



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

87/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

POP NPLS 2020 SRL RAPPRESENTATA DA SPECIAL GARDANT S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Anna FERRETTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/08/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Furio Robotti

CF:RBTFRU43A08I480K

con studio in SAVONA (SV) VIA ROSSELLI 1/22

telefono: 00390192214162

email: furio.robotti@libero.it

PEC: furio.robotti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 87/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A
box singolo a ALBENGA in atti Via Galileo Galilei snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 485 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana ALB, categoria C/6, classe 5, consistenza 23 mq, rendita 155,61 Euro, indirizzo catastale: VIA GALILEO GALILEI , piano: Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	23,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.999,96
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.499,96
Data della valutazione:	20/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore

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 **giudiziale**, stipulata il 17/04/2018 a firma di Tribunale di Biella ai nn. 746 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Biella n°746 del 12-10 -2017 debitamente registrato.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 317.060,75.

La formalità è riferita solamente a immobile in Albenga censito al foglio 23 mappale 485 sub 12 cat. C/6 mq. 23 via Galileo Galilei.

Formalità non annotata a margine

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 26/04/2019 a firma di Tribunale di Vercelli ai nn. 9/2019 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Vercelli n°9/2019 del 26-04-2019.

La formalità è riferita solamente a immobile in Albenga censito al foglio 23 mappale 485 sub 12 via Galileo Galilei piano terra

pignoramento, stipulata il 26/09/2023 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Vercelli ai nn. 11311/9368 di repertorio, trascritta il 26/09/2023 a RG -RP ai nn. 11311_9368, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Immobile in Albenga censito a NCEU al foglio 23 mappale 485 sub. 12

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:	€. 159,43
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 905,92
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione di Fiore Carlo

del 17-08-2011 rep .620/9990/11 (dal 21/07/2010), con atto stipulato il 17/08/2011 ai nn. 620/9990/11 di repertorio, trascritto il 07/10/2011 ai nn. 10889/8036.

Il titolo è riferito solamente a box sito in Albenga via Galileo Galilei snc censito al NCEU al foglio23 mappale 485 sub. 12 cat. C/6

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 11/06/1977 a firma di notaio Marcello Navone, trascritto il 09/07/1977 a Finale Ligure ai nn. 4907/4079.

Il titolo è riferito solamente a box sito in Albenga via Galileo Galilei snc censito a NCEU al foglio 23 mappale 485 sub. 12

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **75/1315** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di fabbricato civile denominato "Diamante", presentata il 19/08/1968, rilasciata il 28/08/1968 con il n. 75/1315 di protocollo, agibilità del 22/07/1972 con il n. 21935 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a box in Albenga via Galileo Galilei censito a NCEU al foglio 23 Mappale 485 sub. 12

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Difformità edilizia non rilevante in quanto insignificante rispetto ai parametri dell'edificio autorizzati quali altezze, distacchi, cubatura , superfici e bucatore, avuto anche riguardo al fatto che il decreto di agibilità (22/07/1972) è successivo all'accatastamento (11/07/1972) che correttamente rappresenta l'attuale stato dei luoghi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: la planimetria catastale depositata l'11/07/1972 rappresenta lo stato rilevato)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ALBENGA VIA GALILEO GALILEI SNC SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a ALBENGA in atti Via Galileo Galilei snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 485 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana ALB, categoria C/6, classe 5, consistenza 23 mq, rendita 155,61 Euro, indirizzo catastale: VIA GALILEO GALILEI , piano: Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Alassio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3km.

nella media 

ferrovia distante meno di 1 km.

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

scarso 

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi box posto al piano terra con accesso a raso da area condominiale . Rispetto a quanto assentito dalla licenza edilizia il bene è frutto della fusione di due box adiacenti.

La serranda di accesso è in metallo verniciato , di tipo basculante (h luce netta di passaggio m. 2,06) debitamente forata e con sopra luce fisso e areato (h=cm.78) e delimitato con griglia a maglia rettangolare in tondino di ferro. Il pavimento è in piastrelle di gres rosso 7,5+15 cm. Le pareti sono finite ad intonaco civile tinte gialle in condizioni manutenzione mediocri, idem il soffitto.

A sinistra entrando è presente un lavandino in ceramica dell'epoca con pareti rivestite in piastrelle di tipo corrente (vedi foto allegate). Il box è dotato di impianto elettrico di tipo obsoleto costituito da un corpo illuminante a soffitto ed un interruttore/sezionatore coevo della costruzione (vedi foto)

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni*

*Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX in vano unico di superficie interna netta di mq. 22,50	23,00	x	100 %	=	23,00
Totale:	23,00				23,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/06/2023

Fonte di informazione: OMI agenzia entrate

Descrizione: box in zona centrale

Indirizzo: Albenga via Galileo Galilei snc

Superfici principali e secondarie: 23

Superfici accessorie:

Prezzo: 44.999,96 pari a 1.956,52 Euro/mq

Valore Ctu: 44.999,96 pari a: 1.956,52 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 44.999,96 pari a: 1.956,52 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23,00 x 1.956,52 = **44.999,96**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 44.999,96**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 44.999,96**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A corpo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio tecnico di Albenga, 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	box singolo	23,00	0,00	44.999,96	44.999,96
				44.999,96 €	44.999,96 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.999,96**

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: **€. 40.499,96**

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: **€. 30.374,97**

data 20/08/2024

il tecnico incaricato
Furio Robotti