



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

118/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO VIA MASSA 3

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Anna Ferretti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Valentina Gerbi

CF: GRBVNT89R63D969K
con studio in SAVONA (SV) VIA XX SETTEMBRE 11/4
telefono: 0198386928
email: gerbi.valentina@studiotecnicogerbi.com
PEC: valentina.gerbi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 118/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SAVONA Via Massa 3, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **80,73** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ubicato nel Comune di Savona ed avente accesso dal civ. n° 3 di Via Massa.

L'unità immobiliare, posta al piano secondo ed avente altezza interna variabile a seconda del vano (v. grafici illustrativi), è composta da soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, n° 2 camere nonché passaggio comune che consente l'accesso alla corte esclusiva finita a verde ed identificata con il mapp. 245 sub. 2 (attualmente non collegata direttamente con l'appartamento).

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a bagno e cucina, porte interne in legno e/o legno e vetro, finestre in alluminio anodizzato e vetro camera complete di persiane del tipo "alla genovese" in alluminio anodizzato, porta di ingresso del tipo blindata.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con piastre radianti in alluminio.

L'impianto idrico risulta realizzato sottotraccia ed all'atto del sopralluogo risultava funzionante.

L'impianto elettrico all'atto del sopralluogo risultava funzionante ma non a norma.

L'immobile è dotato di impianto citofonico e privo di impianto di ascensore.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano discrete.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 15 queste comprese.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 199 (graff. 245 sub. 2) sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: Via A. Massa n. 3 interno 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Via Massa, corte comune ed altra u.i.u.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

80,73 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 101.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.855,38
Data della valutazione:	03/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Si precisa che nel corso del sopralluogo esperito in data 12/09/2024, la *** DATO OSCURATO *** dichiarava di occupare l'immobile quale prima casa corrispondendo al *** DATO OSCURATO *** un affitto pari ad €/mese 500,00 oltre alle spese condominiali, dichiarando altresì di aver già corrisposto al *** DATO OSCURATO *** la somma di € 4.000,00 in contanti per i canoni di affitto.

Inoltre dalle ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate è emersa altresì la presenza di un contratto di comodato gratuito stipulato in data 20/07/2015 tra il *** DATO OSCURATO *** e la *** DATO OSCURATO *** avente per oggetto un solo vano dell'immobile (non specificato così come non è specificata la durata di tale comodato gratuito).

Infine si precisa che dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Savona, gli stessi Uffici hanno dichiarato che presso l'immobile in oggetto non risulta nessun residente.

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 13/03/2008 a firma di Notaio Federico Ruegg ai nn. rep. 36448/16026 di repertorio, iscritta il 14/03/2008 a Savona ai nn. RG 3039 RP 553, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 282.000,00.

Importo capitale: € 141.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/07/2024 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 2422 di repertorio, trascritta il 25/07/2024 a Savona ai nn. RG 7455 RP 6203, 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:	€. 610,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 13.164,62

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 28/03/2012), con atto stipulato il 28/03/2012 a firma di Notaio Tony Smedile ai nn. rep. 1148/988 di repertorio, trascritto il 11/04/2012 a Savona ai nn. RG 3667 RP 2896.

Nonchè precisazione catastale del 05/09/2012 a firma del Notaio Tony Smedile rep. 1509/1291 e trascritto a Savona in data 11/09/2012 RG 8896 RP 7098.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/1995 fino al 23/12/2003), con atto stipulato il 20/12/1995 a firma di Notaio Federico Ruegg ai nn. rep. 13528 di repertorio, trascritto il 29/12/1995 a Savona ai nn. RG 8931 RP 6819 e RG 8932 RP 6820

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/2003 fino al 28/03/2012), con atto stipulato il 23/12/2003 a firma di Notaio Federico Ruegg ai nn. rep. 29560 racc. 11396 di repertorio, trascritto il 24/12/2003 a Savona ai nn. RG 14787 RP 10062

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche esperite non si sono reperite pratiche edilizie e l'immobile risulta edificato ante 01 Settembre 1967.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis

comma 5 del DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione come da art. 6 bis comma 5: €1.000,00
- diritti segreteria: €150,00
- oneri professionista (variabile a seconda del Tecnico scelto): €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali per presentazione pratica DOCFA: €50,00
- oneri professionista per redazione e presentazione pratica DOCFA (variabile a seconda del Tecnico scelto): €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile oggetto di stima è privo di APE (normativa di riferimento: Legge Regionale n° 22 del 29/05/2007 e ss.mm.ii. e Regolamento Regionale n° 1/2018 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione attestazione da parte di Tecnico qualificato

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione attestazione prestazione energetica (variabile a seconda del Tecnico scelto): €600,00

Secondo la normativa regionale in vigore i trasferimenti in ambito di procedimenti esecutivi e concorsuali sono espressamente esonerati dall'allegazione dell'APE. La redazione del certificato viene di conseguenza considerata come un eventuale onere futuro a carico del soggetto acquirente – si considera di conseguenza una riduzione monetaria forfettaria pari ad € 600,00 per spese tecniche comprensiva di IVA ed altri oneri fiscali ed amministrativi.

BENI IN SAVONA VIA MASSA 3, FRAZIONE -, QUARTIERE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAVONA Via Massa 3, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **80,73** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ubicato nel Comune di Savona ed avente accesso dal civ. n° 3 di Via Massa.

L'unità immobiliare, posta al piano secondo ed avente altezza interna variabile a seconda del vano (v. grafici illustrativi), è composta da soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, n° 2 camere nonché passaggio comune che consente l'accesso alla corte esclusiva finita a verde ed identificata con il mapp. 245 sub. 2 (attualmente non collegata direttamente con l'appartamento).

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a bagno e cucina, porte interne in legno e/o legno e vetro, finestre in alluminio anodizzato e vetro camera complete di persiane del tipo "alla genovese" in alluminio anodizzato, porta di ingresso del tipo blindata.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con piastre radianti in alluminio.

L'impianto idrico risulta realizzato sottotraccia ed all'atto del sopralluogo risultava funzionante.

L'impianto elettrico all'atto del sopralluogo risultava funzionante ma non a norma.

L'immobile è dotato di impianto citofonico e privo di impianto di ascensore.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano discrete.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 15 queste comprese.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 199 (graff. 245 sub. 2) sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: Via A. Massa n. 3 interno 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Via Massa, corte comune ed altra u.i.u.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 48,0
autobus distante Km 0,10
autostrada distante Km 1,2
ferrovia distante Km 3,0
porto distante Km 4,0

buono 
buono 
buono 
buono 
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
appartamento	64,09	x	100 %	=	64,09
passaggio comune (mq. 15,95 al 50%)	7,98	x	100 %	=	7,98
corte - superficie sino a mq. 25,0	25,00	x	15 %	=	3,75
corte - superficie in eccedenza a mq. 25,0	98,15	x	5 %	=	4,91
Totale:	195,22				80,73

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **105.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 105.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 105.000,00**

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 **Savona (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 Savona, ufficio tecnico di Savona, agenzie: Savona, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	80,73	0,00	105.000,00	105.000,00
				105.000,00 €	105.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 101.200,00**

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: **€. 13.164,62**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 72.855,38**

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: **€. 54.641,54**

data 03/10/2024

il tecnico incaricato
Valentina Gerbi