
TRIBUNALE DI SAVONA
CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:
Banco di S.Giorgio s.p.a.

N. Gen. Rep. **000136/09**

Giudice Dr. **Dott.Rosario Ammendolia**
Custode Giudiziario **Dott.Enrico Murialdo**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Giuseppe Sanguineti
iscritto all'Albo della provincia di Savona al N. 256
iscritto all'Albo del Tribunale di Savona al N. 60
C.F. SNGGPP60E05I480X- P.Iva 00402390090

con studio in Savona (Savona) via Famagosta 11/7
telefono: 019856540

fax: 019856540
email: studio.sal@libero.it

Beni in Albenga (Savona) Regione Bagnoli 39
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito commerciale sito in Albenga (Savona) Regione Bagnoli 39.

Composto da **due grandi vani adibiti a magazzino.**

posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **758,68**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Ciao Liguria s.r.l. con sede in Albenga c.f. 01149960096 foglio 18 mappale 20 subalterno 226, categoria D/8, superficie catastale 721 mq, posto al piano S1, - rendita: 2884,00.

Coerenze: Corsia veicolare, altro magazzino, rampa veicolare, intercapedine, foglio 18 partic 20 sub 225.

Note: **Il Corpo A del lotto 1, identificato al foglio 18 particella 20 sub 226, deriva dalla fusione dei subalterni ex 162, 163, 173 (fusione del 16/06/2010 n° 12440.1/2010 in atti dal 16/06/2010 prot SV0097914)**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene in oggetto è ubicato nel Comune di Albenga:

Estensione kmq 36,5

Popolazione : 24.000 circa

Città dal ricco patrimonio storico-culturale attiva nel settore turistico ricettivo.

Sede di importanti attività commerciali di vario genere, soprattutto nel settore della floricultura ed ortofrutticolo, attive nella pianura circostante gli immobili in oggetto.

Il bene è costituito da locali interrati adibiti a magazzino situati sulla Strada Provinciale n° 582, in Regione Bagnoli 39, sottostanti il centro commerciale.

L'unità immobiliare è composta da **due grandi vani, adibiti a magazzino**, posti al piano interrato: uno avente superficie netta di **mq 535**, costituito dall'ex sub 163, al cui interno sono ricavati 4 vani con pareti divisorie in vetro ed alluminio, ed uno di **mq 198,73**, costituito dai subalterni ex 162 e 173; i locali sono dotati di servizio igienico ed hanno accesso dalla corsia veicolare interna tramite portone a libro automatico. Il vano più grande è dotato di finestratura prospiciente la rampa adiacente, l'impianto elettrico risulta di recente realizzazione.

Caratteristiche zona: periferica produttiva (normale) a traffico sostenuto con parcheggi ottimi.

Servizi della zona: centro commerciale (buono).

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

agricole e commerciali. i principali centri limitrofi sono Albenga.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1 km), autobus (500 ml).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Mobi s.r.l. via vittorio Veneto 40 Alassio SV c.f. 01372400091, tel 0182 574428 in forza di un contratto di affitto del tipo 6+6 per l'importo di €24000,00 annui stipulato in data 11/08/2008 con scadenza in 11/08/2014. registrato a Albenga in data 11/09/2008 ai nn. 5577. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

L'immobile è amministrato dalla Società AGEM 81 Amministrazioni Condominiali via Trieste 5 - 17031 Albenga SV, tel 0182 542948 e fa parte del " Condominio 2 Albenga 2000 Interrato - Regione Bagnoli 39"

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:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da 168 Concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCO DI CHIAVARI E DELLA RIVIERA LIGURE S.P.A. CHIAVARI GE C.F. 00240080101, contro Ciao Liguria s.r.l.Albenga SV c.f. 01149960096**, a firma di Notaio Basso Luciano Albenga in data 29/10/1999 ai nn. 47603 iscritto a Finale Ligure in data 10/11/1999 ai nn. 10242/1832

importo ipoteca: €929.622,42

importo capitale: €464.811,21

L'ipoteca grava anche su parte del subalterno 225 (già sub 171) del lotto 002.

Riferito limitatamente a: subalterni ex 162 ed ex 163 (ora fusi nel sub 226)

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da 176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA POPOLARE DI LODI C.F. 00691360150, contro Ciao Liguria s.r.l.Albenga SV c.f. 01149960096**, a firma di Notaio Basso Luciano Albenga in data 12/08/2004 ai nn. 68886 iscritto a Finale Ligure in data 14/08/2004 ai nn. 10860/2466

importo ipoteca: €1.000.000,00

importo capitale: €500.000,00

L'ipoteca grava anche sul Lotto 002 (sub ex 170 ed ex 171).

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da 176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **SAN PAOLO IMI S.P.A. C.F. 06210280019, contro Ciao Liguria s.r.l.Albenga SV c.f. 01149960096**, a firma di Notaio Basso Luciano Albenga in data 28/03/2006 ai nn. 75372 iscritto a Finale Ligure in data 31/03/2006 ai nn. 4516/727

importo ipoteca: €1.000.000,00

importo capitale: €500.000,00

L'ipoteca grava anche sul Lotto 002 (subalterni ex 170 ed ex 171).

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da 168 Concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA POPOLARE DI LODI C.F. 00691360150, contro Ciao Liguria s.r.l.Albenga SV c.f. 01149960096**, a firma di Notaio Orsero Paola in data 12/12/2007 ai nn. 437 iscritto a Finale Ligure in data 17/12/2007 ai nn. 178750/3136

importo ipoteca: €1.400.000,00

importo capitale: €700.000,00

L'ipoteca grava anche sul Lotto 002 (sub ex 170 ed ex 171).

Iscrizione legale (Attiva) derivante da 0300 Ipoteca Legale ai sensi art77 DPR 602/73 modif. dal Dlgs 46/99 e Dlgs 193/01 a favore di **EQUITALIA SESTRI S.P.A. C.F. 01822130165, contro Ciao Liguria s.r.l.Albenga SV c.f. 01149960096**, a firma di Atto Amministrativo Equitalia Sestri spa in data 30/07/2008 ai nn. 101112 iscritto a Finale Ligure in data 26/08/2008 ai nn. 10489/1530

importo ipoteca: €240.504,32

importo capitale: €120.252,16

L'ipoteca grava anche sul Lotto 002 (sub ex 170 ed ex 171).

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA POPOLARE DI NOVARA SPAI C.F. 01848100390, contro Ciao Liguria s.r.l.Albenga SV c.f. 01149960096**, a firma di Atto Giudiziario in data 25/11/2008 ai nn. 498 iscritto a Finale Ligure in data 01/12/2008 ai nn. 14549/2103

importo ipoteca: €265.000,00

importo capitale: €197.904,63

L'ipoteca grava anche sul Lotto 002 (sub ex 170 ed ex 171).

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCO DI S.GIORGIO SPA C.F. 02942940103, contro Ciao Liguria s.r.l.Albenga SV c.f. 01149960096**, a firma di Atto Giudiziario in data 31/03/2009 ai nn. 4451 iscritto a Finale Ligure in data 06/04/2009 ai nn. 3844/597

importo ipoteca: €170.000,00

importo capitale: €153.453,19

L'ipoteca grava anche sul Lotto 002 (sub ex 170 ed ex 171).

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCO DI S.GIORGIO SPA C.F. 02942940103, contro Ciao Liguria s.r.l.Albenga SV c.f. 01149960096**, a firma di Atto Giudiziario in data 31/03/2009 ai nn. 4451 iscritto a Finale Ligure in data 06/04/2009 ai nn. 3844/597

importo ipoteca: €170.000,00

importo capitale: €153.453,19

L'ipoteca grava anche sul Lotto 002 (sub ex 170 ed ex 171).

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVOROSEZIONE AUTONOMA DI CREDITO FONDIARIO ROMA., contro Marco s.r.l.**, a firma di Notaio Aldo Solimena di Genova in data 23/07/1991 ai nn. 291631

importo ipoteca: €16.268.392,32

importo capitale: €5.422.729,44

Riferito limitatamente a: subalterno ex 173 (ora compreso nel sub 226)

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto giudiziario Tribunale di Savona 28/5/2009 n° rep 1842 a favore di Banco di S.Giorgio spa c.f. 02942940103 contro Ciao Liguria s.r.l.Albenga SV c.f. 01149960096 con atto registrato a Finale Ligure in data 28/05/2009 ai nn. 7404/5149

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **realizzazione di opere interne di variazione distributiva e di servizio igienico completo.**

I subalterni ex 162 e 173 sono stati uniti eliminando la parete divisoria.

regolarizzabili mediante **La difformità urbanistica è stata regolarizzata mediante Comunicazione per opere interne, del 5/5/2010, eseguite tra il 17/3/1985 ed il 1/1/2005 ai sensi dell'art 22 della Legge Regionale n° 16/2008**

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **le planimetrie catastali degli immobili non corrispondono allo stato di fatto,regolarizzabili mediante Successivamente alla regolarizzazione urbanistica tale difformità è stata regolarizzata mediante variazione catastale con procedura DOCFA.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€2.980,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Preventivo 2010 **€4.343,44**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€6.843,82**

Ulteriori avvertenze: Decreto ingiuntivo n° 497/09 del Tribunale di Savona Sezione distaccata di Albenga

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Ciao Liguria s.r.l. proprietario dal 05/12/1996 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Luciano Basso di Albenga in data 05/12/1996 ai nn. 34993 trascritto a Finale Ligure SV in data 04/01/1997 ai nn. 115/98. In precedenza la Marco srl acquistò i seguenti terreni su cui costruì l'oggetto di pignoramento:

Terreni censiti:

- a) Foglio 18 mapp. 21, Rogito not S.Castiglione di Torino in data 11/1/1989 n° Rep 8469 registrato a Torino il 31/01/1989 n° 4108 trascritto a Finale Ligure 11/2/89 ai n 1516/1113
- b) Foglio 18 mapp. 648, Rogito Notaio A.Navone di Albenga in data 21/4/1989 n° Rep. 40718 registrato, trascritto a Finale Ligure il 12/5/1989 ai N 4128/2984.
- c) Foglio 18 mapp. 675 (già mapp 22/B) Rogito Notaio A.M. Marocco, Torino in data 27/12/1990 n° Rep 111362, registr. a Torino il 16/1/1991 al n° 4443, trascr. a Finale Ligure il 26/1/1991 ai n 1091/957.
- d) Foglio 18 mapp.501, Rogito Notaio L.Basso di Albenga in data 28/12/1990 n° Rep 10568, registr., trascr. a Finale Ligure il 23/1/1991 ai n 961/847
- e) Foglio 18 mapp. 671, (già mapp. 376) Rogito Notaio L.Basso di Albenga in data 28/12/1990 n° Rep. 10588, registr. ad Albenga il 17/1/1991 al n° 292, trascr. a Finale Ligure il 28/1/1991 ai n 1145/1002.
- f) Foglio 18 mapp. 676 (già mapp. 502/B) Rogito Notaio L.Basso di Albenga in data 28/12/1990 n° Rep 10596, registr. ad Albenga il 17/1/1991 al n° 291, trscr, a Finale Ligure il 28/1/1991 ai n 1145/1003
- g) Foglio 18 mapp. 673, 674 e 20, Rogito Notaio L.Basso in data 28/12/1990 n° Rep 10603, registr. e trascr. a Finale Ligure il 23/1/1991 ai n 958/844
- h) Foglio 18 mapp.19 (parte), mapp. 500, Rogito Notaio L.Basso in data 28/12/1990 n° Rep 10605, registr. ad Albenga il 17/1/1991 al n° 293, trascr. a Finale Ligure il 28/1/1991 ai n 1147/1004.

Riferito limitatamente a: subalterno ex 162 ed ex 163 (ora fusi nel sub 226)

Ciao Liguria s.r.l. proprietario dal 13/01/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Luciano Basso di Albenga in data 13/01/2000 ai nn. 48472 registrato a Finale Ligure SV in data 02/02/2000 ai nn. 804/570

Riferito limitatamente a: subalterno ex 173 (ora fuso nel sub 226)

7. PRATICHE EDILIZIE:

comunicaz comune

richiesta agibilità

P.E. n. 31477 e successive varianti per lavori di Realizzazione progetto comparto N del P.P. Zona D/4 fabbricato commerciale intestata a Marco s.r.l.. Concessione Edilizia presentata in data 26/10/1990 rilasciata in data 07/12/1990- n. prot. 31477 l'agibilità è stata rilasciata in data 10/08/1994- n. prot. 23477 **Il certificato di agibilità n° 23477 viene citato nell'atto di compravendita del subalterno ex 173 del Lotto 001(n° rep. 48472 - 13/1/2000, Registrato ad Albenga il 2/2/2000 n 254/1V, Trascritto a Finale Ligure il 2/2/2000 n 570).**

Tale certificato non è reperibile nell'archivio del Comune di Albenga.

Descrizione **deposito commerciale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito commerciale sito in Albenga (Savona) Regione Bagnoli 39.

Composto da **due grandi vani adibiti a magazzino.**

posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **758,68**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Ciao Liguria s.r.l. con sede in Albenga c.f. 01149960096 foglio 18 mappale 20 subalterno 226, categoria D/8, superficie catastale 721 mq, posto al piano S1, - rendita: 2884,00.

Coerenze: Corsia veicolare, altro magazzino, rampa veicolare, intercapedine, foglio 18 partic 20 sub 225.

Note: **Il Corpo A del lotto 1, identificato al foglio 18 particella 20 sub 226, deriva dalla fusione dei subalterni ex 162, 163, 173 (fusione del 16/06/2010 n° 12440.1/2010 in atti dal 16/06/2010 prot SV0097914)**

L'edificio è stato costruito nel 1990.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml 4,40.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona D/4

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale lorda	206,64	1,00	206,64
Magazzino	Sup. reale lorda	552,04	1,00	552,04
	Sup. reale lorda	758,68		758,68

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: platea, materiale: c.a..
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: prefabbricato a lastre precomprese, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: piana adibita a parcheggio, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi interni:</i>	tipologia: scorrevole e a battente, materiale: alluminio e ferro, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Antincendio:</i>	tipologia: estintori, accessibilità VV.FF.: buona, condizioni: buone.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavidotti a vista, condizioni: sufficienti. Note: Al momento del sopralluogo non è stato prodotta certificazione di conformità dell'impianto.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo comparativo in base a valori attuali di mercato di immobili di uguale tipologia, ubicazione, stato conservativo.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Comune di Albenga provincia di Savona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Finale Ligure SV, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio, banca dati delle quotazioni immobiliari. Agenzie immobiliari..

8.3. Valutazione corpi

A. deposito commerciale

<i>Stima sintetica a vista dell'intero corpo:</i>	Peso ponderale: 50
- Valore corpo:	€1.050.000,00
- Valore accessori:	€0,00

- Valore complessivo intero: **€1.050.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€1.050.000,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 50
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino	206,64	€1.220,00	€252.100,80
Magazzino	552,04	€1.220,00	€673.488,77
	758,68		€925.589,57

- Valore corpo: **€925.589,57**
- Valore accessori: **€0,00**
- Valore complessivo intero: **€925.589,57**
- Valore complessivo diritto e quota: **€925.589,57**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	deposito commerciale	758,68	€987.794,79	€987.794,79

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Riduzione percentuale: Contratto di locazione esistente **€148.169,22**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€49.389,74**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **€0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuno**
Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€790.235,83**

Beni in Albenga (Savona) Regione Bagnoli 39
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito commerciale sito in Albenga (Savona) Regione Bagnoli 39.

Composto da **grande vano adibito a magazzino**, posto al piano Interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **640**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Ciao Liguria s.r.l. con sede in Albenga c.f. 01149960096 foglio 18 mappale 20 subalterno 225, categoria D/8, superficie catastale 633, posto al piano S1, - rendita: 2532,00.

Coerenze: Corsia veicolare interna, foglio 18 partic 20 sub 226, intercapedine, altro magazzino.

Note: **Il Corpo A del lotto 1, identificato al foglio 18 particella 20 sub 225, deriva dalla fusione dei subalterni ex 170 , 171 (fusione del 16/06/2010 n° 12440.1/2010 in atti dal 16/06/2010 prot SV0097890)**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene in oggetto è ubicato nel Comune di Albenga:

Estensione kmq 36,5

Popolazione : 24.000 circa

Città dal ricco patrimonio storico-culturale attiva nel settore turistico ricettivo.

Sede di importanti attività commerciali di vario genere, soprattutto nel settore della floricultura ed ortofrutticolo, attive nella pianura circostante gli immobili in oggetto.

Il bene è costituito da locali interrati adibiti a magazzino situati sulla Strada Provinciale n° 582, in Regione Bagnoli 39, sottostanti il centro commerciale.

L'unità immobiliare è composta da un **grande vano adibito a magazzino** posto al piano interrato di superficie netta pari a **mq 623** con accesso dalla corsia veicolare interna tramite portone a libro automatico. In un angolo del locale si trova una stanza di mq 27 dotata di uscita di sicurezza verso l'intercapedine adiacente. I locali hanno finestratura prospiciente l'intercapedine ed impianto elettrico di recente realizzazione.

Caratteristiche zona: periferica produttiva (normale) a traffico sostenuto con parcheggi ottimi.

Servizi della zona: centro commerciale (buono).

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria agricole e commerciali. i principali centri limitrofi sono Albenga.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1 km), autobus (500 ml).

3. STATO DI POSSESSO:

Il locale che costituisce il lotto 2 è, al momento del sopralluogo, occupato da materiale della Società Mobi s.r.l., tel 0182 574428, via vittorio Veneto 40 Alassio SV, che ha in locazione i locali attigui costituenti il lotto 1.

L'immobile è amministrato dalla Società AGEM 81 Amministrazioni Condominiali via Trieste 5 - 17031 Albenga SV, tel 0182 542948 e fa parte del " Condominio 2 Albenga 2000 Interrato - Regione Bagnoli 39".

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:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Giudice Dr. Dott. Rosario Ammendolia
Curatore/Custode: Dott. Enrico Murialdo
Perito: Arch. Giuseppe Sanguineti

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da 168 Concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCO DI CHIAVARI E DELLA RIVIERA LIGURE S.P.A. CHIAVARI GE C.F. 00240080101, contro Ciao Liguria s.r.l.Albenga SV c.f. 01149960096**, a firma di Notaio Basso Luciano Albenga in data 29/10/1999 ai nn. 47603 iscritto a Finale Ligure in data 10/11/1999 ai nn. 10242/1832

importo ipoteca: €929.622,42

importo capitale: €464.811,21

L'ipoteca grava anche su parte del subalterno 226 (già sub ex 162 ed ex 163 del lotto 001).

Riferito limitatamente a: subalterno ex 171 (ora fuso nel sub 225)

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da 176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA POPOLARE DI LODI C.F. 00691360150, contro Ciao Liguria s.r.l.Albenga SV c.f. 01149960096**, a firma di Notaio Basso Luciano Albenga in data 12/08/2004 ai nn. 68886 iscritto a Finale Ligure in data 14/08/2004 ai nn. 10860/2466

importo ipoteca: €1.000.000,00

importo capitale: €500.000,00

L'ipoteca grava anche sul Lotto 001 (sub ex 162, ex 163 ed ex 173).

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da 176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **SAN PAOLO IMI S.P.A. C.F. 06210280019, contro Ciao Liguria s.r.l.Albenga SV c.f. 01149960096**, a firma di Notaio Basso Luciano Albenga in data 28/03/2006 ai nn. 75372 iscritto a Finale Ligure in data 31/03/2006 ai nn. 4516/727

importo ipoteca: €1.000.000,00

importo capitale: €500.000,00

L'ipoteca grava anche sul Lotto 001 (subalterni ex 162, ex 163 ed ex 173).

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da 168 Concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA POPOLARE DI LODI C.F. 00691360150, contro Ciao Liguria s.r.l.Albenga SV c.f. 01149960096**, a firma di Notaio Orsero Paola in data 12/12/2007 ai nn. 437 iscritto a Finale Ligure in data 17/12/2007 ai nn. 178750/3136

importo ipoteca: €1.400.000,00

importo capitale: €700.000,00

L'ipoteca grava anche sul Lotto 001 (sub ex 162, ex 163 ed ex 173).

Iscrizione legale (Attiva) derivante da 0300 Ipoteca Legale ai sensi art77 DPR 602/73 modif. dal Dlgs 46/99 e Dlgs 193/01 a favore di **EQUITALIA SESTRI S.P.A. C.F. 01822130165, contro Ciao Liguria s.r.l.Albenga SV c.f. 01149960096**, a firma di Atto Amministrativo Equitalia Sestri spa in data 30/07/2008 ai nn. 101112 iscritto a Finale Ligure in data 26/08/2008 ai nn. 10489/1530

importo ipoteca: €240.504,32

importo capitale: €120.252,16

L'ipoteca grava anche sul Lotto 001 (sub ex 162, ex 163 ed ex 173).

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA POPOLARE DI NOVARA SPAI C.F. 01848100390, contro Ciao Liguria s.r.l.Albenga SV c.f. 01149960096**, a firma di Atto Giudiziario in data 25/11/2008 ai nn. 498 iscritto a Finale Ligure in data 01/12/2008 ai nn. 14549/2103

importo ipoteca: €265.000,00

importo capitale: €197.904,63

L'ipoteca grava anche sul Lotto 001 (sub ex 162, ex 163 ed ex 173).

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCO DI S.GIORGIO SPA C.F. 02942940103, contro Ciao Liguria s.r.l.Albenga SV c.f. 01149960096**, a firma di Atto Giudiziario in data 31/03/2009 ai nn. 4451 iscritto a Finale Ligure in data 06/04/2009 ai nn. 3844/597

importo ipoteca: €170.000,00

importo capitale: €153.453,19

L'ipoteca grava anche sul Lotto 001 (sub ex 162, ex 163 ed ex 173).

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCO DI S.GIORGIO SPA C.F. 02942940103, contro Ciao Liguria s.r.l.Albenga SV c.f. 01149960096**, a firma di Atto Giudiziario in data 31/03/2009 ai nn. 4451 iscritto a Finale Ligure in data 06/04/2009 ai nn. 3844/597

importo ipoteca: €170.000,00

importo capitale: €153.453,19

L'ipoteca grava anche sul Lotto 001 (sub ex 162, ex 163 ed ex 173).

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto giudiziario Tribunale di Savona 28/5/2009 n° rep 1842 a favore di Banco di S.Giorgio spa c.f. 02942940103 contro Ciao Liguria s.r.l.Albenga SV c.f. 01149960096 con atto registrato a Finale Ligure in data 28/05/2009 ai nn. 7404/5149

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **realizzazione di opere interne di variazione distributiva:**

I subalterni ex 170 e 171 sono stati uniti eliminando la parete divisoria.

regolarizzabili mediante **La difformità urbanistica è stata regolarizzata mediante Comunicazione per opere interne, del 5/5/2010, eseguite tra il 17/3/1985 ed il 1/1/2005 ai sensi dell'art 22 della Legge Regionale n° 16/2008**

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **le planimetrie catastali degli immobili non corrispondono allo stato di fatto.**regolarizzabili mediante **Successivamente alla regolarizzazione urbanistica tale difformità è stata regolarizzata mediante variazione catastale con procedura DOCEFA.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€2.620,86**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Preventivo 2010 **€3.821,10**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€6.020,77**

Ulteriori avvertenze: Decreto ingiuntivo 497/09 del Tribunale di Savona Sezione distaccata di Albenga

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Ciao Liguria s.r.l. proprietario dal 29/10/1999 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Luciano Basso di Albenga in data 29/10/1999 ai nn. 47602 trascritto a Finale Ligure SV in data 09/11/1999 ai nn. 10190/7425 In precedenza la Marco srl acquistò i seguenti terreni su cui costruì l'oggetto di pignoramento:

Terreni censiti:

- a) Foglio 18 mapp. 21, Rogito not S.Castiglione di Torino in data 11/1/1989 n° Rep 8469 registrato a Torino il 31/01/1989 n° 4108 trascritto a Finale Ligure 11/2/89 ai n 1516/1113
- b) Foglio 18 mapp. 648, Rogito Notaio A.Navone di Albenga in data 21/4/1989 n° Rep. 40718 registrato, trascritto a Finale Ligure il 12/5/1989 ai N 4128/2984.
- c) Foglio 18 mapp. 675 (già mapp 22/B) Rogito Notaio A.M. Marocco, Torino in data 27/12/1990 n° Rep 111362, registr. a Torino il 16/1/1991 al n° 4443, traser. a Finale Ligure il 26/1/1991 ai n 1091/957.
- d) Foglio 18 mapp.501, Rogito Notaio L.Basso di Albenga in data 28/12/1990 n° Rep 10568, registr., traser. a Finale Ligure il 23/1/1991 ai n 961/847
- e) Foglio 18 mapp. 671, (già mapp. 376) Rogito Notaio L.Basso di Albenga in data 28/12/1990 n° Rep. 10588, registr. ad Albenga il 17/1/1991 al n° 292, traser. a Finale Ligure il 28/1/1991 ai n 1145/1002.
- f) Foglio 18 mapp. 676 (già mapp. 502/B) Rogito Notaio L.Basso di Albenga in data 28/12/1990 n° Rep 10596, registr. ad Albenga il 17/1/1991 al n° 291, traser. a Finale Ligure il 28/1/1991 ai n 1145/1003
- g) Foglio 18 mapp. 673, 674 e 20, Rogito Notaio L.Basso in data 28/12/1990 n° Rep 10603, registr. e traser. a Finale Ligure il 23/1/1991 ai n 958/844
- h) Foglio 18 mapp.19 (parte), mapp. 500, Rogito Notaio L.Basso in data 28/12/1990 n° Rep 10605, registr. ad Albenga il 17/1/1991 al n° 293, traser. a Finale Ligure il 28/1/1991 ai n 1147/1004.

Riferito limitatamente a: subalterno ex 171 (ora fuso nel sub 225)

Ciao Liguria s.r.l. proprietario dal 12/08/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Luciano Basso di Albenga in data 12/08/2004 ai nn. 68885 trascritto a Finale Ligure SV in data 14/08/2004 ai nn. 10859/7231

Riferito limitatamente a: subalterno ex 170 (ora fuso nel sub 225)

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 31477 e successive varianti per lavori di Realizzazione progetto comparto N del P.P. Zona D/4 fabbricato commerciale intestata a Marco s.r.l.. Concessione Edilizia presentata in data 26/10/1990 rilasciata in data 07/12/1990- n. prot. 31477 l'agibilità è stata rilasciata in data 10/08/1994- n. prot. 23477 **Il certificato di agibilità n° 23477 viene citato nell'atto di compravendita del subalterno ex 173 del Lotto 001(n° rep. 48472 - 13/1/2000, Registrato ad Albenga il 2/2/2000 n 254/IV, Trascritto a Finale Ligure il 2/2/2000 n 570).**

Tale certificato non è reperibile nell'archivio del Comune di Albenga.

Descrizione **deposito commerciale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito commerciale sito in Albenga (Savona) Regione Bagnoli 39.

Composto da **grande vano adibito a magazzino**.posto al piano Interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **640**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Ciao Liguria s.r.l. con sede in Albenga c.f. 01149960096 foglio 18 mappale 20 subalterno 225, categoria D/8, superficie catastale 633, posto al piano S1, - rendita: 2532,00.

Coerenze: Corsia veicolare interna, foglio 18 partic 20 sub 226, intercapedine, altro magazzino.

Note: **Il Corpo A del lotto 1, identificato al foglio 18 particella 20 sub 225, deriva dalla fusione dei subalterni ex 170 , 171 (fusione del 16/06/2010 n° 12440.1/2010 in atti dal 16/06/2010 prot SV0097890)**

L'edificio è stato costruito nel 1990.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml 4,40.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona D/4

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale lorda	640,00	1,00	640,00
	Sup. reale lorda	640,00		640,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai: tipologia: prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera, condizioni: sufficienti.
Note: Le lastre prefabbricate costituenti il solaio soprastante il locale, presentano infiltrazioni d'acqua provenienti dai locali soprastanti (superficie danneggiata mq 50 circa).

Fondazioni: tipologia: platea, materiale: c.a..

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

Copertura: tipologia: piana adibita a parcheggio, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni: tipologia: scorrevole e a battente, materiale: alluminio e ferro, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Impianti:

Antincendio: tipologia: estintori, accessibilità VV.FF.: buona, condizioni: buone.

Elettrico: tipologia: con cavidotti a vista, condizioni: sufficienti.
Note: Al momento del sopralluogo non è stata prodotta certificazione di conformità dell'impianto.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo comparativo in base a valori attuali di mercato di immobili di eguale tipologia, ubicazione e stato conservativo.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Comune di Albenga provincia di Savona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Finale Ligure SV, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio, Banca dati Quotazioni Immobiliari. Agenzie Immobiliari.

8.3. Valutazione corpi

A. deposito commerciale

<i>Stima sintetica a vista dell'intero corpo:</i>	Peso ponderale: 50
- Valore corpo:	€850.000,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€850.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€850.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 50
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino	640,00	€1.220,00	€780.800,00
- Valore corpo:			€780.800,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€780.800,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€780.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	deposito commerciale	640	€815.400,00	€815.400,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€122.310,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€693.090,00

Relazione lotto 002 creata in data 25/06/2010
Codice documento: E130-09-000136-002

il perito
Arch. Giuseppe Sanguineti