



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

4/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BPER BANCA SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Ferretti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Marco Baccino

CF: BCCMRC70D18I480V

con studio in SAVONA (SV) VIA SAREDO 55R

telefono: 0198386452

email: studio.baccino@gmail.com

PEC: marco.baccino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a SAVONA Via L. Cadorna 7, quartiere Legino, della superficie commerciale di **130,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Savona è capoluogo dell'omonima provincia in Liguria. È un importante porto crocieristico. La città è situata sulla Riviera Ligure di ponente, alla confluenza dei torrenti Lavanestro e Letimbro e alla congiunzione di due autostrade: l'Autostrada dei Fiori - che unisce Genova con Ventimiglia - e l'Autostrada A6 Savona-Torino. Confina a nord con il comune di Cairo Montenotte, a sud con il mar Ligure, ad ovest con Cairo Montenotte, Altare, Quiliano e Vado Ligure, ad est con Albisola Superiore e Albissola Marina. Dista circa 55 km ad ovest di Genova.

Il quartiere di Legino è periferico rispetto al centro cittadino, posto nella zona a ponente dello stesso. Si tratta di zona prettamente residenziale a confine con la zona industriale PAIP e zone agricole verso nord. Comodo l'accesso all'Autostrada.

Il fabbricato che ospita il bene oggetto di stima è di recente edificazione con caratteristiche architettoniche e tecnologiche adeguate agli anni 2000.

Appartamento sito al piano sesto ed ultimo è in buone condizioni con esposizione prevalente a sud / sud ovest con ottima vista panoramica e zona notte verso nord.

Composto da : ingresso nel soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e due terrazzi, di cui uno ampio verso sud/sud-ovest. E' annessa una cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6, interno 13, scala D, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 370 sub. 49 (catasto fabbricati), scheda SV0113621 del 19/06/2007, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 1.181,40 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Cadorna Lotto 1, Scala D, Interno 13, piano: 6, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 15/11/2007 SV0206479
Coerenze: come da elaborato planimetrico muri perimetrali su tre lati, vano scala e appartamento subalterno 135

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	130,46 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 316.101,97

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 284.491,77**

Data della valutazione: **23/10/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/10/2024 00:00:00 stabilita attraverso contratto d'affitto registrato non rinnovato.

Gli attuali occupanti l'immobile avevano regolare contratto d'affitto iniziato il 01/07/2017 con seconda scadenza il 30/09/2024. Contratto di fatto cessato per volontà del locatore comunicata con lettera raccomandata del 09.10.2023 ricevuta dall'inquilino in data 18/10/2023.

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**, stipulata il 08/03/2004 ai nn. 2854/798 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 9000000.

Importo capitale: 4500000.

La formalità è riferita solamente a autorimessa sub. 83.

Con annotazione di restrizione beni del 12/10/2007 nn. 12314/2380 vengono svincolati i beni in Savona foglio 73 mappale 370 sub.ni 24 e 49.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/05/2007 ai nn. 6088/1504 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 2000000.

Importo capitale: 1000000.

La formalità è riferita solamente a sub. 49 e 24.

Annotazione di restrizione dei beni del 12/10/2007 ai nn. 12319/2385 con svincolo dei beni nel Comune di Savona foglio 73 mappale 370 sub. 83-89-105

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulato il 15/01/2024 ai nn. 326/275 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€. 1.950,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.035,80
Millesimi condominiali:	28,09

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'attuale proprietà ha comprato il terreno su cui poi ha costruito l'edificio rimanendo proprietario di alcune unità immobiliari.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/1997), con atto stipulato il 22/12/1997 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 74854 di repertorio, trascritto il 24/12/1997 a Savona ai nn. 9410/7275.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 366 da oggi fuso nel mappale 370 su cui venne edificato il fabbricato ospitante il bene.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/03/2007), con atto stipulato il 06/03/2007 a firma di *** DATO OSCURATO *** , trascritto il 19/02/2024 a Savona ai nn. 3264/1859.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 344 da oggi fuso nel mappale 370 su cui venne edificato il fabbricato ospitante il bene.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/2003 fino al 06/03/2007), con atto stipulato il 03/12/2003 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 35417 di repertorio, trascritto il 05/12/2003 a Savona ai nn. 13865/9483.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 344 da oggi fuso nel mappale 370 su cui venne edificato il fabbricato ospitante il bene.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione ad Edificare N. **35752/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di attuazione dello SUA per la zona SR5 di Legino - realizzazione di edificio previsto nel LOTTO 1, presentata il 27/05/1999 con il n. 19145 di protocollo, rilasciata il 18/10/2002 con il n. 35752 di protocollo.

Lavori proseguiti tramite ottenimento di permesso di costruire prot. 38664 del 29/11/2005

Accertamento di Conformità N. **19226/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere eseguite in difformità dalla concessione edilizia n. 35752/02 e succ.vo Permesso di Costruire n. 38664/05, presentata il 18/06/2008 con il n. 31937 di protocollo, rilasciata il 15/04/2009 con il n. 19226 di protocollo, agibilità del 03/02/2014 con il n. 5492 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 SAVONA VIA L. CADORNA 7, QUARTIERE LEGINO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAVONA Via L. Cadorna 7, quartiere Legino, della superficie commerciale di **130,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Savona è capoluogo dell'omonima provincia in Liguria. È un importante porto crocieristico. La città è situata sulla Riviera Ligure di ponente, alla confluenza dei torrenti Lavanestro e Letimbro e alla congiunzione di due autostrade: l'Autostrada dei Fiori - che unisce Genova con Ventimiglia - e l'Autostrada A6 Savona-Torino. Confina a nord con il comune di Cairo Montenotte, a sud con il mar Ligure, ad ovest con Cairo Montenotte, Altare, Quiliano e Vado Ligure, ad est con Albisola Superiore e Albissola Marina. Dista circa 55 km ad ovest di Genova.

Il quartiere di Legino è periferico rispetto al centro cittadino, posto nella zona a ponente dello stesso. Si tratta di zona prettamente residenziale a confine con la zona industriale PAIP e zone agricole verso nord. Comodo l'accesso all'Autostrada.

Il fabbricato che ospita il bene oggetto di stima è di recente edificazione con caratteristiche architettoniche e tecnologiche adeguate agli anni 2000.

Appartamento sito al piano sesto ed ultimo è in buone condizioni con esposizione prevalente a sud / sud ovest con ottima vista panoramica e zona notte verso nord.

Composto da : ingresso nel soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e due terrazzi, di cui uno ampio verso sud/sud-ovest. E' annessa una cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6, interno 13, scala D, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 370 sub. 49 (catasto fabbricati), scheda SV0113621 del 19/06/2007, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 1.181,40 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Cadorna Lotto 1, Scala D, Interno 13, piano: 6, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 15/11/2007 SV0206479
Coerenze: come da elaborato planimetrico muri perimetrali su tre lati, vano scala e appartamento subalterno 135

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.



Prospetto principale del fabbricato



prospetto nord



vista verso sud dal terrazzo



vista verso nord dal terrazzo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: La città di Savona negli ultimi decenni è divenuta sempre più apprezzata dal punto di vista turistico sia per la presenza del porto turistico, dell'Hub della Costa Crociere, la Darsena con i suoi locali e le spiagge della zona a ponente.



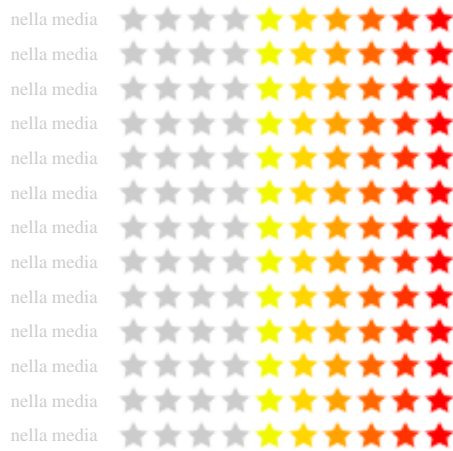
la darsena del porto di Savona con l'approdo delle navi Costa



La spiaggia delle Fornaci - Nattarella

SERVIZI

- campo da calcio
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palazzetto dello sport
- piscina
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media superiore
- scuola media inferiore
- università
- vigili del fuoco



COLLEGAMENTI

- autobus distante 200 mt
- autostrada distante 2,5 km
- ferrovia distante 2 km
- porto distante 4 km
- aeroporto distante 48 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio è stato realizzato con telaio di cemento armato e le tamponature sono in laterizio intonacato e tinteggiato con materiale coibente interno. Ogni scala è servita da ascensore indipendente che giunge anche ai piani interrati delle cantine e dei boxes. La copertura prevalente è tradizionale rivestita in tegole marsigliesi e parte minore è costituita da lastrici solari di pertinenza degli ultimi piani. Gli appartamenti sono serviti da impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale e

corpi scaldanti in alluminio. Le finiture interne sono classiche con pavimenti e rivestimento in gres ceramico. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Impianto elettrico sottotraccia, sfilabile con quadro posizionato nell'ingresso. Impianto videocitfonico. Infissi di tipo monoblocco con finestre in alluminio bianco e vetrocamera e protezione esterna fornita da serranda avvolgibile in pvc. Sul lato nord sono presenti dei doppi infissi esterni. L'ingresso è protetto da portone semi-blindato di sicurezza mentre le porte interne sono tamburate / impialicciate con pannello simil-legno.



soggiorno



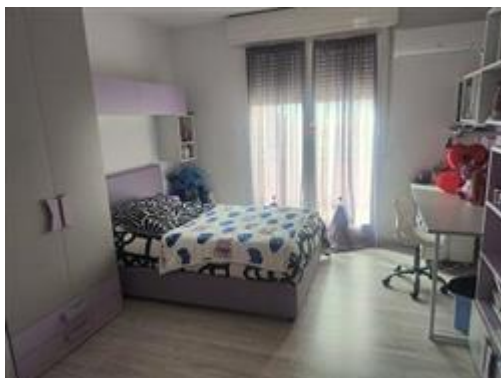
camera



bagno



ingresso



camera



terrazza

CONSISTENZA:

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

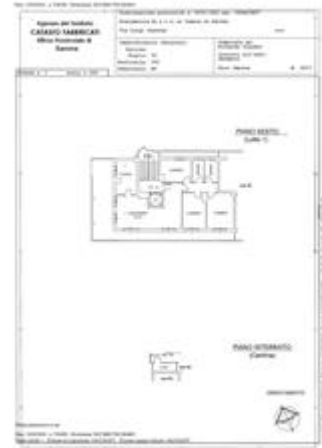
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Appartamento	120,84	x	100 %	=	120,84
Balconi	6,11	x	20 %	=	1,22
Terrazzo entro i 25mq	25,00	x	20 %	=	5,00
Terrazzo oltre i 25mq	26,06	x	10 %	=	2,61
Cantina	3,97	x	20 %	=	0,79
Totale:	181,98				130,46



planimetria di rilievo



scheda catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Atto Smedile rep.9465

Indirizzo: Via Cadorna 5 interno 10-12

Superfici principali e secondarie: 221

Superfici accessorie:

Prezzo: 520.000,00 pari a 2.352,94 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Atto Firpo rep.75501

Indirizzo: Via Cadorna 11 interno 12

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 265.000,00 pari a 2.409,09 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Atto Cappetti rep. 25450

Indirizzo: Via Cadorna 5 interno 5

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 2.444,44 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile sarà il Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA) che si fonda sull'assunto elementare per il quale "il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVD). A tale scopo il procedimento si prefigge di stimare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, allo stesso segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo noto.

In termini pratici l'MCA si articola nelle fasi seguenti:

Analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;

Rilevazione dei dati immobiliari con il portale web dell'Agenzia delle Entrate con il quale sono stati estrapolati rogiti di compravendite riguardanti immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato o quello più prossimo all'oggetto di valutazione (vedi osservazioni di Mercato);

Scelta delle caratteristiche immobiliari che rappresentano quell'insieme di informazioni e peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile; le stesse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ovvero che dipendono da aspetti esterni nel quale l'immobile è ubicato. Per la presente valutazione si terrà conto solo delle seguenti caratteristiche quantitative quali:

Superficie Principale: La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che non richiede correzioni da parte di indici mercantili;

Individuazione delle caratteristiche: I comparabili identificati per il procedimento di valutazione sono all'interno dello stesso edificio dell'oggetto di valutazione pertanto le discriminanti attuate per la valutazione si limitano al piano su cui insistono gli immobili e la loro metratura, se conforme agli standar o meno.

Stima dei prezzi marginali. I prezzi esprimono la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica, e possono assumere: valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde un aumento del prezzo; valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde una diminuzione del prezzo; valori nulli nel caso in cui ad una variazione della caratteristica non vi sono variazioni del prezzo, più specificatamente nel nostro caso i prezzi marginale delle caratteristiche sono dati da:

Redazione della tabella di valutazione in cui in corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (espresso sempre in euro) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica, preso con il proprio segno, e la differenza dell'ammontare relativi alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente. I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna;

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	520.000,00	265.000,00	220.000,00
Consistenza	130,46	221,00	110,00	90,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	2.352,94	2.409,09	2.444,44
Piano	1,00	1,00	1,00	0,50
Superficie negli standard	0,50	0,00	0,50	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.352,94	2.352,94	2.352,94
Piano	5 %	26.000,00	13.250,00	11.000,00
Superficie negli standard	5 %	26.000,00	13.250,00	11.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		520.000,00	265.000,00	220.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-213.035,29	48.141,18	95.200,00
Piano		0,00	0,00	5.500,00
Superficie negli standard		13.000,00	0,00	-5.500,00
Prezzo corretto		319.964,71	313.141,18	315.200,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **316.101,96**

Divergenza: 2,13% < %

La valutazione prodotta con il metodo del MCA è pari al 2.13% (< 5%) riferisce di una ottima affidabilità della stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 130,46 x 2.422,98 = **316.101,97**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 316.101,97

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 316.101,97

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Savona, ed inoltre: Atti di compravendita

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	130,46	0,00	316.101,97	316.101,97
				316.101,97 €	316.101,97 €

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: **€. 316.101,97**

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: **€. 284.491,77**

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: **€. 213.368,83**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SAVONA Via L. Cadorna, quartiere Legino, della superficie commerciale di **94,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Savona è capoluogo dell'omonima provincia in Liguria. È un importante porto crocieristico. La città è situata sulla Riviera Ligure di ponente, alla confluenza dei torrenti Lavanestro e Letimbro e alla congiunzione di due autostrade: l'Autostrada dei Fiori - che unisce Genova con Ventimiglia - e l'Autostrada A6 Savona-Torino. Confina a nord con il comune di Cairo Montenotte, a sud con il mar Ligure, ad ovest con Cairo Montenotte, Altare, Quiliano e Vado Ligure, ad est con Albisola Superiore e Albissola Marina. Dista circa 55 km ad ovest di Genova.

Il quartiere di Legino è periferico rispetto al centro cittadino, posto nella zona a ponente dello stesso. Si tratta di zona prettamente residenziale a confine con la zona industriale PAIP e zone agricole verso nord. Comodo l'accesso all'Autostrada.

Il fabbricato che ospita il bene oggetto di stima è di recente edificazione con caratteristiche architettoniche e tecnologiche adeguate.

Appartamento sito al piano sesto ed ultimo è in buone condizioni con esposizione sia a sud che a nord. I locali a giorno hanno ottima vista verso sud.

Composto da : ingresso nel soggiorno, cucina, due camere, due bagni e tre terrazzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6, interno 12, scala B, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 370 sub. 24 (catasto fabbricati), scheda SV0113621 del 19/06/2007, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 866,36 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Cadorna Lotto 1, scala B, int. 12, piano: 6, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento SV0206453 del 15/11/2007
Coerenze: come da elaborato planimetrico: muri perimetrali, vano scala, appartamento sub. 12, appartamento sub. 135

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,58 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 231.678,44
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 208.510,60

Data della valutazione:

23/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/10/2017 00:00:00 stabilita attraverso contratto d'affitto registrato e non rinnovato.

Gli attuali occupanti l'immobile avevano regolare contratto d'affitto iniziato il 01/07/2017 con seconda scadenza il 30/09/2024. Contratto di fatto cessato per volontà del locatore comunicata con lettera raccomandata del 09.10.2023 ricevuta dall'inquilino in data 20/10/2023.

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**, stipulata il 16/05/2007 ai nn. 6088/1504 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 2000000.

Importo capitale: 1000000.

La formalità è riferita solamente a sub. 49 e 24.

Annotazione di restrizione dei beni del 12/10/2007 ai nn. 12319/2385 con svincolo dei beni nel Comune di Savona foglio 73 mappale 370 sub. 83-89-105

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/03/2004 ai nn. 2854/798 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 9000000.

Importo capitale: 4500000.

La formalità è riferita solamente a autorimessa sub. 83.

Con annotazione di restrizione beni del 12/10/2007 nn. 12314/2380 vengono svincolati i beni in Savona foglio 73 mappale 370 sub.ni 24 e 49.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 15/01/2024 ai nn. 326/275 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€. 1.430,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.513,14
Millesimi condominiali:	19,29

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'attuale proprietà ha comprato il terreno su cui poi ha costruito l'edificio rimanendo proprietario di alcune unità immobiliari.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/1997), con atto stipulato il 22/12/1997 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 74854 di repertorio, trascritto il 24/12/1997 a Savona ai nn. 9410/7275.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 366 da oggi fuso nel mappale 370 su cui venne edificato il fabbricato ospitante il bene.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/03/2007), con atto stipulato il 06/03/2007 a firma di *** DATO OSCURATO *** , trascritto il 19/02/2024 a Savona ai nn. 3264/1859.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 344 da oggi fuso nel mappale 370 su cui venne edificato il fabbricato ospitante il bene.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/2003 fino al 06/03/2007), con atto stipulato il 03/12/2003 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 35417 di repertorio, trascritto il 05/12/2003 a Savona ai nn. 13865/9483.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 344 da oggi fuso nel mappale 370 su cui venne edificato il fabbricato ospitante il bene.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione ad Edificare N. **35752/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di attuazione dello SUA per la zona SR5 di Legino - realizzazione di edificio previsto nel LOTTO 1, presentata il 27/05/1999 con il n. 19145 di protocollo, rilasciata il 18/10/2002 con il n. 35752 di protocollo.

Lavori proseguiti tramite ottenimento di permesso di costruire prot. 38664 del 29/11/2005

Accertamento di Conformità N. 19226/2009, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere eseguite in difformità dalla concessione edilizia n. 35752/02 e succ.vo Permesso di Costruire n. 38664/05, presentata il 18/06/2008 con il n. 31937 di protocollo, rilasciata il 15/04/2009 con il n. 19226 di protocollo, agibilità del 03/02/2014 con il n. 5492 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 SAVONA VIA L. CADORNA, QUARTIERE LEGINO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAVONA Via L. Cadorna, quartiere Legino, della superficie commerciale di **94,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Savona è capoluogo dell'omonima provincia in Liguria. È un importante porto crocieristico. La città è situata sulla Riviera Ligure di ponente, alla confluenza dei torrenti Lavanestro e Letimbro e alla congiunzione di due autostrade: l'Autostrada dei Fiori - che unisce Genova con Ventimiglia - e l'Autostrada A6 Savona-Torino. Confina a nord con il comune di Cairo Montenotte, a sud con il mar Ligure, ad ovest con Cairo Montenotte, Altare, Quiliano e Vado Ligure, ad est con Albisola Superiore e Albisola Marina. Dista circa 55 km ad ovest di Genova.

Il quartiere di Legino è periferico rispetto al centro cittadino, posto nella zona a ponente dello stesso. Si tratta di zona prettamente residenziale a confine con la zona industriale PAIP e zone agricole verso nord. Comodo l'accesso all'Autostrada.

Il fabbricato che ospita il bene oggetto di stima è di recente edificazione con caratteristiche architettoniche e tecnologiche adeguate.

Appartamento sito al piano sesto ed ultimo è in buone condizioni con esposizione sia a sud che a nord. I locali a giorno hanno ottima vista verso sud.

Composto da : ingresso nel soggiorno, cucina, due camere, due bagni e tre terrazzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6, interno 12, scala B, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 370 sub. 24 (catasto fabbricati), scheda SV0113621 del 19/06/2007, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 866,36 Euro, indirizzo

catastale: Via Luigi Cadorna Lotto 1, scala B, int. 12, piano: 6, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento SV0206453 del 15/11/2007
Coerenze: come da elaborato planimetrico: muri perimetrali, vano scala, appartamento sub. 12, appartamento sub. 135

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato.



prospetto principale del fabbricato



prospetto nord del fabbricato



vista verso sud dal terrazzo dell'immobile



vista verso nord

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: La città di Savona negli ultimi decenni è divenuta sempre più apprezzata dal punto di vista turistico sia per la presenza del porto turistico, dell'Hub della Costa Crociere, la Darsena con i suoi locali e le spiagge della zona a ponente.



La darsena del porto di Savona con lo scalo delle navi Costa



La spiaggia delle Fornaci - Nattarella

SERVIZI

- campo da calcio
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palazzetto dello sport
- piscina
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- università
- vigili del fuoco



COLLEGAMENTI

- autobus distante 200 mt
- autostrada distante 2,5 km
- ferrovia distante 2 km
- porto distante 4 km
- aeroporto distante 48 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio è stato realizzato con telaio di cemento armato e le tamponature sono in laterizio intonacato e tinteggiato con materiale coibente interno. Ogni scala è servita da ascensore indipendente che giunge anche ai piani interrati delle cantine e dei boxes. La copertura prevalente è tradizionale rivestita in tegole marsigliesi e parte minore è costituita da lastrici solari di pertinenza degli ultimi piani. Gli appartamenti sono serviti da impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale e corpi scaldanti in alluminio. Le finiture interne sono classiche con pavimenti e rivestimento in gres

ceramico. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Impianto elettrico sottotraccia, sfilabile con quadro posizionato nell'ingresso. Impianto videocitfonico. Infissi di tipo monoblocco con finestre in alluminio bianco e vetrocamera e protezione esterna fornita da serranda avvolgibile in pvc. Sul lato nord sono presenti dei doppi infissi esterni. L'ingresso è protetto da portone semi-blindato di sicurezza mentre le porte interne sono tamburate / impiallicciate con pannello simil-legno.



soggiorno



cucina



bagno



camera



ingresso su soggiorno



terrazzo

CONSISTENZA:

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

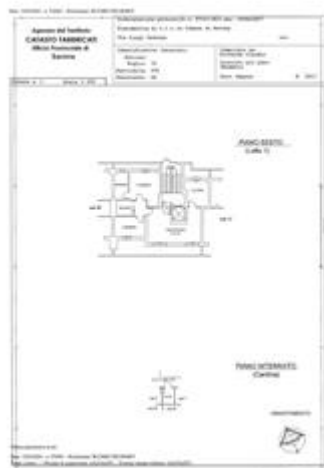
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Appartamento	85,68	x	100 %	=	85,68
Balcone	9,27	x	25 %	=	2,32
Terrazzo	16,92	x	35 %	=	5,92
Cantina	3,30	x	20 %	=	0,66
Totale:	115,17				94,58



Rilievo



scheda catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Atto Smedile rep.9465

Indirizzo: Via Cadorna 5 interno 10-12

Superfici principali e secondarie: 221

Superfici accessorie:

Prezzo: 520.000,00 pari a 2.352,94 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Atto Firpo rep.75501

Indirizzo: Via Cadorna 11 interno 12

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 265.000,00 pari a 2.409,09 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Atto Cappetti rep. 25450

Indirizzo: Via Cadorna 5 interno 5

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 2.444,44 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile sarà il Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA) che si fonda sull'assunto elementare per il quale "il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI). A tale scopo il procedimento si prefigge di stimare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, allo stesso segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo noto.

In termini pratici l'MCA si articola nelle fasi seguenti:

Analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;

Rilevazione dei dati immobiliari con il portale web dell'Agenzia delle Entrate con il quale sono stati estrapolati rogiti di compravendite riguardanti immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato o quello più prossimo all'oggetto di valutazione (vedi osservazioni di Mercato);

Scelta delle caratteristiche immobiliari che rappresentano quell'insieme di informazioni e peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile; le stesse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ovvero che dipendono da aspetti esterni nel quale l'immobile è ubicato. Per la presente valutazione si terrà conto solo delle seguenti caratteristiche quantitative quali:

Superficie Principale: La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che non richiede correzioni da parte di indici mercantili;

Individuazione delle caratteristiche: I comparabili identificati per il procedimento di valutazione sono all'interno dello stesso edificio dell'oggetto di valutazione pertanto le discriminanti attuate per la valutazione si limitano al piano su cui insistono gli immobili e la loro metratura, se conforme agli standar o meno.

Stima dei prezzi marginali. I prezzi esprimono la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica, e possono assumere: valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde un aumento del prezzo; valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde una diminuzione del prezzo; valori nulli nel caso in cui ad una variazione della caratteristica non vi sono variazioni del prezzo, più specificatamente nel nostro caso i prezzi marginale delle caratteristiche sono dati da:

Redazione della tabella di valutazione in cui in corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (espresso sempre in euro) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica, preso con il proprio segno, e la differenza dell'ammontare relativi alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente. I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna;

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	520.000,00	265.000,00	220.000,00
Consistenza	94,58	221,00	110,00	90,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	2.352,94	2.409,09	2.444,44
Piano	1,00	1,00	1,00	0,50
Superficie negli standard	0,50	0,00	0,50	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.352,94	2.352,94	2.352,94
Piano	5 %	26.000,00	13.250,00	11.000,00
Superficie negli standard	5 %	26.000,00	13.250,00	11.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		520.000,00	265.000,00	220.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-297.458,82	-36.282,35	10.776,47
Piano		0,00	0,00	5.500,00
Superficie negli standard		13.000,00	0,00	-5.500,00
Prezzo corretto		235.541,18	228.717,65	230.776,47

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **231.678,43**

Divergenza: 2,90% < 5%

La valutazione prodotta con il metodo del MCA è pari al 2.90% (< 5%) riferisce di una ottima affidabilità della stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,58 x 2.449,55 = **231.678,44**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 231.678,44

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 231.678,44

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Savona, ed inoltre: Atti di compravendita

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	94,58	0,00	231.678,44	231.678,44
				231.678,44 €	231.678,44 €

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: **€. 231.678,44**

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: **€. 208.510,60**

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: **€. 156.382,95**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a SAVONA Via L. Cadorna, quartiere Legino, della superficie commerciale di **17,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Savona è capoluogo dell'omonima provincia in Liguria. È un importante porto crocieristico. La città è situata sulla Riviera Ligure di ponente, alla confluenza dei torrenti Lavanestro e Letimbro e alla congiunzione di due autostrade: l'Autostrada dei Fiori - che unisce Genova con Ventimiglia - e l'Autostrada A6 Savona-Torino. Confina a nord con il comune di Cairo Montenotte, a sud con il mar Ligure, ad ovest con Cairo Montenotte, Altare, Quiliano e Vado Ligure, ad est con Albisola Superiore e Albissola Marina. Dista circa 55 km ad ovest di Genova.

Il quartiere di Legino è periferico rispetto al centro cittadino, posto nella zona a ponente dello stesso. Si tratta di zona prettamente residenziale a confine con la zona industriale PAIP e zone agricole verso nord. Comodo l'accesso all'Autostrada.

Il fabbricato che ospita il bene oggetto di stima è di recente edificazione con caratteristiche architettoniche e tecnologiche adeguate agli anni 2000.

Locale autorimessa, posizionato al primo piano sottostrada, di normali dimensioni e facilità d'accesso e utilizzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.60. Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 370 sub. 89 (catasto fabbricati), scheda SV0113621 del 19/06/2007, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 103,29 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Cadorna, lotto 1, interno 40E, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento SV0206488 del 15/11/2007
Coerenze: come da elaborato planimetrico: muro perimetrale su intercapedine, autorimessa sub.88, corsia comune, autorimessa sub. 90

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17,51 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.326,48
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.310,16

Data della valutazione:

23/10/2024

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**, stipulata il 16/05/2007 ai nn. 6088/1504 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 2000000.

Importo capitale: 1000000.

La formalità è riferita solamente a sub. 49 e 24.

Annotazione di restrizione dei beni del 12/10/2007 ai nn. 12319/2385 con svincolo dei beni nel Comune di Savona foglio 73 mappale 370 sub. 83-89-105

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/03/2004 ai nn. 2854/798 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 9000000.

Importo capitale: 4500000.

La formalità è riferita solamente a autorimessa sub. 83.

Con annotazione di restrizione beni del 12/10/2007 nn. 12314/2380 vengono svincolati i beni in Savona foglio 73 mappale 370 sub.ni 24 e 49.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/01/2024 ai nn. 326/275 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€. 100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 179,30
Millesimi condominiali:	1,05

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'attuale proprietà ha comprato il terreno su cui poi ha costruito l'edificio rimanendo proprietario di alcune unità immobiliari.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/1997), con atto stipulato il 22/12/1997 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 74854 di repertorio, trascritto il 24/12/1997 a Savona ai nn. 9410/7275.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 366 da oggi fuso nel mappale 370 su cui venne edificato il fabbricato ospitante il bene.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/03/2007), con atto stipulato il 06/03/2007 a firma di *** DATO OSCURATO *** , trascritto il 19/02/2024 a Savona ai nn. 3264/1859.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 344 da oggi fuso nel mappale 370 su cui venne edificato il fabbricato ospitante il bene.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/2003 fino al 06/03/2007), con atto stipulato il 03/12/2003 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 35417 di repertorio, trascritto il 05/12/2003 a Savona ai nn. 13865/9483.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 344 da oggi fuso nel mappale 370 su cui venne edificato il fabbricato ospitante il bene.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione ad Edificare N. **35752/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di attuazione dello SUA per la zona SR5 di Legino - realizzazione di edificio previsto nel LOTTO 1, presentata il 27/05/1999 con il n. 19145 di protocollo, rilasciata il 18/10/2002 con il n. 35752 di protocollo.

Lavori proseguiti tramite ottenimento di permesso di costruire prot. 38664 del 29/11/2005

Accertamento di Conformità N. **19226/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere eseguite in difformità dalla concessione edilizia n. 35752/02 e succ.vo Permesso di Costruire n. 38664/05, presentata il 18/06/2008 con il n. 31937 di protocollo, rilasciata il 15/04/2009 con il n. 19226 di protocollo, agibilità del 03/02/2014 con il n. 5492 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 SAVONA VIA L. CADORNA, QUARTIERE LEGINO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a SAVONA Via L. Cadorna, quartiere Legino, della superficie commerciale di **17,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Savona è capoluogo dell'omonima provincia in Liguria. È un importante porto crocieristico. La città è situata sulla Riviera Ligure di ponente, alla confluenza dei torrenti Lavanestro e Letimbro e alla congiunzione di due autostrade: l'Autostrada dei Fiori - che unisce Genova con Ventimiglia - e l'Autostrada A6 Savona-Torino. Confina a nord con il comune di Cairo Montenotte, a sud con il mar Ligure, ad ovest con Cairo Montenotte, Altare, Quiliano e Vado Ligure, ad est con Albisola Superiore e Albisola Marina. Dista circa 55 km ad ovest di Genova.

Il quartiere di Legino è periferico rispetto al centro cittadino, posto nella zona a ponente dello stesso. Si tratta di zona prettamente residenziale a confine con la zona industriale PAIP e zone agricole verso nord. Comodo l'accesso all'Autostrada.

Il fabbricato che ospita il bene oggetto di stima è di recente edificazione con caratteristiche architettoniche e tecnologiche adeguate agli anni 2000.

Locale autorimessa, posizionato al primo piano sottostrada, di normali dimensioni e facilità d'accesso e utilizzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.60. Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 370 sub. 89 (catasto fabbricati), scheda SV0113621 del 19/06/2007, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 103,29 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Cadorna, lotto 1, interno 40E, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento SV0206488 del 15/11/2007
Coerenze: come da elaborato planimetrico: muro perimetrale su intercapedine, autorimessa sub.88, corsia comune, autorimessa sub. 90

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.



ingresso autorimesse da via Cadorna



autorimessa



l'autoimessa dalla corsia comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

luminosità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio è stato realizzato con telaio di cemento armato. Ogni scala è servita da ascensore indipendente che giunge anche ai piani interrati delle cantine e dei boxes. La copertura delle autorimesse è in parte quella dell'edificio principale e in parte dai giardini / piazzale antistante allo stesso ove sono presenti anche le griglie di aerazione del piano interrato.

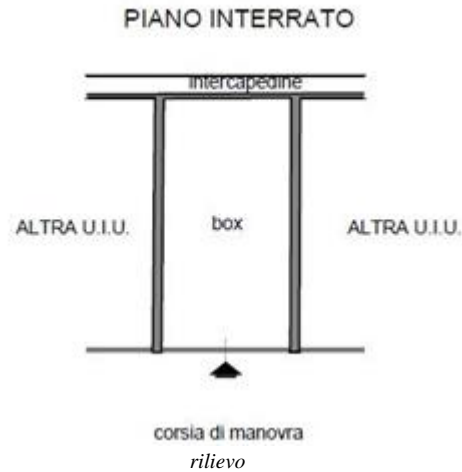
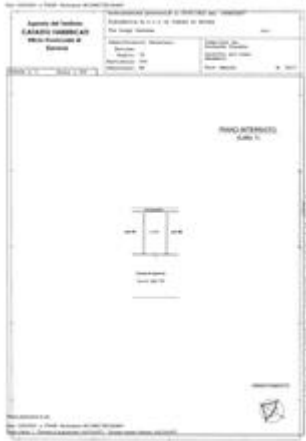
Le finiture interne dell'unità immobiliare sono quelle classiche con pavimenti in cemento elicoterato, separazione dei locali con blocchi in cemento, serranda basculante semplice senza motorizzazione. All'interno del box vi è la luce per l'illuminazione e una presa di forza, entrambe collegate all'impianto condominiale fornito di conta KW.

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
Box	17,51	x	100 %	=	17,51
Totale:	17,51				17,51



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Indirizzo: Via Luigi Cadorna 11

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.250,00 pari a 1.180,56 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Indirizzo: Via Luigi Cadorna 13/21

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.800,00 pari a 1.140,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
------------------	-------	---------------	---------------

Prezzo	-	21.250,00	22.800,00
Consistenza	17,51	18,00	20,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.180,56	1.140,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.140,00	1.140,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		21.250,00	22.800,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		-558,60	-2.838,60
Prezzo corretto		20.691,40	19.961,40

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **20.326,40**
 Divergenza: 3,53% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,51 x 1.160,85 = **20.326,48**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 20.326,48**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.326,48**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Savona, ed inoltre: Atti di compravendita

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	17,51	0,00	20.326,48	20.326,48
				20.326,48 €	20.326,48 €

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: **€. 20.326,48**

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: **€. 19.310,16**

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: **€. 14.482,62**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a SAVONA Via l. Cadorna, quartiere Legino, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Savona è capoluogo dell'omonima provincia in Liguria. È un importante porto crocieristico. La città è situata sulla Riviera Ligure di ponente, alla confluenza dei torrenti Lavanestro e Letimbro e alla congiunzione di due autostrade: l'Autostrada dei Fiori - che unisce Genova con Ventimiglia - e l'Autostrada A6 Savona-Torino. Confina a nord con il comune di Cairo Montenotte, a sud con il mar Ligure, ad ovest con Cairo Montenotte, Altare, Quiliano e Vado Ligure, ad est con Albisola Superiore e Albissola Marina. Dista circa 55 km ad ovest di Genova.

Il quartiere di Legino è periferico rispetto al centro cittadino, posto nella zona a ponente dello stesso. Si tratta di zona prettamente residenziale a confine con la zona industriale PAIP e zone agricole verso nord. Comodo l'accesso all'Autostrada.

Il fabbricato che ospita il bene oggetto di stima è di recente edificazione con caratteristiche architettoniche e tecnologiche adeguate agli anni 2000.

Locale autorimessa, posizionato al primo piano sottostrada, di buona dimensione ma con forma non tradizionale che ne impedisce l'uso per automobili di grandi dimensioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 34E, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 370 sub. 83 (catasto fabbricati), scheda sv0113621 del 19/06/2007, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 103,29 Euro, indirizzo catastale: Via Cadorna , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: come da elaborato planimetrico: muro di separazione dall'intercapedine, autorimessa sub. 82, corsia comune, autorimessa sub. 84.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.402,56
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.582,43
Data della valutazione:	23/10/2024

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**, stipulata il 16/05/2007 ai nn. 6088/1504 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 2000000.

Importo capitale: 1000000.

La formalità è riferita solamente a sub. 49 e 24.

Annotazione di restrizione dei beni del 12/10/2007 ai nn. 12319/2385 con svincolo dei beni nel Comune di Savona foglio 73 mappale 370 sub. 83-89-105

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/03/2004 ai nn. 2854/798 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 9000000.

Importo capitale: 4500000.

La formalità è riferita solamente a autorimessa sub. 83.

Con annotazione di restrizione beni del 12/10/2007 nn. 12314/2380 vengono svincolati i beni in Savona foglio 73 mappale 370 sub.ni 24 e 49.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 15/01/2024 ai nn. 326/275 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:

€. 80,00

Millesimi condominiali:	1,03
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 142,70

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'attuale proprietà ha comprato il terreno su cui poi ha costruito l'edificio rimanendo proprietario di alcune unità immobiliari.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/1997), con atto stipulato il 22/12/1997 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 74854 di repertorio, trascritto il 24/12/1997 a Savona ai nn. 9410/7275.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 366 da oggi fuso nel mappale 370 su cui venne edificato il fabbricato ospitante il bene.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/03/2007), con atto stipulato il 06/03/2007 a firma di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , trascritto il 19/02/2024 a Savona ai nn. 3264/1859.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 344 da oggi fuso nel mappale 370 su cui venne edificato il fabbricato ospitante il bene.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/2003 fino al 06/03/2007), con atto stipulato il 03/12/2003 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 35417 di repertorio, trascritto il 05/12/2003 a Savona ai nn. 13865/9483.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 344 da oggi fuso nel mappale 370 su cui venne edificato il fabbricato ospitante il bene.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione ad Edificare N. **35752/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di attuazione dello SUA per la zona SR5 di Legino - realizzazione di edificio previsto nel LOTTO 1, presentata il 27/05/1999 con il n. 19145 di protocollo, rilasciata il 18/10/2002 con il n. 35752 di protocollo.

Lavori proseguiti tramite ottenimento di permesso di costruire prot. 38664 del 29/11/2005

Accertamento di Conformità N. **19226/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere eseguite in difformità dalla concessione edilizia n. 35752/02 e succ.vo Permesso di Costruire n. 38664/05, presentata il 18/06/2008 con il n. 31937 di protocollo, rilasciata il 15/04/2009 con il n. 19226 di protocollo, agibilità del 03/02/2014 con il n. 5492 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 SAVONA VIA L. CADORNA, QUARTIERE LEGINO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a SAVONA Via l. Cadorna, quartiere Legino, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Savona è capoluogo dell'omonima provincia in Liguria. È un importante porto crocieristico. La città è situata sulla Riviera Ligure di ponente, alla confluenza dei torrenti Lavanestro e Letimbro e alla congiunzione di due autostrade: l'Autostrada dei Fiori - che unisce Genova con Ventimiglia - e l'Autostrada A6 Savona-Torino. Confina a nord con il comune di Cairo Montenotte, a sud con il mar Ligure, ad ovest con Cairo Montenotte, Altare, Quiliano e Vado Ligure, ad est con Albisola Superiore e Albissola Marina. Dista circa 55 km ad ovest di Genova.

Il quartiere di Legino è periferico rispetto al centro cittadino, posto nella zona a ponente dello stesso. Si tratta di zona prettamente residenziale a confine con la zona industriale PAIP e zone agricole verso nord. Comodo l'accesso all'Autostrada.

Il fabbricato che ospita il bene oggetto di stima è di recente edificazione con caratteristiche architettoniche e tecnologiche adeguate agli anni 2000.

Locale autorimessa, posizionato al primo piano sottostrada, di buona dimensione ma con forma non tradizionale che ne impedisce l'uso per automobili di grandi dimensioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 34E, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 370 sub. 83 (catasto fabbricati), scheda sv0113621 del 19/06/2007, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 103,29 Euro, indirizzo catastale: Via Cadorna , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: come da elaborato planimetrico: muro di separazione dall'intercapedine, autorimessa sub. 82, corsia comune, autorimessa sub. 84.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.



ingresso autorimesse da via Cadorna



accesso dalla corsia comune



interno autorimessa



interno autorimessa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

luminosità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio è stato realizzato con telaio di cemento armato. Ogni scala è servito da ascensore indipendente che giunge anche ai piani interrati delle cantine e dei boxes. La copertura delle autorimesse è in parte quella dell'edificio principale e in parte dai giardini / piazzale antistante allo stesso ove sono presenti anche le griglie di aerazione del piano interrato.

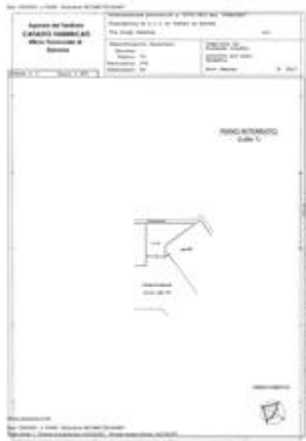
Le finiture interne dell'unità immobiliare sono quelle classiche con pavimenti in cemento elicoterato, separazione dei locali con blocchi in cemento, serranda basculante semplice senza motorizzazione. All'interno del box vi è la luce per l'illuminazione e una presa di forza, entrambe collegate all'impianto condominiale fornito di conta KW.

CONSISTENZA:

Critero 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
autorimessa	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00



scheda catastale



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Indirizzo: Via Luigi Cadorna 11

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.250,00 pari a 1.180,56 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Indirizzo: Via Luigi Cadorna 13/21

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.800,00 pari a 1.140,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
------------------	-------	---------------	---------------

Prezzo	-	21.250,00	22.800,00
Consistenza	16,00	18,00	20,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.180,56	1.140,00
fruibilità	0,00	1,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.140,00	1.140,00
fruibilità	10 %	2.125,00	2.280,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		21.250,00	22.800,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		-2.280,00	-4.560,00
fruibilità		-2.125,00	-2.280,00
Prezzo corretto		16.845,00	15.960,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **16.402,50**
 Divergenza: 5,25% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 1.025,16 = **16.402,56**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.402,56**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.402,56**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Savona, ed inoltre: Atti di compravendita

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	16,00	0,00	16.402,56	16.402,56
				16.402,56 €	16.402,56 €

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: **€. 16.402,56**

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: **€. 15.582,43**

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: **€. 11.686,82**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2024

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a SAVONA Via L. Cadorna, quartiere Legino , della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Savona è capoluogo dell'omonima provincia in Liguria. È un importante porto crocieristico. La città è situata sulla Riviera Ligure di ponente, alla confluenza dei torrenti Lavanestro e Letimbro e alla congiunzione di due autostrade: l'Autostrada dei Fiori - che unisce Genova con Ventimiglia - e l'Autostrada A6 Savona-Torino. Confina a nord con il comune di Cairo Montenotte, a sud con il mar Ligure, ad ovest con Cairo Montenotte, Altare, Quiliano e Vado Ligure, ad est con Albisola Superiore e Albissola Marina. Dista circa 55 km ad ovest di Genova.

Il quartiere di Legino è periferico rispetto al centro cittadino, posto nella zona a ponente dello stesso. Si tratta di zona prettamente residenziale a confine con la zona industriale PAIP e zone agricole verso nord. Comodo l'accesso all'Autostrada.

Il fabbricato che ospita il bene oggetto di stima è di recente edificazione con caratteristiche architettoniche e tecnologiche adeguate agli anni 2000.

Locale autorimessa, posizionato al primo piano sottostrada, di piccola dimensione e forma non tradizionale che ne impedisce l'uso per automobili di grandi dimensioni e considerevole altezza (h. 3.70).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 56E, ha un'altezza interna di 3.70. Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 370 sub. 105 (catasto fabbricati), scheda SV0113621 del 19/06/2007, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 83,92 Euro, indirizzo catastale: via Cadorna , piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: come da elaborato planimetrico: Corsia comune, vano scale e corridoio cantine, autorimessa sub. 104.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.083,81
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.083,81

Data della valutazione:

23/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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**, stipulata il 16/05/2007 ai nn. 6088/1504 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 2000000.

Importo capitale: 1000000.

La formalità è riferita solamente a sub. 49 e 24.

Annotazione di restrizione dei beni del 12/10/2007 ai nn. 12319/2385 con svincolo dei beni nel Comune di Savona foglio 73 mappale 370 sub. 83-89-105

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/03/2004 ai nn. 2854/798 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 9000000.

Importo capitale: 4500000.

La formalità è riferita solamente a autorimessa sub. 83.

Con annotazione di restrizione beni del 12/10/2007 nn. 12314/2380 vengono svincolati i beni in Savona foglio 73 mappale 370 sub.ni 24 e 49.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 15/01/2024 ai nn. 326/275 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Millesimi condominiali:	0,98
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 90,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 105,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'attuale proprietà ha comprato il terreno su cui poi ha costruito l'edificio rimanendo proprietario di alcune unità immobiliari.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/1997), con atto stipulato il 22/12/1997 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 74854 di repertorio, trascritto il 24/12/1997 a Savona ai nn. 9410/7275.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 366 da oggi fuso nel mappale 370 su cui venne edificato il fabbricato ospitante il bene.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/03/2007), con atto stipulato il 06/03/2007 a firma di *** DATO OSCURATO *** , trascritto il 19/02/2024 a Savona ai nn. 3264/1859.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 344 da oggi fuso nel mappale 370 su cui venne edificato il fabbricato ospitante il bene.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/2003 fino al 06/03/2007), con atto stipulato il 03/12/2003 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 35417 di repertorio, trascritto il 05/12/2003 a Savona ai nn. 13865/9483.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 344 da oggi fuso nel mappale 370 su cui venne edificato il fabbricato ospitante il bene.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione ad Edificare N. **35752/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di attuazione dello SUA per la zona SR5 di Legino - realizzazione di edificio previsto nel LOTTO 1, presentata il 27/05/1999 con il n. 19145 di protocollo, rilasciata il 18/10/2002 con il n. 35752 di protocollo.

Lavori proseguiti tramite ottenimento di permesso di costruire prot. 38664 del 29/11/2005

Accertamento di Conformità N. **19226/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere eseguite in difformità dalla concessione edilizia n. 35752/02 e succ.vo Permesso di Costruire n. 38664/05, presentata il 18/06/2008 con il n. 31937 di protocollo, rilasciata il 15/04/2009 con il n. 19226 di protocollo, agibilità del 03/02/2014 con il n. 5492 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 SAVONA VIA L. CADORNA, QUARTIERE LEGINO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a SAVONA Via L. Cadorna, quartiere Legino , della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Savona è capoluogo dell'omonima provincia in Liguria. È un importante porto crocieristico. La città è situata sulla Riviera Ligure di ponente, alla confluenza dei torrenti Lavanestro e Letimbro e alla congiunzione di due autostrade: l'Autostrada dei Fiori - che unisce Genova con Ventimiglia - e l'Autostrada A6 Savona-Torino. Confina a nord con il comune di Cairo Montenotte, a sud con il mar Ligure, ad ovest con Cairo Montenotte, Altare, Quiliano e Vado Ligure, ad est con Albisola Superiore e Albissola Marina. Dista circa 55 km ad ovest di Genova.

Il quartiere di Legino è periferico rispetto al centro cittadino, posto nella zona a ponente dello stesso. Si tratta di zona prettamente residenziale a confine con la zona industriale PAIP e zone agricole verso nord. Comodo l'accesso all'Autostrada.

Il fabbricato che ospita il bene oggetto di stima è di recente edificazione con caratteristiche architettoniche e tecnologiche adeguate agli anni 2000.

Locale autorimessa, posizionato al primo piano sottostrada, di piccola dimensione e forma non tradizionale che ne impedisce l'uso per automobili di grandi dimensioni e considerevole altezza (h. 3.70).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 56E, ha un'altezza interna di 3.70. Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 370 sub. 105 (catasto fabbricati), scheda SV0113621 del 19/06/2007, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 83,92 Euro, indirizzo catastale: via Cadorna , piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: come da elaborato planimetrico: Corsia comune, vano scale e corridoio cantine, autorimessa sub. 104.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.



ingresso autorimesse da via Cadorna



ingresso autorimessa dalla corsia comune



interno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

luminosità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio è stato realizzato con telaio di cemento armato. Ogni scala è servito da ascensore indipendente che giunge anche ai piani interrati delle cantine e dei boxes. La copertura delle autorimesse è in parte quella dell'edificio principale e in parte dai giardini / piazzale antistante allo stesso ove sono presenti anche le griglie di aerazione del piano interrato.

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono quelle classiche con pavimenti in cemento elicoterato, separazione dei locali con blocchi in cemento, serranda basculante semplice senza motorizzazione. All'interno del box vi è la luce per l'illuminazione e una presa di forza, entrambe collegate all'impianto condominiale fornito di conta KW.

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
autorimessa	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00



scheda catastale



rilievo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Indirizzo: Via Luigi Cadorna 11

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.250,00 pari a 1.180,56 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Indirizzo: Via Luigi Cadorna 13/21

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.800,00 pari a 1.140,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
------------------	-------	---------------	---------------

Prezzo	-	21.250,00	22.800,00
Consistenza	13,00	18,00	20,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.180,56	1.140,00
fruibilità	0,00	1,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.140,00	1.140,00
fruibilità	5 %	1.062,50	1.140,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		21.250,00	22.800,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		-5.700,00	-7.980,00
fruibilità		-1.062,50	-1.140,00
Prezzo corretto		14.487,50	13.680,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **14.083,75**

Divergenza: 5,57% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 1.083,37 = **14.083,81**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.083,81**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.083,81**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	13,00	0,00	14.083,81	14.083,81

	14.083,81 €	14.083,81 €
--	--------------------	--------------------

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: **€. 14.083,81**

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: **€. 14.083,81**
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: **€. 10.562,86**

data 23/10/2024

il tecnico incaricato
Marco Baccino