



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

29/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ISEO SPV S.R.L. E PER ESSA DOVALUE S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
PAOLA DI LORENZO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Nadia Negro

CF:NGRND63T69A145A
con studio in ALBENGA (SV) VIA CESARE BATTISTI 8
telefono: 0182555134
email: nadia@geometranegro.it
PEC: nadia.negro@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GARLENDIA BORGATA PONTE 4, della superficie commerciale di **37,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

ALLOGGIO BILOCALE POSTO AL PIANO PRIMO DI FABBRICATO CHE SI SVILUPPA SU DUE PIANI FUORI TERRA. SI ACCEDE ALL'UNITA' IMMOBILIARE TRAMITE SCALA ESCLUSIVA DIPARTENTESI DA PIANO TERRENO. IL FABBRICATO COMPRENDE L'ALLOGGIO IN OGGETTO E UN'AUTORIMESSA SOTTOSTANTE (DI MEDESIMA PROPRIETA' MA NON OGGETTO DI ESECUZIONE), OLTRE PICCOLA CORTE COMUNE CIRCOSTANTE. L'ALLOGGIO E' COMPOSTO DA CUCINA, CAMERA, BAGNO E DISIMPEGNO. DOTAZIONI E FINITURE: PAVIMENTI IN PIASTRELLE DI CERAMICA, SERRAMENTI IN LEGNO CON VETROCAMERA, PERSIANE IN ALLUMINIO VERNICIATO VERDE, PORTONCINO D'INGRESSO BLINDATO, IMPIANTO DI RISCALDAMENTO ALIMENTATO DA CALDERINA A GAS METANO, CON TERMOSIFONI IN ALLUMINIO, IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO CON UNO SPLIT IN CAMERA DA LETTO E MOTORE POSTO NEL GARAGE. L'ESECUTATO HA DICHIARATO CHE TALI IMPIANTI NON SONO FUNZIONANTI E CHE LA CALDERINA FUNZIONA SOLO PER LA FORNITURA DI ACQUA CALDA SANITARIA. L'IMPIANTO ELETTRICO E' FUNZIONANTE MA VETUSTO E NECESSITA DI MESSA A NORMA. SI PRECISA CHE GLI IMPIANTI ELETTRICO E IDRICO SONO IN COMUNE CON L'AUTORIMESSA SOTTOSTANTE, PERTANTO SARA' NECESSARIO SEPARARE LE UTENZE E INSTALLARE CONTATORI DIFFERENZIATI PER LE FORNITURE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 275 CM. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 358 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: BORGATA PONTE n. 4 , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2011 Pratica n. SV0042132 in atti dal 24/02/2011 VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 15289.1/2011); COSTITUZIONE del 10/03/1989 Pratica n. 102036 in atti dal 15/05/2001 COSTITUZIONE (n. 143A.1/1989).
Coerenze: corte comune su due lati, mappale 360, mappale 54.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	37,08 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 104.532,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 88.852,20
Data della valutazione: 03/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'ESECUTATO DICHIARA DI ABITARE E DI ESSERE RESIDENTE NELL'ALLOGGIO.

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 23/03/2005 a firma di NOT. VALENTINO ELPIDIO IN ALASSIO ai nn. 30563/13961 di repertorio, iscritta il 04/04/2005 a FINALE LIGURE ai nn. 4495/1044, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 130.000,00.

Importo capitale: € 65.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/05/2006 a firma di NOT. ELPIDIO VALENTINO IN ALASSIO ai nn. 36400/17386 di repertorio, iscritta il 08/06/2006 a FINALE LIGURE ai nn. 8208/1348, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 44.000,00.

Importo capitale: € 22.000,00.

Durata ipoteca: 14 anni 11 mesi.

N.B.: LA PRESENTE IPOTECA VERRA' RETTIFICATA (VEDI PUNTO SUCCESSIVO) IN QUANTO SONO ERRONEAMENTE INVERTITI I SOGGETTI A FAVORE E CONTRO.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/05/2006 a firma di NOT. VALENTINO ELPIDIO IN ALASSIO ai nn. 36400/17386 di repertorio, iscritta il 27/11/2006 a FINALE LIGURE ai nn. 17563/2850, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 44.000,00.

Importo capitale: € 22.000,00.

Durata ipoteca: 14 anni 11 mesi.

DAL QUADRO "D" DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE: LA PRESENTE NOTA RETTIFICA LA PRECEDENTE ISCRIZIONE DELL' 8 GIUGNO 2006 NN. 8208/1348, IN QUANTO ALLORA ERRONEAMENTE INVERTITI I SOGGETTI.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/11/2006 a firma di NOT. ELPIDIO VALENTINO ai nn. 38609/19054 di repertorio, iscritta il 21/12/2006 a FINALE LIGURE ai nn. 18923/3101, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: 29 anni 11 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/03/2011 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 809 di repertorio, trascritta il 12/05/2011 a FINALE LIGURE ai nn. 5415/3911, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 31/01/2024 a firma di U.N.E.P. TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 149/2024 di repertorio, trascritta il 06/03/2024 a FINALE LIGURE ai nn. 2656/2239, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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**

Ulteriori avvertenze:

NON VI E' CONDOMINIO.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 DI PROPRIETA', in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 27/10/2001), con atto stipulato il 27/10/2001 a firma di NOT. ELPIDIO VALENTINO DI ALASSIO ai nn. 14556 di repertorio, trascritto il 10/11/2001 a FINALE LIGURE ai nn. 10996/8372.

PARTE DONANTE: SIG. *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO

OSCURATO *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **8/73**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO DI FABBRICATO RURALE, rilasciata il 09/06/1973 con il n. 8 di protocollo

CONDONO EDILIZIO L. 47/85 N. **160**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 01/04/1995 con il n. 160 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DPGR N. 139 DEL 13.10.2004 E N. 20 DEL 17.03.2005 , l'immobile ricade in zona A7 - Borgata Ponte e Ponte Antico. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 14 - ZONE A - AMBITI STORICI ARCHITETTONICI

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

N.B.: DAL RAFFRONTO TRA LO STATO DI FATTO RILEVATO DALLA SCRIVENTE E I DISEGNI ALLEGATI ALL'ULTIMO TITOLO EDILIZIO AGLI ATTI DEL COMUNE (CONDONO EDILIZIO L. 47/85 C.E. IN SANATORIA N. 160 DEL 01/04/1995), DISEGNI PERALTRO PRIVI DI QUOTATURE, EMERGONO LIEVI DIFFERENZE ATTRIBIBILI, A PARERE DEL CTU, A IMPRESSIONI NELLA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E NON A OPERE REALIZZATE SUCCESSIVAMENTE. PERTANTO L'IMMOBILE SI PUO' RITENERE CONFORME.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

N.B.: COME INDICATO NEL GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA, ANCHE PER QUANTO RIGUARDA LA SCHEDA CATASTALE AGLI ATTI, SI RILEVANO ALCUNE LIEVI IMPRESSIONI DOVUTE, A PARERE DELLA SCRIVENTE, A UNA ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E/O A SCANSIONE NON PERFETTAMENTE IN SCALA DELLA PLANIMETRIA. SI RITIENE, TUTTAVIA, DI POTER CONSIDERARE LA SITUAZIONE CONFORME.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**..
VEDI PUNTO 8.1

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GARLEND A BORGATA PONTE 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GARLEND A BORGATA PONTE 4, della superficie commerciale di **37,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

ALLOGGIO BILOCALE POSTO AL PIANO PRIMO DI FABBRICATO CHE SI SVILUPPA SU DUE PIANI FUORI TERRA. SI ACCEDE ALL'UNITA' IMMOBILIARE TRAMITE SCALA ESCLUSIVA DIPARTENTESI DA PIANO TERRENO. IL FABBRICATO COMPRENDE L'ALLOGGIO IN OGGETTO E UN'AUTORIMESSA SOTTOSTANTE (DI MEDESIMA PROPRIETA' MA NON OGGETTO DI ESECUZIONE), OLTRE PICCOLA CORTE COMUNE CIRCOSTANTE. L'ALLOGGIO E' COMPOSTO DA CUCINA, CAMERA, BAGNO E DISIMPEGNO. DOTAZIONI E FINITURE: PAVIMENTI IN PIASTRELLE DI CERAMICA, SERRAMENTI IN LEGNO CON VETROCAMERA, PERSIANE IN ALLUMINIO VERNICIATO VERDE, PORTONCINO D'INGRESSO BLINDATO, IMPIANTO DI RISCALDAMENTO ALIMENTATO DA CALDERINA A GAS METANO, CON TERMOSIFONI IN ALLUMINIO, IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO CON UNO SPLIT IN CAMERA DA LETTO E MOTORE POSTO NEL GARAGE. L'ESECUTATO HA DICHIARATO CHE TALI IMPIANTI NON SONO FUNZIONANTI E CHE LA CALDERINA FUNZIONA SOLO PER LA FORNITURA DI ACQUA CALDA SANITARIA. L'IMPIANTO ELETTRICO E' FUNZIONANTE MA VETUSTO E NECESSITA DI MESSA A NORMA. SI PRECISA CHE GLI IMPIANTI ELETTRICO E IDRICO SONO IN COMUNE CON L'AUTORIMESSA SOTTOSTANTE, PERTANTO SARA' NECESSARIO SEPARARE LE UTENZE E INSTALLARE CONTATORI DIFFERENZIATI PER LE FORNITURE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 275 CM. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 358 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: BORGATA PONTE n. 4 , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2011 Pratica n. SV0042132 in atti dal 24/02/2011 VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 15289.1/2011); COSTITUZIONE del 10/03/1989 Pratica n. 102036 in atti dal 15/05/2001 COSTITUZIONE (n. 143A.1/1989).
Coerenze: corte comune su due lati, mappale 360, mappale 54.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1973.



ESTERNO



SCALA D'ACCESSO



DISIMPEGNO



CAMERA



BAGNO



CUCINA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆
scarso ★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CLASSE ENERGETICA:



[236.10 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 35377 registrata in data 03/08/2016

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ALLOGGIO	34,00	x	100 %	=	34,00
SCALA ESCLUSIVA	6,15	x	50 %	=	3,08
Totale:	40,15				37,08

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37,08 x 2.900,00 = **107.532,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 107.532,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 107.532,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

PER LA STIMA DEL BENE SI E' TENUTO CONTO DELLA ZONA, DELLE CARATTERISTICHE, DELLA TIPOLOGIA, DELLO STATO DI MANUTENZIONE, DELLA VETUSTA' E DI QUANT'ALTRO NECESSARIO ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE STESSO.

FONTI DI INFORMAZIONE: AGENZIE IMMOBILIARI ED OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALI E AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO O.M.I..

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	37,08	0,00	107.532,00	107.532,00

107.532,00 €	107.532,00 €
---------------------	---------------------

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
SPESE PER SEPARAZIONE IMPIANTI ELETTRICO E IDRICO ATTUALMENTE IN COMUNE CON AUTORIMESSA A PIANO TERRENO. COSTO APPROSSIMATIVO OLTRE ONERI DI LEGGE	-3.000,00
	3.000,00 €

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: **€. 104.532,00**

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: **€. 88.852,20**

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: **€. 66.639,15**

data 03/06/2024

il tecnico incaricato
Nadia Negro