefabbricati con getto di completamento, i fronti esterni sono tamponati con pannelli prefabbricati in cemento intervallati a vetrate a nastro del tipo “u-glass” ed a serramenti in alluminio e vetro.

L'accesso alla porzione di corte pertinenziale all'immobile oggetto di stima è chiuso da una cancellata in profilo metallico ad apertura meccanizzata. La corte, sviluppata in senso longitudinale al fabbricato sul lato nord ovest e destinata alla logistica e al deposito di materiali, è gravata da servitù di passo pedonale e carraio a favore delle proprietà confinanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, è servita da una scala unica esterna, ha un'altezza interna nel Locale laboratorio al piano primo di 3.00 e nei Locali ufficio e magazzino del piano secondo variabile da 2.40 a 3.30.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del Comune di Savona

- foglio 67 particella 899 sub. 6, scheda allegata alla DVR n. n. 7768.1/2017 presentata in data 10/07/2017, categoria D/7, rendita 4.248,00 Euro, indirizzo catastale: Via Molinero 9r, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Dati derivanti da: Variazione del classamento del 11/06/2018 Pratica n. SV0033764 (n. 9629.1/2018) e precedenti, Variazione per Divisione del 10/07/2017 Pratica n. SV0046492 (n. 7768.1/2017); VARIAZIONE del 23/10/2001 Pratica n. 4399 Classamento DOCFA (n. 195235.1/2001); VARIAZIONE del 23/10/2001 Pratica n. 195235 per Frazionamento per trasferimento diritti – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 3586.1/2001); VARIAZIONE del 22/02/2001 Pratica n. 40775 per Diversa Distribuzione degli spazi interni – Ristrutturazione (n. 664.1/2001); VARIAZIONE del 16/08/1996 per Ampliamento (n. 6344.1/1995); Denuncia per Costituzione del 06/05/1994 in atti dal 06/05/1994 (n. 2263.1/1994)

Coerenze: al piano terreno, l'immobile e la porzione di corte pertinenziale nel complesso mappale 1581 (via Molinero), corte pertinenziale mappale 903, corte pertinenziale al mappale 899 sub. 5, mappale 899 sub. 4; al piano primo e al piano secondo: distacco su corte pertinenziale, mappale 899 sub. 4 a due lati, distacco su corte pertinenziale mappale 899 sub. 5.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano seminterrato.

Immobile costruito nel 1985 ristrutturato nel 2017.



*Porzione di capannone artigianale via Molinero 9r - vista generale esterna*



*Porzione di capannone artigianale via Molinero 9r - vista generale esterna*



*Vista varco di accesso alla corte pertinenziale*



*Vista corte pertinenziale*



*Scala di accesso ai piani primo e secondo*



*Vista corte pertinenziale*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono VADO LIGURE (5.4 KM) ALBISOLA SUPERIORE (4.5 KM) QUILIANO (5.2 KM) VARAZZE (9.8 KM) CAIRO MONTENOTTE (19 KM) GENOVA (36 KM) IMPERIA (59 KM) MILANO (141 KM) TORINO (100 KM)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



*Localizzazione Aree PAIP su base territoriale*



*Individuazione fabbricato all'interno dell'area PAIP*



Individuazione fabbricato



Fabbricato a destinazione produttiva via Molinero 9r vista generale



Fabbricato a destinazione produttiva via Molinero 9r vista generale



Fabbricato a destinazione produttiva via Molinero 9r individuazione su base catastale

COLLEGAMENTI

- autostrada distante 1.6 KM
- ferrovia distante 2.5 KM
- porto distante 6 KM
- superstrada distante 1.6 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità produttiva oggetto di stima è posta ai piani primo e secondo, è collegata alla corte pertinenziale al piano terreno esclusivamente attraverso una scala metallica collocata sul lato nord ovest del complesso e risulta così composta:

al piano terreno: ampia corte pertinenziale dotata di accesso pedonale e carraio dalla pubblica via attraverso varco chiuso da cancellata metallica con apertura meccanizzata;

al piano primo: ampio locale adibito a laboratorio/magazzino con spogliatoio e servizi igienici;

al piano secondo: ingresso a disimpegno, due ampi locali adibiti ad ufficio, corridoio, disimpegno, servizio igienico, locale cucina da una parte; ampio locale a "open space", due locali minori adibiti a magazzino, disimpegno, locale bagno con antibagno dall'altra, con una porzione di terrazza al piano alla quale si accede dal locale adibito a cucina e da uno dei locali magazzino, posta in continuità con la porzione di terrazza della proprietà confinante.

Il locale laboratorio del piano primo ha pavimento di tipo industriale in cemento quarzato, pareti e soffitti con strutture a vista, il locale spogliatoio, con wc e doccia, ha pavimenti in piastrelle ceramiche e pareti intonacate e tinteggiate parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.

Il laboratorio ha accesso diretto dalla scala esterna che serve i due piani in elevazione attraverso un vano porta chiuso da un serramento in lamiera metallica verniciata. Le porte interne sono in alluminio e materiale plastico, i serramenti esterni sono del tipo a U-glass. Il locale è dotato di impianto elettrico in canalina esterna, impianto di illuminazione con tubi fluorescenti sospesi e di impianto idrosanitario sottotraccia, non è presente impianto di riscaldamento né di condizionamento mentre è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

I locali posti al piano secondo hanno pavimentazioni in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate, plafoni ribassati con controsoffitto in pannelli di fibra minerale. Le porte interne sono in alluminio e materiale plastico, i serramenti esterni sono in parte costituiti da pareti in U-glass e in parte da serramenti a due ante – in parte a battente ed in parte scorrevoli – con profilo di alluminio e vetro semplice. I locali sono dotati di un impianto di illuminazione costituito da plafoniere con tubi fluorescenti inserite all'interno dei controsoffitti, impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte in canalina esterna; tutti i piani sono serviti da un unico contatore per la fornitura di energia con quadri separati per ogni piano; ogni piano è dotato di impianto di condizionamento a split, impianto idrico sanitario sottotraccia con boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il complesso è allacciato alla fornitura di energia, acqua ed è correttamente allacciato alla pubblica fognatura mentre non esiste allaccio alla rete gas. La cucina è alimentata con una bombola.

Da quanto si è potuto constatare in sede di sopralluogo le condizioni di manutenzione delle porzioni adibite ad ufficio e a magazzino sono in generale sufficienti; quelle adibite a laboratorio sono buone; le condizioni generali del fabbricato sono sufficienti, va segnalata la presenza di infiltrazioni puntuali dalle strutture di copertura in alcuni dei locali del piano secondo.



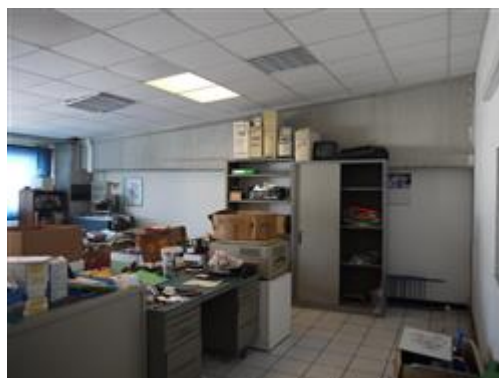
*Laboratorio piano primo*



*Laboratorio piano primo*



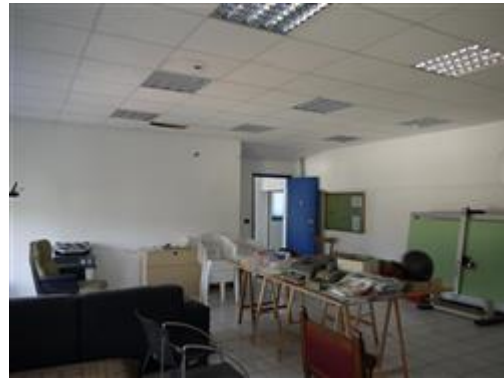
*Locali ad uso ufficio e magazzino al piano secondo*



*Locali ad uso ufficio al piano secondo*



Locali ad uso ufficio e magazzino al piano secondo



Locali ad uso ufficio al piano secondo

CLASSE ENERGETICA:



[131,07 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 0720239739 registrata in data 30/03/2023

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
Laboratorio piano primo	230,00	x	100 %	=	230,00
Locali adibiti ad ufficio e magazzino piano secondo	243,00	x	100 %	=	243,00
Terrazza piano secondo	25,00	x	30 %	=	7,50
Scala esterna di collegamento	20,00	x	50 %	=	10,00
Corte logistica pertinenziale	430,00	x	20 %	=	86,00
<b>Totale:</b>	<b>948,00</b>				<b>576,50</b>



Locale laboratorio piano primo - planimetria



Locali ufficio e deposito piano secondo - planimetria

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **320.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 320.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 184.888,89**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento forfettario pari al 15% del valore commerciale del bene per la vendita a breve, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di SAVONA, conservatoria dei registri immobiliari di SAVONA, ufficio tecnico di SAVONA, agenzie: LOCALI

## 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	capannone artigianale	576,50	0,00	320.000,00	184.888,89
				<b>320.000,00 €</b>	<b>184.888,89 €</b>

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 18.488,89</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 600,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 165.800,00</b>

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 141.000,00</b>
<b>Valore dell'offerta minima</b> (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria:	<b>€. 105.750,00</b>

data 24/08/2024

il tecnico incaricato  
Emmanuele Auxilia