



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

81/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
SAIE E&A società cooperativa

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
G.E. Dott. D.Atzeni

CUSTODE:
Dott. A.Rosso

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Simona Zanardini

CF: ZNRSMN70R60A122C
con studio in ALASSIO (SV) Via Croce Bianca 23
telefono: 0182640250
email: simona@studiotecnicozanardini.191.it
PEC: simona.zanardini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Fabbricato abitativo con corte a SAVONA Via Nostra Signora del Monte 86, della superficie commerciale di **46,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo fabbricato abitativo da terra a cielo con corte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1°, ha un'altezza interna di mt.2,36 al P.T. e di mt.2,54 al P.1°.

Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 214 sub. 2 graffato alla particella 215 sub.5 (catasto fabbricati) allegato 1-2-3

scheda n.110822 del 29/05/2001 firma geom. Remo Tosi (allegato 4)

categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Nostra Signora del Monte, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da pratica n.110822 del 29/05/2001 - iscrizione di unità afferenti edificate in sopraelevazione

Coerenze da elaborato planimetrico: passaggio pubblico su due lati, mapp.214 sub.3, mapp.215 sub.9.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piani interrati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	46,76 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.692,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.088,20
Data della valutazione:	28/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità dell'esecutato, adibito ad alloggio-vacanze per soggiorni brevi (giornalieri/settimanali).

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Savona è stata rilevata la sottoscrizione di un

contratto di locazione quadriennale (dal 01.10.2010 al 30.09.2014) registrata il 10.09.2010 presso l'Ufficio di Savona (allegato 5). Non risultando versamenti tributi successivi, relativi a eventuali proroghe, il contratto può essere considerato terminato alla data di scadenza sopra riportata.

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:*

(allegato 6)

ipoteca legale,

stipulata il 10/10/2013 a firma di Commissione Tributaria Provinciale di Vercelli ai nn. 97/13 di repertorio, iscritta il 24/10/2013 a Savona ai nn. 9.239/1.106, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Importo ipoteca: €.679.917,00.

Importo capitale: €.679.917,00.

La formalità è riferita solamente a fabbricato F°71 mapp.214 sub.2

ipoteca legale,

stipulata il 10/07/2014 a firma di Equitalia Nord spa ai nn. 222/12.114 di repertorio, iscritta il 17/07/2014 a Savona ai nn. 5.763/630, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da iscrizione a ruolo.

Importo ipoteca: €.270.364,12.

Importo capitale: €.135.182,06.

La formalità è riferita solamente a fabbricato F°71 mapp.214 sub.2 e mapp.215 sub.5.

ipoteca legale,

stipulata il 29/03/2016 a firma di Equitalia Nord spa ai nn. 350/12.116 di repertorio, iscritta il 04/04/2016 a Savona ai nn. 2.830/408, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da iscrizione a ruolo, accertamento esecutivo.

Importo ipoteca: €.1.689.694,54.

Importo capitale: €.844.847,27.

La formalità è riferita solamente a fabbricato F°71 mapp.214 sub.2 e mapp.215 sub.5

ipoteca giudiziale,

stipulata il 31/07/2023 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 206 di repertorio, iscritta il 15/03/2024 a Savona ai nn. 2.376/225, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: €.7.000,00.

Importo capitale: €.2.500,00.

La formalità è riferita solamente a fabbricato F°71 mapp.215 sub.5 e mapp.214 sub.2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento,

stipulato il 27/05/2024 a firma Tribunale di Savona ai nn.1.459, trascritto il 05/06/2024 a Savona ai nn. 5.403/4.570, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a fabbricato F°71 mapp.214 sub.2 e mapp.215 sub.5.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

decreto di sequestro conservativo,

stipulato il 24/04/2008 a firma di Tribunale di Vercelli ai nn. 2.422 di repertorio, trascritto il 09/05/2008 a Savona ai nn. 5.333/3.579, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a immobile F°71 mapp.214 sub 2 e mapp.215 sub.5

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:

Trattasi di fabbricato autonomo. Non esiste condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

(dal 22/04/2005) per la quota di 1/1,

in forza di atto di compravendita stipulato il 22/04/2005 a firma di Not. E.Lepri ai nn. 42.482/13.896 di repertorio, trascritto il 30/04/2005 ai nn. 5.031/3.131 (allegato 7).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

(fino al 26/02/2002) per la quota di 1/1.

*** DATO OSCURATO ***

(dal 26/02/2002 fino al 22/04/2005) per la quota di 1/1,

in forza di denuncia di successione registrata il 26/08/2002 presso Ufficio Registro Savona ai nn. 44/1.144, trascritta il 17/10/2002 a Savona ai nn. 11.168/8.209.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato F°71 mapp.214 sub.2.

Successione testamentaria in morte di *** DATO OSCURATO *** -

Verbale di pubblicazione testamento a rogito Not. E.Lepri del 07/03/2002 rep.40.545, trascritto a Savona il 13/09/2002 ai nn.9.862/7.239.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

(allegato 8-9)

Dalle ricerche condotte presso l'archivio del Comune di Savona, con impiego di dati catastali, toponomastici e dei proprietari, non sono emerse pratiche edilizie depositate.

Dalla tipologia e conformazione costruttiva si ritiene che il fabbricato sia stato edificato in epoca remota.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal rilievo dello stato attuale si rilevano requisiti dimensionali (altezze interne, rapporto aeroilluminante ecc.) inferiori ai minimi previsti per legge ed introdotti con D.M.1975. Trattandosi di un immobile realizzato in epoca remota (certamente ante 1975) non può essere dichiarata difformità a tali requisiti.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Dalla sovrapposizione tra il rilievo dello stato attuale e la planimetria catastale si evidenziano difformità per imprecisa rappresentazione grafica e difformità per modifiche nelle partizioni interne al piano terreno.

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

Costi presunti di regolarizzazione:

- redazione nuova planimetria - pratica Docfa: €800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Non disponendo di pratiche edilizio-urbanistiche relative all'edificazione (avvenuta certamente in epoca remota) e/o alla trasformazione, come attestato dall'U.T. comunale (vedi allegato 9), non è possibile eseguire un confronto con lo stato attuale ed esprimere un giudizio di conformità urbanistica. Certamente rispetto allo stato rappresentato in planimetria catastale nell'anno 2001 sono successivamente intervenute variazioni nella distribuzione interna al p.t. (vedi giudizio di conformità catastale).

L'assenza del giudizio di conformità urbanistica genera pertanto un pregiudizio al valore immobiliare, computato dal perito estimatore nel 10% circa del valore in comune commercio.

Deprezzamento per assenza giudizio di conformità urbanistica: €8.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAVONA VIA NOSTRA SIGNORA DEL MONTE 86

FABBRICATO ABITATIVO CON CORTE

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato abitativo con corte a SAVONA Via Nostra Signora del Monte 86, della superficie commerciale di **46,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo fabbricato abitativo da terra a cielo con corte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1°, ha un'altezza interna di mt.2,36 al P.T. e di mt.2,54 al P.1°.

Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 214 sub. 2 graffato alla particella 215 sub.5 (catasto fabbricati) allegato 1-2-3

scheda n.110822 del 29/05/2001 firma geom. Remo Tosi (allegato 4)

categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Nostra Signora del Monte, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da pratica n.110822 del 29/05/2001 - iscrizione di unità afferenti edificate in sopraelevazione

Coerenze da elaborato planimetrico: passaggio pubblico su due lati, mapp.214 sub.3, mapp.215 sub.9.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piani interrati.


DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale del Comune di Savona, in area collinare, sulle alture del quartiere Legino.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.


COLLEGAMENTI


autostrada distante 2 Km. (Autostrada dei Fiori - A10 Savona) nella media 

ferrovia distante 4,5 Km. (Linea Genova Ventimiglia) al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media 

esposizione: nella media 

luminosità: al di sotto della media 

panoramicità: al di sotto della media 

impianti tecnici: al di sotto della media 

stato di manutenzione generale: nella media 

servizi: al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piccolo fabbricato abitativo nell'ambito di nucleo rurale (borgata Nostra Signora del Monte), sulle alture del quartiere Legino, raggiungibile solo pedonalmente e privo di posto auto. Edificato in epoca

remota presenta struttura portante in muratura di pietrame, prospetti intonacati al rustico e tinteggiati, copertura a 2 falde con manto in tegole di laterizio. E' composto da unico vano al P.T. adibito a zona giorno e dotato di angolo cottura e da una camera e wc-d al P.1° raggiungibili mediante scala interna in muratura. Completa la proprietà una corte di accesso posta in aderenza al prospetto sud del fabbricato, delimitata da muretto con soprastante ringhiera metallica su cui si apre il cancello pedonale d'ingresso, identificato con il c.n°86 (vedi documentazione fotografica allegato 11).

L'unità abitativa ha superficie interna, comprensiva delle pareti non portanti, di mq.36,08 (mq.17,78 al P.T. e mq.18,30 al P.1°) oltre a mq.28,27 di corte. Si rinvia all'allegato 10 per la determinazione della superficie commerciale omogeneizzata. Si segnalano altezze interne di mt.2,36 al P.T. e mt.2,54 al P.1°, inferiori alle minime in oggi previste dalla normativa edilizia.

Le finiture sono di tipo comune: pareti intonacate e tinteggiate, localmente ricoperte con pietra da rivestimento; soffitti piani intonacati e tinteggiati, rivestiti in pannelli di materiale plastico al P.1°; pavimenti in piastrelle di gres 34x34, scala interna rivestita in lastre di pietra (sia pedata sia alzata); rivestimenti in piastrelle di ceramica sulle pareti cottura, h.2,36 e 20x25 h.2,40 nel wc-d.; finestre in legno con vetro-camera e scuri esterni in legno; porte interne a soffietto in plastica; apparecchi igienico-sanitari: lavabo su mobile, doccia con box, bidet e wc a terra con cassetta di scarico esterno muro; impianti tecnologici: riscaldamento a gas con caldaia in nicchia esterna ed elementi radianti in alluminio opportunamente disposti negli ambienti; elettrico funzionante con salvavita; idrico (adduzione e scarico) funzionante. Di nessun impianto è stato fornito il certificato di conformità.

La corte esterna, dalla conformazione planimetrica trapezoidale, presenta pavimentazione in manto d'erba sintetica: al suo interno è stata rilevata la presenza di una doccia e di un manufatto prefabbricato in cls uso barbecue sul confine con la limitrofa corte sub.3.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	46,76	x	100 %	=	46,76
Totale:	46,76				46,76

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: 30/09/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: rustico in borgata con ingresso indipendente

Indirizzo: Legino Via Madonna del Monte

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 290.000,00 pari a 2.636,36 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/09/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: casa indipendente da terra a tetto

Indirizzo: Legino Via Nostra Signora del Monte

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 1.650,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di stimare il più probabile valore in comune commercio del bene oggetto di procedura la scrivente ha svolto una prima ricerca di mercato per verificare la presenza di beni simili oggetto di recenti contrattazioni e, sulla base delle risultanze, ha ritenuto applicabile il metodo di stima diretta per comparazione. Scelta una zona commercialmente omogenea limitata e circoscritta alle alture di Legino, con particolare riferimento alla collina di Nostra Signora del Monte, sono state rilevate le contrattazioni di immobili simili mediante esperti del settore immobiliare. Per la zona specifica non risultano pubblicazioni OMI dei valori medi per immobili residenziali. Con i dati raccolti è stata creata una scala comparativa e, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, ritenuto applicabile un valore unitario ordinario di €.1700,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 46,76 x 1.700,00 = **79.492,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 79.492,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 79.492,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 abitativo con corte	46,76	0,00	79.492,00	79.492,00
				79.492,00 €	79.492,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 8.800,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.692,00

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:	€. 60.088,20
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:	€. 45.066,15

data 28/10/2024

il tecnico incaricato
Simona Zanardini