



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCO DI CREDITO P. AZZOAGLIO - S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
ANNA FERRETTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

GIOVANNI BALDI

CF:BLDGNN52A11B467D
con studio in SAVONA (SV) via niella 3
telefono: 019828627
fax: 019828627
email: archgiovannibaldi@hotmail.it
PEC: giovanni.baldi2@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CENGIO via Donegani 28, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è ubicata al secondo piano di un condominio a Cengio (SV) in prossimità della stazione ferroviaria. L'unità abitativa gode di buona esposizione e ampia vista su 3 lati. La zona è ben servita dai mezzi pubblici (treni e autobus). L'appartamento è stato costruito nel 1973 e ristrutturato nel 2004. L'appartamento presenta una buona distribuzione degli spazi interni ed è composto da: ingresso in ampio soggiorno, cucina, 2 camere da letto, bagno, ripostiglio e due balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 7, scala interna unica, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 396 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: via Donegani n° 18 Cengio (SV), piano: S1 - 2 - 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: affaccio su area pertinenziale su 3 lati - appartamento interno 8 - vano scale - appartamento interno 9
Il civico n° 18 non è esatto; attualmente il civico esatto è il n° 28. La planimetria catastale non è stata aggiornata in seguito alle opere interne eseguite con D.I.A. presentata il 23/07/2004

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 2004.

A.1 **sottotetto non abitabile**, composto da monovano.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 396 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: via Donegani n° 18 Cengio (SV), piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: vano scala - corridoio - muro perimetrale lato ovest - soffitta lato sud - soffitta lato ovest
Il civico n° 18 non è esatto; attualmente il civico esatto è il n° 28. Le 12 soffitte del sottotetto dello stabile non riportano numeri identificativi.

A.2 **cantina**, composto da singolo vano.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 396 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: via Donegani n° 18 Cengio (SV), piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: vano scala - corridoio - altra cantina su lato est



Il civico n° 18 non è esatto; attualmente il civico esatto è il n° 28. Tutte le cantine del piano S1 non riportano la numerazione identificativa

La cantina di piccole dimensioni con accesso dal corridoio fondo scala presenta il pavimento in battuto di cemento, la porta di accesso in lamiera e dispone di scaffalature metalliche sui muri perimetrali

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,59 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.485,68
Data della valutazione:	15/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Si allega il certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia del debitore; rilasciato dal comune di Cengio (SV) in data 11/09/2024

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 07/03/2006 a firma di not. Manuti Domenico ai nn. rep. 144672/20918 di repertorio, registrata il 08/03/2006 a Savona (SV) ai nn. reg. gen. 2699/reg. part. 505, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo .



Importo ipoteca: 170.000,00 €.

Importo capitale: 85.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile nel comune di Cengio (SV) foglio 16 particella 191 sub 7

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/07/2024 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 2173 di repertorio, trascritta il 24/07/2024 a Savona (SV) ai nn. reg. gen. 7412/reg. part. 6168, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a immobile nel comune di Cengio (SV) foglio 16 particella 191 sub 7

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:	€. 670,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.214,32
Millesimi condominiali:	97,7

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/2003), con atto stipulato il 03/12/2003 a firma di not. Maccagno Giovanni ai nn. rep. 92732/28549 di repertorio, trascritto il 15/12/2003 a Savona (SV) ai nn. reg. part. 9742/reg. gen. 14273.

Il titolo è riferito solamente a immobile nel comune di Cengio (SV) foglio 16 particella 191 sub 7

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **30 prot. 1754**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione , presentata il 08/06/1973 con il n. prot. 1754 di protocollo, rilasciata il 16/07/1973 con il n. prot. 1754 di protocollo, agibilità del 20/08/1976 con il n.



prot. 1754 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile nel comune di Cengio (SV) foglio 16 particella 191 sub 7

Denuncia inizio attività (DIA) **N. prot. 5831**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne , presentata il 23/07/2007 con il n. prot. 5831 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile nel comune di Cengio (SV) foglio 16 particella 191 sub 7

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza del D.P.G.R. n°197 del 29/11/2002, l'immobile ricade in zona B7 - residenziale . Norme tecniche di attuazione ed indici: opere di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi della legge urbanistica D.P.R. 380/2001 e successive modifiche . Il titolo è riferito solamente al immobile nel comune di Cengio (SV) foglio 16 particella 191 sub 7

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: P.R.G. - D.P.R. 380/2001 - L.R. 06/06/2008 n° 16)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile nel comune di Cengio (SV) foglio 16 particella 191 sub 7

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto dell'immobile; non è stata aggiornata in seguito ai lavori previsti dalla DIA presentata nel 2004 (normativa di riferimento: art. 20 R.D.L. 13/04/1939 n° 652 con successive modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di accatastamento DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica DOCFA : €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Questa situazione è riferita solamente a immobile nel comune di Cengio (SV) foglio 16 particella 191 sub 7

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: P.R.G. - D.P.R. n° 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN CENGIO VIA DONEGANI 28

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CENGIO via Donegani 28, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è ubicata al secondo piano di un condominio a Cengio (SV) in prossimità della stazione ferroviaria. L'unità abitativa gode di buona esposizione e ampia vista su 3 lati. La zona è ben servita dai mezzi pubblici (treni e autobus). L'appartamento è stato costruito nel 1973 e ristrutturato nel 2004. L'appartamento presenta una buona distribuzione degli spazi interni ed è composto da: ingresso in ampio soggiorno, cucina, 2 camere da letto, bagno, ripostiglio e due balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 7, scala interna unica , ha un'altezza interna di 2,80 m .Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 396 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: via Donegani n° 18 Cengio (SV), piano: S1 - 2 - 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: affaccio su area pertinenziale su 3 lati - appartamento interno 8 - vano scale - appartamento interno 9

Il civico n° 18 non è esatto; attualmente il civico esatto è il n° 28. La planimetria catastale non è stata aggiornata in seguito alle opere interne eseguite con D.I.A. presentata il 23/07/2004

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cairo Montenotte (SV), Carcare (SV), Savona (SV)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Santuario della Natività di Maria Vergine, Chiesa di Santa Barbara, Chiesa di Santa Caterina, Chiesa di San Giuseppe, Palazzo Rosso .

SERVIZI

asilo nido	buono	
campo da tennis	buono	
campo da calcio	ottimo	
centro sportivo	ottimo	
farmacie	buono	
parco giochi	ottimo	
polizia	buono	
scuola elementare	buono	
scuola per l'infanzia	buono	
scuola media inferiore	buono	
spazi verde	ottimo	
supermercato	buono	



verde attrezzato

ottimo

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 71,2 Km

nella media

autobus distante 0,3 Km

nella media

autostrada distante 5,5 Km

nella media

ferrovia distante 0,3 Km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo

esposizione:

ottimo

luminosità:

buono

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

buono

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto di stima è ubicato in un caseggiato con struttura in cemento armato e tamponamento esterno con muri in mattoni.

L'unità abitativa completamente ristrutturata nel 2004 è composta dai seguenti locali: soggiorno/ingresso (35,10 mq), cucina (8,64 mq), camera 1 (12,16 mq), camera 2 (12,44 mq), bagno (5,76 mq), disimpegno (5,00 mq), ripostiglio (2,73 mq), balcone 1 (4,95 mq), balcone 2 (4,95 mq)

La superficie commerciale lorda è di 110 mq

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: avvolgibili realizzati in PVC

nella media

infissi esterni: finestre a 2 ante realizzati in legno con vetro semplice

nella media

manto di copertura: realizzato in tegole in cemento

nella media

infissi interni: porta ad un'anta realizzati in legno tamburato

buono

pareti esterne: costruite in muratura in mattoni , il rivestimento è realizzato in intonaco al civile

buono

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès. la pavimentazione in piastrelle di Grès è presente in tutto l'appartamento ad eccezione delle camere da letto in cui la pavimentazione è in parquet di legno

nella media

portone di ingresso: blindato ad un'anta realizzato in acciaio e legno

buono

rivestimento interno: realizzato in intonaco al civile

nella media

scale: con rivestimento in marmo

buono

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme

buono



fognatura: fognoli in PVC la reti di smaltimento è realizzata in fognatura condominiale con recapito in via Donegani n° 28 conformità: conforme

nella media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

buono 

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato

nella media 

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

buono 

strutture verticali: costruite in cemento armato

buono 

scale interne: ad una rampa realizzate in cemento armato

buono 

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
superficie commerciale lorda	110,00	x	100 %	=	110,00
Totale:	110,00				110,00

ACCESSORI:

sottotetto non abitabile, composto da monovano.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 396 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: via Donegani n° 18 Cengio (SV), piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: vano scala - corridoio - muro perimetrale lato ovest - soffitta lato sud - soffitta lato ovest

Il civico n° 18 non è esatto; attualmente il civico esatto è il n° 28. Le 12 soffitte del sottotetto dello stabile non riportano numeri identificativi.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie commerciale lorda	11,40	x	20 %	=	2,28
Totale:	11,40				2,28



cantina, composto da singolo vano.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 396 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: via Donegani n° 18 Cengio (SV), piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: vano scala - corridoio - altra cantina su lato est
Il civico n° 18 non è esatto; attualmente il civico esatto è il n° 28. Tutte le cantine del piano S1 non riportano la numerazione identificativa

La cantina di piccole dimensioni con accesso dal corridoio fondo scala presenta il pavimento in battuto di cemento, la porta di accesso in lamiera e dispone di scaffalature metalliche sui muri perimetrali

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie commerciale lorda	1,57	x	20 %	=	0,31
Totale:	1,57				0,31

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzie immobiliari del comune di Cengio (SV) (03/10/2024)

Domanda: gli immobili di tipologia simile sono mediamente richiesti

Offerta: risulta superiore alla domanda

Tempo di rivendita o di assorbimento: 15 mesi

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Comparativa dei valori di mercato riferita ad unità immobiliari compravendute nella zona negli ultimi 6 mesi. Si assume come parametro il prezzo al mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita per immobili di tipologia edilizia e destinazione analoghi a quello della presente stima

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **86.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolite condominiali nel biennio anteriore alla vendita	-12.900,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 73.100,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 73.100,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Comparativa dei valori di mercato riferita ad unità immobiliari compravendute nella zona negli ultimi 6 mesi. Si assume come parametro il prezzo al mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita per immobili di tipologia edilizia e destinazione analoghi a quello della presente stima

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona (SV), ufficio del registro di Savona (SV), conservatoria dei registri immobiliari di Savona (SV), ufficio tecnico di Cengio (SV), agenzie: Cengio (SV), osservatori del mercato immobiliare OMI banca dati consulenti immobiliari, ed inoltre: agenzia del territorio, 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	appartamento	110,00	2,59	73.100,00	73.100,00
				73.100,00 €	73.100,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 400,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.700,00

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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 3.214,32
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.485,68



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:

€. 52.114,26



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a CENGIO via Donegani 28, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto singolo si trova nello stabile n° 28 di via Donegani in Cengio (SV). L'unità immobiliare dispone di accesso carrabile dall'area pertinenziale esterna di manovra ed è composto da un singolo locale con superficie utile di mq 14.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,4 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 396 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 45,78 Euro, indirizzo catastale: via Donegani n° 18 Cengio (SV), piano: S1 , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 12/10/2009 pratica n° SV0184040 in atti dal 12/10/2009 bonifica identificativo catastale (n°34401.1/2009)
Coerenze: area di manovra pertinenziale, vano scala, box auto sud, box auto nord
Il civico n° 18 non è esatto; attualmente il civico esatto è il n° 28. I box auto non dispongono di una numerazione identificativa. E' inoltre errata la posizione sulla planimetria catastale.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.800,00
Data della valutazione:	15/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Si allega il certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia del debitore; rilasciato dal comune di Cengio (SV) in data 11/09/2024



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 07/03/2006 a firma di not. Manuti Domenico ai nn. rep. 144672/20918 di repertorio, registrata il 08/03/2006 a Savona (SV) ai nn. reg. gen. 2699/reg. part. 505, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 170.000,00 €.

Importo capitale: 85.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile nel comune di Cengio (SV) foglio 16 particella 191 sub 13

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/07/2024 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 2173 di repertorio, trascritta il 24/07/2024 a Savona (SV) ai nn. reg. gen. 7412/reg. part. 6168, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a immobile nel comune di Cengio (SV) foglio 16 particella 191 sub 13

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
Millesimi condominiali:	97,7
Ulteriori avvertenze:	

I millesimi condominiali del Box auto non sono disponibili in quanto il box auto ad oggi rientra nel computo millesimale dell'appartamento oggetto di stima del lotto 1. E' necessario quindi da parte



dell'amministratore un nuovo computo millesimale specifico per il box auto separandolo dall'appartamento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/2003), con atto stipulato il 03/12/2003 a firma di not. Maccagno Giovanni ai nn. rep. 92732/28549 di repertorio, trascritto il 15/12/2003 a Savona (SV) ai nn. reg. part. 9742/reg. gen. 14273.

Il titolo è riferito solamente a immobile nel comune di Cengio (SV) foglio 16 particella 191 sub 13

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 30 prot. 1754**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione , presentata il 08/06/1973 con il n. prot. 1754 di protocollo, rilasciata il 16/07/1973 con il n. prot. 1754 di protocollo, agibilità del 20/08/1976 con il n. prot. 1754 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile nel comune di Cengio (SV) foglio 16 particella 191 sub 13

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza del D.P.G.R. n°197 del 29/11/2002, l'immobile ricade in zona B7 - residenziale . Norme tecniche di attuazione ed indici: opere di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi della legge urbanistica D.P.R. 380/2001 e successive modifiche . Il titolo è riferito solamente al immobile nel comune di Cengio (SV) foglio 16 particella 191 sub 13

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: P.R.G. - D.P.R. 380/2001 - L.R. 06/06/2008 n° 16)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile nel comune di Cengio (SV) foglio 16 particella 191 sub 13

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: pur corrispondendo i dati catastali presenti nella visura



storica; la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto dell'immobile in quanto non corrispondente nella posizione (normativa di riferimento: art. 20 R.D.L. 13/04/1939 n° 652 con successive modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di accatastamento DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica DOCFA : €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a immobile nel comune di Cengio (SV) foglio 16 particella 191 sub 13

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: P.R.G. - D.P.R. n° 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile nel comune di Cengio (SV) foglio 16 particella 191 sub 13

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

BENI IN CENGIO VIA DONEGANI 28

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CENGIO via Donegani 28, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto singolo si trova nello stabile n° 28 di via Donegani in Cengio (SV). L'unità immobiliare dispone di accesso carrabile dall'area pertinenziale esterna di manovra ed è composto da un singolo locale con superficie utile di mq 14.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,4 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 396 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 45,78 Euro, indirizzo catastale: via Donegani n° 18 Cengio (SV), piano: S1 , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 12/10/2009 pratica n° SV0184040 in atti dal 12/10/2009 bonifica identificativo catastale (n°34401.1/2009)
Coerenze: area di manovra pertinenziale, vano scala, box auto sud, box auto nord
Il civico n° 18 non è esatto; attualmente il civico esatto è il n° 28. I box auto non dispongono di una numerazione identificativa. E' inoltre errata la posizione sulla planimetria catastale.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area



residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cairo Montenotte (SV), Carcare (SV), Savona (SV)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Santuario della Natività di Maria Vergine, Chiesa di Santa Barbara, Chiesa di Santa Caterina, Chiesa di San Giuseppe, Palazzo Rosso .

SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 71,2 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,3 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5,5 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 0,3 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto singolo dispone di pavimentazione in battuto di cemento, porta di ingresso con avvolgibile in ferro ad apertura manuale; impianto elettrico, muri perimetrali e soffitto intonacati con intonaco di calce al civile.

DIMENSIONI BOX AUTO =

- altezza utile : 2,40 m
- larghezza : 2,40 m
- lunghezza : 5,80 m

SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA = 15 mq

SUPERFICIE UTILE = 14 mq

Delle Strutture:

<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in intonaco al	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



civile

pareti esterne: costruite in muratura in mattoni , il rivestimento è realizzato in intonaco al civilebuono *infissi esterni:* avvolgibile realizzati in ferrobuono 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conformebuono 

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
superficie commerciale lorda	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzie immobiliari del comune di Cengio (SV) (03/10/2024)

Domanda: gli immobili di tipologia simile sono mediamente richiesti

Offerta: inferiore alla domanda

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 750,00

Note: Nello stabile il numero dei box auto presenti è inferiore al numero delle unità abitative.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Comparativa dei valori di mercato riferita ad unità immobiliari compravendute nella zona negli ultimi 6 mesi. Si assume come parametro il prezzo al mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita per immobili di tipologia edilizia e destinazione analoghi a quello della presente stima

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolite condominiali	-1.800,00



nel biennio anteriore alla vendita

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 10.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 10.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Comparativa dei valori di mercato riferita ad unità immobiliari compravendute nella zona negli ultimi 6 mesi. Si assume come parametro il prezzo al mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita per immobili di tipologia edilizia e destinazione analoghi a quello della presente stima

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona (SV), ufficio del registro di Savona (SV), conservatoria dei registri immobiliari di Savona (SV), ufficio tecnico di Cengio (SV), agenzie: Cengio (SV), osservatori del mercato immobiliare OMI banca dati consulenti immobiliari, ed inoltre: agenzia del territorio, 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	box singolo	15,00	0,00	10.200,00	10.200,00
				10.200,00 €	10.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 400,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.800,00

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



Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.800,00
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:	€. 7.350,00

data 15/10/2024

il tecnico incaricato
GIOVANNI BALDI

