



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO RESIDENZA AURORA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Eugenio TAGLIASACCHI

CUSTODE:
Dott. Mirko FERRANDO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MARCO GERBI

CF:GRBMRC56S09A388K
con studio in SAVONA (SV) VIA XX SETTEMBRE 11/4
telefono: 0198386928
email: gerbi.marco1@libero.it
PEC: marco.gerbi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A magazzino a CERIALE Via Maresciallo Caviglia 1-3-5-7, della superficie commerciale di **183,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di magazzino posto al piano primo sottostrada del complesso immobiliare ubicato nel Comune di Ceriale e composto da n° 4 fabbricati identificati con i civici nn° 1, 3, 5 e 7 di Via Maresciallo Caviglia.

L'unità immobiliare, identificata con l'interno n° 23, ha altezza interna variabile da mt. 2,53 a mt. 3,32 circa (v. grafico illustrativo) ed è composta da un unico vano adibito a magazzino.

All'unità immobiliare in oggetto è possibile accedere a mezzo di n° 2 distinti ingressi entrambi carrabili e precisamente uno dall'ingresso condominiale posto in fregio alla Via Nuova di Peagna e l'altra da Strada Privata Condominiale.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in battuto cemento con strato a finire del tipo elicotterato, pareti tinteggiate, porte di accesso in metallo e vetri e/o basculante elettrica.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano realizzati sottotraccia e all'atto del sopralluogo non risultavano realizzati a norma.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano discrete, ancorchè, come facilmente evincibile dalla documentazione fotografica, l'unità immobiliare presenta vizi e difetti riconducibili ad avvenute infiltrazioni.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 16 queste comprese.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1065 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 170 mq, rendita 605,80 Euro, indirizzo catastale: Strada Vecchia di Peagna interno 23, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visure dei dati di superficie
Coerenze: Strada Condominiale, terrapieno, altra u.i.u. e terrapieno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	183,62 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 170.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 124.435,92
Data della valutazione:	03/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/09/2005 a firma di Notaio Gasparini Attilio ai nn. rep. 5419/2168 di repertorio, iscritta il 28/09/2005 a Finale Ligure ai nn. RG 13077 RP 3023, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: €240.000,00.

Importo capitale: €120.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/04/2022 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 1468/2022 di repertorio, trascritta il 17/05/2022 a Finale Ligure ai nn. RG 6274 RP 4975, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€ 964,85
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 389,62
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 20.064,08
Millesimi condominiali:	75,45

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/09/2005), con atto stipulato il 23/09/2005 a firma di Notaio Attilio Gasparini ai nn. rep. 5418/2167 di repertorio,

trascritto il 28/09/2005 a Finale Ligure ai nn. RG 13076 RP 8005

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di sentenza di omologazione concordato fallimentare (dal 27/02/1991 fino al 23/09/2005), con atto stipulato il 27/02/1991 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 253 di repertorio, trascritto il 14/03/1992 a Finale Ligure ai nn. RG 3255 RP 2681

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. P.E. n° **62 del 1973** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio a più corpi di fabbrica, presentata il 20/07/1973 con il n. prot. 8270 di protocollo, rilasciata il 22/12/1973, agibilità del 14/01/1981

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CERIALE VIA MARESCIALLO CAVIGLIA 1-3-5-7

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

magazzino a CERIALE Via Maresciallo Caviglia 1-3-5-7, della superficie commerciale di **183,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di magazzino posto al piano primo sottostrada del complesso immobiliare ubicato nel Comune di Ceriale e composto da n° 4 fabbricati identificati con i civici nn° 1, 3, 5 e 7 di Via Maresciallo Caviglia.

L'unità immobiliare, identificata con l'interno n° 23, ha altezza interna variabile da mt. 2,53 a mt. 3,32 circa (v. grafico illustrativo) ed è composta da un unico vano adibito a magazzino.

All'unità immobiliare in oggetto è possibile accedere a mezzo di n° 2 distinti ingressi entrambi carrabili e precisamente uno dall'ingresso condominiale posto in fregio alla Via Nuova di Peagna e l'altra da Strada Privata Condominiale.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in battuto cemento con strato a finire del tipo elicoterato, pareti tinteggiate, porte di accesso in metallo e vetri e/o basculante elettrica.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano realizzati sottotraccia e all'atto del sopralluogo non risultavano realizzati a norma.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano discrete, ancorchè, come facilmente evincibile dalla documentazione fotografica, l'unità immobiliare presenta vizi e difetti riconducibili ad avvenute infiltrazioni.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 16 queste comprese.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1065 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 170 mq, rendita 605,80 Euro, indirizzo catastale: Strada Vecchia di Peagna interno 23, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visure dei dati di superficie
Coerenze: Strada Condominiale, terrapieno, altra u.i.u. e terrapieno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	buono	
biblioteca	buono	
campo da tennis	buono	
campo da calcio	buono	
centro commerciale	buono	
centro sportivo	buono	
cinema	buono	
farmacie	buono	
municipio	buono	
musei	buono	
negozi al dettaglio	buono	
ospedale	buono	
palestra	buono	
parco giochi	buono	
palazzetto dello sport	buono	
piscina	buono	
scuola elementare	buono	
scuola per l'infanzia	buono	
scuola media inferiore	buono	
scuola media superiore	buono	

spazi verde	buono	
stadio	buono	
supermercato	buono	
teatro	buono	
verde attrezzato	buono	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 81,0 (aeroporto Genova)	buono	
autobus distante Km 0,5	buono	
autostrada distante Km 7,0	buono	
ferrovia distante Km 2,5	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
magazzino	183,62	x	100 %	=	183,62
Totale:	183,62				183,62

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **170.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 170.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 170.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per questa tipologia di immobile è stata scelta la stima diretta comparativa e a corpo, la media dei rispettivi valori consente di ottenere il valore di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Ceriale** (SV), derivante da uno studio di comparazione eseguito su unità immobiliari similari, ubicate nella stessa zona e/o vicinanze, vendute e/o in vendita e per quanto possibile nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione, della superficie, dell'altezza di piano e dell'esposizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Ceriale, agenzie: Ceriale e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino immobiliare, Nomisma e Requot

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	magazzino	183,62	0,00	170.000,00	170.000,00
				170.000,00 €	170.000,00 €

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: **€ 170.000,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 20.064,08**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 124.435,92**

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: **€ 93.326,94**

data 03/10/2022

il tecnico incaricato
MARCO GERBI