



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

NUOVO RITO FALLIMENTARE

5/2022

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Luigi Acquarone

CURATORE:

Rag. Elisa Salino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/08/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Valentina Gerbi

CF:GRBVNT89R63D969K

con studio in SAVONA (SV) VIA XX SETTEMBRE 11/4

telefono: 0198386928

email: gerbi.valentina@libero.it

PEC: valentina.gerbi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 5/2022

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **fabbricato a destinazione abitativa** a URBE Località Sambù 3, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **461,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato ubicato nel Comune di Urbe Località Sambù civ. 3 avente destinazione abitativa, dislocato su n° 4 piani (n° 3 piani fuori terra e n° 1 piano seminterrato) e composto da n° 3 unità immobiliari adibite ad abitazione nonché n° 2 locali destinati a cantina ubicati al piano seminterrato; i piani sono collegati tra loro a mezzo di scala interna a doppia rampa.

Il piano seminterrato (avente altezza pari a mt. 2,00 circa), accessibile tanto a mezzo di scala interna quanto a mezzo di rampa esterna carrabile, è composto da n° 2 locali cantina e n° 1 passaggio comune nonché rampa di accesso.

Il piano terra, avente altezza pari a mt. 3,00 circa, è composto da disimpegno, cucina, bagno, n° 4 camere e balcone.

Il piano primo, avente altezza pari a mt. 3,00 circa, è composto da disimpegno, cucina, bagno, n° 4 camere e balcone.

Il piano secondo (sottotetto), avente altezza interna minima pari a mt. 1,55 circa ed altezza interna massima pari a mt. 3,10 circa, è composto da disimpegno, soggiorno, cucina, camera e bagno nonché ripostiglio ubicato nel vano scala.

I caratteri di finitura delle unità immobiliari, rilevati al momento del sopralluogo, risalgono prevalentemente all'anno di costruzione del fabbricato e vertono in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

Ad ogni buon conto si specifica che i caratteri di finitura consistono in: pavimenti in piastrelle di graniglia di marmo, pareti tinteggiate e /o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a cucina e bagno, porte interne in legno tamburato, finestre in legno e vetro semplice e complete di persiane in legno, porta di accesso al fabbricato e porte di accesso alle unità immobiliari dotate di serratura semplice.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano realizzati sottotraccia e all'atto del sopralluogo risultavano non a norma e non funzionanti ancorché le utenze risultavano disattivate.

I locali destinati a bagno ed ubicati al piano terra e primo sono dotati di boiler per la produzione dell'acqua calda.

L'impianto di riscaldamento è unico per tutto il fabbricato ed all'atto del sopralluogo risultava non funzionante; nei locali adibiti a cucina ubicati al piano terra e primo si è rilevata la presenza di n° 2 stufe a legna/pellets mentre al piano sottotetto è presente un camino a legna.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni delle unità immobiliari risultano pessime ancorché risultano in evidente stato di abbandono ed inoltre si sono rilevati evidenti segni di avvenute infiltrazioni al piano secondo (sottotetto).

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 44 queste comprese.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 569 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Vara Inferiore n. 3, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei

dati di superficie

Coerenze: L'unità immobiliare posta al piano terra confina con affaccio sul mappale 302 mentre l'unità (adibita a cantina) posta al piano seminterrato confina con il sub. 2, terrapieno e passaggio comune. L'intero fabbricato confina con il mappale 302.

- foglio 8 particella 569 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Vara Inferiore n. 3, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: L'unità immobiliare posta al piano primo confina con affaccio sul mappale 302 mentre l'unità (adibita a cantina) posta al piano seminterrato confina con scala di accesso, terrapieno, sub. 1 e passaggio comune. L'intero fabbricato confina con il mappale 302.

B capannone industriale a URBE Località Sambù 3, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **2.405,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato ubicato nel Comune di Urbe Località Sambù civ. 3 avente destinazione quale capannone industriale, dislocato su n° 2 piani fuori terra (piano terra destinato alla produzione e piano primo destinato agli uffici); i piani sono collegati tra loro a mezzo di n° 2 corpi scala realizzati esternamente al fabbricato ed idoneamente protetti dagli agenti atmosferici.

Il piano terra, avente altezza interna variabile da mt. 4,28 circa a mt. 6,75 circa, è composto da un ampio locale adibito alla produzione, locale tecnico e da locali spogliatoi e servizi igienici.

Il piano primo, avente altezza interna pari a mt. 2,85 circa, è attualmente composto da n° 2 ampi locali, cucina, n° 6 w.c., magazzino, disimpegni, n° 5 locali adibiti ad uso ufficio e n° 2 ripostigli.

L'intero compendio immobiliare ricomprende altresì un'ampia corte prevalentemente destinata ad area di manovra a servizio del mapp. 302, del mapp. 569 nonché di altri mappali di proprietà di terzi.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in piastrelle di gres e/o ceramica, pareti tinteggiate e /o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica, porte interne in legno, finestre in alluminio e vetro semplice.

Gli impianti idrico ed elettrico del piano terra risultano realizzati a vista ed all'atto del sopralluogo risultavano non funzionanti ancorché le utenze risultavano disattivate; gli impianti idrico ed elettrico del piano primo risultavano realizzati sottotraccia ed all'atto del sopralluogo risultavano funzionanti.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano pessime ancorché risultano in evidente stato di abbandono ed inoltre si sono rilevati evidenti segni di avvenute infiltrazioni.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 45 alla n° 73 queste comprese.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 302 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 4.092,60 Euro, indirizzo catastale: Via Vara Inferiore n. 3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 28/05/2010 pratica n. SV0088735 in atti dal 28/05/2010 bonifica identificativo catastale (n. 11436.1/2010)
Coerenze: mapp. 299, mapp. 824, mapp. 823, mapp. 826, mapp. 822, mapp. 775 ed altro foglio catastale; inoltre all'interno del mapp. 302 ricade il mapp. 569.

C terreno agricolo a URBE Località Sambù 3, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **8.655,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreni, identificati al fg. 8 mapp. 299 e mapp. 409 e di forma irregolare, aventi una superficie complessiva di circa mq. 8655,00 a qualità bosco ceduo.

All'atto del sopralluogo si è rilevato che i terreni sono prevalentemente destinati a strada di accesso ed area di manovra a servizio del mapp. 302, del mapp. 569 nonché di altri mappali di proprietà di terzi.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 299 (catasto terreni), qualità/classe bosco ceduo 1, superficie 8585, reddito

agrario 0,89 € reddito dominicale 4,88 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/04/1976

Coerenze: Strada Provinciale, mapp. 825, mapp. 302, altro foglio catastale, mapp. 316 e mapp. 457; inoltre all'interno del mapp. 299 ricade il mapp. 409.

- foglio 8 particella 409 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 70, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,04 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione d'ufficio del 19/01/2016 pratica n. SV0001603 in atti dal 19/01/2016 bonifica fabbricato ex rurale non pubblico (n. 14.1/2016)
Coerenze: mapp. 299

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11.521,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 230.436,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 195.870,60
Data della valutazione:	30/08/2023

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 20/05/2021, con scadenza il 31/05/2027, registrato il 14/10/2021 a Albenga ai nn. 4988-4989 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €/mese 500,00.

Si precisa che dalle ricerche esperite presso l'Agenzia del Territorio si è reperito un ulteriore contratto di locazione ad associazione stipulato in data 11/09/2019 tra il *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , con scadenza il 30/09/2025, registrato a Savona in data 08/10/2019 al n. 5486, tipologia contratto 6+6, importo dichiarato €/anno 2.400,00 (per i primi 3 anni) e €/anno 4.800,00 (per i successivi anni) avente per oggetto "*porzione del piano primo - fg. 8 mapp. 302 cat. D07, rendita presunta € 12.092,00, per svolgere le attività promozione sociale e culturale*".

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 21/04/1997 a firma di Notaio Agostino Firpo ai nn. rep. 16914 di repertorio, iscritta il 02/05/1997 a Savona ai nn. RG 3104 RP 446, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: £ 5.000.000.000.

Importo capitale: £ 2.500.000.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

1. Annotazione n. 500 del 25/03/2013 (restrizione dei beni).

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/10/2008 a firma di Notaio Agostino Firpo ai nn. rep. 48389/25643 di repertorio, iscritta il 30/10/2008 a Savona ai nn. RG 11202 RP 2050, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €640.000,00.

Importo capitale: €320.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 10/03/2022 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 6 di repertorio, trascritta il 04/04/2022 a Savona ai nn. RG 3377 RP 2676, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si precisa che dalla lettura della nota di trascrizione del sopra citato atto è emerso che, erroneamente, il bene identificato al fg. 8 mapp. 569 sub. 2 è stato trascritto quale fg. 8 mapp. 586 sub. 2.

pignoramento, stipulata il 20/04/2000 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 1044/2000 di repertorio, trascritta il 25/05/2000 a Savona ai nn. RG 4182 RP 2984, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

1. Annotazione n. 501 del 25/03/2013 (restrizione dei beni).

*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 decreto di trasferimento (dal 14/10/2008), con atto stipulato il 14/10/2008 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 69/2000 di repertorio, trascritto il 30/10/2008 a Savona ai nn. RG 11201 RP 7527

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. C.E. 40 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa di civile abitazione, presentata il 19/07/1958 con il n. prot. 1356 di protocollo, rilasciata il 19/07/1958, agibilità del 19/01/1959 con il n. prot. 77 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato a destinazione abitativa

Condomo edilizio tratto dalla legge 47/85 N. Condono n° 278 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione mansarda ed accesso box, presentata il 28/04/1986 con il n. prot. 958 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato a destinazione abitativa.

Il rilascio della sanatoria è subordinato al deposito dell'aggiornamento catastale.

Concessione edilizia N. C.E. 759 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edifici industriali, presentata il 11/04/1978, rilasciata il 02/05/1978 con il n. prot. 759 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a capannone industriale

Concessione edilizia N. C.E. 861 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al ripristino fabbrica Mawel - già C.E. n° 759 del 02/05/1978, presentata il 09/05/1978, rilasciata il 21/12/1981 con il n. prot. 861 di protocollo, agibilità del 01/05/1982 con il n. prot. 857 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a capannone industriale

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il rilascio del condono n° 278 presentato in data 28/04/1986 è subordinato al deposito dell'aggiornamento catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione della documentazione propedeutica al rilascio del condono

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionista (variabile a seconda del Tecnico scelto): €200,00
- diritti segreteria: €200,00

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato a destinazione abitativa

Sono state rilevate le seguenti difformità: diverso posizionamento delle scale esterne, diverso posizionamento e dimensionamento di alcune bucatore, cambio destinazione d'uso di alcuni locali al piano primo e piccole modifiche interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione massima come da art. 37 D.P.R. 380/01: €5.164,00
- diritti segreteria: €200,00

- oneri professionista (variabile a seconda del Tecnico scelto): €2.500,00

Questa situazione è riferita solamente a capannone industriale.

Si precisa che, non avendo contezza della data di esecuzione delle difformità rilevate, la scrivente evidenzia che per la sanatoria delle stesse l'oblazione, come da art. 37 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, può variare da €516,00 ad €5.164,00 stabilita dal Responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio. Cautelativamente si applica l'oblazione massima pari ad €5.164,00.

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di nuovi volumi e/o manufatti senza autorizzazione

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- diritti segreteria: €200,00
- oneri professionista (variabile a seconda del Tecnico scelto): €1.000,00
- costi per demolizione volumi e/o manufatti non autorizzati e non sanabili: €26.000,00

Questa situazione è riferita solamente a capannone industriale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato accatastamento del piano secondo (sottotetto) nonché della rampa di accesso al piano seminterrato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di Tipo mappale, elaborato planimetrico e n° 5 pratiche DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali per n° 5 pratiche DOCFA: €250,00
- diritti catastali per Tipo mappale: €150,00
- oneri professionista per redazione e presentazione n° 5 pratiche DOCFA (variabile a seconda del Tecnico scelto): €2.500,00
- oneri professionista per redazione e presentazione Tipo mappale (variabile a seconda del Tecnico scelto): €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato a destinazione abitativa

Sono state rilevate le seguenti difformità: diverso dimensionamento in mappa e planimetria catastale non corrispondente al capannone industriale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione Tipo mappale e presentazione pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali per pratica DOCFA: €50,00
- oneri professionista (variabile a seconda del Tecnico scelto): €2.500,00
- diritti catastali per presentazione Tipo mappale: €150,00

Questa situazione è riferita solamente a capannone industriale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA

BENI IN URBE LOCALITÀ SAMBÙ 3, FRAZIONE -, QUARTIERE -
FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITATIVA
DI CUI AL PUNTO A

fabbricato a destinazione abitativa a URBE Località Sambù 3, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **461,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato ubicato nel Comune di Urbe Località Sambù civ. 3 avente destinazione abitativa, dislocato su n° 4 piani (n° 3 piani fuori terra e n° 1 piano seminterrato) e composto da n° 3 unità immobiliari adibite ad abitazione nonché n° 2 locali destinati a cantina ubicati al piano seminterrato; i piani sono collegati tra loro a mezzo di scala interna a doppia rampa.

Il piano seminterrato (avente altezza pari a mt. 2,00 circa), accessibile tanto a mezzo di scala interna quanto a mezzo di rampa esterna carrabile, è composto da n° 2 locali cantina e n° 1 passaggio comune nonché rampa di accesso.

Il piano terra, avente altezza pari a mt. 3,00 circa, è composto da disimpegno, cucina, bagno, n° 4 camere e balcone.

Il piano primo, avente altezza pari a mt. 3,00 circa, è composto da disimpegno, cucina, bagno, n° 4 camere e balcone.

Il piano secondo (sottotetto), avente altezza interna minima pari a mt. 1,55 circa ed altezza interna massima pari a mt. 3,10 circa, è composto da disimpegno, soggiorno, cucina, camera e bagno nonché ripostiglio ubicato nel vano scala.

I caratteri di finitura delle unità immobiliari, rilevati al momento del sopralluogo, risalgono prevalentemente all'anno di costruzione del fabbricato e vertono in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

Ad ogni buon conto si specifica che i caratteri di finitura consistono in: pavimenti in piastrelle di graniglia di marmo, pareti tinteggiate e /o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a cucina e bagno, porte interne in legno tamburato, finestre in legno e vetro semplice e complete di persiane in legno, porta di accesso al fabbricato e porte di accesso alle unità immobiliari dotate di serratura semplice.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano realizzati sottotraccia e all'atto del sopralluogo risultavano non a norma e non funzionanti ancorché le utenze risultavano disattivate.

I locali destinati a bagno ed ubicati al piano terra e primo sono dotati di boiler per la produzione dell'acqua calda.

L'impianto di riscaldamento è unico per tutto il fabbricato ed all'atto del sopralluogo risultava non funzionante; nei locali adibiti a cucina ubicati al piano terra e primo si è rilevata la presenza di n° 2 stufe a legna/pellets mentre al piano sottotetto è presente un camino a legna.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni delle unità immobiliari risultano pessime ancorché risultano in evidente stato di abbandono ed inoltre si sono rilevati evidenti segni di avvenute infiltrazioni al piano secondo (sottotetto).

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 44 queste comprese.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 569 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Vara Inferiore n. 3, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: L'unità immobiliare posta al piano terra confina con affaccio sul mappale 302 mentre l'unità (adibita a cantina) posta al piano seminterrato confina con il sub. 2, terrapieno e passaggio comune. L'intero fabbricato confina con il mappale 302.

- foglio 8 particella 569 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Vara Inferiore n. 3, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: L'unità immobiliare posta al piano primo confina con affaccio sul mappale 302 mentre l'unità (adibita a cantina) posta al piano seminterrato confina con scala di accesso, terrapieno, sub. 1 e passaggio comune. L'intero fabbricato confina con il mappale 302.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Savona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 54,0

buono 

autobus distante Km 1,0

buono 

autostrada distante Km 25,0

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
piano seminterrato - cantine	137,22	x	35 %	=	48,03
piano terra - abitativo	137,22	x	100 %	=	137,22
piano terra - balcone	3,00	x	25 %	=	0,75
piano primo - abitativo	137,22	x	100 %	=	137,22
piano primo - balcone	3,00	x	25 %	=	0,75
piano secondo (sottotetto) - abitativo	137,22	x	100 %	=	137,22
Totale:	554,88				461,19

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta

considerazione lo stato attuale degli immobili (comprese altresì le opere per allineare lo stato attuale allo stato autorizzato) nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **120.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 120.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 120.000,00**

BENI IN URBE LOCALITÀ SAMBÙ 3, FRAZIONE -, QUARTIERE -

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO B

capannone industriale a URBE Località Sambù 3, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **2.405,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato ubicato nel Comune di Urbe Località Sambù civ. 3 avente destinazione quale capannone industriale, dislocato su n° 2 piani fuori terra (piano terra destinato alla produzione e piano primo destinato agli uffici); i piani sono collegati tra loro a mezzo di n° 2 corpi scala realizzati esternamente al fabbricato ed idoneamente protetti dagli agenti atmosferici.

Il piano terra, avente altezza interna variabile da mt. 4,28 circa a mt. 6,75 circa, è composto da un ampio locale adibito alla produzione, locale tecnico e da locali spogliatoi e servizi igienici.

Il piano primo, avente altezza interna pari a mt. 2,85 circa, è attualmente composto da n° 2 ampi locali, cucina, n° 6 w.c., magazzino, disimpegni, n° 5 locali adibiti ad uso ufficio e n° 2 ripostigli.

L'intero compendio immobiliare ricomprende altresì un'ampia corte prevalentemente destinata ad area di manovra a servizio del mapp. 302, del mapp. 569 nonché di altri mappali di proprietà di terzi.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in piastrelle di gres e/o ceramica, pareti tinteggiate e /o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica, porte interne in legno, finestre in alluminio e vetro semplice.

Gli impianti idrico ed elettrico del piano terra risultano realizzati a vista ed all'atto del sopralluogo risultavano non funzionanti ancorché le utenze risultavano disattivate; gli impianti idrico ed elettrico del piano primo risultavano realizzati sottotraccia ed all'atto del sopralluogo risultavano funzionanti.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano pessime ancorché risultano in evidente stato di abbandono ed inoltre si sono rilevati evidenti segni di avvenute infiltrazioni.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 45 alla n° 73 queste comprese.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 302 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 4.092,60 Euro, indirizzo catastale: Via Vara Inferiore n. 3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 28/05/2010 pratica n. SV0088735 in atti dal 28/05/2010 bonifica identificativo catastale (n. 11436.1/2010)

Coerenze: mapp. 299, mapp. 824, mapp. 823, mapp. 826, mapp. 822, mapp. 775 ed altro foglio catastale; inoltre all'interno del mapp. 302 ricade il mapp. 569.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in

un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Savona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 54,0

buono 

autobus distante Km 1,0

buono 

autostrada distante Km 25,0

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
capannone industriale	2.405,41	x	100 %	=	2.405,41
Totale:	2.405,41				2.405,41

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale degli immobili (comprese altresì le opere per allineare lo stato attuale allo stato autorizzato) nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **150.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 150.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 150.000,00**

BENI IN URBE LOCALITÀ SAMBÙ 3, FRAZIONE -, QUARTIERE -

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a URBE Località Sambù 3, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **8.655,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreni, identificati al fg. 8 mapp. 299 e mapp. 409 e di forma irregolare, aventi una

superficie complessiva di circa mq. 8655,00 a qualità bosco ceduo.

All'atto del sopralluogo si è rilevato che i terreni sono prevalentemente destinati a strada di accesso ed area di manovra a servizio del mapp. 302, del mapp. 569 nonché di altri mappali di proprietà di terzi.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 299 (catasto terreni), qualità/classe bosco ceduo 1, superficie 8585, reddito agrario 0,89 € reddito dominicale 4,88 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/04/1976
Coerenze: Strada Provinciale, mapp. 825, mapp. 302, altro foglio catastale, mapp. 316 e mapp. 457; inoltre all'interno del mapp. 299 ricade il mapp. 409.
- foglio 8 particella 409 (catasto terreni), qualità/classe bosco ceduo 1, superficie 70, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,04 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione d'ufficio del 19/01/2016 pratica n. SV0001603 in atti dal 19/01/2016 bonifica fabbricato ex rurale non pubblico (n. 14.1/2016)
Coerenze: mapp. 299

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Savona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 54,0

buono 

autobus distante Km 1,0

buono 

autostrada distante Km 25,0

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
terreno - fg. 8 mapp. 299	8.585,00	x	100 %	=	8.585,00
terreno - fg. 8 mapp. 409	70,00	x	100 %	=	70,00
Totale:	8.655,00				8.655,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

3.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 3.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 3.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per questa tipologia di immobile è stata scelta la stima diretta comparativa e a corpo, la media dei rispettivi valori consente di ottenere il valore di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Urbe (SV)**, derivante da uno studio di comparazione eseguito su unità immobiliari similari, ubicate nella stessa zona e/o vicinanze, vendute e/o in vendita e per quanto possibile nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione, della superficie, dell'altezza di piano e dell'esposizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Urbe, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare

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	fabbricato a destinazione abitativa	461,19	0,00	120.000,00	120.000,00
B	capannone industriale	2.405,41	0,00	150.000,00	150.000,00
C	terreno agricolo	8.655,00	0,00	3.000,00	3.000,00
				273.000,00 €	273.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 42.564,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 230.436,00**

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: **€ 195.870,60**

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: **€ 146.902,95**

data 30/08/2023

il tecnico incaricato
Valentina Gerbi