



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO CCII

9/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. DAVIDE ATZENI

CURATORE:

DOTT.SSA MANUELA ARUTA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/08/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Emmanuele Auxilia

CF:XLAMNL66M27I480I

con studio in SAVONA (SV) LARGO DEI VEGERIO 6

telefono: 019821847

fax: 019853143

email: emmanuele.auxilia@studioauxilia.it

PEC: emmanuele.auxilia@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL
SOVRAINDEBITATO CCII 9/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Negozi a ORTOVERO Piazza Ferrari Favara 2, frazione Pogli, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto della presente stima sono un locale commerciale e tre posti auto a raso siti in comune di Ortovero – Frazione Pogli.

Il locale commerciale occupa parte del piano terreno del fabbricato di civile abitazione distinto con il civico n. 2 di Piazza Ferrari Favara mentre i posti auto fanno parte di un piccolo piazzale destinato a parcheggio posto lungo il vicolo Scuola Vecchia poco distante dal fabbricato.

La frazione di Pogli dista circa 3 chilometri dall'abitato di Ortovero procedendo verso monte lungo il corso della strada provinciale n. 453 che seguendo la valle Arroscia collega la zona di Villanova d'Albenga e Garlenda ai centri abitati dell'entroterra fino a giungere al colle di Nava.

E' costituita da un agglomerato di fabbricati di origine storica sviluppato prevalentemente lungo il corso della provinciale (qui via Nazionale) e della piazza Ferrari Favara. La frazione è collocata in un contesto di tipo rurale, ha vocazione prettamente residenziale e dispone di un minimo numero di esercizi commerciali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.20.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Ortovero

- foglio 8 particella 540 sub. 1 con graffata la particella 541 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda allegata alla DVR n. SV0187597 presentata in data 19/10/2007, categoria C/1, classe 2, consistenza 38 mq., rendita 433,72 Euro, indirizzo catastale: Piazza Pogli, Piazza Ferrari Favara n. 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 28/12/2015 Pratica n. SV0128906 in atti dal 28/12/2015 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 64566.1/2015)

Coerenze: Vano Scala condominiale civ. 1, Piazza Ferrari Favara, vicolo Scuola Vecchia

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra. Immobile di origine rurale costruito nel periodo antecedente al 1942 e ristrutturato negli anni 2006/ 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

49,86 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.000,00
Data della valutazione:	09/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 28/12/2005 con atto a firma di Attilio Gasparini Notaio in Pietra Ligure ai nn. 5871 di repertorio, iscritta il 10/01/2006 a Finale Ligure ai nn. 449 r.g. - 64 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 350.000,00.

Importo capitale: € 175.000,00.

Durata ipoteca: -.

Immobili concessi a garanzia vengono descritti come:

Comune di Ortovero – Catasto Fabbricati Unità negoziale 1

immobile 1: Foglio 8 particella 540 natura A/3 consistenza vani 11 – Piazza Ferrari Favara n. 2 – Piano T1

immobile 2: Foglio 8 particella 541 natura A/3 consistenza vani 11 – Piazza Ferrari Favara n. 2 – Piano T1 – graffati

Catasto terreni - immobile 3: Foglio 8 particella 554 natura T

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Decreto di apertura della liquidazione controllata di EFFEBI S.R.L. in liquidazione, emesso il 16/11/2023 con atto a firma di Tribunale di Savona n. 9 di repertorio, trascritto il 27/12/2023 a Finale Ligure ai nn. 15329 r.g. - 12717 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Immobili colpiti dalla trascrizione vengono descritti – fra altri - come:

Comune di Ortovero – Catasto Fabbricati Unità negoziale 1

immobile 3: Foglio 8 particella 554 sub. 1 natura C/6, consistenza 11 mq. – vico Pogli vico Scuola Vecchia snc – Piano T

immobile 4: Foglio 8 particella 554 sub. 2 natura C/6, consistenza 11 mq. – vico Pogli vico Scuola Vecchia snc – Piano T

immobile 5: Foglio 8 particella 554 sub. 3 natura C/6, consistenza 11 mq. – vico Pogli vico Scuola Vecchia snc – Piano T

immobile 6: Foglio 8 particella 540 sub. 1 con graffato particella 541 sub. 1, natura C/1 consistenza 38 mq. – Piazza Pogli - Piazza Ferrari Favara n. 2 – Piano T

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1100/100 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/2005), con atto stipulato il 28/12/2005 a firma di Attilio Gasperini notaio in Pietra Ligure ai nn. 5870 di rep. di repertorio, trascritto il 10/01/2006 a Finale Ligure ai nn. 448 r.g. - 355 r.p..

Oggetto della compravendita gli immobili descritti come segue: Comune di Ortovero – Catasto Fabbricati Unità negoziale 1 immobile 1: Foglio 8 particella 540 natura A/3 consistenza vani 11 – Piazza Ferrari Favara n. 2 – Piano T1 immobile 2: Foglio 8 particella 541 natura A/3 consistenza vani 11 – Piazza Ferrari Favara n. 2 – Piano T1 – graffati Catasto terreni immobile 3: Foglio 8 particella 554 natura T

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100 della piena proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 29/04/2004 fino al 28/12/2005), registrato il 23/02/2005 a Albenga ai nn. 54/667, trascritto il 14/04/2005 a Finale Ligure ai nn. 5012 r.g. - 3014 r.p..

Successione in morte del Sig. *** DATO OSCURATO *** che era nato a Ortovero il 11/04/1927 e deceduto in data 29/04/2004 - testamento olografo pubblicato dal Notaio Corallo di Albenga rep. n. 63776 del 19/05/2004 registrato ad Albenga in data 24/05/2004 al n. 1009.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **5/2006** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione con recupero sottotetto, frazionamento e cambio d'uso dei locali al piano terreno, presentata il 11/08/2006 con il n. 4767 di protocollo, rilasciata il 03/03/2006 con il n. 5/2006 di protocollo, agibilità del 25/03/2008 con il n. 441 di protocollo.

Al rilascio del primo permesso sono seguite le due varianti PC 5/2006 VAR. 1 e 5/2006 VAR. 2 I lavori sono iniziati in data 10/03/2006 e sono stati completati in data 24/01/2008; nella stessa data è stata depositata l'istanza per il rilascio del certificato di agibilità completa della documentazione prevista dalla normativa in vigore e trascorsi sessanta giorni dal deposito dell'istanza si è formato il silenzio assenso.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera D.C.C. N. 42 del 16/12/2016, l'immobile ricade in zona AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE ex art. 2.3 Norme C. e C.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel progetto autorizzato con la seconda variante al PC n. 5/2006 non viene rappresentato il piccolo locale a sottoscala adibito a ripostiglio adiacente all'antibagno. Si ritiene che la difformità possa essere ricondotta ad un mero problema di rappresentazione e che il relativo aumento di superficie possa rientrare entro i margini di tolleranza previsti all'art. 34bis nella nuova formulazione del D.P.R. 380/2001 a seguito della introduzione della L. 105/2024 di conversione al D.L. 69/2024. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.e. i. - L.R. 16/2008 e s.m. e i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a locale ripostiglio a sottoscala adiacente al locale antibagno

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella scheda depositata presso l'Agenzia del territorio non viene rappresentato il piccolo locale ripostiglio posto al di sotto della scala condominiale (normativa di riferimento: Legge 11 agosto 1939, n. 1249 e s.m. e i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica di variazione DOCFA per esatta rappresentazione

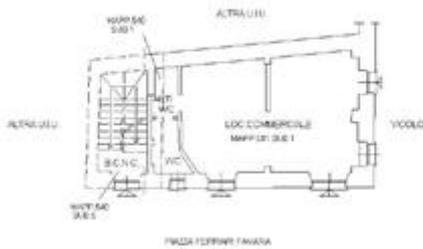
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- redazione e presentazione variazione DOCFA: €750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a esatta rappresentazione



Estratto scheda catastale



Rilievo di massima stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile oggetto di stima è privo di APE (normativa di riferimento: L.R. Liguria 13 Novembre 2012 N. 6 e s.m.)

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione e presentazione APE : €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Secondo l'art. 21 del regolamento attuativo della legge Regione Liguria 13/11/2012 n. 6 i trasferimenti in ambito di procedimenti esecutivi e concorsuali sono espressamente esonerati dall'allegazione dell'APE. La redazione del certificato viene di conseguenza considerata come un eventuale onere futuro a carico del soggetto acquirente – si considera di conseguenza una riduzione monetaria forfettaria pari ad € 500,00 per spese tecniche comprensiva di IVA e altri oneri fiscali ed amministrativi.

BENI IN ORTOVERO PIAZZA FERRARI FAVARA 2, FRAZIONE POGLI

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

Negozio a ORTOVERO Piazza Ferrari Favara 2, frazione Pogli, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto della presente stima sono un locale commerciale e tre posti auto a raso siti in comune di Ortovero – Frazione Pogli.

Il locale commerciale occupa parte del piano terreno del fabbricato di civile abitazione distinto con il civico n. 2 di Piazza Ferrari Favara mentre i posti auto fanno parte di un piccolo piazzale destinato a parcheggio posto lungo il vicolo Scuola Vecchia poco distante

dal fabbricato.

La frazione di Pogli dista circa 3 chilometri dall'abitato di Ortovero procedendo verso monte lungo il corso della strada provinciale n. 453 che seguendo la valle Arroscia collega la zona di Villanova d'Albenga e Garlenda ai centri abitati dell'entroterra fino a giungere al colle di Nava.

E' costituita da un agglomerato di fabbricati di origine storica sviluppato prevalentemente lungo il corso della provinciale (qui via Nazionale) e della piazza Ferrari Favara. La frazione è collocata in un contesto di tipo rurale, ha vocazione prettamente residenziale e dispone di un minimo numero di esercizi commerciali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.20.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Ortovero

- foglio 8 particella 540 sub. 1 con graffata la particella 541 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda allegata alla DVR n. SV0187597 presentata in data 19/10/2007, categoria C/1, classe 2, consistenza 38 mq., rendita 433,72 Euro, indirizzo catastale: Piazza Pogli, Piazza Ferrari Favara n. 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 28/12/2015 Pratica n. SV0128906 in atti dal 28/12/2015 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 64566.1/2015)

Coerenze: Vano Scala condominiale civ. 1, Piazza Ferrari Favara, vicolo Scuola Vecchia

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra. Immobile di origine rurale costruito nel periodo antecedente al 1942 e ristrutturato negli anni 2006/ 2007.



Fabbricato di civile abitazione civ. 2 - vista generale



Fabbricato di civile abitazione civ. 2 - vista generale da Piazza Ferrari Favara



Fabbricato di civile abitazione civ. 2 - vista generale da Piazza Ferrari Favara



Locale commerciale piano terreno - affaccio sulla Piazza Ferrari

Fabbricato di civile abitazione civ. 2 - vista generale da Piazza Ferrari Favara



Locale commerciale piano terreno - scorcio su vico Scuola Vecchia

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Garlenda (2 km) Villanova d'Albenga (4 km), Albenga (9.5 km),). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



LOCALIZZAZIONE A LIVELLO TERRITORIALE



LOCALIZZAZIONE A LIVELLO LOCALE



INDIVIDUAZIONE EDIFICIO



INDIVIDUAZIONE EDIFICIO



SOVRAPPORZIONE SATELLITE/MAPPA CATASTALE



INDIVIDUAZIONE SU BASE CATASTALE

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 6 km
 autostrada distante 10 km
 ferrovia distante 12 km

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato di cui il locale commerciale fa parte si trova al centro della frazione e prospetta direttamente sulla Piazza Ferrari Favara; è un edificio di origine rurale, sviluppato su tre piani fuori terra oltre a sottotetto oggetto di un intervento di ristrutturazione generale operato nei primi anni 'duemila che ha comportato il rifacimento – con sopraelevazione e recupero dei locali a sottotetto – delle coperture, la ripresa complessiva dei fronti esterni e la ristrutturazione degli appartamenti posti ai piani intermedi.

Le strutture portanti sono di tipo tradizionale, i solai sono di tipo misto, la copertura è in parte a falda unica e in parte a padiglione con struttura in legno e manto di finitura in laterizio; i fronti esterni sono finiti con intonaco al civile e tinteggiatura; le bucaure sono protette da persiane del tipo alla genovese in alluminio pre-verniciato.

Da quanto si è potuto appurare nel corso del sopralluogo le condizioni generali di manutenzione sono buone.

L'immobile a destinazione commerciale oggetto del presente primo lotto è costituito da un ampio locale dotato di due affacci con porta finestra su piazza Ferrari Favara e due aperture su vico Scuola Vecchia con adiacenti due vani adibiti a bagno e antibagno e piccolo locale di sgombero sottoscala.

Tutti i locali hanno pavimenti in piastrelle ceramiche, le pareti interne e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle ceramiche.

Le due porte dell'antibagno e del piccolo locale di sgombero sono ad anta singola in legno

con telaio scorrevole del tipo a scrigno mentre la porta del bagno è a battente; i serramenti esterni sono ad una/due ante a battente con profilo in alluminio e vetro camera.

I locali sono dotati di impianto elettrico, impianto idrico sanitario e di riscaldamento sottotraccia con caldaia murale installata all'interno dell'antibagno ed è allacciato alle reti di fornitura di acqua ed energia.

Le condizioni di manutenzione sono in generale buone le finiture e le dotazioni impiantistiche risalgono all'epoca di ristrutturazione del fabbricato (fine lavori anno 2008); di fatto dall'epoca della ristrutturazione i locali non sembrano essere mai stati utilizzati.



Locale commerciale viste interne ambiente principale



Locale commerciale viste interne ambiente principale



Locale commerciale viste interne ambiente principale



Locale commerciale viste interne ambiente principale



Locale antibagno con caldaia murale



Locale bagno

CONSISTENZA:

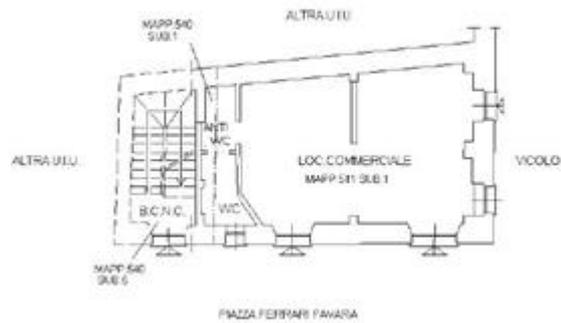
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale commerciale ambiente principale	45,00	x	100 %	=	45,00
Locali di servizio Bagno con antibagno	7,65	x	50 %	=	3,83
Locale ripostiglio a sottoscala	3,45	x	30 %	=	1,03
Totale:	56,10				49,86



Scheda Catastale



Estratto scheda catastale



Rilievo di massima stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **70.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento forfettario pari al 15% del valore commerciale del bene per la vendita a breve, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute e per eventuali maggiori spese ed oneri amministrativi necessari per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico edilizio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di ALBENGA, conservatoria dei registri immobiliari di FINALE LIGURE, ufficio tecnico di ORTOVERO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE; IL BORSINO IMMOBILIARE; COMPARABILITALIA

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	negozio	49,86	0,00	70.000,00	70.000,00
				70.000,00 €	70.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.750,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 437,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.000,00**

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: **€. 43.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL
SOVRAINDEBITATO CCII 9/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Posto auto a raso a ORTOVERO Vico Scuola Vecchia, frazione Pogli, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto della presente stima sono un locale commerciale e tre posti auto a raso siti in comune di Ortovero – Frazione Pogli.

Il locale commerciale occupa parte del piano terreno del fabbricato di civile abitazione distinto con il civico n. 2 di Piazza Ferrari Favara mentre i posti auto fanno parte di un piccolo piazzale destinato a parcheggio posto lungo il vicolo Scuola Vecchia poco distante dal fabbricato.

Per maggior dettaglio si rimanda al lotto 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 1-2. Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Ortovero

- foglio 8 particella 554 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda allegata alla DVR n. SV0011991 presentata in data 21/01/2008, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 39,20 Euro, indirizzo catastale: via Scuole Vecchie snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2015 Pratica n. SV0109930 in atti dal 13/11/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 53601.1/2015)
 - foglio 8 particella 554 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda allegata alla DVR n. SV0011991 presentata in data 21/01/2008, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 39,20 Euro, indirizzo catastale: via Scuole Vecchie snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2015 Pratica n. SV0109931 in atti dal 13/11/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 53602).
- Coerenze: i due immobili sopra elencati formanti un sol corpo a confini nel complesso: via Scuole Vecchie, posto auto sub. 3, posto auto sub. 5, mappale 553 del foglio 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 6.375,00

trova:

Data della valutazione:

09/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 28/12/2005 con atto a firma di Attilio Gasparini Notaio in Pietra Ligure ai nn. 5871 di repertorio, iscritta il 10/01/2006 a Finale Ligure ai nn. 449 r.g. - 64 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 350.000,00.

Importo capitale: € 175.000,00.

Durata ipoteca: -.

Immobili concessi a garanzia vengono descritti come:

Comune di Ortovero – Catasto Fabbricati Unità negoziale 1

immobile 1: Foglio 8 particella 540 natura A/3 consistenza vani 11 – Piazza Ferrari Favara n. 2 – Piano T1

immobile 2: Foglio 8 particella 541 natura A/3 consistenza vani 11 – Piazza Ferrari Favara n. 2 – Piano T1 – graffiati

Catasto terreni - immobile 3: Foglio 8 particella 554 natura T

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Decreto di apertura della liquidazione controllata di EFFEBI S.R.L. in liquidazione, emesso il 16/11/2023 con atto a firma di Tribunale di Savona n. 9 di repertorio, trascritto il 27/12/2023 a Finale Ligure ai nn. 15329 r.g. - 12717 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Immobili colpiti dalla trascrizione vengono descritti – fra altri - come:

Comune di Ortovero – Catasto Fabbricati Unità negoziale 1

immobile 3: Foglio 8 particella 554 sub. 1 natura C/6, consistenza 11 mq. – vico Pogli vico Scuola

Vecchia snc – Piano T

immobile 4: Foglio 8 particella 554 sub. 2 natura C/6, consistenza 11 mq. – vico Pogli vico Scuola Vecchia snc – Piano T

immobile 5: Foglio 8 particella 554 sub. 3 natura C/6, consistenza 11 mq. – vico Pogli vico Scuola Vecchia snc – Piano T

immobile 6: Foglio 8 particella 540 sub. 1 con graffato particella 541 sub. 1, natura C/1 consistenza 38 mq. – Piazza Pogli - Piazza Ferrari Favara n. 2 – Piano T

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1100/100 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/2005), con atto stipulato il 28/12/2005 a firma di Attilio Gasperini notaio in Pietra Ligure ai nn. 5870 di rep. di repertorio, trascritto il 10/01/2006 a Finale Ligure ai nn. 448 r.g. - 355 r.p..

Oggetto della compravendita gli immobili descritti come segue: Comune di Ortovero – Catasto Fabbricati Unità negoziale 1 immobile 1: Foglio 8 particella 540 natura A/3 consistenza vani 11 – Piazza Ferrari Favara n. 2 – Piano T1 immobile 2: Foglio 8 particella 541 natura A/3 consistenza vani 11 – Piazza Ferrari Favara n. 2 – Piano T1 – graffati Catasto terreni immobile 3: Foglio 8 particella 554 natura T

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100 della piena proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 29/04/2004 fino al 28/12/2005), registrato il 23/02/2005 a Albenga ai nn. 54/667, trascritto il 14/04/2005 a Finale Ligure ai nn. 5012 r.g. - 3014 r.p..

Successione in morte del Sig. *** DATO OSCURATO *** che era nato a Ortovero il 11/04/1927 e deceduto in data 29/04/2004 - testamento olografo pubblicato dal Notaio Corallo di Albenga rep. n. 63776 del 19/05/2004 registrato ad Albenga in data 24/05/2004 al n. 1009.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 5/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione con recupero sottotetto, frazionamento e cambio d'uso dei locali al piano terreno, presentata il 11/08/2006 con il n. 4767 di protocollo, rilasciata il 03/03/2006 con il n. 5/2006 di protocollo, agibilità del 25/03/2008 con il n. 441 di protocollo.

Al rilascio del primo permesso sono seguite le due varianti PC 5/2006 VAR. 1 e 5/2006 VAR. 2 I lavori sono iniziati in data 10/03/2006 e sono stati completati in data 24/01/2008; nella stessa data è stata depositata l'istanza per il rilascio del certificato di agibilità completa della documentazione prevista dalla normativa in vigore e trascorsi sessanta giorni dal deposito dell'istanza si è formato il silenzio assenso.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera D.C.C. N. 42 del 16/12/2016, l'immobile ricade in zona AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE ex art. 2.3 Norme C. e C.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ORTOVERO VICO SCUOLA VECCHIA, FRAZIONE POGLI

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

Posto auto a raso a ORTOVERO Vico Scuola Vecchia, frazione Pogli, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto della presente stima sono un locale commerciale e tre posti auto a raso siti in comune di Ortovero – Frazione Pogli.

Il locale commerciale occupa parte del piano terreno del fabbricato di civile abitazione distinto con il civico n. 2 di Piazza Ferrari Favara mentre i posti auto fanno parte di un piccolo piazzale destinato a parcheggio posto lungo il vicolo Scuola Vecchia poco distante dal fabbricato.

Per maggior dettaglio si rimanda al lotto 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 1-2. Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Ortovero

- foglio 8 particella 554 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda allegata alla DVR n. SV0011991 presentata in data 21/01/2008, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 39,20 Euro, indirizzo catastale: via Scuole Vecchie snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2015 Pratica n. SV0109930 in

atti dal 13/11/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 53601.1/2015)

- foglio 8 particella 554 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda allegata alla DVR n. SV0011991 presentata in data 21/01/2008, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 39,20 Euro, indirizzo catastale: via Scuole Vecchie snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2015 Pratica n. SV0109931 in atti dal 13/11/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 53602).

Coerenze: i due immobili sopra elencati formanti un sol corpo a confini nel complesso: via Scuole Vecchie, posto auto sub. 3, posto auto sub. 5, mappale 553 del foglio 1.



Vico Scuola Vecchia



Vista di insieme posti auto a raso



Vista di insieme posti auto a raso



Vista di insieme posti auto a raso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Garlenda (2 km) Villanova d'Albenga (4 km), Albenga (9.5 km),). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



LOCALIZZAZIONE A LIVELLO TERRITORIALE



LOCALIZZAZIONE A LIVELLO LOCALE



LOCALIZZAZIONE AREA DI PARCHEGGIO



SOVRAPPOSIZIONE VISTA SATELLITARE CON MAPPA CATASTALE



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 6 km
 autostrada distante 10 km
 ferrovia distante 12 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'area adibita a posti auto ha accesso diretto dal vico Scuola Vecchia attraverso un varco delimitato da sbarra ad apertura automatizzata; l'area è pavimentata con manto in asfalto, le piazzole di sosta sono delimitate e numerate con vernicie bianca.

I due posti auto segnati con i numeri 1 e 2, oggetto del presente lotto II°, si trovano sul lato destro dell'area (rispetto al varco di ingresso) e costituiscono di fatto un'unica piazzola di sosta chiusa verso la pubblica via da una semplice catena metallica. Le condizioni di manutenzione e l'accessibilità sono

normali mentre la capacità di parcheggio è leggermente penalizzata dalla presenza di una muratura posta sul fondo e sul lato dei due stalli.



Vista posti auto n. 1 e 2



Vista posti auto n. 1 e 2



Vista posti auto n. 1 e 2

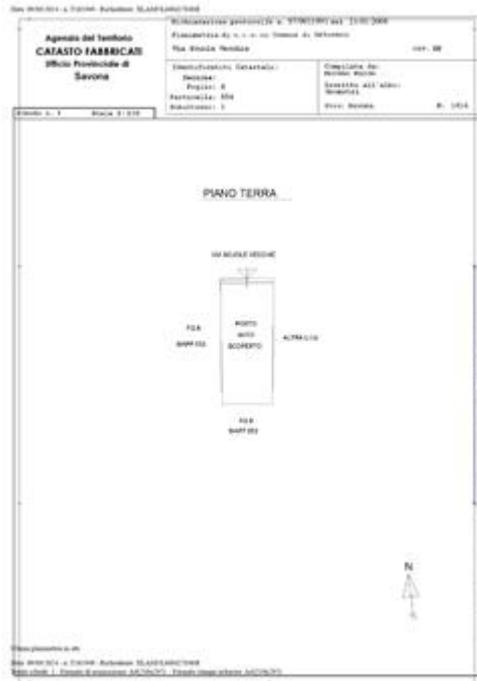
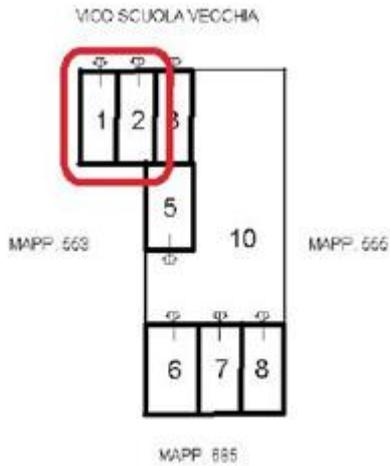
CONSISTENZA:

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*

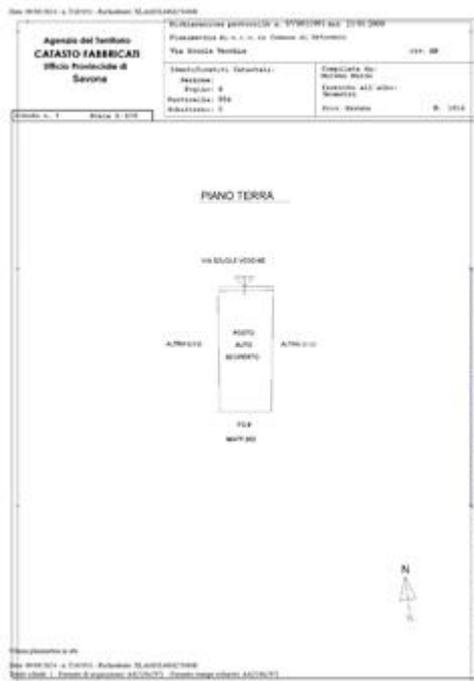
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto a raso costituito da due stalli contigui di dimensioni ridotte	22,00	x	50 %	=	11,00
Totale:	22,00				11,00

PIANO TERRA



POSTO AUTO SUB. 1 _ SCHEDA CATASTALE

LOTTO 2 INDIVIDUAZIONE POSTI AUTO SUB. 1 E 2



POSTO AUTO SUB. 2 _ SCHEDA CATASTALE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento forfettario pari al 15% del valore commerciale del bene per la vendita a breve, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute e per eventuali maggiori spese ed oneri amministrativi necessari per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico edilizio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di ALBENGA, conservatoria dei registri immobiliari di FINALE LIGURE, ufficio tecnico di ORTOVERO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE; IL BORSINO IMMOBILIARE; COMPARABILITALIA

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	posto auto	11,00	0,00	7.500,00	7.500,00

	7.500,00 €	7.500,00 €
--	------------	------------

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: **€. 7.500,00**

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: **€. 6.375,00**
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: **€. 4.781,25**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL
SOVRAINDEBITATO CCII 9/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Posto auto a raso a ORTOVERO Vico Scuola Vecchia, frazione Pogli, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto della presente stima sono un locale commerciale e tre posti auto a raso siti in comune di Ortovero – Frazione Pogli.

Il locale commerciale occupa parte del piano terreno del fabbricato di civile abitazione distinto con il civico n. 2 di Piazza Ferrari Favara mentre i posti auto fanno parte di un piccolo piazzale destinato a parcheggio posto lungo il vicolo Scuola Vecchia poco distante dal fabbricato.

Per maggior dettaglio si rimanda al lotto 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 3.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Ortovero

- foglio 8 particella 554 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda allegata alla DVR n. SV0011991 presentata in data 21/01/2008, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 39,20 Euro, indirizzo catastale: via Scuole Vecchie snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2015 Pratica n. SV0109930 in atti dal 13/11/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 53601.1/2015)

Coerenze: posto auto identificato con il sub. 5, posto auto identificato con il sub. 2, vico Scuola Vecchia, posto auto identificato con il sub. 4

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.250,00
Data della valutazione:	09/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 28/12/2005 con atto a firma di Attilio Gasparini Notaio in Pietra Ligure ai nn. 5871 di repertorio, iscritta il 10/01/2006 a Finale Ligure ai nn. 449 r.g. - 64 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 350.000,00.

Importo capitale: € 175.000,00.

Durata ipoteca: -.

Immobili concessi a garanzia vengono descritti come:

Comune di Ortovero – Catasto Fabbricati Unità negoziale 1

immobile 1: Foglio 8 particella 540 natura A/3 consistenza vani 11 – Piazza Ferrari Favara n. 2 – Piano T1

immobile 2: Foglio 8 particella 541 natura A/3 consistenza vani 11 – Piazza Ferrari Favara n. 2 – Piano T1 – graffati

Catasto terreni - immobile 3: Foglio 8 particella 554 natura T

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Decreto di apertura della liquidazione controllata di EFFEBI S.R.L. in liquidazione, emesso il 16/11/2023 con atto a firma di Tribunale di Savona n. 9 di repertorio, trascritto il 27/12/2023 a Finale Ligure ai nn. 15329 r.g. - 12717 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Immobili colpiti dalla trascrizione vengono descritti – fra altri - come:

Comune di Ortovero – Catasto Fabbricati Unità negoziale 1

immobile 3: Foglio 8 particella 554 sub. 1 natura C/6, consistenza 11 mq. – vico Pogli vico Scuola Vecchia snc – Piano T

immobile 4: Foglio 8 particella 554 sub. 2 natura C/6, consistenza 11 mq. – vico Pogli vico Scuola Vecchia snc – Piano T

immobile 5: Foglio 8 particella 554 sub. 3 natura C/6, consistenza 11 mq. – vico Pogli vico Scuola Vecchia snc – Piano T

immobile 6: Foglio 8 particella 540 sub. 1 con graffato particella 541 sub. 1, natura C/1 consistenza 38 mq. – Piazza Pogli - Piazza Ferrari Favara n. 2 – Piano T

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1100/100 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/2005), con atto stipulato il 28/12/2005 a firma di Attilio Gasperini notaio in Pietra Ligure ai nn. 5870 di rep. di repertorio, trascritto il 10/01/2006 a Finale Ligure ai nn. 448 r.g. - 355 r.p..

Oggetto della compravendita gli immobili descritti come segue: Comune di Ortovero – Catasto Fabbricati Unità negoziale 1 immobile 1: Foglio 8 particella 540 natura A/3 consistenza vani 11 – Piazza Ferrari Favara n. 2 – Piano T1 immobile 2: Foglio 8 particella 541 natura A/3 consistenza vani 11 – Piazza Ferrari Favara n. 2 – Piano T1 – graffati Catasto terreni immobile 3: Foglio 8 particella 554 natura T

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100 della piena proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 29/04/2004 fino al 28/12/2005), registrato il 23/02/2005 a Albenga ai nn. 54/667, trascritto il 14/04/2005 a Finale Ligure ai nn. 5012 r.g. - 3014 r.p..

Successione in morte del Sig. *** DATO OSCURATO *** che era nato a Ortovero il 11/04/1927 e deceduto in data 29/04/2004 - testamento olografo pubblicato dal Notaio Corallo di Albenga rep. n. 63776 del 19/05/2004 registrato ad Albenga in data 24/05/2004 al n. 1009.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **5/2006** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione con recupero sottotetto, frazionamento e cambio d'uso dei locali al piano terreno, presentata il 11/08/2006 con il n. 4767 di protocollo, rilasciata il 03/03/2006 con il n. 5/2006 di protocollo, agibilità del 25/03/2008 con il n. 441 di protocollo.

Al rilascio del primo permesso sono seguite le due varianti PC 5/2006 VAR. 1 e 5/2006 VAR. 2 I lavori sono iniziati in data 10/03/2006 e sono stati completati in data 24/01/2008; nella stessa data è

stata depositata l'istanza per il rilascio del certificato di agibilità completa della documentazione prevista dalla normativa in vigore e trascorsi sessanta giorni dal deposito dell'istanza si è formato il silenzio assenso.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera D.C.C. N. 42 del 16/12/2016, l'immobile ricade in zona AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE ex art. 2.3 Norme C. e C.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ORTOVERO VICO SCUOLA VECCHIA, FRAZIONE POGLI

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

Posto auto a raso a ORTOVERO Vico Scuola Vecchia, frazione Pogli, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto della presente stima sono un locale commerciale e tre posti auto a raso siti in comune di Ortovero – Frazione Pogli.

Il locale commerciale occupa parte del piano terreno del fabbricato di civile abitazione distinto con il civico n. 2 di Piazza Ferrari Favara mentre i posti auto fanno parte di un piccolo piazzale destinato a parcheggio posto lungo il vicolo Scuola Vecchia poco distante dal fabbricato.

Per maggior dettaglio si rimanda al lotto 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 3.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Ortovero

- foglio 8 particella 554 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda allegata alla DVR n. SV0011991 presentata in data 21/01/2008, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 39,20 Euro, indirizzo catastale: via Scuole Vecchie snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2015 Pratica n. SV0109930 in atti dal 13/11/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 53601.1/2015)
Coerenze: posto auto identificato con il sub. 5, posto auto identificato con il sub. 2, vico Scuola Vecchia, posto auto identificato con il sub. 4



Vico Scuola Vecchia



Vista di insieme posti auto a raso



Vista di insieme posti auto a raso



Vista di insieme posti auto a raso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Garlenda (2 km) Villanova d'Albenga (4 km), Albenga (9.5 km),). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



LOCALIZZAZIONE A LIVELLO TERRITORIALE



LOCALIZZAZIONE A LIVELLO LOCALE



LOCALIZZAZIONE AREA DI PARCHEGGIO



SOVRAPPOSIZIONE VISTA SATELLITARE CON MAPPA CATASTALE



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 6 km
autostrada distante 10 km
ferrovia distante 12 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'area adibita a posti auto ha accesso diretto dal vico Scuola Vecchia attraverso un varco delimitato da sbarra ad apertura automatizzata; l'area è pavimentata con manto in asfalto, le piazzole di sosta sono delimitate e numerate con vernicie bianca.

Il posto auto segnato con il numero 3, oggetto del presente lotto III°, si trova sul lato destro dell'area (rispetto al varco di ingresso) ed è chiuso verso la pubblica via da una semplice catena metallica. Le condizioni di manutenzione e l'accessibilità sono normali così come la capacità di parcheggio.



Vista posto auto n. 3



Vista posto auto n. 3



Vista posto auto n. 3

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
Posto auto a raso costituito da due stalli contigui di dimensioni ridotte	11,00	x	100 %	=	11,00
Totale:	11,00				11,00

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento forfettario pari al 15% del valore commerciale del bene per la vendita a breve, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute e per eventuali maggiori spese ed oneri amministrativi necessari per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico edilizio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di ALBENGA, conservatoria dei registri immobiliari di FINALE LIGURE, ufficio tecnico di ORTOVERO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE; IL BORSINO IMMOBILIARE; COMPARABILITALIA

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	posto auto	11,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				5.000,00 €	5.000,00 €

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: **€. 5.000,00**

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: **€. 4.250,00**

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: **€. 3.187,50**

data 09/08/2024

il tecnico incaricato

Emmanuele Auxilia