



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

118/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV S.r.l.

DEBITORE:

***** DATO OSCURATO *****

GIUDICE:

dott.ssa Paola Antonia DI LORENZO

CUSTODE:

dott.ssa Maria Grazia SICCARDO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/12/2023

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 118/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

APPARTAMENTO a SASSELLO, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) sito nel centro storico del Comune di Sassello in Via Badano n.1/4, posto al piano terzo di un edificio di vecchio impianto a destinazione residenziale. L'unità immobiliare si suddivide in: soggiorno, camera da letto, cucina, stanza e un w.c., oltre ad un piccolo balconcino accessibile dal WC . L'alloggio è dotato inoltre di una soffitta accessibile percorrendo una scala in legno posta nel vano scale comune.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 379 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 160,36 Euro, indirizzo catastale: VIA GIAMBATTISTA BADANO n. 2 , piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 30/07/2007 Pubblico ufficiale LEPRI ALBERTO Sede VARAZZE (SV) Repertorio n. 6447 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 5814.1/2007 Reparto PI di SAVONA in atti dal 13/08/2007

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	97,63 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.610,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.468,50
Data della valutazione:	28/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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 VOLONTARIA ATTIVA, stipulato il 23/03/2005 a firma di Notaio Faja Stefania ai nn. 107692/7830 di repertorio, iscritta il 13/04/2005 a Savona ai nn. 953, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 130.000,00 €.

Importo capitale: 65.000,00 €.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, stipulato il 30/06/2023 a firma di Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Savona ai nn. 1832/2023 di repertorio, trascritta il 01/09/2023 a Savona ai nn. 7395, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

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, in forza di atto di donazione accettata (dal 30/07/2007), con atto stipulato il 30/07/2007 a firma di Notaio Lepri Alberto ai nn. 6447/3365 di repertorio, registrato il 09/08/2007 a savona ai nn. 5795, trascritto il 10/08/2007 a Savona ai nn. 10352/5814.

Si precisa che la descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di donazione, in ordine al piano sottotetto, recita...**con annessa porzione di solaio sovrastante ed esattamente la metà verso ponente**

alla quale si accede anche dalla scala condominiale

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/11/1990 fino al 08/04/2000), con atto stipulato il 09/11/1990 a firma di Notaio Lepri Enzo ai nn. 32015 di repertorio, trascritto il 15/11/1990 a Savona ai nn. 6690

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 08/04/2000 fino al 23/03/2005), registrato il 14/09/2000 a Savona ai nn. 79/1103, trascritto il 20/08/2001 a Savona ai nn. 6350.

(Non risultano trascritti atti di accettazione di eredità)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 08/04/2000 fino al 23/03/2005), registrato il 14/09/2000 a Savona ai nn. 79/1103, trascritto il 20/08/2001 a Savona ai nn. 6350.

(Non risultano trascritti atti di accettazione di eredità)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 23/03/2005 fino al 21/04/2006), con atto stipulato il 23/03/2005 a firma di Notaio Faja Stefania ai nn. 107691/7829 di repertorio, trascritto il 13/04/2005 a Savona ai nn. 2595

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 23/03/2005 fino al 30/07/2007), con atto stipulato il 23/03/2005 a firma di Notaio Faja Stefania ai nn. 107691/7829 di repertorio, trascritto il 13/04/2005 a Savona ai nn. 2595

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 21/04/2006 fino al 30/07/2007), registrato il 19/04/2007 a Savona ai nn. 100/1229, trascritto il 24/07/2007 a Savona ai nn. 5260.

*** DATO OSCURATO *** ha rinunciato all'eredità con attestazione del Tribunale di Savona n.385/07 (Non risultano trascritti atti di accettazione di eredità)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

"Accertamento di conformità" ai sensi dell'art.43 della LR 16/2008 N. 6142, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere abusive di manutenzione straordinaria e al risanamento conservativo, presentata il 29/07/2016 con il n. 7065 di protocollo.

Il Comune di Sassello, ufficio edilizia privata, in data 13.12.2023 ha comunicato al CTU che la pratica edilizia sopra indicata, risulta definita e, non vi sono ulteriori pratiche edilizie pendenti sull'immobile pignorato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera decreto del Presidente della Giunta Regionale n.103 del 12.04.1999, l'immobile ricade in zona C8 - Centro antico - Ambiti di conservazione: centri antichi. Norme tecniche di attuazione ed indici: ambiti di conservazione n° C3, C7, C8, C9, C13 e C22 corrispondono ad insediamenti di impianto antico con elevati valori ambientali e in alcuni casi architettonici, dotati di una struttura urbanistica definita anche se spesso alterata nei rapporti con l'intorno paesistico. (Art.28)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

E' stata rilevata una diversa distribuzione interna dell'alloggio pignorato rispetto a quanto rappresentato sulla scheda catastale (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica DOCFA per variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici, diritti di segreteria catastali e sanzione: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SASSELLO VIA BADANO 1/4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO a SASSELLO, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) sito nel centro storico del Comune di Sassello in Via Badano n.1/4, posto al piano terzo di un edificio di vecchio impianto a destinazione residenziale. L'unità immobiliare si suddivide in: soggiorno, camera da letto, cucina, stanza e un w.c., oltre ad un piccolo balconcino accessibile dal WC . L'alloggio è dotato inoltre di una soffitta accessibile percorrendo una scala in legno posta nel vano scale comune.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 379 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 160,36 Euro, indirizzo catastale: VIA GIAMBATTISTA BADANO n. 2 , piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 30/07/2007 Pubblico ufficiale LEPRI ALBERTO Sede VARAZZE (SV) Repertorio n. 6447 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 5814.1/2007 Reparto PI di SAVONA in atti dal 13/08/2007



Panoramica edificio da Via Badano



Panoramica ingresso su Via Badano

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

- municipio
- negozi al dettaglio
- farmacie
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- ospedale



COLLEGAMENTI

- autobus distante 250 mt.
- aeroporto distante 57 km
- autostrada distante 20 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APPARTAMENTO facente parte di un complesso immobiliare, di vecchio impianto, inserito nel tessuto storico del Comune di Sassello. La costruzione che ospita l'immobile pignorato è posto in aderenza ad altri edifici, aventi le stesse caratteristiche costruttive, senza soluzione di continuità. Percorsa la Via Badano, si giunge al civ 1, ed al portone di ingresso all'edificio. Superato quest'ultimo, si percorre una scala in muratura, la quale conduce al portoncino in legno di accesso alla proprietà pignorata posta al terzo piano.

L'appartamento si compone, in senso orario progressivo, di un ampio soggiorno, una cucina, un WC che fornisce anche accesso ad un balconcino, ed infine due camere. I locali sono pavimentati con piastrelle di ceramica così come il WC. Quest'ultimo è normalmente attrezzato con tazza bidet lavandino e doccia

Le condizioni manutentive dell'appartamento sono pessime. I muri sono intonacati e tinteggiati, anche se vi sono molte zone prive di finitura. Il solaio di copertura è in legno a "vista" e si presenta in pessime condizioni manutentive. I serramenti sono in alluminio anodizzato con vetrocamera. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, l'appartamento è fornito di adduzione gas metano, che alimenta una calderina singola, posta sul balconcino, che garantisce la fornitura dell'acqua calda sanitaria oltre che al riscaldamento.

Il pianerottolo dell'alloggio fornisce accesso anche ad una scala in legno precaria, la quale conduce al locale ad un locale sottotetto, in pessime condizioni manutentive

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: a battente realizzati in alluminio e vetro doppio al di sopra della media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès nella media 

portone di ingresso: portoncino blindato anta singola a battente al di sopra della media 

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle in ceramica smaltata nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V nella media 

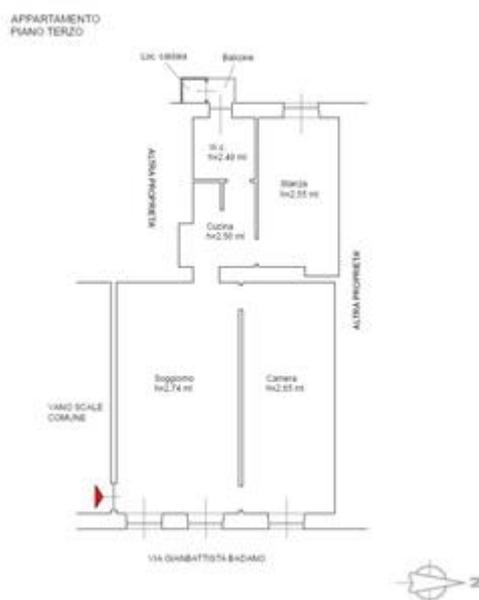
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio al di sopra della media 

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	86,00	x	100 %	=	86,00
balcone e loc. caldaia esterno	1,50	x	25 %	=	0,38
sottotetto	45,00	x	25 %	=	11,25
Totale:	132,50				97,63



Planimetria

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: 22/12/2023

Fonte di informazione: Unikasa Immobiliare

Descrizione: Appartamento disposto su due piani oltre ad ampio sottotetto, composto da soggiorno con cucina, bagno; al piano superiore camera, ripostiglio e studio

Indirizzo: piazza Concezione, Sassello

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 38.000,00 pari a 584,62 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %

Prezzo: 37.240,00 pari a 572,92 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Romano, Sassello

Descrizione: Appartamento posto al piano terra: cucina abitabile, due camere, bagno, ripostiglio, cantina, corte esclusiva

Indirizzo: Centro, Sassello

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 675,68 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 48.500,00 pari a 655,41 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - "Osservatorio del mercato immobiliare" redatto dall'Agenzia delle Entrate - Anno 2023 - Semestre I

Valore minimo: 640,00

Valore massimo: 950,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è ritenuto opportuno utilizzare un criterio di stima sintetico monoparametrico, in quanto il mercato immobiliare della zona, risulta attivo. Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è effettuato un confronto con altri immobili in vendita nella medesima zona, oltre a considerare le valutazioni OMI

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 97,62 x 500,00 = **48.810,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
certificazione energetica	-400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 48.410,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48.410,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di di Sassello, agenzie: del Comune di Sassello, 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	97,62	0,00	48.410,00	48.410,00
				48.410,00 €	48.410,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 800,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.610,00****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: **€. 40.468,50****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: **€. 30.351,38**

data 28/12/2023

il tecnico incaricato
dott. ing. Alessandro SAVASTANO