



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 56/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT. DAVIDE ATZENI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Emmanuele Auxilia**

CF: XLAMNL66M27I480I  
con studio in SAVONA (SV) LARGO DEI VEGERIO 6  
telefono: 019821847  
fax: 019853143  
email: [emmanuele.auxilia@studioauxilia.it](mailto:emmanuele.auxilia@studioauxilia.it)  
PEC: [emmanuele.auxilia@archiworldpec.it](mailto:emmanuele.auxilia@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Deposito commerciale** a QUILIANO Via San Pietro 40R, frazione Valleggia, quartiere centro, della superficie commerciale di **119,31** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### PREMESSA: Descrizione generale dei beni oggetto di procedura

Tutti i beni oggetto della presente stima sono parte di un complesso a destinazione prevalentemente residenziale sito in comune di Quiliano – località Valleggia.

Il quartiere di Valleggia occupa la porzione meridionale del territorio di Quiliano al confine con il comune di Vado Ligure, sulla sponda DX del torrente Quiliano; accanto ad un piccolo nucleo storico centrale, è caratterizzato dalla compresenza di ampi complessi residenziali risalenti al secondo dopoguerra con aree a vocazione commerciale e produttiva ed aree destinate a servizi e ambiti agricoli.

L'edificio di cui i beni sono parte è collocato in posizione centrale al nucleo storico ed è delimitato da una parte dal corso di via Bellotto, che si diparte dal centro di Valleggia in direzione nord ovest e collega la frazione al territorio circostante e dall'altra dal corso della via Roma che costituisce il principale asse di attraversamento del nucleo abitato.

L'area è caratterizzata da un tessuto commerciale consolidato e dalla presenza di diversi servizi tra i quali: un piccolo teatro locale, campo da calcio, asilo per l'infanzia, scuole elementari e medie inferiori, istituto di credito, spazi a verde attrezzato ed edificio di culto; il fabbricato affaccia con i fronti principali su piazza della chiesa: il più importante spazio aperto della frazione dotato di un ampio parcheggio pubblico.

L'edificio è stato edificato nei primi anni del 'novecento in continuità con i fabbricati adiacenti e si sviluppa su tre piani fuori terra adibiti prevalentemente alla civile abitazione ed un piano seminterrato occupato da locali destinati a magazzino ed autorimessa; parte del piano terreno è occupato da una attività commerciale.

Il retro della struttura affaccia su di una ampia corte interna dotata di accesso carrabile dalla via Roma.

L'accesso principale alle unità abitative ed alle porzioni fuori terra è distinto con il civico 2 di via Bellotto, una parte del piano terreno adibito a laboratorio e magazzino ha accesso dal civ. 4 della medesima via mentre i principali locali a magazzino ed alcuni locali adibiti ad autorimessa posti al piano seminterrato hanno accesso da via San Pietro al civico 40R attraverso la corte interna.

Le strutture portanti verticali sono in pietrame e mattoni, i solai del piano terreno sono in parte costituiti da solette piene in c.a. ed in parte in legno con sovrapposto getto in cemento e rinforzi strutturali in acciaio; quelli dei piani superiori sono in parte in legno, in parte in voltine in ferro e mattoni ed in parte in latero cemento; una parte dei locali dei piani primo e tutti i locali del piano secondo hanno volte in canniccio intonacato.

I fronti esterni affacciati sulla pubblica via sono caratterizzati da un disegno molto semplice e lineare e rispecchiano i caratteri tipici dell'edilizia tradizionale locale, sono caratterizzati da bucatore regolari

protette da persiane in legno e sono finiti con intonaco al civile e sovrapposta tinteggiatura.

Sul retro, affacciato sull'ampia corte interna dotata di accesso carrabile, il fabbricato si presenta come il risultato di trasformazioni e superfetazioni operate nel corso degli anni.

La copertura è a padiglione, ha strutture portanti in legno e manto di finitura in tegole di laterizio;

Il fabbricato è servito da un unico corpo scala centrale privo di impianto ascensore.

Da quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo e dalle informazioni assunte presso la proprietà le condizioni generali di manutenzione del fabbricato sono in generale appena sufficienti; si rilevano evidenti segni di degrado che interessano gli intonaci dei fronti principali come il fronte sulla corte interna, tracce di infiltrazione a danno dei locali del piano secondo, diffuse fessurazioni all'interno delle volte in canniccio del medesimo piano, principi di fessurazione che interessano le solette del piano secondo e tracce diffuse di umidità di risalita nei locali posti al piano seminterrato.

Una porzione del fronte affacciato sulla corte interna è rivestita con lastre di fibro cemento contenenti amianto a matrice compatta di cui dovrà essere programmato - nel medio periodo - lo smaltimento; le strutture e il manto di copertura si presentano in condizioni precarie - da cui le numerose infiltrazioni a danno del piano secondo - e dovranno essere oggetto di un intervento di recupero complessivo unitamente ai fronti esterni.

In generale l'intero fabbricato necessita di un intervento di manutenzione straordinaria e di adeguamento impiantistico.

Nell'attuale composizione il complesso colpito dal pignoramento risulta così composto:

- quattro locali a magazzino e tre box al piano seminterrato;
- tre locali commerciali al piano terreno;
- un appartamento al piano primo;
- tre appartamenti al piano secondo;

considerate la composizione, la distribuzione interna, la destinazione, le finiture e l'attuale stato di occupazione si ritiene di formare otto distinti lotti di vendita che verranno di seguito descritti e valutati.

Per una visualizzazione immediata della composizione dei vari lotti si rimanda alla tavola grafica allegata.

#### Lotto primo:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di Varia da 1.90 a 2.25.

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

- foglio 51 particella 375 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda allegata alla dichiarazione prot. n. SV0069200 del 24/06/2013, categoria C/2, classe 2, consistenza 119 mq, rendita 338,02 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro n. 40R, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

Dati derivanti da: Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: Var. Class. del 24/03/2014 Pratica n. SV0024637 (n. 6918.1/2014); VARIAZIONE del 24/06/2013 Pratica n. SV0069200 per esatta rappresentazione grafica e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 19812.1/2013); VARIAZIONE del 13/08/2002 per Variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del 31/07/1995 per ampliamento, div. Distribuzione degli spazi interni, Variazione toponomastica e classamento (n. 5880.1/1995); Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario; Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: corte mappale 479, altra u.i. mappale 375, terrapieno su via C.Bellotto, locali individuati con il mappale 478 sub. 4, locali individuati con il mappale 478 sub. 3 e corte mappale 768

nota: il locale ha accesso dalla corte mappale 479 (proprietà non colpita dal pignoramento e non inserita tra i beni oggetto di relazione) mentre attraverso la tettoia facente parte della proprietà si accede ai locali identificati con i subalterni 3 e 4 del mappale 478 di seguito descritti ai lotti 3 e 2 della presente relazione.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.  
Immobile costruito nella prima metà del XX secolo.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>137,72 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 49.610,96</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 42.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/10/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
L'immobile risulta libero da contratti di affitto ed è al momento nella piena disponibilità dei proprietari che lo utilizzano come magazzino.

## 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 26/01/2007 a firma di Federico Ruegg Notaio in Savona ai nn. 34779 di repertorio, iscritta il 30/01/2007 a Savona ai nn. 1157 r.g. - 204 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: € 660.000,00.

Importo capitale: € 330.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita a tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

Vengono concessi in garanzia tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

La formalità risulta annotata come segue: - in data 01/02/2012 al n. 128 r.p. per Atto di Espromissione di mutuo fondiario; - in data 18/10/2012 al n. 1166 r.p. per Restrizione dei beni - N.B. non riguardante gli immobili in oggetto.

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/07/2008 a firma di Federico Ruegg Notaio in Savona ai nn. 36828 di repertorio, iscritta il 02/07/2008 a Savona ai nn. 7227 r.g. - 1287 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di Apertura di Credito.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita a tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

Vengono concessi in garanzia tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

La formalità risulta annotata come segue: - in data 18/10/2012 al n. 1167 r.p. per Restrizione dei beni - N.B. non riguardante gli immobili in oggetto.

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, emesso il 14/04/2023 con atto a firma di Tribunale di Savona ai nn. 903 di repertorio, trascritto il 21/04/2023 a Savona ai nn. 4171 r.g. - 3387 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita a tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

Pignoramento per cui si procede.

Colpisce la quota pari ad 1/1 della piena proprietà indivisa degli immobili siti nel comune di Quiliano e così identificati: Unità negoziale 1

Immobile 1: Comune di Quiliano - cat. F - folio 51, part. 375 sub. 4 - nat. C2 – cons. 119 mq. – via C. Bellotto civ. 25, piano T (immobile descritto al lotto 1)

Immobile 2: Comune di Quiliano - cat. F - folio 51, part. 375 sub. 9 - nat. A5 – cons. 6.5 vani – via C. Bellotto civ. 25, piano 1 (immobile descritto al lotto 7)

Immobile 3: Comune di Quiliano - cat. F - folio 51, part. 375 sub. 10 - nat. A5 – cons. 4.5 vani – via C. Bellotto civ. 25, piano 2 (immobile descritto al lotto 8 parte)

Immobile 4: Comune di Quiliano - cat. F - folio 51, part. 375 sub. 31 - nat. C1 – cons. 34 mq – via C. Bellotto civ. 25, piano T (immobile descritto al lotto 2 parte)

Immobile 5: Comune di Quiliano - cat. F - folio 51, part. 375 sub. 32 - nat. C1 – cons. 44 mq – via C. Bellotto civ. 2, piano T (immobile descritto al lotto 2 parte)

Immobile 6: Comune di Quiliano - cat. F - folio 51, part. 478 sub. 3 - nat. C2 – cons. 49 mq – via San Pietro civ. 40R, piano T (immobile descritto al lotto 3 parte)

Immobile 7: Comune di Quiliano - cat. F - folio 51, part. 478 sub. 4 - nat. C2 – cons. 61 mq – via San Pietro civ. 40R, piano T (immobile descritto al lotto 2 parte)

Immobile 8: Comune di Quiliano - cat. F - folio 51, part. 958 - nat. C6 – cons. 13 mq – via San Pietro civ. 40R, piano T (immobile descritto al lotto 6)

Immobile 9: Comune di Quiliano - cat. F - folio 51, part. 375 sub. 5 - nat. C2 – cons. 20 mq. – via C. Bellotto civ. 25, piano T (immobile soppresso – genera il mappale 375 sub. 35 descritto al lotto 2 parte)

Immobile 10: Comune di Quiliano - cat. F - folio 51, part. 375 sub. 12 - nat. A4 – cons. 7 vani – via C. Bellotto civ. 2, piano 2 (immobile descritto al lotto 8 parte)

Immobile 11: Comune di Quiliano - cat. F - folio 51, part. 477 sub. 5 - nat. C6 – cons. 13 mq – via San Pietro civ. 40R, piano T (immobile descritto al lotto 5)

Immobile 12: Comune di Quiliano - cat. F - folio 51, part. 477 sub. 6 con graffata la part. 478 sub. 12 - nat. C6 – cons. 19 mq. – via San Pietro civ. 40R, piano T (immobile soppresso – vedi nota punto che segue)

Immobile 13: Comune di Quiliano - cat. F - folio 51, part. 478 sub. 11 - nat. C2 – cons. 70 mq. – via San Pietro civ. 40R, piano T (immobile soppresso – unitamente al precedente immobile n. 12 genera il mappale 478 sub. 15 descritto al lotto 3 parte)

Immobile 14: Comune di Quiliano - cat. F - folio 51, part. 375 sub. 11 - nat. A5 – cons. 1 vani – via C. Bellotto civ. 25, piano 2 (immobile descritto al lotto 8 parte)

La descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento e nella relativa nota è coerente con quanto rilevato in sede di accesso e coincide con quanto oggetto di relazione con le seguenti notazioni:

l'immobile n. 9 è stato soppresso e con denuncia di variazione della destinazione del 14/11/2011 pratica n. SV0284634 da magazzino a negozio ha generato l'immobile identificato al N.C.E.U. al foglio 51 mappale 375 sub. 35 nat. C1 classe 5 della consistenza di mq. 22;

gli immobili descritti ai n. 12 e 13 sono stati soppressi e con denuncia di variazione per frazionamento/fusione e parziale cambio d'uso del 24/06/2013 pratica n. SV0069201 hanno generato l'immobile identificato al N.C.E.U. al foglio 25 mappale 478 sub. 15 nat. C/2 classe 3 della consistenza di mq. 76.

Per quanto eventualmente utile va segnalato che sulla base della documentazione in atti ed in particolare dall'atto di pignoramento e della relativa nota nonché delle verifiche e degli approfondimenti svolti dal sottoscritto la corte posta sul retro del fabbricato identificata al N.C.E.U. al foglio 51 con il mappale 479 sub. 2 – benché intestata ai proprietari eseguiti – non risulta colpita dal pignoramento e non viene di conseguenza presa in considerazione nella presente relazione.

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Per quanto utile va segnalato che sulla base della documentazione in atti ed in particolare dall'atto di pignoramento e della relativa nota nonché delle verifiche e degli approfondimenti svolti dal sottoscritto la corte posta sul retro del fabbricato identificata al N.C.E.U. al foglio 51 con il mappale 479 sub. 2 – benché intestata ai proprietari eseguiti e a suo tempo concessa a garanzia – non risulta colpita dal pignoramento e non viene di conseguenza presa in considerazione nella presente relazione. In considerazione del fatto che, provenendo dalla pubblica via, attraverso detta corte, si accede a tutti gli immobili posti al piano seminterrato del complesso descritti ai lotti 1, 2 corpo A e 3 corpo A della presente relazione si ritiene che sulla stessa, all'atto delle eventuali vendite giudiziarie, verrà a costituirsi una servitù di passo pedonale e carraio a favore degli immobili medesimi.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Successione (dal 11/11/2017), registrato il 14/01/2019 a Savona ai nn. 1286 vol. 9990, trascritto il 16/01/2019 a Savona ai nn. 323 r.g. - 267 r.p.. Successione in morte del Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Eredità devoluta in favore dei figli \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* sopra generalizzati

Beni caduti in successione – fra altri – in comune di Quiliano, catasto Fabbricati, foglio 51 particella 375 subalterni 4, 9, 10, 31 e 32; mappale 478 subalterni 3 e 4; mappale 958.

NOTA BENE – per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione tacita di eredità.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Atto di compravendita ( fino al 11/11/2017), con atto stipulato il 22/01/1975 a firma di Carlo Franchi Notaio in Savona ai nn. 106950 di repertorio, trascritto il 27/01/1975 a Savona ai nn. 550 r.g. - 452 r.p..

Parte venditrice era la Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il complesso di cui fanno parte i beni oggetto della presente relazione è stato edificato nei primi anni del XX secolo in epoca antecedente all'entrata in vigore della normativa urbanistica nazionale. Presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Quiliano e presso l'Archivio di Stato non sono state reperite pratiche relative alla costruzione originaria. Le modifiche apportate successivamente sono state regolarmente autorizzate o regolarizzate con i titoli in appresso elencati.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

COMUNICAZIONE OPERE INTERNE EX ART. 22 L.R. 16/2008 N. **CIA 94-2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche alla distribuzione interna dei locali , presentata il 03/07/2013 con il n. 007956 di protocollo, rilasciata il 03/07/2012 con il n. 007956 di protocollo

CONDONO EDILIZIO EX L. 724/1994 N. **25**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Tamponamento parziale di porticato e di balcone esistenti, costruzione di una scala interna a collegamento tra piano seminterrato e piano terreno e di tettoia con struttura metallica, costruzione di una baracca in lamiera metallica ad uso autorimessa, presentata il 28/02/1995 con il n. 1791 di protocollo, rilasciata il 15/07/2005 con il n. 9157/05 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 1 - Lotto 2 corpo A - Lotto 6.

Successivamente al rilascio della pratica non risulta sia mai stata richiesta l'agibilità dei locali.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. N. 103 8/02/2017, l'immobile ricade in zona RB - RB - Ambiti di Riqualificazione RB45 - Aree urbane sature o di completamento . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 62 N.di conformità e di congruenza. P.T.C.P. - Assetto insediativo: ID CO - ID-CO Insediamenti Diffusi Consolidamento P.T.C.P. - Assetto vegetazionale: COL-ISS-MA - COL-ISS-MA Colture Insediamenti sparsi regime di Mantenimento P.T.C.P. - Assetto geomorfologico: MO-B - MO-B Indirizzo generale Modificabilità di tipo B

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Successivamente al rilascio del titolo in sanatoria non risulta sia mai stata richiesta l'agibilità dei locali benchè nel titolo medesimo fosse espressamente richiamata la necessità di procedere in tal senso. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - L.R. 16/2008 e s.m.e. i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti di segreteria: €86,16
- Spese tecniche - a forfati: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

L'agibilità potrà essere certificata con la presentazione di una SCA ai sensi dell'art. 24 DPR 380/2001

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN QUILIANO VIA SAN PIETRO 40R, FRAZIONE VALLEGGIA, QUARTIERE  
CENTRO

## DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

**Deposito commerciale** a QUILIANO Via San Pietro 40R, frazione Valleggia, quartiere centro, della superficie commerciale di **119,31** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**PREMESSA:** Descrizione generale dei beni oggetto di procedura

Tutti i beni oggetto della presente stima sono parte di un complesso a destinazione prevalentemente residenziale sito in comune di Quiliano – località Valleggia.

Il quartiere di Valleggia occupa la porzione meridionale del territorio di Quiliano al confine con il comune di Vado Ligure, sulla sponda DX del torrente Quiliano; accanto ad un piccolo nucleo storico centrale, è caratterizzato dalla compresenza di ampi complessi residenziali risalenti al secondo dopoguerra con aree a vocazione commerciale e produttiva ed aree destinate a servizi e ambiti agricoli.

L'edificio di cui i beni sono parte è collocato in posizione centrale al nucleo storico ed è delimitato da una parte dal corso di via Bellotto, che si diparte dal centro di Valleggia in direzione nord ovest e collega la frazione al territorio circostante e dall'altra dal corso della via Roma che costituisce il principale asse di attraversamento del nucleo abitato.

L'area è caratterizzata da un tessuto commerciale consolidato e dalla presenza di diversi servizi tra i quali: un piccolo teatro locale, campo da calcio, asilo per l'infanzia, scuole elementari e medie inferiori, istituto di credito, spazi a verde attrezzato ed edificio di culto; il fabbricato affaccia con i fronti principali su piazza della chiesa: il più importante spazio aperto della frazione dotato di un ampio parcheggio pubblico.

L'edificio è stato edificato nei primi anni del 'novecento in continuità con i fabbricati adiacenti e si



sviluppa su tre piani fuori terra adibiti prevalentemente alla civile abitazione ed un piano seminterrato occupato da locali destinati a magazzino ed autorimessa; parte del piano terreno è occupato da una attività commerciale.

Il retro della struttura affaccia su di una ampia corte interna dotata di accesso carrabile dalla via Roma.

L'accesso principale alle unità abitative ed alle porzioni fuori terra è distinto con il civico 2 di via Bellotto, una parte del piano terreno adibito a laboratorio e magazzino ha accesso dal civ. 4 della medesima via mentre i principali locali a magazzino ed alcuni locali adibiti ad autorimessa posti al piano seminterrato hanno accesso da via San Pietro al civico 40R attraverso la corte interna.

Le strutture portanti verticali sono in pietrame e mattoni, i solai del piano terreno sono in parte costituiti da solette piene in c.a. ed in parte in legno con sovrapposto getto in cemento e rinforzi strutturali in acciaio; quelli dei piani superiori sono in parte in legno, in parte in voltine in ferro e mattoni ed in parte in latero cemento; una parte dei locali dei piani primo e tutti i locali del piano secondo hanno volte in canniccio intonacato.

I fronti esterni affacciati sulla pubblica via sono caratterizzati da un disegno molto semplice e lineare e rispecchiano i caratteri tipici dell'edilizia tradizionale locale, sono caratterizzati da bucatore regolari protette da persiane in legno e sono finiti con intonaco al civile e sovrapposta tinteggiatura.

Sul retro, affacciato sull'ampia corte interna dotata di accesso carrabile, il fabbricato si presenta come il risultato di trasformazioni e superfetazioni operate nel corso degli anni.

La copertura è a padiglione, ha strutture portanti in legno e manto di finitura in tegole di laterizio;

Il fabbricato è servito da un unico corpo scala centrale privo di impianto ascensore.

Da quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo e dalle informazioni assunte presso la proprietà le condizioni generali di manutenzione del fabbricato sono in generale appena sufficienti; si rilevano evidenti segni di degrado che interessano gli intonaci dei fronti principali come il fronte sulla corte interna, tracce di infiltrazione a danno dei locali del piano secondo, diffuse fessurazioni all'interno delle volte in canniccio del medesimo piano, principi di fessurazione che interessano le solette del piano secondo e tracce diffuse di umidità di risalita nei locali posti al piano seminterrato.

Una porzione del fronte affacciato sulla corte interna è rivestita con lastre di fibro cemento contenenti amianto a matrice compatta di cui dovrà essere programmato - nel medio periodo - lo smaltimento; le strutture e il manto di copertura si presentano in condizioni precarie - da cui le numerose infiltrazioni a danno del piano secondo - e dovranno essere oggetto di un intervento di recupero complessivo unitamente ai fronti esterni.

In generale l'intero fabbricato necessita di un intervento di manutenzione straordinaria e di adeguamento impiantistico.

Nell'attuale composizione il complesso colpito dal pignoramento risulta così composto:

- quattro locali a magazzino e tre box al piano seminterrato;
- tre locali commerciali al piano terreno;
- un appartamento al piano primo;
- tre appartamenti al piano secondo;

considerate la composizione, la distribuzione interna, la destinazione, le finiture e l'attuale stato di occupazione si ritiene di formare otto distinti lotti di vendita che verranno di seguito descritti e valutati.

Per una visualizzazione immediata della composizione dei vari lotti si rimanda alla tavola grafica allegata.

Lotto primo:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di Varia da 1.90 a 2.25.

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

- foglio 51 particella 375 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda allegata alla dichiarazione prot. n. SV0069200 del 24/06/2013, categoria C/2, classe 2, consistenza 119 mq, rendita 338,02 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro n. 40R, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

Dati derivanti da: Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: Var. Class. del 24/03/2014 Pratica n. SV0024637 (n. 6918.1/2014); VARIAZIONE del 24/06/2013 Pratica n. SV0069200 per esatta rappresentazione grafica e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 19812.1/2013); VARIAZIONE del 13/08/2002 per Variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del 31/07/1995 per ampliamento, div. Distribuzione degli spazi interni, Variazione toponomastica e classamento (n. 5880.1/1995); Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario; Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: corte mappale 479, altra u.i. mappale 375, terrapieno su via C.Bellotto, locali individuati con il mappale 478 sub. 4, locali individuati con il mappale 478 sub. 3 e corte mappale 768

nota: il locale ha accesso dalla corte mappale 479 (proprietà non colpita dal pignoramento e non inserita tra i beni oggetto di relazione) mentre attraverso la tettoia facente parte della proprietà si accede ai locali identificati con i subalterni 3 e 4 del mappale 478 di seguito descritti ai lotti 3 e 2 della presente relazione.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nella prima metà del XX secolo.



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto  
vista zenitale complessiva*



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto  
vista generale fronti principali*



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto vista  
generale lato corte interna*



*Vista fronte principale su via Bellotto e Piazza della  
Chiesa*



*Vista fronte su via San Pietro*



*Vista da via San Pietro e accesso alla corte interna*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (5 km) VADO LIGURE (3 km) ALBISOLA SUPERIORE (9 km) FINALE LIGURE (14 km) GENOVA (55 km) MILANO (145 km) TORINO (110 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



*LOCALIZZAZIONE DEL COMPLESSO A LIVELLO TERRITORIALE*



*LOCALIZZAZIONE DEL COMPLESSO A LIVELLO LOCALE*



*INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - VISTA SATELLITARE*



*INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - SOVRAPPOSIZIONE CON MAPPA CATASTALE*



INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - INDIVIDUAZIONE FABBRICATO SULLA MAPPA CATASTALE



FABBRICATO VIA SAN PIETRO/VIA CIRANO BELLOTTO VISTA GENERALE

SERVIZI

- campo da calcio
- negozi al dettaglio
- asilo nido
- parco giochi
- scuola media inferiore
- spazi verde
- teatro
- campo da tennis



COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 metri
- autostrada distante 1.5 km
- ferrovia distante 3.5 km
- porto distante 4.5 km
- aeroporto distante 45 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile destinato a magazzino oggetto del primo lotto è posto al piano primo seminterrato, ha accesso dalla corte interna individuata con il civico 40R di via San Pietro – non oggetto di pignoramento - ed è composto da breve scala di accesso a discendere, locale disimpegno, piccolo wc, ampio magazzino suddiviso in due locali contigui, corridoio di disimpegno e tre locali a magazzino; in adiacenza e con accesso dalla corte mappale 479: ampia porzione di corte coperta da tettoia. Nella porzione centrale si trova una scala – al momento interrotta da una muratura - che metteva in comunicazione l'immobile con i locali soprastanti identificati con il sub. 32.

Le finiture interne ai locali sono quelle tipiche di un fondo destinato a magazzino: la pavimentazione degli ambienti principali è in battuto di cemento, quella del piccolo servizio igienico è in piastrelle ceramiche; le tramezze divisorie interne sono in parte in pietra – con muratura a forte spessore – ed in parte in forato e sono finite in parte con intonaco al civile e tinteggiatura ed in parte con semplice tinteggiatura sulle porzioni strutturali; le pareti interne del piccolo locale bagno sono rivestite in

piastrelle ceramiche. Il corridoio di disimpegno e i tre locali a magazzino posti sul lato sinistro dell'immobile hanno pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti intonacate al civile e tinteggiate e sono isolati, lungo la porzione contro terra, da una intercapedine areata. La tettoia esterna ha struttura portante metallica e copertura in fogli di lamiera grecata; la porzione di corte coperta dalla tettoia, posta in continuità con la corte mappale 479 – non oggetto di pignoramento – è pavimentata con piastrelle ceramiche.

I serramenti interni dei tre locali a magazzino sul lato sinistro sono in lamiera metallica; i serramenti esterni sono in profilo metallico con vetro singolo.

I locali sono dotata di impianto elettrico in canalina esterna e di impianto idraulico parzialmente sottotraccia.

Le condizioni di manutenzione - con unica eccezione per i tre locali posti sul lato sinistro che sono stati oggetto di un recente intervento di manutenzione - sono in generale scarse e si rende necessario un intervento di manutenzione straordinaria e di adeguamento impiantistico.



*Locale magazzino - vista ingresso da corte esterna*



*Locale magazzino - vista spazio di ingresso*



*Locale magazzino - viste interne*



*Locale magazzino - viste interne*



Locale magazzino - viste interne

Locale magazzino - viste interne

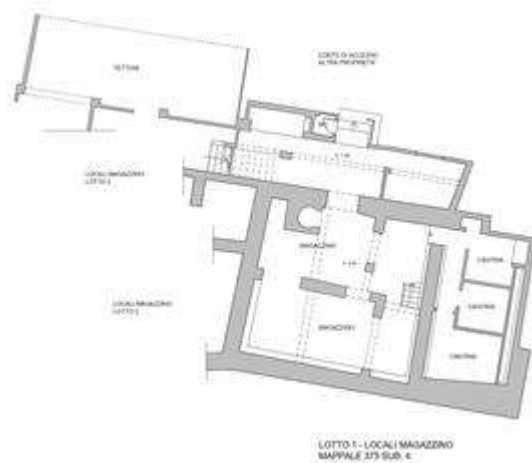
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale magazzino - ambienti principali	70,20	x	100 %	=	70,20
Locale magazzino - locali di servizio - wc - deposito	36,80	x	100 %	=	36,80
Locali a magazzino - cantine retro	31,30	x	75 %	=	23,48
Porzione di corte coperta da tettoia	36,20	x	20 %	=	7,24
<b>Totale:</b>	<b>174,50</b>				<b>137,72</b>



LOCALE MAGAZZINO PIANO S1 - PLANIMETRIA CATASTALE



LOCALE MAGAZZINO PIANO S1 - RILIEVO DI MASSIMA

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/12/2022

Fonte di informazione: Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Locale deposito posto al piano interrato

Indirizzo: Via de Litta

Superfici principali e secondarie: 12  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 5.000,00 pari a 416,67 Euro/mq  
Distanza: 300.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 10/08/2022  
Fonte di informazione: Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate  
Descrizione: Ampio locale magazzino con adiacente secondo magazzino e piccola cantina posti al PT e dotati di accesso carrabile  
Indirizzo: Via Don Minzoni civ. 2  
Superfici principali e secondarie: 110  
Superfici accessorie: 18  
Prezzo: 60.000,00 pari a 468,75 Euro/mq  
Distanza: 250.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 15/10/2021  
Fonte di informazione: Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate  
Descrizione: Locale magazzino dotato di accesso carrabile da corte comune  
Indirizzo: Via Bruno Buozzi civ. 1  
Superfici principali e secondarie: 26  
Superfici accessorie: 0  
Prezzo: 20.000,00 pari a 769,23 Euro/mq  
Distanza: 500.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 15/10/2019  
Fonte di informazione: Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate  
Descrizione: Locale magazzino dotato di accesso carrabile da corte comune  
Indirizzo: Via Bruno Buozzi civ. 1/A  
Superfici principali e secondarie: 13  
Superfici accessorie: 0  
Prezzo: 10.000,00 pari a 769,23 Euro/mq  
Distanza: 500.00 m

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 15/06/2020  
Fonte di informazione: Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Locale magazzino dotato di accesso carrabile da corte comune

Indirizzo: Via Pertusina snc

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 15.500,00 pari a 861,11 Euro/mq

Distanza: 500.00 m

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di valutazione presenta alcune caratteristiche positive: posizione centrale rispetto all'abitato, comoda accessibilità pedonale e carraia all'area cortilizia dalla quale ha a sua volta accesso e posizione di piano ma al contempo è penalizzato dalle ridotte dimensioni del varco di ingresso (esclusivamente pedonale con la presenza di gradini a discendere) e dalle scarse condizioni di manutenzione.

La ricerca di dati comparabili ha fornito i dati che vengono riportati nelle schede sopra elencate; va in ogni caso considerato che la quasi totalità degli atti reperiti si riferisce a locali di dimensioni ridotte rispetto a quelle degli immobili oggetto della presente relazione.

Considerate le quotazioni medie di mercato riportate dal Borsino Immobiliare (l'osservatorio OMI - Agenzia del Territorio non riporta i dati relativi ai locali destinati a magazzino) - a fronte di valori medi che vanno da un minimo di circa 400 ad un massimo di circa 550 €/mq si ritiene di adottare, anche in considerazione delle dimensioni del locale, un valore base di € 450,00 da cui la seguente valutazione.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 137,72 x 450,00 = **61.971,75**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
accesso esclusivamente pedonale, penalizzato dalle limitate dimensioni - precarie condizioni di manutenzione di finiture ed impianti	-6.197,18

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 55.774,58**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 55.774,58**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Metodo sintetico comparativo

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

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento pari al 15% del valore commerciale del bene per l'immediatezza della



vendita e per l'assenza di garanzia per vizi.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito commerciale	137,72	0,00	55.774,58	55.774,58
				<b>55.774,58 €</b>	<b>55.774,58 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Precarie condizioni di manutenzione generale del fabbricato - necessita di rifacimento delle coperture - necessita di smaltimento amianto fronte interno	-10% -5.577,46
	<b>5.577,46 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 586,16**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.610,96**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**  
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**  
 Riduzione per arrotondamento: **€. 169,31**  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.000,00**  
**Valore dell'offerta minima** (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571) **€. 31.500,00**

c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria:

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2023

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Deposito commerciale** a QUILIANO Via San Pietro 40R, frazione Valleggia, quartiere centro, della superficie commerciale di **72,18** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Per la descrizione generale del complesso e dell'area all'interno della quale lo stesso è inserito si rimanda al lotto 1.

Il secondo lotto è composto al piano primo seminterrato da un locale magazzino (corpo A) con accesso dalla corte mappale 479 attraverso la tettoia di pertinenza del lotto 1 ed al piano terreno da tre locali commerciali (corpi B, C e D) posti all'angolo tra via Bellotto e via San Pietro.

I due piani sono collegati da una scala interna in muratura ad uso esclusivo.

I quattro immobili nell'attuale composizione risultano di fatto uniti e formano un complesso che viene al momento utilizzato come forno/panetteria con adiacenti laboratorio di produzione, magazzino e ufficio amministrativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di Varia da 1.62 a 2.75 .

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

- foglio 51 particella 478 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda allegata alla dichiarazione prot. n. SV0069200 del 24/06/2013, categoria C/2, classe 2, consistenza 61 mq, rendita 173,27 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro n. 40R, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Dati derivanti da: Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: Var. Class. del 24/03/2014 Pratica n. SV0024637 (n. 6918.1/2014); VARIAZIONE del 24/06/2013 Pratica n. SV0069200 per esatta rappresentazione grafica e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 19812.1/2013); VARIAZIONE del 13/08/2002 per Variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del 31/07/1995 per ampliamento, div. Distribuzione degli spazi interni, Variazione toponomastica e classamento (n. 5876.1/1995); Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: porzione di corte coperta da tettoia mappale 375 sub. 4 dalla quale ha accesso, locali individuati con il mappale 375 sub. 4, terrapieno su via C.Bellotto, locali individuati con il mappale 478 sub. 3

il locale ha accesso dalla corte coperta pertinenziale all'immobile destinato a deposito identificato con il mappale 375 sub. 4 (Lotto 1).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nella prima metà del XX secolo.

**B**

**Negozi** a QUILIANO Via San Pietro 48R, frazione Valleggia, quartiere centro, della superficie commerciale di **49,85** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Per la descrizione generale del complesso e dell'area all'interno della quale lo stesso è inserito si rimanda al lotto 1.

Il presente corpo B corrisponde alla porzione adibita ad esposizione e vendita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di Varia da 2.70 a 3.10.

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

- foglio 51 particella 375 sub. 31 (catasto fabbricati), scheda allegata alla dichiarazione prot. n. SV0284615 del 14/11/2011, cat. C/1, classe 6, consistenza 46 mq, rendita 798,24 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro n. 48R, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Dati derivanti da: Variazione Toponomastica del 21/01/2021 prot. n. SV0004410 e precedenti: Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie; Var. Class. del 5/07/2012 Pratica n. SV0083099 (n. 8979.1/2012); Variazione della destinazione del 14/11/2011 Pratica n. SV00284634 per cambio d'uso da magazzino a negozio); Variazione Toponomastica del 10/08/2011 prot. n. SV0205638, due Variazioni del quadro tariffario 1992 - 2002; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: Immobile distinto con il civ. 46R di via San Pietro, muratura perimetrale su via San Pietro, muratura perimetrale su via C. Bellotto, androne e vano scala civ. 2 di via C. Bellotto e locale commerciale individuato con il sub. 32

Il locale risulta di fatto unito con l'immobile identificato con il sub. 32 del mappale 375

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nella prima metà del XX secolo.



**Negozi** a **QUILIANO** Via Cirano Bellotto 4, frazione Valleggia, quartiere centro, della superficie commerciale di **28,10** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Per la descrizione generale del complesso e dell'area all'interno della quale lo stesso è inserito si rimanda al lotto 1.

Il presente corpo C corrisponde ad una parte dei locali adibiti alla preparazione ed alla cottura dei prodotti da forno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di Varia da 2.45 a 2.85.

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

- foglio 51 particella 375 sub. 35 (catasto fabbricati), scheda allegata alla dichiarazione prot. n. SV0284634 del 14/11/2011, categoria C/1, classe 5, consistenza 22 mq, rendita 328,36 Euro, indirizzo catastale: Via Cirano Bellotto n. 4, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Dati derivanti da: Variazione Toponomastica del 21/01/2021 prot. n. SV0004410 e precedenti: Variazione Toponomastica del 21/01/2021 prot. n. SV0004410 e precedenti: Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie; Var. Class. del 5/07/2012 Pratica n. SV0083099 (n. 8979.1/2012); Variazione della destinazione del 14/11/2011 Pratica n. SV00284634 per cambio d'uso da magazzino a negozio); Variazione Toponomastica del 10/08/2011 prot. n. SV0205638, due Variazioni del quadro tariffario 1992 - 2002; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: Immobile individuato con il sub. 32, androne e vano scala condominiali, muri perimetrali su via C. Bellotto, muratura di medianza con il fabbricato mappale 478

Il locale risulta di fatto unito con l'immobile identificato con il sub. 32 del mappale 375

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nella prima metà del XX secolo.

**D**

**Negozi** a QUILIANO Via Cirano Bellotto 4, frazione Valleggia, quartiere centro, della superficie commerciale di **45,95** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Per la descrizione generale del complesso e dell'area all'interno della quale lo stesso è inserito si rimanda al lotto 1.

Il presente corpo D corrisponde ad una parte dei locali adibiti alla preparazione ed alla cottura dei prodotti da forno e nello specifico quella posta sul retro verso il cortile interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di Varia da 2.45 a 2.85.

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

- foglio 51 particella 375 sub. 32 (catasto fabbricati), scheda allegata alla dichiarazione prot. n. SV0284624 del 14/11/2011, categoria C/1, classe 5, consistenza 34 mq, rendita 507,47 Euro, indirizzo catastale: Via Cirano Bellotto n. 2, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Dati derivanti da Variazione Toponomastica del 21/01/2021 prot. n. SV0004082 e precedenti: Variazione del 21/09/2016 prot. SV0059175 per aggiornamento planimetrico; Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie; Var. Class. del 5/07/2012 Pratica n. SV0083098 (n. 8978.1/2012); Variazione della destinazione del 14/11/2011 Pratica n. SV00284624 per ristrutturazione; Variazione Toponomastica del 10/08/2011 prot. n. SV0205643, Variazione del quadro tariffario 2002; Classamento del 28/09/1995; Variazione del 28/09/1995 per frazionamento, fusione, ampliamento; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: distacco su corte mappale 479, locali individuati con il sub. 31, androne e vano scala condominiale, locali individuati con il sub. 35, muratura di medianza con il fabbricato mappale 478  
Il locale risulta di fatto unito con l'immobile identificato con i sub. 31 e 35 del mappale 375

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nella prima metà del XX secolo.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>196,08 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 161.020,08</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 137.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/10/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/07/2010, con scadenza il 30/06/2028, registrato il 29/06/2010 a Savona ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 1.700,00.

Il complesso formato dalle cinque unità immobiliari descritte come corpi A-B-C-D, è concesso in locazione sulla base del contratto stipulato nel luglio del 2010 e tacitamente rinnovato per i periodi successivi. Ad oggi la prima scadenza è fissata al luglio del 2028.

Il canone di locazione dichiarato in contratto è pari ad € 1.700,00; all'art. 4 è previsto l'adeguamento annuo del canone secondo il 75% dell'indice ISTAT, ad oggi il canone rivalutato è pari ad € 2.048,00

#### **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 26/01/2007 a firma di Federico Ruegg Notaio in Savona ai nn. 34779 di repertorio, iscritta il 30/01/2007 a Savona ai nn. 1157 r.g. - 204 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: € 660.000,00.

Importo capitale: € 330.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita a tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

Vengono concessi in garanzia tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

La formalità risulta annotata come segue: - in data 01/02/2012 al n. 128 r.p. per Atto di Espromissione di mutuo fondiario; - in data 18/10/2012 al n. 1166 r.p. per Restrizione dei beni - N.B. non riguardante gli immobili in oggetto.

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/07/2008 a firma di Federico Ruegg Notaio in Savona ai nn. 36828 di repertorio, iscritta il 02/07/2008 a Savona ai nn. 7227 r.g. - 1287 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di Apertura di Credito.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita a tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

Vengono concessi in garanzia tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

La formalità risulta annotata come segue: - in data 18/10/2012 al n. 1167 r.p. per Restrizione dei beni - N.B. non riguardante gli immobili in oggetto.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, emesso il 14/04/2023 con atto a firma di Tribunale di Savona ai nn. 903 di repertorio, trascritto il 21/04/2023 a Savona ai nn. 4171 r.g. - 3387 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita a tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

Pignoramento per cui si procede.

Si richiama integralmente quanto già relazionato per il lotto 1

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Per quanto utile va segnalato che sulla base della documentazione in atti ed in particolare dall'atto di pignoramento e della relativa nota nonché delle verifiche e degli approfondimenti svolti dal sottoscritto la corte posta sul retro del fabbricato identificata al N.C.E.U. al foglio 51 con il mappale 479 sub. 2 – benché intestata ai proprietari esecutati e a suo tempo concessa a garanzia – non risulta colpita dal pignoramento e non viene di conseguenza presa in considerazione nella presente relazione. In considerazione del fatto che, provenendo dalla pubblica via, attraverso detta corte, si accede a tutti gli immobili posti al piano seminterrato del complesso descritti ai lotti 1, 2 corpo A e 3 corpo A della presente relazione si ritiene che sulla stessa, all'atto delle eventuali vendite giudiziarie, verrà a costituirsi una servitù di passo pedonale e carraio a favore degli immobili medesimi.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Successione (dal 11/11/2017), registrato il 14/01/2019 a Savona ai nn. 1286 vol. 9990, trascritto il 16/01/2019 a Savona ai nn. 323 r.g. - 267 r.p.. Successione in morte del Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Eredità devoluta in favore dei figli \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* sopra generalizzati Beni caduti in successione – fra altri – in comune di Quiliano, catasto Fabbricati, foglio 51 particella 375 subalterni 4, 9, 10, 31 e 32; mappale 478 subalterni 3 e 4; mappale 958. NOTA BENE – per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione tacita di eredità.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 11/07/2001 a firma di Agostino Firpo Notaio in Savona ai nn. 29528 di repertorio, registrato il 07/08/2001 a Savona, trascritto il 07/08/2001 a Savona ai nn. 8152 r.g. - 6135 r.p..

Il titolo è riferito solamente a Porzione immobiliare distinta al N.C.E.U. al foglio 51 mappale 375

sub. 5 - di seguito soppressa ha originato il mappale 375 sub. 35.

Parte venditrice era la Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ; la stessa risultava intestataria dell'immobile da data antecedente al ventennio.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Atto di compravendita ( fino al 11/11/2017), con atto stipulato il 22/01/1975 a firma di Carlo Franchi Notaio in Savona ai nn. 106950 di repertorio, trascritto il 27/01/1975 a Savona ai nn. 550 r.g. - 452 r.p..

Parte venditrice era la Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il complesso di cui fanno parte i beni oggetto della presente relazione è stato edificato nei primi anni del XX secolo in epoca antecedente all'entrata in vigore della normativa urbanistica nazionale. Presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Quiliano e presso l'Archivio di Stato non sono state reperite pratiche relative alla costruzione originaria. Le modifiche apportate successivamente sono state regolarmente autorizzate o regolarizzate con i titoli in appresso elencati.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

COMUNICAZIONE OPERE INTERNE EX ART. 22 L.R. 16/2008 N. **CIA 94/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche alla distribuzione interna dei locali , presentata il 03/07/2013 con il n. 007956 di protocollo, rilasciata il 03/07/2012 con il n. 007956 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **1170/RC**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento locale bagno piano terreno, modifiche e trasformazione bucature su Via Bellotto e cortile interno, presentata il 06/02/1975 con il n. 1087 di protocollo, rilasciata il 22/03/1975 con il n. 1087 di protocollo

SCIA EX ART. 23, 24, 26 L.R. 16/2008 N. **SUAP 140/2010** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Trasformazione locali al piano seminterrato e piano terreno con parziale cambio destinazione d'uso per allestimento laboratorio e rivendita prodotti da forno, presentata il 02/12/2010 con il n. 12575 di protocollo, rilasciata il 02/12/2010 con il n. 12575 di protocollo, agibilità del 29/10/2011 con il n. 11748 di protocollo

COMUNICAZIONE EX ART. 26 L.47/85 N. **RA 16/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere interne - modifica bucature e apertura varchi di comunicazione tra i locali, presentata il 05/02/2003 con il n. 1144 di protocollo, rilasciata il 05/02/2003 con il n. 1144 di protocollo

CONDONO EDILIZIO EX L. 724/1994 N. **25**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Tamponamento parziale di porticato e di balcone esistenti, costruzione di una scala interna a collegamento tra piano seminterrato e piano terreno e di tettoia con struttura metallica, costruzione di una baracca in lamiera metallica ad uso autorimessa, presentata il 28/02/1995 con il n. 1791 di protocollo, rilasciata il 15/07/2005 con il n. 9157/05 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 1 - Lotto 2 corpo A - Lotto 6.

Successivamente al rilascio della pratica non risulta sia mai stata richiesta l'agibilità dei locali.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. N. 103 8/02/2017, l'immobile ricade in zona RB - RB - Ambiti di Riqualficazione RB45 - Aree urbane sature o di completamento .  
Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 62 N.di conformità e di congruenza. P.T.C.P. - Assetto



insediativo: ID CO - ID-CO Insediamenti Diffusi Consolidamento P.T.C.P. - Assetto vegetazionale: COL-ISS-MA - COL-ISS-MA Colture Insediamenti sparsi regime di Mantenimento P.T.C.P. - Assetto geomorfologico: MO-B - MO-B Indirizzo generale Modificabilità di tipo B

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Come anticipato nelle notazioni generali alla N.T. dell'atto di pignoramento l'immobile n. 9 identificato nella N.T. come "Comune di Quiliano - cat. F - folio 51, part. 375 sub. 5 - nat. C2 – cons. 20 mq. – via C. Bellotto civ. 25, piano T " è stato soppresso ed ha generato il mappale 375 sub. 35 descritto al presente lotto 2 corpo C

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile oggetto di stima è privo di certificato energetico. Secondo l'art. 21 del regolamento attuativo della legge Regione Liguria 13 novembre 2012 N. 6 i trasferimenti in ambito di procedimenti esecutivi e concorsuali sono espressamente esonerati dall'allegazione dell'APE. (normativa di riferimento: L.R. N. 6 DEL 13 novembre 2012 )

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Oneri tecnici e amministrativi per redazione e presentazione certificato: €750,00

Questa situazione è riferita solamente a Locali commerciali corpi B, C e D.

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 € 750,00 per spese tecniche comprensiva di IVA e altri oneri fiscali ed amministrativi.

BENI IN QUILIANO VIA SAN PIETRO - VIA CIRANO BELLOTTO 40R - 48R - 2 - 4,  
FRAZIONE VALLEGGIA, QUARTIERE CENTRO

## DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

**Deposito commerciale** a QUILIANO Via San Pietro 40R, frazione Valleggia, quartiere centro, della superficie commerciale di **72,18** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Per la descrizione generale del complesso e dell'area all'interno della quale lo stesso è inserito si rimanda al lotto 1.

Il secondo lotto è composto al piano primo seminterrato da un locale magazzino (corpo A) con accesso dalla corte mappale 479 attraverso la tettoia di pertinenza del lotto 1 ed al piano terreno da tre locali commerciali (corpi B, C e D) posti all'angolo tra via Bellotto e via San Pietro.

I due piani sono collegati da una scala interna in muratura ad uso esclusivo.

I quattro immobili nell'attuale composizione risultano di fatto uniti e formano un complesso che viene al momento utilizzato come forno/panetteria con adiacenti laboratorio di produzione, magazzino e ufficio amministrativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di Varia da 1.62 a 2.75 .

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

- foglio 51 particella 478 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda allegata alla dichiarazione prot. n. SV0069200 del 24/06/2013, categoria C/2, classe 2, consistenza 61 mq, rendita 173,27 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro n. 40R, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Dati derivanti da: Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: Var. Class. del 24/03/2014 Pratica n. SV0024637 (n. 6918.1/2014); VARIAZIONE del 24/06/2013 Pratica n. SV0069200 per esatta rappresentazione grafica e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 19812.1/2013); VARIAZIONE del 13/08/2002 per Variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del 31/07/1995 per ampliamento, div. Distribuzione degli spazi interni, Variazione toponomastica e classamento (n. 5876.1/1995); Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: porzione di corte coperta da tettoia mappale 375 sub. 4 dalla quale ha accesso, locali individuati con il mappale 375 sub. 4, terrapieno su via C.Bellotto, locali individuati con il mappale 478 sub. 3

il locale ha accesso dalla corte coperta pertinenziale all'immobile destinato a deposito identificato con il mappale 375 sub. 4 (Lotto 1).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nella prima metà del XX secolo.



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto  
vista zenitale complessiva*



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto  
vista generale fronti principali*



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto  
vista generale lato corte interna*



*Vista fronte principale su via Bellotto e Piazza della Chiesa -  
in primo piano il locale commerciale corpo B*



*Vista fronte su via San Pietro*



*Vista fronte su via San Pietro con passaggio di accesso alla corte  
interna*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (5 km) VADO LIGURE (3 km) ALBISOLA SUPERIORE (9 km) FINALE LIGURE (14 km) GENOVA (55 km) MILANO (145 km) TORINO (110 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



*LOCALIZZAZIONE DEL COMPLESSO A LIVELLO  
TERRITORIALE*



*LOCALIZZAZIONE DEL COMPLESSO A LIVELLO  
LOCALE*



INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - VISTA SATELLITARE



INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - SOVRAPPOSIZIONE CON MAPPA CATASTALE



INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - INDIVIDUAZIONE FABBRICATO SULLA MAPPA CATASTALE



FABBRICATO VIA SAN PIETRO/VIA CIRANO BELLOTTO VISTA GENERALE

SERVIZI

- campo da calcio
- negozi al dettaglio
- asilo nido
- parco giochi
- scuola media inferiore
- spazi verde
- teatro
- campo da tennis



COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 metri
- autostrada distante 1.5 km
- ferrovia distante 3.5 km
- porto distante 4.5 km
- aeroporto distante 45 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il magazzino al piano seminterrato, dotato di accesso dalla corte esterna attraverso la porzione coperta da tettoia di pertinenza del lotto 1 è composto da un locale di accesso e disimpegno dal quale

si diparte la scala di collegamento al piano superiore e da un secondo ampio locale attualmente adibito ad ufficio/amministrazione, con adiacente piccolo locale di altezza ridotta adibito a sgombero.

I locali hanno finiture e dotazioni impiantistiche di buona qualità adeguate all'attuale destinazione; la pavimentazione è in piastrelle in gres porcellanato con zoccolino di finitura, la scala di collegamento al piano superiore ha alzate e pedate rivestite con lastre di pietra lucidata; le pareti divisorie sono in parte in pietra e mattoni a forte spessore ed in parte in forato con finitura ad intonaco di cemento e tinteggiatura; i soffitti dei locali sono intonacati al civile e tinteggiati; l'accesso dalla corte interna è chiuso con un serramento a doppia anta con profilo di alluminio e specchiature in alluminio e vetro semplice; i due serramenti esterni del locale di ingresso, con apertura a vasistas hanno profilo di alluminio con vetro semplice e sono protetti verso l'esterno con un grigliato metallico; il locale principale ha un'unica piccola buca a bocca di lupo chiusa con un serramento in alluminio e vetro semplice.

I locali sono dotati di impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte in canalina esterna, di impianto di illuminazione con plafoniere pendinate al soffitto e di impianto di ventilazione e condizionamento con monosplit.

In generale i locali sono in buone condizioni di manutenzione; va segnalato che il locale principale, al momento destinato all'uso ufficio, non risulta adeguato a tale funzione non essendo dotato di adeguate condizioni di illuminamento ed aerazione naturali e deve di conseguenza essere destinato esclusivamente all'uso deposito senza permanenza di persone.



*Accesso dalla porzione di corte coperta pertinenza del lotto 1*



*Vano di accesso ai locali*



Locale principale da adibire a magazzino



Locale principale da adibire a magazzino



Locale principale da adibire a magazzino



locale ingresso disimpegno e scala di collegamento al piano terreno

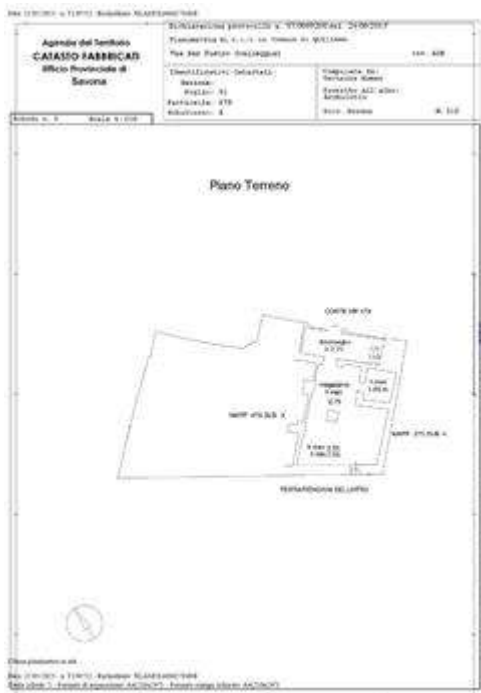
CONSISTENZA:

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

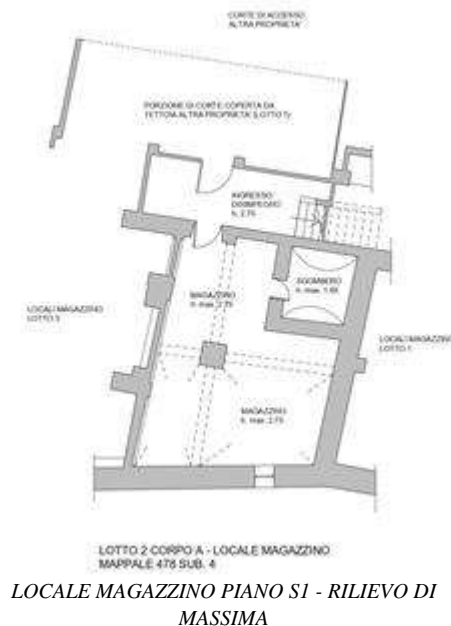
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

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

Locale magazzino - ingresso disimpegno	15,40	x	100 %	=	15,40
Locale magazzino - ambiente principale	54,80	x	100 %	=	54,80
Locale magazzino - sgombero ad altezza ridotta	9,90	x	20 %	=	1,98
<b>Totale:</b>	<b>80,10</b>				<b>72,18</b>



LOCALE MAGAZZINO PIANO S1 - PLANIMETRIA CATASTALE



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/12/2022

Fonte di informazione: Comparabilia - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Locale deposito posto al piano interrato

Indirizzo: Via de Litta

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 5.000,00 pari a 416,67 Euro/mq

Distanza: 300.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/08/2022

Fonte di informazione: Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Ampio locale magazzino con adiacente secondo magazzino e piccola cantina posti al PT e dotati di accesso carrabile

Indirizzo: Via Don Minzoni civ. 2

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie: 18

Prezzo: 60.000,00 pari a 468,75 Euro/mq

Distanza: 250.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/10/2021

Fonte di informazione: Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Locale magazzino dotato di accesso carrabile da corte comune

Indirizzo: Via Bruno Buozzi civ. 1

Superfici principali e secondarie: 26

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 20.000,00 pari a 769,23 Euro/mq

Distanza: 500.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/10/2019

Fonte di informazione: Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Locale magazzino dotato di accesso carrabile da corte comune

Indirizzo: Via Bruno Buozzi civ. 1/A

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 10.000,00 pari a 769,23 Euro/mq

Distanza: 500.00 m

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/06/2020

Fonte di informazione: Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Locale magazzino dotato di accesso carrabile da corte comune



Indirizzo: Via Pertusina snc  
 Superfici principali e secondarie: 18  
 Superfici accessorie: 0  
 Prezzo: 15.500,00 pari a 861,11 Euro/mq  
 Distanza: 500.00 m

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di valutazione presenta alcune caratteristiche positive: posizione centrale rispetto all'abitato, comoda accessibilità pedonale e carraia all'area cortilizia dalla quale ha a sua volta accesso e posizione di piano ma anche in questo caso è al contempo penalizzato dalle ridotte dimensioni del varco di ingresso (esclusivamente pedonale) e dall'assenza di una porzione di corte esterna pertinenziale.

La ricerca di dati comparabili ha fornito i dati che vengono riportati nelle schede sopra elencate; va in ogni caso considerato che la quasi totalità degli atti reperiti si riferisce a locali di dimensioni ridotte rispetto a quelle degli immobili oggetto della presente relazione.

Considerate le quotazioni medie di mercato riportate dal Borsino Immobiliare (l'osservatorio OMI - Agenzia del Territorio non riporta i dati relativi ai locali destinati a magazzino) - a fronte di valori medi che vanno da un minimo di circa 400 ad un massimo di circa 550 €/mq, anche in considerazione delle buone condizioni di manutenzione e del collegamento funzionale con i soprastanti locali commerciali si ritiene di adottare un valore base di € 600,00 da cui la seguente valutazione.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,18 x 600,00 = **43.308,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
accesso esclusivamente pedonale	-2.165,40

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 41.142,60**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 41.142,60**

BENI IN QUILIANO VIA SAN PIETRO - VIA CIRANO BELLOTTO 40R - 48R - 2 - 4,  
 FRAZIONE VALLEGGIA, QUARTIERE CENTRO

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO B

**Negozi** a QUILIANO Via San Pietro 48R, frazione Valleggia, quartiere centro, della superficie commerciale di **49,85** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Per la descrizione generale del complesso e dell'area all'interno della quale lo stesso è inserito si

rimanda al lotto 1.

Il presente corpo B corrisponde alla porzione adibita ad esposizione e vendita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di Varia da 2.70 a 3.10.

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

- foglio 51 particella 375 sub. 31 (catasto fabbricati), scheda allegata alla dichiarazione prot. n. SV0284615 del 14/11/2011, cat. C/1, classe 6, consistenza 46 mq, rendita 798,24 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro n. 48R, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Dati derivanti da: Variazione Toponomastica del 21/01/2021 prot. n. SV0004410 e precedenti: Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie; Var. Class. del 5/07/2012 Pratica n. SV0083099 (n. 8979.1/2012); Variazione della destinazione del 14/11/2011 Pratica n. SV00284634 per cambio d'uso da magazzino a negozio); Variazione Toponomastica del 10/08/2011 prot. n. SV0205638, due Variazioni del quadro tariffario 1992 - 2002; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: Immobile distinto con il civ. 46R di via San Pietro, muratura perimetrale su via San Pietro, muratura perimetrale su via C. Bellotto, androne e vano scala civ. 2 di via C. Bellotto e locale commerciale individuato con il sub. 32

Il locale risulta di fatto unito con l'immobile identificato con il sub. 32 del mappale 375

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nella prima metà del XX secolo.



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto  
vista zenitale complessiva*



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto  
vista generale fronti principali*



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto  
vista generale lato corte interna*



*Vista fronte principale su via Bellotto e Piazza della Chiesa -  
in primo piano il locale commerciale corpo B*



*affaccio commerciale del locale su via Bellotto e su via San Pietro*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (5 km) VADO LIGURE (3 km) ALBISOLA SUPERIORE (9 km) FINALE LIGURE (14 km) GENOVA (55 km) MILANO (145 km) TORINO (110 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



*LOCALIZZAZIONE DEL COMPLESSO A LIVELLO TERRITORIALE*



*LOCALIZZAZIONE DEL COMPLESSO A LIVELLO LOCALE*



*INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - VISTA SATELLITARE*



*INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - SOVRAPPOSIZIONE CON MAPPA CATASTALE*



*INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - INDIVIDUAZIONE FABBRICATO SULLA MAPPA CATASTALE*



*FABBRICATO VIA SAN PIETRO/VIA CIRANO BELLOTTO VISTA GENERALE*

SERVIZI

campo da calcio  
negozi al dettaglio



asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1.5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3.5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 4.5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 45 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il primo locale commerciale posto al piano terreno, distinto con il civico 48R di via San Pietro e dotato di rampa di accesso pedonale dalla medesima via è composto da ampio negozio dotato di tre luci affacciate sulla pubblica via suddiviso in due porzioni: un primo ambiente, con accesso diretto dall'esterno attraverso un piccolo disimpegno coperto, adibito alla vendita con bancone e vetrine per esposizione ed un secondo ambiente, adiacente al precedente, adibito alla preparazione ed alla cottura con forno e canna fumaria dedicata.

Il locale ha finiture sostanzialmente analoghe a quelle dei locali sottostanti: i pavimenti sono in parte in piastrelle in gres e in parte in legno anticato, le pareti e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati con porzioni di controsoffitto ribassato con illuminazione ad incasso; una parte del locale destinato all'esposizione ed alla vendita è rivestito con perline di legno; le vetrine ad anta fissa e la porta vetrina di ingresso sono costituite da serramenti con profilo in legno e tamponamento con cristallo di sicurezza, sono incorniciate da ampie pannellature in legno tinteggiato e sono protette da tende avvolgibili poste al di sopra delle specchiature in cristallo; la porta di ingresso al locale è scorrevole con apertura automatizzata; l'area di ingresso è protetta da una cancellata metallica, la quota della strada e la quota interna sono raccordate da una breve rampa per il superamento delle barriere architettoniche.

I locali sono dotati di impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte in canalina esterna, impianto di illuminazione in parte ad incasso, impianto di condizionamento con split posizionati in parte degli ambienti di lavorazione e di vendita.

In generale i locali sono adeguati alla loro destinazione e si trovano in buone condizioni di manutenzione.



*Ingresso al locale e vetrina su via Bellotto/piazza della chiesa*



*Vetrina su via San Pietro*



*Viste interne locale esposizione e vendita*



*Viste interne locale esposizione e vendita*



Viste interne locale esposizione e vendita



Viste interne locale esposizione e vendita

CONSISTENZA:

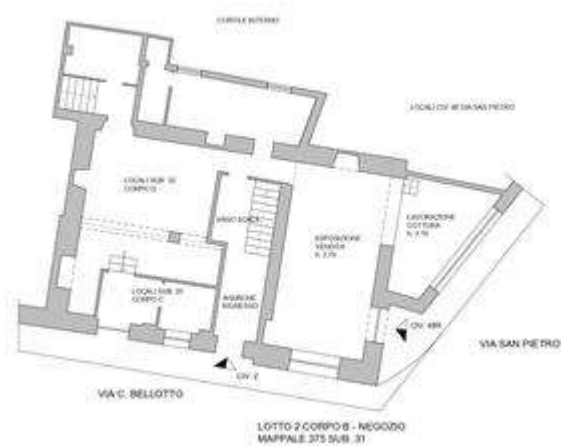
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale commerciale - esposizione e vendita	40,50	x	100 %	=	40,50
Locale posto sul retro - preparazione e cottura	18,70	x	50 %	=	9,35
<b>Totale:</b>	<b>59,20</b>				<b>49,85</b>



LOCALE COMMERCIALE PIANO T -



LOCALE COMMERCIALE PIANO T - RILIEVO DI MASSIMA

*PLANIMETRIA CATASTALE*

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/10/2019

Fonte di informazione: Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Locale commerciale dotato di cinque vetrine (tre su viabilità principale)

Indirizzo: Frazione Valleggia, via Rezzi, 1

Superfici principali e secondarie: 116

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.500,00 pari a 650,86 Euro/mq

Distanza: 200.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/06/2020

Fonte di informazione: Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Locale commerciale dotato di due vetrinesu viabilità principale

Indirizzo: Frazione Valleggia, via San Pietro 16R

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.500,00 pari a 321,43 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/09/2020

Fonte di informazione: Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Locale commerciale inserito in contesto artigianale/produttivo

Indirizzo: Frazione Valleggia, via Cesare Briano snc

Superfici principali e secondarie: 167

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 598,80 Euro/mq

Distanza: 600.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/05/2021

Fonte di informazione: Comparabilia - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Locale commerciale dotato di vetrina singola su viabilità principale

Indirizzo: Frazione Valleggia, via Diaz 79

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

Distanza: 500.00 m

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di valutazione, con riferimento alla destinazione, presenta caratteristiche decisamente positive: posizione centrale rispetto all'abitato e agli assi di percorrenza sia pedonale che veicolare, buona accessibilità e disponibilità nelle immediate vicinanze di una ampia area destinata al parcheggio pubblico.

La ricerca di dati comparabili ha fornito i dati che vengono riportati nelle schede sopra elencate; con riferimento a questi va considerato che nessuno degli atti reperiti si riferisce ad immobili collocati in posizione centrale e/o dotati della medesima appetibilità commerciale rispetto a quello oggetto della presente relazione.

Considerate le quotazioni medie di mercato riportate dal Borsino Immobiliare (l'osservatorio OMI - Agenzia del Territorio non riporta i dati relativi ai locali a destinazione commerciale) - a fronte di valori medi che vanno da un minimo di circa 870 ad un massimo di circa 1280 €/mq, anche in considerazione delle buone condizioni di manutenzione e del collegamento funzionale con i circostanti locali si ritiene di adottare un valore base di € 1.300,00 da cui la seguente valutazione.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	49,85	x	1.300,00	=	<b>64.805,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 64.805,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 64.805,00</b>
---	---------------------

BENI IN QUILIANO VIA SAN PIETRO - VIA CIRANO BELLOTTO 40R - 48R - 2 - 4,  
FRAZIONE VALLEGGIA, QUARTIERE CENTRO

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO C

**Negozi** a QUILIANO Via Cirano Bellotto 4, frazione Valleggia, quartiere centro, della superficie commerciale di **28,10** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Per la descrizione generale del complesso e dell'area all'interno della quale lo stesso è inserito si



rimanda al lotto 1.

Il presente corpo C corrisponde ad una parte dei locali adibiti alla preparazione ed alla cottura dei prodotti da forno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di Varia da 2.45 a 2.85.

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

- foglio 51 particella 375 sub. 35 (catasto fabbricati), scheda allegata alla dichiarazione prot. n. SV0284634 del 14/11/2011, categoria C/1, classe 5, consistenza 22 mq, rendita 328,36 Euro, indirizzo catastale: Via Cirano Bellotto n. 4, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Dati derivanti da Variazione Toponomastica del 21/01/2021 prot. n. SV0004410 e precedenti: Variazione Toponomastica del 21/01/2021 prot. n. SV0004410 e precedenti: Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie; Var. Class. del 5/07/2012 Pratica n. SV0083099 (n. 8979.1/2012); Variazione della destinazione del 14/11/2011 Pratica n. SV00284634 per cambio d'uso da magazzino a negozio); Variazione Toponomastica del 10/08/2011 prot. n. SV0205638, due Variazioni del quadro tariffario 1992 - 2002; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: Immobile individuato con il sub. 32, androne e vano scala condominiali, muri perimetrali su via C. Bellotto, muratura di medianza con il fabbricato mappale 478

Il locale risulta di fatto unito con l'immobile identificato con il sub. 32 del mappale 375

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nella prima metà del XX secolo.



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto  
vista zenitale complessiva*



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto  
vista generale fronti principali*



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto vista  
generale lato corte interna*



*Vista fronte principale su via Bellotto e Piazza della  
Chiesa*



*Vista fronte su via Bellotto - in primo piano il portone condominiale civ. 2 e l'ingresso al locale civ. 4*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (5 km) VADO LIGURE (3 km) ALBISOLA SUPERIORE (9 km) FINALE LIGURE (14 km) GENOVA (55 km) MILANO (145 km) TORINO (110 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



*LOCALIZZAZIONE DEL COMPLESSO A LIVELLO TERRITORIALE*



*LOCALIZZAZIONE DEL COMPLESSO A LIVELLO LOCALE*



*INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - VISTA SATELLITARE*



*INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - SOVRAPPOSIZIONE CON MAPPA CATASTALE*



*INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - INDIVIDUAZIONE FABBRICATO SULLA MAPPA CATASTALE*



*FABBRICATO VIA SAN PIETRO/VIA CIRANO BELLOTTO VISTA GENERALE*

#### SERVIZI

campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
COLLEGAMENTI	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 50 metri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1.5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3.5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 4.5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 45 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il secondo locale commerciale viene distinto con il civ. 4 di via Bellotto dalla quale ha accesso ed è composto da vano di accesso e disimpegno con adiacente servizio igienico adeguato ai disabili e retrostante locale adibito alla lavorazione/preparazione e cottura di prodotti da forno; quest'ultimo ambiente forma un tutt'uno con l'adiacente immobile identificato con il sub. 32 di seguito descritto come corpo D.

Anche in queste porzioni le finiture sono sostanzialmente analoghe a quelle degli ambienti circostanti: i pavimenti sono in parte in graniglia ed in parte in gres porcellanato, le pareti e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati; una parte dei locali destinati alla preparazione hanno rivestimenti in piastrelle ceramiche e una parte in pannellatura in acciaio, il pavimento ed il rivestimento del locale bagno è in piastrelle ceramiche; i serramenti interni, ad anta unica a battente, sono in alluminio e vetro; i serramenti esterni sono in alluminio con vetro singolo.

Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte in canalina esterna, impianto idrico sanitario sottotraccia per i locali igienico sanitari e per parte dei locali adibiti alla preparazione dei prodotti da forno; impianto di riscaldamento autonomo alimentato da una caldaia murale a gas ed impianto di condizionamento con split posizionati in parte degli ambienti di lavorazione.

In generale tutti i locali sono adeguati alla loro destinazione e si trovano in buone condizioni di manutenzione.



*Vista ingresso al locale civ. 4*



*Ingresso e disimpegno*



*Locale preparazione prodotti da forno*



*Vista locale bagno*



Vista locale bagno



Locale preparazione prodotti da forno

## CONSISTENZA:

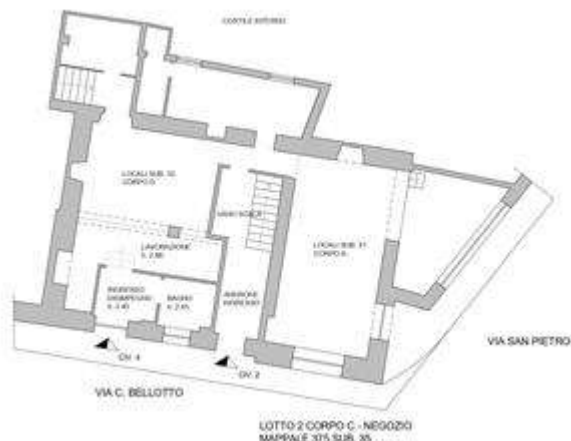
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale commerciale - ingresso e disimpegno	6,25	x	100 %	=	6,25
Locale bagno	5,60	x	100 %	=	5,60
Locale preparazione e cottura prodotti da forno	16,25	x	100 %	=	16,25
<b>Totale:</b>	<b>28,10</b>				<b>28,10</b>



LOCALE COMMERCIALE PIANO T -  
PLANIMETRIA CATASTALE



LOCALE COMMERCIALE PIANO T - RILIEVO DI MASSIMA

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di valutazione fa parte di un complesso a destinazione commerciale che gode delle caratteristiche già descritte per il corpo B di cui nella sostanza costituisce un locale accessorio; si richiamano pertanto le considerazioni già svolte al punto che precede.

Considerate le quotazioni medie di mercato riportate dal Borsino Immobiliare (l'osservatorio OMI - Agenzia del Territorio non riporta i dati relativi ai locali a destinazione commerciale) - a fronte di valori medi che vanno da un minimo di circa 870 ad un massimo di circa 1280 €/mq, anche in considerazione delle buone condizioni di manutenzione e del collegamento funzionale con i circostanti locali si ritiene di adottare un valore base di € 1.300,00 da cui la seguente valutazione.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,10 x 1.300,00 = **36.530,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 36.530,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 36.530,00**

BENI IN QUILIANO VIA SAN PIETRO - VIA CIRANO BELLOTTO 40R - 48R - 2 - 4,  
FRAZIONE VALLEGGIA, QUARTIERE CENTRO

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO D

**Negozi** a QUILIANO Via Cirano Bellotto 4, frazione Valleggia, quartiere centro, della superficie commerciale di **45,95** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Per la descrizione generale del complesso e dell'area all'interno della quale lo stesso è inserito si rimanda al lotto 1.

Il presente corpo D corrisponde ad una parte dei locali adibiti alla preparazione ed alla cottura dei prodotti da forno e nello specifico quella posta sul retro verso il cortile interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di Varia da 2.45 a 2.85.

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

- foglio 51 particella 375 sub. 32 (catasto fabbricati), scheda allegata alla dichiarazione prot. n. SV0284624 del 14/11/2011, categoria C/1, classe 5, consistenza 34 mq, rendita 507,47 Euro, indirizzo catastale: Via Cirano Bellotto n. 2, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Dati derivanti da Variazione Toponomastica del 21/01/2021 prot. n. SV0004082 e precedenti: Variazione del 21/09/2016 prot. SV0059175 per aggiornamento planimetrico; Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie; Var. Class. del 5/07/2012 Pratica n. SV0083098 (n. 8978.1/2012); Variazione della destinazione del 14/11/2011 Pratica n. SV00284624 per ristrutturazione; Variazione Toponomastica del 10/08/2011 prot. n. SV0205643, Variazione del quadro tariffario 2002; Classamento del 28/09/1995; Variazione del 28/09/1995 per frazionamento, fusione, ampliamento; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: distacco su corte mappale 479, locali individuati con il sub. 31, androne e vano scala condominiale, locali individuati con il sub. 35, muratura di medianza con il fabbricato mappale 478

Il locale risulta di fatto unito con l'immobile identificato con i sub. 31 e 35 del mappale 375

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nella prima metà del XX secolo.



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto  
vista zenitale complessiva*



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto  
vista generale fronti principali*



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto vista generale lato corte interna*



*Vista fronte principale su via Bellotto e Piazza della Chiesa*



*Vista fronte su via Bellotto - in primo piano il portone condominiale civ. 2 e l'ingresso al locale civ. 4*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (5 km) VADO LIGURE (3 km) ALBISOLA SUPERIORE (9 km) FINALE LIGURE (14 km) GENOVA (55 km) MILANO (145 km) TORINO (110 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



*LOCALIZZAZIONE DEL COMPLESSO A LIVELLO TERRITORIALE*



*LOCALIZZAZIONE DEL COMPLESSO A LIVELLO LOCALE*





INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - VISTA SATELLITARE



INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - INDIVIDUAZIONE FABBRICATO SULLA MAPPA CATASTALE

INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - SOVRAPPOSIZIONE CON MAPPA CATASTALE



FABBRICATO VIA SAN PIETRO/VIA CIRANO BELLOTTO VISTA GENERALE

SERVIZI

- campo da calcio
- negozi al dettaglio
- asilo nido
- parco giochi
- scuola media inferiore
- spazi verde
- teatro
- campo da tennis



COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 metri
- autostrada distante 1.5 km
- ferrovia distante 3.5 km
- porto distante 4.5 km
- aeroporto distante 45 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terzo locale commerciale adiacente e collegato senza soluzione di continuità al precedente è anch'esso composto da un locale adibito alla preparazione dei prodotti da forno con retrostanti disimpegno, locale spogliatoio e piccolo wc da una parte, secondo disimpegno con sbarco scala di collegamento al magazzino del piano seminterrato e locale magazzino.

Anche in queste porzioni le finiture sono sostanzialmente analoghe a quelle degli ambienti circostanti: i pavimenti sono in parte in graniglia ed in parte in gres porcellanato, le pareti e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati; una parte dei locali destinati alla preparazione hanno rivestimenti in piastrelle ceramiche, il pavimento ed il rivestimento del locale bagno così come quello dello spogliatoio sono in piastrelle ceramiche; i serramenti interni, ad anta unica a battente, sono in parte in legno con specchiature cieche ed in parte in alluminio e vetro; i serramenti esterni sono in

parte in legno ed in parte in alluminio con vetro singolo.

Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte in canalina esterna collegato in continuità con quello dei locali adiacenti, impianto idrico sanitario sottotraccia per i locali igienico sanitari e per parte dei locali adibiti alla preparazione dei prodotti da forno; impianto di riscaldamento autonomo alimentato da una caldaia murale a gas ed impianto di condizionamento con split posizionati in parte degli ambienti di lavorazione.

In generale tutti i locali sono adeguati alla loro destinazione e si trovano in buone condizioni di manutenzione.



*Locale commerciale adibito alla preparazione ed alla cottura dei prodotti da forno*



*Viste interne ambienti di lavoro*



*Vista spogliatoio*



*Locale bagno*



Locale bagno



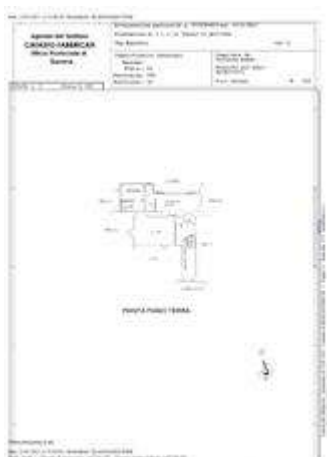
Locale spogliatoio

CONSISTENZA:

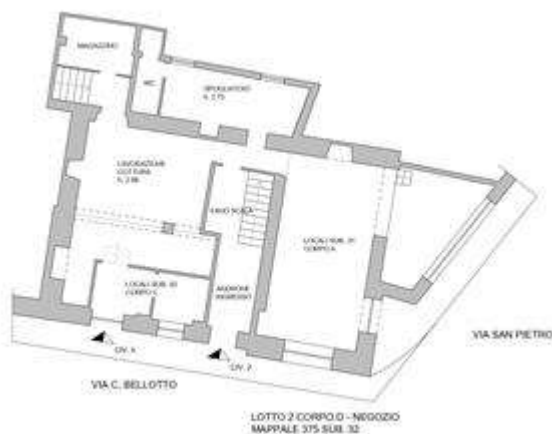
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale commerciale - ambienti di lavoro e preparazione	29,60	x	100 %	=	29,60
Locali bagno e spogliatoio personale	20,50	x	50 %	=	10,25
Disimpegno e sbarco scala	5,10	x	50 %	=	2,55
Locale magazzino sgombero	7,10	x	50 %	=	3,55
<b>Totale:</b>	<b>62,30</b>				<b>45,95</b>



LOCALE COMMERCIALE PIANO T -  
PLANIMETRIA CATASTALE



LOCALE COMMERCIALE PIANO T - RILIEVO DI MASSIMA

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di valutazione fa parte di un complesso a destinazione commerciale che gode delle caratteristiche già descritte per il corpo B di cui nella sostanza costituisce un locale accessorio; si richiamano pertanto le considerazioni già svolte al punto che precede.

Considerate le quotazioni medie di mercato riportate dal Borsino Immobiliare (l'osservatorio OMI - Agenzia del Territorio non riporta i dati relativi ai locali a destinazione commerciale) - a fronte di valori medi che vanno da un minimo di circa 870 ad un massimo di circa 1280 €/mq, anche in considerazione delle buone condizioni di manutenzione e del collegamento funzionale con i circostanti locali si ritiene di adottare un valore base di € 1.300,00 da cui la seguente valutazione.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 45,95 x 1.300,00 = **59.735,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 59.735,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 59.735,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Metodo sintetico comparativo

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

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento pari al 15% del valore commerciale del bene per l'immediatezza della vendita e per l'assenza di garanzia per vizi.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito commerciale	72,18	0,00	41.142,60	41.142,60
B	negozio	49,85	0,00	64.805,00	64.805,00
C	negozio	28,10	0,00	36.530,00	36.530,00
D	negozio	45,95	0,00	59.735,00	59.735,00
				<b>202.212,60 €</b>	<b>202.212,60 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Prearie condizioni di manutenzione generale del fabbricato - necessita di rifacimento delle coperture - necessita di smaltimento amianto fronte interno	-10% -20.221,26
	<b>20.221,26 €</b>

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 20.221,26**  
 Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 750,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 161.020,08**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 137.000,00</b>
<b>Valore dell'offerta minima</b> (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria:	<b>€. 102.750,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2023

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Deposito commerciale** a QUILIANO Via San Pietro 40R, frazione Valleggia, quartiere centro, della superficie commerciale di **57,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Per la descrizione generale del complesso e dell'area all'interno della quale lo stesso è inserito si rimanda al lotto 1.

Il terzo lotto è composto da due locali adiacenti e comunicanti destinati a magazzino posti al piano seminterrato del fabbricato: l'immobile descritto al corpo A, posto sulla sinistra rispetto all'ingresso, ha accesso dalla porzione di corte coperta che costituisce pertinenza del magazzino descritto al lotto 1; l'immobile descritto al corpo B, posto sul lato destro, ha accesso dalla corte individuata con il mappale 768.

I due immobili nell'attuale composizione risultano di fatto uniti e formano un complesso unitario a suo tempo utilizzato dai proprietari eseguiti come magazzino per attività commerciale.

Al momento i locali vengono adibiti a magazzino/deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.80.

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

- foglio 51 particella 478 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda allegata alla dichiarazione prot. n. SV0069200 del 24/06/2013, categoria C/2, classe 2, consistenza 49 mq, rendita 139,18 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro n. 40R, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Dati derivanti da Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: Variazione del 26/02/2015 Pratica n. SV0014654 (n. 31563.1/205) variazione classamento in autotutela; Variazione del 24/03/2014 prot. n. SV0024637; VARIAZIONE del 24/03/2013 Pratica n. SV0069200 per esatta rappresentazione grafica e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 19812.1/2013); VARIAZIONE del 13/08/2002 per Variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del 31/07/1995 per ampliamento, div. Distribuzione degli spazi interni, Variazione toponomastica e classamento (n. 5878.1/1995); Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: corte mappale 479 dalla quale ha accesso, mappale 478 sub. 4, terrapieno su via C. Bellotto, mappale 478 sub. 11

il locale ha accesso dalla porzione di corte coperta da tettoia pertinenziale all'immobile oggetto del lotto 1.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nella prima metà del XX secolo.

**B**

**Deposito commerciale** a QUILIANO Via San Pietro 40R, frazione Valleggia, quartiere centro, della superficie commerciale di **92,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di varia da 2.75 a 2.40.

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

- foglio 51 particella 478 sub. 15 (catasto fabbricati), scheda allegata alla dichiarazione prot. n. SV0069201 del 24/06/2013, categoria C/2, classe 3, consistenza 76 mq, rendita 255,13 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro n. 40R, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Dati derivanti da Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: Variazione del Classamento del 28/04/2014 Pratica n. SV0037650 (n. 10698.1/2014; VARIAZIONE del 24/06/2013 Pratica n. SV0069201 frazionamento e fusione – parz. cambio d'uso (n. 19814.1/2013).

Coerenze: corte mappale 768 dalla quale ha accesso, mappale 478 sub. 3, terrapieno su via C. Bellotto, corte mappale 358 e locale autorimessa individuato con il mappale 477 sub. 7 il locale ha accesso dalla porzione di corte scoperta individuata con i mappali 766, 767 e 768.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nella prima metà del XX secolo.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>150,30 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 60.391,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 51.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/10/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile risulta libero da contratti di affitto ed è al momento nella piena disponibilità dei proprietari che lo utilizzano come magazzino.

## 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 26/01/2007 a firma di Federico Ruegg Notaio in Savona ai nn. 34779 di repertorio, iscritta il 30/01/2007 a Savona ai nn. 1157 r.g. - 204 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: € 660.000,00.

Importo capitale: € 330.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita a tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

Vengono concessi in garanzia tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

La formalità risulta annotata come segue: - in data 01/02/2012 al n. 128 r.p. per Atto di Espromissione di mutuo fondiario; - in data 18/10/2012 al n. 1166 r.p. per Restrizione dei beni - N.B. non riguardante gli immobili in oggetto.

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/07/2008 a firma di Federico Ruegg Notaio in Savona ai nn. 36828 di repertorio, iscritta il 02/07/2008 a Savona ai nn. 7227 r.g. - 1287 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di Apertura di Credito.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita a tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

Vengono concessi in garanzia tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

La formalità risulta annotata come segue: - in data 18/10/2012 al n. 1167 r.p. per Restrizione dei beni - N.B. non riguardante gli immobili in oggetto.

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, emesso il 14/04/2023 con atto a firma di Tribunale di Savona ai nn. 903 di repertorio, trascritto il 21/04/2023 a Savona ai nn. 4171 r.g. - 3387 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita a tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

Pignoramento per cui si procede; per maggior dettaglio si rimanda a quanto relazionato per il lotto 1

### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Per quanto utile va segnalato che sulla base della documentazione in atti ed in particolare dall'atto di pignoramento e della relativa nota nonché delle verifiche e degli approfondimenti svolti dal sottoscritto la corte posta sul retro del fabbricato identificata al N.C.E.U. al foglio 51 con il mappale 479 sub. 2 – benché intestata ai proprietari esegutati e a suo tempo concessa a garanzia – non risulta colpita dal pignoramento e non viene di conseguenza presa in considerazione nella presente relazione. In considerazione del fatto che, provenendo dalla pubblica via, attraverso detta corte, si accede a tutti gli immobili posti al piano seminterrato del complesso descritti ai lotti 1, 2 corpo A e 3 corpo A della presente relazione si ritiene che sulla stessa, all'atto delle eventuali vendite giudiziarie, verrà a costituirsi una servitù di passo pedonale e carraio a favore degli immobili medesimi.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Successione (dal 11/11/2017), registrato il 14/01/2019 a Savona ai nn. 1286 vol. 9990, trascritto il 16/01/2019 a Savona ai nn. 323 r.g. - 267 r.p.. Successione in morte del Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Eredità devoluta in favore dei figli \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* sopra generalizzati Beni caduti in successione – fra altri – in comune di Quiliano, catasto Fabbricati, foglio 51 particella 375 subalterni 4, 9, 10, 31 e 32; mappale 478 subalterni 3 e 4; mappale 958.

NOTA BENE – per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione tacita di eredità.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Atto di compravendita ( fino al 11/11/2017), con atto stipulato il 22/01/1975 a firma di Carlo Franchi Notaio in Savona ai nn. 106950 di repertorio, trascritto il 27/01/1975 a Savona ai nn. 550 r.g. - 452 r.p.. Parte venditrice era la Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 20/12/2002 a firma di Agostino Firpo Notaio in Savona ai nn. 32970 di repertorio, registrato il 07/08/2001 a Savona, trascritto il 24/12/2002 a Savona ai nn. 14037 r.g. - 10214 r.p.. Il titolo è riferito solamente a Porzioni immobiliari distinte al N.C.E.U. al foglio 51 mappale 477 sub. 5, 477 sub 6 con graffato il mappale 478 sub. 12 e mappale 478 sub. 11 - di seguito soppressi hanno originato il mappale 478 sub. 15. Parte venditrice era la Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ; la stessa risultava intestataria dell'immobile da data antecedente al ventennio.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il complesso di cui fanno parte i beni oggetto della presente relazione è stato edificato nei primi anni del XX secolo in epoca antecedente all'entrata in vigore della normativa urbanistica nazionale. Presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Quiliano e presso l'Archivio di Stato non sono state reperite pratiche relative alla costruzione originaria. Le modifiche apportate successivamente sono state regolarmente autorizzate o regolarizzate con i titoli in appresso elencati.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

COMUNICAZIONE OPERE INTERNE EX ART. 22 L.R. 16/2008 N. CIA 94/2013, intestata a \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche alla distribuzione interna dei locali , presentata il 03/07/2013 con il n. 007956 di protocollo, rilasciata il 03/07/2012 con il n. 007956 di protocollo

COMUNICAZIONE EX ART. 26 L.47/85 N. RA 16/2003, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere interne - modifica bucatore e apertura varchi di comunicazione tra i locali, presentata il 05/02/2003 con il n. 1144 di protocollo, rilasciata il 05/02/2003 con il n. 1144 di protocollo

COMUNICAZIONE EX ART. 22 L.R. 16/2008 N. CIA 127/2013, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere interne con modifica dimensioni locale bagno e disimpegno e riduzione dimensioni adiacente locale autorimessa, presentata il 03/09/2013 con il n. 10545 di protocollo, rilasciata il 03/09/2013 con il n. 10545 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 5959/90, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere di trasformazione con frazionamento e fusione locali magazzino ed autorimesse, rilasciata il 02/04/1992 con il n. 5959/90 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. N. 103 8/02/2017, l'immobile ricade in zona RB - RB - Ambiti di Riqualificazione RB45 - Aree urbane sature o di completamento . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 62 N.di conformità e di congruenza. P.T.C.P. - Assetto insediativo: ID CO - ID-CO Insediamenti Diffusi Consolidamento P.T.C.P. - Assetto vegetazionale: COL-ISS-MA - COL-ISS-MA Colture Insediamenti sparsi regime di Mantenimento P.T.C.P. - Assetto geomorfologico: MO-B - MO-B Indirizzo generale Modificabilità di tipo B

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Come anticipato nelle notazioni generali alla N.T. dell'atto di pignoramento gli immobili n. 12 e 13 rispettivamente identificati nella N.T. come "Comune di Quiliano - cat. F - folio 51, part. 447 sub. 6 con graffata la particella 478 sub. 12 - nat. C6 – cons. 19 mq. – via San Pietro civ. 40R, piano T e Comune di Quiliano - cat. F - folio 51, part. 478 sub. 11 - nat. C2 – cons. 70mq. – via San Pietro civ. 40R, piano T " sono state soppresse ed hanno generato la particella 478 sub. 15 descritta al presente lotto 3 corpo B.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Minime difformità nella distribuzione interna dei locali - nello specifico sono state demolite due tramezze di separazione tra i locali individuati con il mappale 478 sub. 3 ed il contiguo sub. 4 (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - L.R. 16/2008 e s.m.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica in sanatoria ex art. 22 comma 3 L.R. 16/2008 e s.m. le variazioni sono state con tutta probabilità eseguite in epoca remota ma non sono state oggetto di regolarizzazione in occasione della presentazione delle comunicazioni in sanatoria già presentate; formalmente possono essere considerate come eseguite successivamente al marzo 1985 e prima del 1° gennaio 2005. Ciò premesso le stesse potranno essere regolarizzate mediante presentazione di una comunicazione corredata della seguente documentazione: a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato; b) elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato; c) autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori; d) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione

catastale e ricevuta di avvenuto versamento della somma di 172,15 euro.

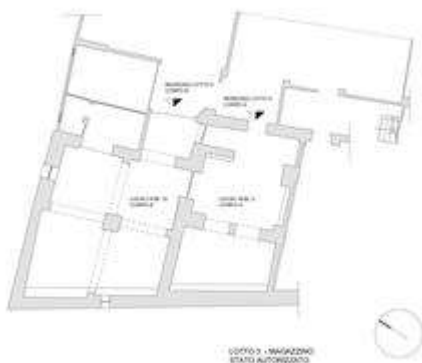
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

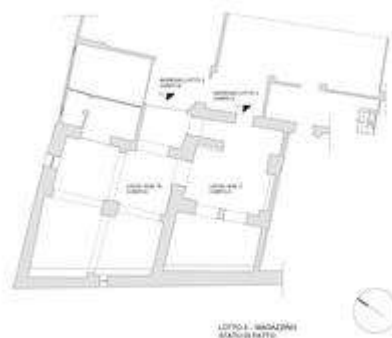
- Sanzione amministrativa e diritti di segreteria: €272,00
- Oneri e spese tecniche: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

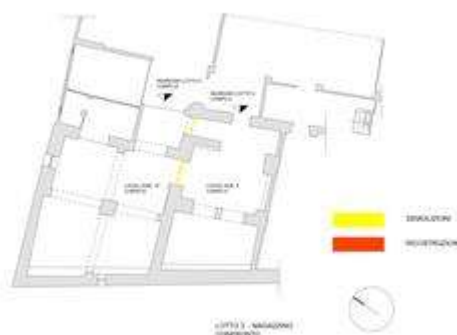
Questa situazione è riferita solamente a muratura di separazione tra corpo A e corpo B



LOTTO 3 STATO AUTORIZZATO



LOTTO 3 STATO DI FATTO



LOTTO 3 CONFRONTO

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle entrate non sono coerenti con lo stato di fatto esaminato in sede di sopralluogo: nello specifico non sono rappresentate le due bucaure che mettono in comunicazione i locali del sub. 3 con quelli del sub. 12 già descritte al punto che precede. (normativa di riferimento: Legge 11 agosto 1939, n. 1249 e s.m. e i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Denuncia di variazione per ogni unità immobiliare che oltre a rappresentare correttamente le porte di comunicazione dovrà recare la dicitura "unità immobiliare di fatto unita con." in alternativa si potrà optare per la fusione tra le due unità

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti amministrativi per presentazione due Docfa: €.100,00
- Spese tecniche: €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN QUILIANO VIA SAN PIETRO 40R, FRAZIONE VALLEGGIA, QUARTIERE  
CENTRO

## DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

**Deposito commerciale** a QUILIANO Via San Pietro 40R, frazione Valleggia, quartiere centro, della superficie commerciale di **57,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Per la descrizione generale del complesso e dell'area all'interno della quale lo stesso è inserito si rimanda al lotto 1.

Il terzo lotto è composto da due locali adiacenti e comunicanti destinati a magazzino posti al piano seminterrato del fabbricato: l'immobile descritto al corpo A, posto sulla sinistra rispetto all'ingresso, ha accesso dalla porzione di corte coperta che costituisce pertinenza del magazzino descritto al lotto 1; l'immobile descritto al corpo B, posto sul lato destro, ha accesso dalla corte individuata con il mappale 768.

I due immobili nell'attuale composizione risultano di fatto uniti e formano un complesso unitario a suo tempo utilizzato dai proprietari eseguiti come magazzino per attività commerciale.

Al momento i locali vengono adibiti a magazzino/deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.80.

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

- foglio 51 particella 478 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda allegata alla dichiarazione prot. n. SV0069200 del 24/06/2013, categoria C/2, classe 2, consistenza 49 mq, rendita 139,18 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro n. 40R, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Dati derivanti da Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: Variazione del 26/02/2015 Pratica n. SV0014654 (n. 31563.1/205) variazione classamento in autotutela; Variazione del 24/03/2014 prot. n. SV0024637; VARIAZIONE del 24/03/2013 Pratica n. SV0069200 per esatta rappresentazione grafica e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 19812.1/2013); VARIAZIONE del 13/08/2002 per Variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del 31/07/1995 per ampliamento, div. Distribuzione degli spazi interni, Variazione toponomastica e classamento (n. 5878.1/1995); Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: corte mappale 479 dalla quale ha accesso, mappale 478 sub. 4, terrapieno su via C.

Bellotto, mappale 478 sub. 11

il locale ha accesso dalla porzione di corte coperta da tettoia pertinenziale all'immobile oggetto del lotto 1.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nella prima metà del XX secolo.



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto  
vista zenitale complessiva*



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto  
vista generale fronti principali*



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto vista  
generale lato corte interna*



*Corte interna con ingresso al locale deposito attraverso la  
corte coperta da tettoia*



*Vista ingresso al locale*



*Vista ingresso al locale*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (5 km) VADO LIGURE (3 km) ALBISOLA SUPERIORE (9 km) FINALE LIGURE (14 km) GENOVA (55 km) MILANO (145 km) TORINO (110 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



LOCALIZZAZIONE DEL COMPLESSO A LIVELLO TERRITORIALE



LOCALIZZAZIONE DEL COMPLESSO A LIVELLO LOCALE



INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - VISTA SATELLITARE



INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - SOVRAPPOSIZIONE CON MAPPA CATASTALE



INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - INDIVIDUAZIONE FABBRICATO SULLA MAPPA CATASTALE



FABBRICATO VIA SAN PIETRO/VIA CIRANO BELLOTTO VISTA GENERALE

SERVIZI

- campo da calcio
- negozi al dettaglio
- asilo nido
- parco giochi
- scuola media inferiore
- spazi verde
- teatro
- campo da tennis



COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 metri
- autostrada distante 1.5 km
- ferrovia distante 3.5 km
- porto distante 4.5 km
- aeroporto distante 45 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:



luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il corpo A – posto sul lato sinistro, ha accesso dalla porzione di corte coperta pertinenziale al magazzino descritto al lotto 1 ed è composto da un unico ampio magazzino suddiviso in due ambienti contigui.

Le finiture interne del locale sono quelle tipiche di un fondo destinato a magazzino: la pavimentazione è in battuto di cemento, le tramezze divisorie interne sono in parte in pietra – con muratura a forte spessore – ed in parte in forato e sono finite con intonaco al civile e tinteggiatura. Le strutture del solaio del soprastante piano terreno sono state rinforzate in inserimento di putrelle in acciaio.

Il vano di ingresso, con passo esclusivamente pedonale, costituisce l’unica apertura del locale ed è chiuso con una porta ad anta unica in lamiera metallica.

Il locale è dotato di impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte in canalina esterna e di impianto di illuminazione con plafoniere pendinate al soffitto.

Le condizioni di manutenzione sono in generale sufficienti e adeguate alla destinazione del locale.



Locale magazzino - vista di insieme



Locale magazzino - viste ambienti interni



Locale magazzino - viste ambienti interni



Locale magazzino - viste ambienti interni





Locale magazzino - viste ambienti interni



Locale magazzino - viste rinforzi strutturali

CONSISTENZA:

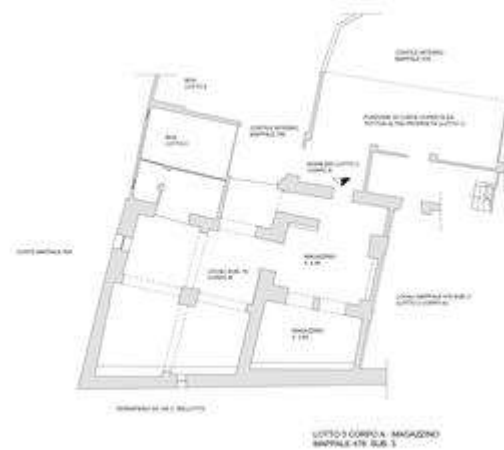
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale magazzino costituito da due ambienti contigui	57,60	x	100 %	=	57,60
<b>Totale:</b>	<b>57,60</b>				<b>57,60</b>



LOCALE MAGAZZINO PIANO S1 - PLANIMETRIA CATASTALE



LOCALE MAGAZZINO PIANO S1 - RILIEVO DI MASSIMA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 12/12/2022  
Fonte di informazione: Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate  
Descrizione: Locale deposito posto al piano interrato  
Indirizzo: Via de Litta  
Superfici principali e secondarie: 12  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 5.000,00 pari a 416,67 Euro/mq  
Distanza: 300.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 10/08/2022  
Fonte di informazione: Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate  
Descrizione: Ampio locale magazzino con adiacente secondo magazzino e piccola cantina posti al PT e dotati di accesso carrabile  
Indirizzo: Via Don Minzoni civ. 2  
Superfici principali e secondarie: 110  
Superfici accessorie: 18  
Prezzo: 60.000,00 pari a 468,75 Euro/mq  
Distanza: 250.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 15/10/2021  
Fonte di informazione: Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate  
Descrizione: Locale magazzino dotato di accesso carrabile da corte comune  
Indirizzo: Via Bruno Buozzi civ. 1  
Superfici principali e secondarie: 26  
Superfici accessorie: 0  
Prezzo: 20.000,00 pari a 769,23 Euro/mq  
Distanza: 500.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 15/10/2019  
Fonte di informazione: Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate  
Descrizione: Locale magazzino dotato di accesso carrabile da corte comune  
Indirizzo: Via Bruno Buozzi civ. 1/A  
Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie: 0  
 Prezzo: 10.000,00 pari a 769,23 Euro/mq  
 Distanza: 500.00 m

## COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 15/06/2020  
 Fonte di informazione: Comparabilità - Agenzia delle Entrate  
 Descrizione: Locale magazzino dotato di accesso carrabile da corte comune  
 Indirizzo: Via Pertusina snc  
 Superfici principali e secondarie: 18  
 Superfici accessorie: 0  
 Prezzo: 15.500,00 pari a 861,11 Euro/mq  
 Distanza: 500.00 m

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di valutazione presenta alcune caratteristiche positive: posizione centrale rispetto all'abitato, comoda accessibilità pedonale e carraia all'area cortilizia dalla quale ha a sua volta accesso e posizione di piano ma al contempo è penalizzato dalle ridotte dimensioni del varco di ingresso (esclusivamente pedonale) e dall'assenza di una porzione di corte esterna pertinenziale.

La ricerca di dati comparabili ha fornito i dati che vengono riportati nelle schede sopra elencate; va in ogni caso considerato che la quasi totalità degli atti reperiti si riferisce a locali di dimensioni ridotte rispetto a quelle degli immobili oggetto della presente relazione.

Considerate le quotazioni medie di mercato riportate dal Borsino Immobiliare (l'osservatorio OMI - Agenzia del Territorio non riporta i dati relativi ai locali destinati a magazzino) - a fronte di valori medi che vanno da un minimo di circa 400 ad un massimo di circa 550 €/mq si ritiene di adottare un valore base di € 500,00 da cui la seguente valutazione.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 57,60 x 500,00 = **28.800,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 28.800,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 28.800,00**

BENI IN QUILIANO VIA SAN PIETRO 40R, FRAZIONE VALLEGGIA, QUARTIERE  
CENTRO

**DEPOSITO COMMERCIALE**

DI CUI AL PUNTO B

**Deposito commerciale** a QUILIANO Via San Pietro 40R, frazione Valleggia, quartiere centro, della superficie commerciale di **92,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di varia da 2.75 a 2.40.

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

- foglio 51 particella 478 sub. 15 (catasto fabbricati), scheda allegata alla dichiarazione prot. n. SV0069201 del 24/06/2013, categoria C/2, classe 3, consistenza 76 mq, rendita 255,13 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro n. 40R, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Dati derivanti da Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: Variazione del Classamento del 28/04/2014 Pratica n. SV0037650 (n. 10698.1/2014; VARIAZIONE del 24/06/2013 Pratica n. SV0069201 frazionamento e fusione – parz. cambio d'uso (n. 19814.1/2013).

Coerenze: corte mappale 768 dalla quale ha accesso, mappale 478 sub. 3, terrapieno su via C. Bellotto, corte mappale 358 e locale autorimessa individuato con il mappale 477 sub. 7

il locale ha accesso dalla porzione di corte scoperta individuata con i mappali 766, 767 e 768.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nella prima metà del XX secolo.



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto  
vista zenitale complessiva*



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto  
vista generale fronti principali*



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto vista generale lato  
corte interna*



*Porzioni di corte mappali 765, 766 e 767  
viste percorso di accesso al magazzino  
corpo B*



*Porzioni di corte mappali 766, 767 e 768 viste percorso di accesso al magazzino corpo B*



*Vista varco di ingresso ai locali corpo B dalla porzione di corte mappale 768*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (5 km) VADO LIGURE (3 km) ALBISOLA SUPERIORE (9 km) FINALE LIGURE (14 km) GENOVA (55 km) MILANO (145 km) TORINO (110 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



*LOCALIZZAZIONE DEL COMPLESSO A LIVELLO TERRITORIALE*



*LOCALIZZAZIONE DEL COMPLESSO A LIVELLO LOCALE*



*INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - VISTA SATELLITARE*



*INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - SOVRAPPOSIZIONE CON MAPPA CATASTALE*



*INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - INDIVIDUAZIONE FABBRICATO SULLA MAPPA CATASTALE*



*FABBRICATO VIA SAN PIETRO/VIA CIRANO BELLOTTO VISTA GENERALE*

#### SERVIZI

campo da calcio

nella media

negozi al dettaglio

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

al di sotto della media

nella media

asilo nido

parco giochi

scuola media inferiore

spazi verde

teatro

campo da tennis

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri

nella media

autostrada distante 1.5 km

nella media

ferrovia distante 3.5 km

nella media

porto distante 4.5 km

nella media

aeroporto distante 45 km

al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il corpo B – posto sul lato destro rispetto all’ingresso dalla corte, ha accesso da una porzione di corte individuata con i mappali 765, 766, 767 e 768 che costituiscono un percorso perimetrale alla corte principale individuata con il mappale 479.

L’immobile è composto da un locale principale con un grande pilastro centrale posto a sorreggere grandi archi in mattoni che definiscono quattro ambienti, da un secondo locale di sgombero e da un piccolo wc.

Le finiture interne del locale sono quelle tipiche di un fondo destinato a magazzino: la pavimentazione è in battuto di cemento, le tramezze divisorie interne sono in parte in pietra – con muratura a forte spessore – ed in parte in forato e sono finite in parte con intonaco al civile e tinteggiatura ed in parte con una semplice ripresa di tinteggiatura sulla struttura lasciata al grezzo.

Il vano di ingresso, con passo carrabile, costituisce l’unica apertura del locale, ed è chiuso con una serranda avvolgibile in lamiera metallica.

Il locale è dotato di impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte in canalina esterna, di impianto di illuminazione con plafoniere pendinate al soffitto, di impianto idrico sanitario e di riscaldamento.

Le condizioni di manutenzione sono in generale appena sufficienti ma in ogni caso adeguate alla destinazione del locale.



Locale magazzino corpo B - viste ambienti principali



Locale magazzino corpo B - viste ambienti principali



Locale magazzino corpo B - vista varco di ingresso



Locale magazzino corpo B - viste ambienti principali



Locale magazzino corpo B - vista locale di sgombero



Locale magazzino corpo B - vista locale di sgombero

CONSISTENZA:

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

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

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

Locale magazzino ambiente principale	81,00	x	100 %	=	81,00
Locale di sgombero	7,90	x	100 %	=	7,90
Servizio igienico	3,80	x	100 %	=	3,80
<b>Totale:</b>	<b>92,70</b>				<b>92,70</b>



LOCALE MAGAZZINO PIANO S1 - PLANIMETRIA  
CATASTALE



LOCALE MAGAZZINO PIANO S1 - RILIEVO DI MASSIMA

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si richiamano le valutazioni svolte per il locale adiacente descritto al corpo A.

Considerate le quotazioni medie di mercato riportate dal Borsino Immobiliare (l'osservatorio OMI - Agenzia del Territorio non riporta i dati relativi ai locali destinati a magazzino) - a fronte di valori medi che vanno da un minimo di circa 400 ad un massimo di circa 550 €/mq si ritiene di adottare un valore base di € 500,00 da cui la seguente valutazione.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $92,70 \times 500,00 = 46.350,00$

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Condizioni di manutenzione appena sufficienti	-4.635,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 41.715,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 41.715,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento pari al 15% del valore commerciale del bene per l'immediatezza della vendita e per l'assenza di garanzia per vizi.

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

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito commerciale	57,60	0,00	28.800,00	28.800,00
B	deposito commerciale	92,70	0,00	41.715,00	41.715,00
				<b>70.515,00 €</b>	<b>70.515,00 €</b>

#### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Precarie condizioni di manutenzione generale del fabbricato - necessita di rifacimento delle coperture - necessità di smaltimento amianto fronte interno	-10% -7.051,50
	<b>7.051,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.072,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 60.391,50**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 332,78</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 51.000,00</b>
<b>Valore dell'offerta minima</b> (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria:	<b>€. 38.250,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2023

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Box singolo** a QUILIANO Via San Pietro 40R, frazione Valleggia, quartiere centro, della superficie commerciale di **15,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Per la descrizione generale del complesso e dell'area all'interno della quale lo stesso è inserito si rimanda al lotto 1.

Il quarto lotto è costituito da un locale autorimessa singola dotata di accesso carrabile da via San Pietro al civ. 40R attraverso la porzione di corte individuata con i mappali 765, 766, 767 e 768 che costituiscono un percorso perimetrale alla corte principale individuata con il mappale 479.

Il locale fa parte di un basso fabbricato disposto su di un unico piano fuori terra che forma una appendice collegata al mappale 478 sub. 15 già descritto al lotto che precede.

Le strutture sono costituite da muratura portante, la copertura è a due falde con strutture in legno e con manto di finitura in tegole. Le condizioni generali del fabbricato sono più che sufficienti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.75.

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

- foglio 51 particella 477 sub. 7 (catasto fabbricati), scheda allegata alla dichiarazione prot. n. SV0069201 del 24/06/2013, cat. C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 99,40 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro n. 40R, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

Dati derivanti da: Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: Variazione del 28/04/2014 Pratica n. SV0037650 (n. 10698.1/2014) variazione classamento; VARIAZIONE del 24/06/2013 Pratica n. SV0069201 per frazionamento e fusione – parziale cambio d'uso.

Coerenze: autorimessa individuata con il sub. 5, corte mappale 768, locali individuati con il mappale 478 sub. 15 e corte mappale 358

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra.

Immobile costruito nella prima metà del XX secolo.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>15,30 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 15.300,00</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 13.000,00**

Data della valutazione: **20/10/2023**

### **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 16/10/2023 00:00:00 stabilita attraverso dichiarazione proprietario. Secondo quanto dichiarato dai proprietari in sede di accesso l'immobile è occupato sulla base di un comodato gratuito

### **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 26/01/2007 a firma di Federico Ruegg Notaio in Savona ai nn. 34779 di repertorio, iscritta il 30/01/2007 a Savona ai nn. 1157 r.g. - 204 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: € 660.000,00.

Importo capitale: € 330.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita a tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

Vengono concessi in garanzia tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

La formalità risulta annotata come segue: - in data 01/02/2012 al n. 128 r.p. per Atto di Espromissione di mutuo fondiario; - in data 18/10/2012 al n. 1166 r.p. per Restrizione dei beni - N.B. non riguardante gli immobili in oggetto.

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/07/2008 a firma di Federico Ruegg Notaio in Savona ai nn. 36828 di repertorio, iscritta il 02/07/2008 a Savona ai nn. 7227 r.g. - 1287 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di Apertura di Credito.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita a tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

Vengono concessi in garanzia tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

La formalità risulta annotata come segue: - in data 18/10/2012 al n. 1167 r.p. per Restrizione dei beni - N.B. non riguardante gli immobili in oggetto.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, emesso il 14/04/2023 con atto a firma di Tribunale di Savona ai nn. 903 di repertorio, trascritto il 21/04/2023 a Savona ai nn. 4171 r.g. - 3387 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita e a tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

Pignoramento per cui si procede; per maggior dettaglio si rimanda a quanto relazionato per il lotto 1

*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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 20/12/2002 a firma di Agostino Firpo Notaio in Savona ai nn. 32970 di repertorio, registrato il 07/08/2001 a Savona, trascritto il 24/12/2002 a Savona ai nn. 14037 r.g. - 10214 r.p..

Il titolo è riferito solamente a Porzioni immobiliari distinte al N.C.E.U. al foglio 51 mappale 477 sub 6 con graffato il mappale 478 sub. 12 e mappale 478 sub. 11 - di seguito soppressi hanno originato - fra altri - il mappale 477 sub. 7.

Parte venditrice era la Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ; la stessa risultava intestataria dell'immobile da data antecedente al ventennio.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il complesso di cui fanno parte i beni oggetto della presente relazione è stato edificato nei primi anni del XX secolo in epoca antecedente all'entrata in vigore della normativa urbanistica nazionale. Presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Quiliano e presso l'Archivio di Stato non sono state reperite pratiche relative alla costruzione originaria. Le modifiche apportate successivamente sono state regolarmente autorizzate o regolarizzate con i titoli in appresso elencati.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

COMUNICAZIONE EX ART. 22 L.R. 16/2008 N. CIA 127/2013, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere interne con modifica dimensioni locale bagno e disimpegno e riduzione dimensioni adiacente locale autorimessa, presentata il 03/09/2013 con il n. 10545 di protocollo, rilasciata il 03/09/2013 con il n. 10545 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 5959/90, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere di trasformazione con frazionamento e fusione locali magazzino ed autorimesse, rilasciata il 02/04/1992 con il n. 5959/90 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. N. 103 8/02/2017, l'immobile ricade in zona RB - RB - Ambiti di Riqualificazione RB45 - Aree urbane sature o di completamento . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 62 N.di conformità e di congruenza. P.T.C.P. - Assetto insediativo: ID CO - ID-CO Insediamenti Diffusi Consolidamento P.T.C.P. - Assetto vegetazionale: COL-ISS-MA - COL-ISS-MA Colture Insediamenti sparsi regime di Mantenimento P.T.C.P. - Assetto geomorfologico: MO-B - MO-B Indirizzo generale Modificabilità di tipo B

## 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 QUILIANO VIA SAN PIETRO 40R, FRAZIONE VALLEGGIA, QUARTIERE  
CENTRO

### BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**Box singolo** a QUILIANO Via San Pietro 40R, frazione Valleggia, quartiere centro, della superficie commerciale di **15,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Per la descrizione generale del complesso e dell'area all'interno della quale lo stesso è inserito si rimanda al lotto 1.

Il quarto lotto è costituito da un locale autorimessa singola dotata di accesso carrabile da via San Pietro al civ. 40R attraverso la porzione di corte individuata con i mappali 765, 766, 767 e 768 che costituiscono un percorso perimetrale alla corte principale individuata con il mappale 479.

Il locale fa parte di un basso fabbricato disposto su di un unico piano fuori terra che forma una appendice collegata al mappale 478 sub. 15 già descritto al lotto che precede.

Le strutture sono costituite da muratura portante, la copertura è a due falde con strutture in legno e con manto di finitura in tegole. Le condizioni generali del fabbricato sono più che sufficienti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.75.

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

- foglio 51 particella 477 sub. 7 (catasto fabbricati), scheda allegata alla dichiarazione prot. n. SV0069201 del 24/06/2013, cat. C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 99,40 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro n. 40R, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

Dati derivanti da: Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: Variazione del 28/04/2014 Pratica n. SV0037650 (n. 10698.1/2014) variazione classamento; VARIAZIONE del 24/06/2013 Pratica n. SV0069201 per frazionamento e fusione – parziale cambio d'uso.

Coerenze: autorimessa individuata con il sub. 5, corte mappale 768, locali individuati con il mappale 478 sub. 15 e corte mappale 358

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra.

Immobile costruito nella prima metà del XX secolo.



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto  
vista zenitale complessiva*



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto  
vista generale fronti principali*



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto vista  
generale lato corte interna*



*Percorso di accesso carrabile verso i box*



*Porzione di corte di accesso ai box*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (5 km) VADO LIGURE (3 km) ALBISOLA SUPERIORE (9 km) FINALE LIGURE (14 km) GENOVA (55 km) MILANO (145 km) TORINO (110 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



*LOCALIZZAZIONE DEL COMPLESSO A LIVELLO TERRITORIALE*



*LOCALIZZAZIONE DEL COMPLESSO A LIVELLO LOCALE*



*INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - VISTA SATELLITARE*



*INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - SOVRAPPOSIZIONE CON MAPPA CATASTALE*





INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - INDIVIDUAZIONE FABBRICATO SULLA MAPPA CATASTALE



FABBRICATO VIA SAN PIETRO/VIA CIRANO BELLOTTO VISTA GENERALE

SERVIZI

- campo da calcio
- negozi al dettaglio
- asilo nido
- parco giochi
- scuola media inferiore
- spazi verde
- teatro
- campo da tennis



COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 metri
- autostrada distante 1.5 km
- ferrovia distante 3.5 km
- porto distante 4.5 km
- aeroporto distante 45 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale autorimessa è di dimensioni ridotte, la capacità di parcheggio e l'accessibilità così come lo spazio di manovra dalla corte esterna sono appena sufficienti; la pavimentazione è in battuto di cemento, le murature perimetrali sono in forato e sono finite con intonaco di cemento e tinteggiatura; il varco di accesso al locale è chiuso con una serranda avvolgibile in lamiera metallica a movimentazione manuale; il locale è fornito di un impianto elettrico in canalina esterna e di illuminazione con plafoniera pendinata al soffitto. Le condizioni di manutenzione delle finiture e delle dotazioni impiantistiche sono sufficienti



Box singolo vista percorso di accesso con area di manovra



Box singolo vista interno locale



Box singolo vista interno e serranda di chiusura

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale autorimessa singola	15,30	x	100 %	=	15,30
<b>Totale:</b>	<b>15,30</b>				<b>15,30</b>



LOCALE AUTORIMESSA PIANO T - PLANIMETRIA



LOCALE AUTORIMESSA PIANO T - RILIEVO DI

CATASTALE

MASSIMA

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/12/2019

Fonte di informazione: Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Autorimessa singola

Indirizzo: Via G. Di Vittorio civ. 3

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.000,00 pari a 1.352,94 Euro/mq

Distanza: 200.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/01/2019

Fonte di informazione: Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Autorimessa singola

Indirizzo: Via G. Di Vittorio civ. 3

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 1.562,50 Euro/mq

Distanza: 300.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/01/2019

Fonte di informazione: Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Autorimessa singola

Indirizzo: Via Vietta civ. 2

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.000,00 pari a 888,89 Euro/mq

Distanza: 250.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 15/03/2023  
 Fonte di informazione: Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate  
 Descrizione: Autorimessa singola  
 Indirizzo: Via Cirano Bellotto 16a  
 Superfici principali e secondarie: 20  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 28.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq  
 Distanza: 150.00 m

## COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 15/07/2019  
 Fonte di informazione: Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate  
 Descrizione: Autorimessa singola  
 Indirizzo: Via Cirano Bellotto 16c  
 Superfici principali e secondarie: 22  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 22.500,00 pari a 1.022,73 Euro/mq  
 Distanza: 150.00 m

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di valutazione presenta alcune caratteristiche positive: posizione centrale rispetto all'abitato, comoda accessibilità pedonale e carraia all'area cortilizia dalla quale ha a sua volta accesso e posizione di piano; risulta però di dimensioni ridotte che lo rendono poco adeguato alla destinazione anche in considerazione delle mutate caratteristiche degli autoveicoli in produzione.

La ricerca di dati comparabili ha fornito i dati che vengono riportati nelle schede sopra elencate, va segnalato che il taglio degli immobili compravenduti è superiore rispetto a quello oggetto di relazione.

Considerate le quotazioni medie di mercato riportate dal Borsino Immobiliare (valori compresi tra un minimo di € 718 ed un massimo di € 980) e dall'OMI (valori compresi tra un minimo di € 850 ed un massimo di € 1.100) anche in considerazione della posizione centrale si ritiene di adottare un valore base di € 1.000,00 da cui la seguente valutazione.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,30 x 1.000,00 = 15.300,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 15.300,00  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 15.300,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo sintetico comparativo

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

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento pari al 15% del valore commerciale del bene per l'immediatezza della vendita e per l'assenza di garanzia per vizi.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	15,30	0,00	15.300,00	15.300,00
				<b>15.300,00 €</b>	<b>15.300,00 €</b>

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: **€. 15.300,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 5,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 13.000,00**

**Valore dell'offerta minima** (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: **€. 9.750,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2023

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Box singolo** a **QUILIANO** Via San Pietro 40R, frazione Valleggia, quartiere centro, della superficie commerciale di **15,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Per la descrizione generale del complesso e dell'area all'interno della quale lo stesso è inserito si rimanda al lotto 1.

Il quinto lotto è costituito da un locale autorimessa singola dotata di accesso carrabile da via San Pietro al civ. 40R attraverso la porzione di corte individuata con i mappali 765, 766, 767 e 768 che costituiscono un percorso perimetrale alla corte principale individuata con il mappale 479.

Il locale è posto in adiacenza con l'autorimessa già descritta al lotto 4.

Le strutture sono costituite da muratura portante, la copertura è a due falde con strutture in legno e con manto di finitura in tegole. Le condizioni generali del fabbricato sono più che sufficienti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 477 sub. 5 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla denuncia di variazione del 4/03/1992, categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 69,82 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro n. 40R, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Dati derivanti da Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: Variazione del 13/08/2002 per variazione del quadro tariffario; classamento del 4/03/1992 n. 1086.3/1992; VARIAZIONE del 4/03/1992 n. 1086.1/1992 per fusione e frazionamento.

Coerenze: autorimessa individuata con il sub. 4, corte mappale 768, autorimessa individuata con il sub. 7 e corte mappale 358

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra.

Immobile costruito nella prima metà del XX secolo.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>15,30 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 15.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 13.000,00</b>

Data della valutazione:

20/10/2023

### **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 16/10/2023 00:00:00 stabilita attraverso dichiarazione proprietario. Secondo quanto dichiarato dai proprietari in sede di accesso l'immobile è occupato sulla base di un comodato gratuito

### **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 26/01/2007 a firma di Federico Ruegg Notaio in Savona ai nn. 34779 di repertorio, iscritta il 30/01/2007 a Savona ai nn. 1157 r.g. - 204 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: € 660.000,00.

Importo capitale: € 330.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita a tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

Vengono concessi in garanzia tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

La formalità risulta annotata come segue: - in data 01/02/2012 al n. 128 r.p. per Atto di Espromissione di mutuo fondiario; - in data 18/10/2012 al n. 1166 r.p. per Restrizione dei beni - N.B. non riguardante gli immobili in oggetto.

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/07/2008 a firma di Federico Ruegg Notaio in Savona ai nn. 36828 di repertorio, iscritta il 02/07/2008 a Savona ai nn. 7227 r.g. - 1287 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di Apertura di Credito.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita a tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

Vengono concessi in garanzia tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

La formalità risulta annotata come segue: - in data 18/10/2012 al n. 1167 r.p. per Restrizione dei beni - N.B. non riguardante gli immobili in oggetto.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, emesso il 14/04/2023 con atto a firma di Tribunale di Savona ai nn. 903 di repertorio, trascritto il 21/04/2023 a Savona ai nn. 4171 r.g. - 3387 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita a tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

Pignoramento per cui si procede; per maggior dettaglio si rimanda a quanto relazionato per il lotto 1

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 20/12/2002 a firma di Agostino Firpo Notaio in Savona ai nn. 32970 di repertorio, registrato il 07/08/2001 a Savona, trascritto il 24/12/2002 a Savona ai nn. 14037 r.g. - 10214 r.p..

Il titolo è riferito solamente a Porzioni immobiliari distinte al N.C.E.U. al foglio 51 mappale 477 sub. 5.

Parte venditrice era la Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ; la stessa risultava intestataria dell'immobile da data antecedente al ventennio.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il complesso di cui fanno parte i beni oggetto della presente relazione è stato edificato nei primi anni del XX secolo in epoca antecedente all'entrata in vigore della normativa urbanistica nazionale. Presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Quiliano e presso l'Archivio di Stato non sono state reperite pratiche relative alla costruzione originaria. Le modifiche apportate successivamente sono state regolarmente autorizzate o regolarizzate con i titoli in appresso elencati.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 5959/90, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere di trasformazione con frazionamento e fusione locali magazzino ed autorimesse, rilasciata il 02/04/1992 con il n. 5959/90 di protocollo



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. N. 103 8/02/2017, l'immobile ricade in zona RB - RB - Ambiti di Riqualificazione RB45 - Aree urbane sature o di completamento . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 62 N.di conformità e di congruenza. P.T.C.P. - Assetto insediativo: ID CO - ID-CO Insediamenti Diffusi Consolidamento P.T.C.P. - Assetto vegetazionale: COL-ISS-MA - COL-ISS-MA Colture Insediamenti sparsi regime di Mantenimento P.T.C.P. - Assetto geomorfologico: MO-B - MO-B Indirizzo generale Modificabilità di tipo B

## 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 QUILIANO VIA SAN PIETRO 40R, FRAZIONE VALLEGGIA, QUARTIERE  
CENTRO

### BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**Box singolo** a QUILIANO Via San Pietro 40R, frazione Valleggia, quartiere centro, della superficie commerciale di **15,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Per la descrizione generale del complesso e dell'area all'interno della quale lo stesso è inserito si rimanda al lotto 1.

Il quinto lotto è costituito da un locale autorimessa singola dotata di accesso carrabile da via San Pietro al civ. 40R attraverso la porzione di corte individuata con i mappali 765, 766, 767 e 768 che costituiscono un percorso perimetrale alla corte principale individuata con il mappale 479.

Il locale è posto in adiacenza con l'autorimessa già descritta al lotto 4.

Le strutture sono costituite da muratura portante, la copertura è a due falde con strutture in legno e con manto di finitura in tegole. Le condizioni generali del fabbricato sono più che sufficienti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 477 sub. 5 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla denuncia di variazione del 4/03/1992, categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 69,82 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro n. 40R, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Dati derivanti da Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti:

Variazione del 13/08/2002 per variazione del quadro tariffario; classamento del 4/03/1992 n. 1086.3/1992; VARIAZIONE del 4/03/1992 n. 1086.1/1992 per fusione e frazionamento.

Coerenze: autorimessa individuata con il sub. 4, corte mappale 768, autorimessa individuata con il sub. 7 e corte mappale 358

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra.

Immobile costruito nella prima metà del XX secolo.



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto  
vista zenitale complessiva*



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto  
vista generale fronti principali*



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto vista  
generale lato corte interna*



*Percorso di accesso carrabile verso i box*



*Porzione di corte di accesso ai box*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (5 km) VADO LIGURE (3 km) ALBISOLA SUPERIORE (9 km) FINALE LIGURE (14 km) GENOVA (55 km) MILANO (145 km) TORINO (110 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



*LOCALIZZAZIONE DEL COMPLESSO A LIVELLO TERRITORIALE*



*LOCALIZZAZIONE DEL COMPLESSO A LIVELLO LOCALE*



*INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - VISTA SATELLITARE*



*INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - SOVRAPPOSIZIONE CON MAPPA CATASTALE*



INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - INDIVIDUAZIONE FABBRICATO SULLA MAPPA CATASTALE



FABBRICATO VIA SAN PIETRO/VIA CIRANO BELLOTTO VISTA GENERALE

SERVIZI

- campo da calcio
- negozi al dettaglio
- asilo nido
- parco giochi
- scuola media inferiore
- spazi verde
- teatro
- campo da tennis



COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 metri
- autostrada distante 1.5 km
- ferrovia distante 3.5 km
- porto distante 4.5 km
- aeroporto distante 45 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale autorimessa è di dimensioni ridotte, la capacità di parcheggio e l'accessibilità così come lo spazio di manovra dalla corte esterna sono appena sufficienti; la pavimentazione è in battuto di cemento, le murature perimetrali sono in forato e sono finite con intonaco di cemento e tinteggiatura; il varco di accesso al locale è chiuso con una serranda avvolgibile in lamiera metallica a movimentazione manuale; il locale è fornito di un impianto elettrico in canalina esterna e di illuminazione con plafoniera pendinata al soffitto. Le condizioni di manutenzione delle finiture e delle dotazioni impiantistiche sono buone.



Box singolo - vista corte di accesso con area di manovra



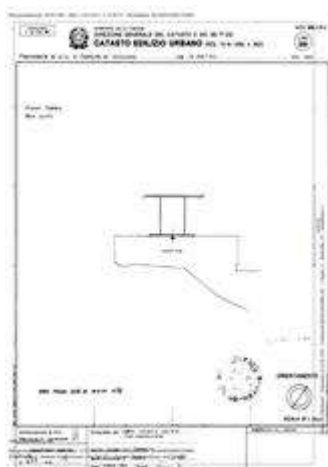
Box singolo - vista interna

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale autorimessa singola	15,30	x	100 %	=	15,30
<b>Totale:</b>	<b>15,30</b>				<b>15,30</b>



LOCALE AUTORIMESSA PIANO T - PLANIMETRIA CATASTALE



LOCALE AUTORIMESSA PIANO T - RILIEVO DI MASSIMA

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di valutazione presenta alcune caratteristiche positive: posizione centrale rispetto all'abitato, comoda accessibilità pedonale e carraia all'area cortilizia dalla quale ha a sua volta accesso e posizione di piano; risulta però di dimensioni ridotte che lo rendono poco adeguato alla destinazione anche in considerazione delle mutate caratteristiche degli autoveicoli in produzione.

La ricerca di dati comparabili ha fornito i dati che vengono riportati nelle schede sopra elencate, va segnalato che il taglio degli immobili compravenduti è superiore rispetto a quello oggetto di relazione.

Considerate le quotazioni medie di mercato riportate dal Borsino Immobiliare (valori compresi tra un minimo di € 718 ed un massimo di € 980) e dall'OMI (valori compresi tra un minimo di € 850 ed un massimo di € 1.100) anche in considerazione della posizione centrale si ritiene di adottare un valore base di € 1.000,00 da cui la seguente valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,30 x 1.000,00 = **15.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.300,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento pari al 15% del valore commerciale del bene per l'immediatezza della vendita e per l'assenza di garanzia per vizi.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	15,30	0,00	15.300,00	15.300,00

---

	15.300,00 €	15.300,00 €
--	-------------	-------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 15.300,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 5,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 13.000,00

**Valore dell'offerta minima** (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: €. 9.750,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2023

## LOTTO 6

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Box singolo** a QUILIANO Via San Pietro 40R, frazione Valleggia, quartiere centro, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Per la descrizione generale del complesso e dell'area all'interno della quale lo stesso è inserito si rimanda al lotto 1.

Il sesto lotto è costituito da box singolo dotato di accesso carrabile da via San Pietro attraverso la corte individuata con il mappale 479.

L'immobile, costituito da una baracca prefabbricata in lamiera, è posto in adiacenza al varco di accesso alla corte distinto con il civ. 40R.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di h. media 2.10.

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

- foglio 51 particella 958 (catasto fabbricati), scheda allegata alla denuncia per costituzione del 20/07/1995, categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 69,82 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro n. 40R, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Dati derivanti da Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: Variazione del 13/08/2002 per variazione del quadro tariffario; Costituzione del 21/07/1995 n. 1831/1995

Coerenze: Corte mappale 479 a quattro lati

L'immobile ha accesso pedonale e carraio attraverso la corte individuata con il mappale 479 del foglio 51

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra.

Immobile costruito nei primi anni 'settanta.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>13,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 11.113,84</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 9.500,00</b>



Data della valutazione:

20/10/2023

### 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 16/10/2023 00:00:00 stabilita attraverso dichiarazione proprietario. Secondo quanto dichiarato dai proprietari in sede di accesso l'immobile è occupato sulla base di un comodato verbale gratuito

### 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 26/01/2007 a firma di Federico Ruegg Notaio in Savona ai nn. 34779 di repertorio, iscritta il 30/01/2007 a Savona ai nn. 1157 r.g. - 204 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: € 660.000,00.

Importo capitale: € 330.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita a tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

Vengono concessi in garanzia tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

La formalità risulta annotata come segue: - in data 01/02/2012 al n. 128 r.p. per Atto di Espromissione di mutuo fondiario; - in data 18/10/2012 al n. 1166 r.p. per Restrizione dei beni - N.B. non riguardante gli immobili in oggetto.

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/07/2008 a firma di Federico Ruegg Notaio in Savona ai nn. 36828 di repertorio, iscritta il 02/07/2008 a Savona ai nn. 7227 r.g. - 1287 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di Apertura di Credito.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita a tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

Vengono concessi in garanzia tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

La formalità risulta annotata come segue: - in data 18/10/2012 al n. 1167 r.p. per Restrizione dei beni - N.B. non riguardante gli immobili in oggetto.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, emesso il 14/04/2023 con atto a firma di Tribunale di Savona ai nn. 903 di repertorio, trascritto il 21/04/2023 a Savona ai nn. 4171 r.g. - 3387 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita a tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

Pignoramento per cui si procede; per maggior dettaglio si rimanda a quanto relazionato per il lotto 1

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Successione (dal 11/11/2017), registrato il 14/01/2019 a Savona ai nn. 1286 vol. 9990, trascritto il 16/01/2019 a Savona ai nn. 323 r.g. - 267 r.p.. Successione in morte del Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Eredità devoluta in favore dei figli \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* sopra generalizzati Beni caduti in successione – fra altri – in comune di Quiliano, catasto Fabbricati, foglio 51 particella 375 subalterni 4, 9, 10, 31 e 32; mappale 478 subalterni 3 e 4; mappale 958.

NOTA BENE – per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione tacita di eredità.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Atto di compravendita ( fino al 11/11/2017), con atto stipulato il 22/01/1975 a firma di Carlo Franchi Notaio in Savona ai nn. 106950 di repertorio, trascritto il 27/01/1975 a Savona ai nn. 550 r.g. - 452 r.p..

Parte venditrice era la Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il complesso di cui fanno parte i beni oggetto della presente relazione è stato edificato nei primi anni del XX secolo in epoca antecedente all'entrata in vigore della normativa urbanistica nazionale. Presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Quiliano e presso l'Archivio di Stato non sono state reperite pratiche relative alla costruzione originaria.

Nello specifico l'immobile descritto al presente lotto: baracca in lamiera metallica adibita ad autorimessa posta all'interno della corte mappale 479 è stata messa in opera - secondo quanto

dichiarato in sede di istanza di sanatoria - in epoca antecedente al settembre 1977 ed è stata successivamente sanata con un Concessione Edilizia in sanatoria ex L. 47/85 e s.m.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONDONO EDILIZIO EX L. 724/1994 N. 25, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Tamponamento parziale di porticato e di balcone esistenti, costruzione di una scala interna a collegamento tra piano seminterrato e piano terreno e di tettoia con struttura metallica, costruzione di una baracca in lamiera metallica ad uso autorimessa, presentata il 28/02/1995 con il n. 1791 di protocollo, rilasciata il 15/07/2005 con il n. 9157/05 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 1 - Lotto 2 corpo A - Lotto 6.

Successivamente al rilascio della pratica non risulta sia mai stata richiesta l'agibilità dei locali.

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. N. 103 8/02/2017, l'immobile ricade in zona RB - RB - Ambiti di Riqualificazione RB45 - Aree urbane sature o di completamento . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 62 N.di conformità e di congruenza. P.T.C.P. - Assetto insediativo: ID CO - ID-CO Insediamenti Diffusi Consolidamento P.T.C.P. - Assetto vegetazionale: COL-ISS-MA - COL-ISS-MA Colture Insediamenti sparsi regime di Mantenimento P.T.C.P. - Assetto geomorfologico: MO-B - MO-B Indirizzo generale Modificabilità di tipo B

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

##### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Successivamente al rilascio del titolo in sanatoria non risulta sia mai stata richiesta l'agibilità dei locali benchè nel titolo medesimo fosse espressamente richiamata la necessità di procedere in tal senso. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - L.R. 16/2008 e s.m.e. i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti di segreteria: €.86,16
- Spese tecniche - a forfati: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

L'agibilità potrà essere certificata con la presentazione di una SCA ai sensi dell'art. 24 DPR 380/2001

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN QUILIANO VIA SAN PIETRO 40R, FRAZIONE VALLEGGIA, QUARTIERE  
CENTRO

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**Box singolo** a QUILIANO Via San Pietro 40R, frazione Valleggia, quartiere centro, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Per la descrizione generale del complesso e dell'area all'interno della quale lo stesso è inserito si rimanda al lotto 1.

Il sesto lotto è costituito da box singolo dotato di accesso carrabile da via San Pietro attraverso la corte individuata con il mappale 479.

L'immobile, costituito da una baracca prefabbricata in lamiera, è posto in adiacenza al varco di accesso alla corte distinto con il civ. 40R.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di h. media 2.10.

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

- foglio 51 particella 958 (catasto fabbricati), scheda allegata alla denuncia per costituzione del 20/07/1995, categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 69,82 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro n. 40R, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Dati derivanti da Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: Variazione del 13/08/2002 per variazione del quadro tariffario; Costituzione del 21/07/1995 n. 1831/1995

Coerenze: Corte mappale 479 a quattro lati

L'immobile ha accesso pedonale e carraio attraverso la corte individuata con il mappale 479 del foglio 51

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra.

Immobile costruito nei primi anni 'settanta.



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto  
vista zenitale complessiva*



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto  
vista generale fronti principali*



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto vista generale lato corte interna*



*Varco di accesso alla corte da via San Pietro*



*Baracca metallica adibita ad autorimessa*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (5 km) VADO LIGURE (3 km) ALBISOLA SUPERIORE (9 km) FINALE LIGURE (14 km) GENOVA (55 km) MILANO (145 km) TORINO (110 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



*LOCALIZZAZIONE DEL COMPLESSO A LIVELLO TERRITORIALE*



*LOCALIZZAZIONE DEL COMPLESSO A LIVELLO LOCALE*



INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - VISTA SATELLITARE



INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - SOVRAPPOSIZIONE CON MAPPA CATASTALE



INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - INDIVIDUAZIONE FABBRICATO SULLA MAPPA CATASTALE



FABBRICATO VIA SAN PIETRO/VIA CIRANO BELLOTTO VISTA GENERALE

SERVIZI

- campo da calcio
- negozi al dettaglio
- asilo nido
- parco giochi
- scuola media inferiore
- spazi verde
- teatro
- campo da tennis



COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 metri
- autostrada distante 1.5 km
- ferrovia distante 3.5 km
- porto distante 4.5 km
- aeroporto distante 45 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è costituito da una baracca prefabbricata in lamiera metallica poggiata su di un basamento in getto di cemento liscio che forma una breve rampa di accesso e quindi costituisce la

pavimentazione del locale.

La struttura, priva di qualsivoglia ulteriore finitura, è munita di una apertura a due ante sul lato corto ed è completamente sprovvista di dotazioni impiantistiche.

Le dimensioni e la capacità di parcheggio sono ridotte: l'immobile viene utilizzato in modo saltuario per il ricovero di motoveicoli e come sgombero. Le condizioni di manutenzione sono più che sufficienti.



Baracca in lamiera prefabbricata - vista generale



Vista apertura del locale



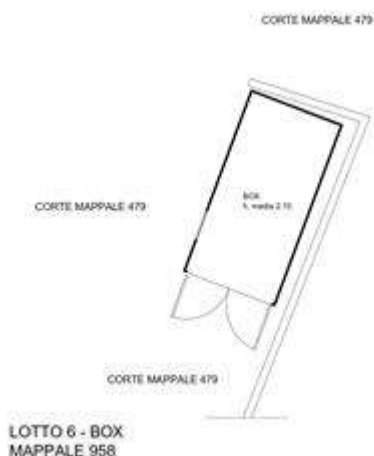
Vista interna

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 prefabbricato in lamiera	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>



BOX IN LAMIERA - RILIEVO DI MASSIMA



BOX IN LAMIERA - PLANIMETRIA CATASTALE

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di valutazione presenta caratteristiche positive analoghe agli immobili precedenti per posizione rispetto all'abitato, comoda accessibilità pedonale e carraia e posizione di piano ma sconta le dimensioni molto ridotte e le caratteristiche di fabbricato precario.

Considerate le quotazioni medie di mercato già riportate ai punti che precedono si ritiene di adottare un valore base di € 900,00 da cui la seguente valutazione.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 900,00 = **11.700,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.700,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.700,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento pari al 15% del valore commerciale del bene per l'immediatezza della vendita e per l'assenza di garanzia per vizi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di SAVONA, conservatoria dei registri immobiliari di SAVONA, ufficio tecnico di QUILIANO, agenzie: LOCALI,



## osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE - IL BORSINO IMMOBILIARE - COMPARABILITALIA

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	13,00	0,00	11.700,00	11.700,00
				<b>11.700,00 €</b>	<b>11.700,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 586,16**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.113,84**

**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: **€. 9.500,00**

**Valore dell'offerta minima** (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: **€. 7.125,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2023

## LOTTO 7

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Appartamento** a QUILIANO Via Cirano Bellotto 2, frazione Valleggia, quartiere centro, della superficie commerciale di **134,14** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Per la descrizione generale del complesso e dell'area all'interno della quale lo stesso è inserito si rimanda al lotto 1.

Il settimo lotto è costituito da un appartamento di sei vani oltre servizi posto al piano primo della porzione di fabbricato distinta con il civ. 2 di via Bellotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 1, scala civ. 2, ha un'altezza interna di 2.75.

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

- foglio 51 particella 375 sub. 9 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla dichiarazione prot. n. 284605 del 14/11/2011, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Via Cirano Bellotto n. 2, piano: 1 int. 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Dati derivanti da Variazione Toponomastica del 21/01/2021 prot. n. SV0004078 e precedenti: Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie; Var. Class. del 13/08/2012 Pratica n. SV0097397 (n. 10693.1/2012); Diversa distribuzione degli spazi interni del 14/11/2011 Pratica n. SV00284605; Variazione Toponomastica del 10/08/2011 prot. n. SV0205639, due Variazioni del quadro tariffario 1992 - 2002; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: muri perimetrali su corte mappale 479, muratura di medianza con fabbricato via San Pietro civ. 20; muri perimetrali su via San Pietro, muri perimetrali su via C. Bellotto e muratura di medianza con fabbricato via C. Bellotto civ. 4

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nella prima metà del XX secolo.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>134,14 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 96.080,80</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 82.000,00</b>

trova:

Data della valutazione:

20/10/2023

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile risulta libero da contratti di affitto ed è al momento nella piena disponibilità dei proprietari; i locali non vengono utilizzati e risultano in completo stato di abbandono.

### **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 26/01/2007 a firma di Federico Ruegg Notaio in Savona ai nn. 34779 di repertorio, iscritta il 30/01/2007 a Savona ai nn. 1157 r.g. - 204 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: € 660.000,00.

Importo capitale: € 330.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita a tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

Vengono concessi in garanzia tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

La formalità risulta annotata come segue: - in data 01/02/2012 al n. 128 r.p. per Atto di Espromissione di mutuo fondiario; - in data 18/10/2012 al n. 1166 r.p. per Restrizione dei beni - N.B. non riguardante gli immobili in oggetto.

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/07/2008 a firma di Federico Ruegg Notaio in Savona ai nn. 36828 di repertorio, iscritta il 02/07/2008 a Savona ai nn. 7227 r.g. - 1287 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di Apertura di Credito.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita a tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

Vengono concessi in garanzia tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

La formalità risulta annotata come segue: - in data 18/10/2012 al n. 1167 r.p. per Restrizione dei beni - N.B. non riguardante gli immobili in oggetto.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, emesso il 14/04/2023 con atto a firma di Tribunale di Savona ai nn. 903 di repertorio, trascritto il 21/04/2023 a Savona ai nn. 4171 r.g. - 3387 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita a tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

Pignoramento per cui si procede.

Per maggior dettaglio si rimanda a quanto relazionato al lotto 1.

*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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Successione (dal 11/11/2017), registrato il 14/01/2019 a Savona ai nn. 1286 vol. 9990, trascritto il 16/01/2019 a Savona ai nn. 323 r.g. - 267 r.p.. Successione in morte del Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Eredità devoluta in favore dei figli \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* sopra generalizzati Beni caduti in successione – fra altri – in comune di Quiliano, catasto Fabbricati, foglio 51 particella 375 subalterni 4, 9, 10, 31 e 32; mappale 478 subalterni 3 e 4; mappale 958. NOTA BENE – per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione tacita di eredità.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Atto di compravendita ( fino al 11/11/2017), con atto stipulato il 22/01/1975 a firma di Carlo Franchi Notaio in Savona ai nn. 106950 di repertorio, trascritto il 27/01/1975 a Savona ai nn. 550 r.g. - 452 r.p..

Parte venditrice era la Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il complesso di cui fanno parte i beni oggetto della presente relazione è stato edificato nei primi anni del XX secolo in epoca antecedente all'entrata in vigore della normativa urbanistica nazionale. Presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Quiliano e presso l'Archivio di Stato non sono state reperite pratiche relative alla costruzione originaria. Le modifiche apportate successivamente sono state regolarmente autorizzate o regolarizzate con i titoli in appresso elencati.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

COMUNICAZIONE EX ART. 22 L.R. 16/2008 N. **CIA 126/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere interne con demolizione di una tramezza per unire due locali apertura di due nuove porte e chiusura di porta esistente, presentata il 18/11/2011 con il n. 12622 di protocollo, rilasciata il 18/11/2011 con il n. 12622 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. N. 103 8/02/2017, l'immobile ricade in zona RB - RB - Ambiti di Riqualificazione RB45 - Aree urbane sature o di completamento . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 62 N.di conformità e di congruenza. P.T.C.P. - Assetto insediativo: ID CO - ID-CO Insediamenti Diffusi Consolidamento P.T.C.P. - Assetto vegetazionale: COL-ISS-MA - COL-ISS-MA Colture Insediamenti sparsi regime di Mantenimento P.T.C.P. - Assetto geomorfologico: MO-B - MO-B Indirizzo generale Modificabilità di tipo B

## **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**

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile oggetto di stima è privo di certificato energetico. Secondo l'art. 21 del regolamento attuativo della legge Regione Liguria 13 novembre 2012 N. 6 i trasferimenti in ambito di procedimenti esecutivi e concorsuali sono espressamente esonerati dall'allegazione dell'APE. (normativa di riferimento: L.R. N. 6 DEL 13 novembre 2012 ) L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Oneri tecnici e amministrativi per redazione e presentazione certificato: €500,00

La redazione del certificato viene di conseguenza considerata come un eventuale onere futuro a carico del soggetto acquirente – si considera di conseguenza una riduzione monetaria forfettaria pari ad € 500,00 per spese tecniche comprensiva di IVA e altri oneri fiscali ed amministrativi.

BENI IN QUILIANO VIA CIRANO BELLOTTO 2, FRAZIONE VALLEGGIA,  
QUARTIERE CENTRO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a **QUILIANO** Via Cirano Bellotto 2, frazione Valleggia, quartiere centro, della superficie commerciale di **134,14** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Per la descrizione generale del complesso e dell'area all'interno della quale lo stesso è inserito si rimanda al lotto 1.

Il settimo lotto è costituito da un appartamento di sei vani oltre servizi posto al piano primo della porzione di fabbricato distinta con il civ. 2 di via Bellotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 1, scala civ. 2, ha un'altezza interna di 2.75.

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

- foglio 51 particella 375 sub. 9 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla dichiarazione prot. n. 284605 del 14/11/2011, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Via Cirano Bellotto n. 2, piano: 1 int. 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Dati derivanti da Variazione Toponomastica del 21/01/2021 prot. n. SV0004078 e precedenti: Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie; Var. Class. del 13/08/2012 Pratica n. SV0097397 (n. 10693.1/2012); Diversa distribuzione degli spazi interni del 14/11/2011 Pratica n. SV00284605; Variazione Toponomastica del 10/08/2011 prot. n. SV0205639, due Variazioni del quadro tariffario 1992 - 2002; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: muri perimetrali su corte mappale 479, muratura di medianza con fabbricato via San Pietro civ. 20; muri perimetrali su via San Pietro, muri perimetrali su via C. Bellotto e muratura di medianza con fabbricato via C. Bellotto civ. 4

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nella prima metà del XX secolo.



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto  
vista zenitale complessiva*



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto  
vista generale fronti principali*



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto vista*



*Vista fronte principale su via Bellotto e Piazza della*

*generale lato corte interna*



*Vista portone di ingresso via Belotto civ. 2*

*Chiesa*



*Vista retro dalla corte interna mappale 479*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (5 km) VADO LIGURE (3 km) ALBISOLA SUPERIORE (9 km) FINALE LIGURE (14 km) GENOVA (55 km) MILANO (145 km) TORINO (110 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



*LOCALIZZAZIONE DEL COMPLESSO A LIVELLO TERRITORIALE*



*LOCALIZZAZIONE DEL COMPLESSO A LIVELLO LOCALE*



*INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - VISTA SATELLITARE*



*INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - SOVRAPPOSIZIONE CON MAPPA CATASTALE*



*INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - INDIVIDUAZIONE FABBRICATO SULLA MAPPA CATASTALE*



*FABBRICATO VIA SAN PIETRO/VIA CIRANO BELLOTTO VISTA GENERALE*

SERVIZI

campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1.5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3.5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 4.5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 45 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto al piano primo, viene distinto con il numero interno 1 ed è composto da ingresso a disimpegno, quattro camere, corridoio, secondo disimpegno, una camera e bagno, con una terrazza al piano prospettante sul corso di via San Pietro.

L'appartamento si sviluppa in longitudinalmente rispetto al corpo dell'edificio ed affaccia su via Sanb Pietro e via Bellotto con i fronti principali a sud est e sud ovest e sulla corte interna sul lato di nord est verso Ovest, in corrispondenza con il fronte retro; l'esposizione è buona e la vista relativamente aperta sulla piazza della chiesa, gli ambienti sono sufficientemente ampi e ben illuminati.

L'appartamento, al momento inutilizzato, era destinato ad esposizione lampade e arredi ed era collegato all'attività commerciale dei proprietari.

I pavimenti degli ambienti principali sono in parte in piastrelle di graniglia di marmo ed in parte in cotto; le pareti, come i soffitti, sono intonacate al civile e tinteggiate, non esiste un portoncino di ingresso a caposcala mentre le porte interne sono ad anta singola a battente in legno con inserto in vetro, le finestre e la porta finestra che affaccia sul terrazzo sono a due ante a battente in alluminio con vetro semplice e sono protette verso l'esterno da persiane in legno del tipo alla genovese.

L'appartamento è dotato di un impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte in canalina esterna; essendo stato sempre utilizzato come locale espositivo non esistono locali allestiti a cucina e bagno.

Le condizioni di manutenzione delle finiture e delle dotazioni impiantistiche sono scarse, vanno segnalati un diffuso stato di degrado degli intonaci interni ed esterni e delle tinteggiature ed evidenti tracce di infiltrazione a danno dei locali affacciati sul cortile interno e posti al di sotto della terrazza dell'appartamento soprastante che viene descritto al successivo lotto 8 corpo B; in generale si rende necessario un intervento di ripresa complessiva delle finiture e delle dotazioni impiantistiche.





*Appartamento piano primo - ambienti principali*



*Appartamento piano primo - ambienti principali*



*Appartamento piano primo - ambienti principali*



*Ambienti affacciati sulla corte interna*



*Ambienti affacciati sulla corte interna*



*Terrazza al piano*

CONSISTENZA:



Descrizione: Appartamento cat. A/3 5 vani con cantina  
Indirizzo: Via Diaz civ. 1  
Superfici principali e secondarie: 115  
Superfici accessorie: 6  
Prezzo: 180.000,00 pari a 1.487,60 Euro/mq  
Distanza: 50.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 15/05/2019  
Fonte di informazione: Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate  
Descrizione: Appartamento cat. A/3 4 vani e servizi  
Indirizzo: Via San Pietro civ. 29  
Superfici principali e secondarie: 75  
Superfici accessorie: 0  
Prezzo: 100.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq  
Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 15/02/2020  
Fonte di informazione: Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate  
Descrizione: Appartamento cat. A/3 5.5 vani oltre servizi  
Indirizzo: Via San Pietro civ. 14  
Superfici principali e secondarie: 104  
Superfici accessorie: 0  
Prezzo: 105.000,00 pari a 1.009,62 Euro/mq  
Distanza: 150.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 15/11/2020  
Fonte di informazione: Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate  
Descrizione: Appartamento cat. A/4 6 vani  
Indirizzo: Via Cirano Bellotto civ. 4  
Superfici principali e secondarie: 116  
Superfici accessorie: 0  
Prezzo: 195.000,00 pari a 1.681,03 Euro/mq  
Distanza: 150.00 m

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 15/06/2019

Fonte di informazione: Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento cat. A/4 2.5 vani

Indirizzo: Via San Pietro civ. 27

Superfici principali e secondarie: 48

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 65.000,00 pari a 1.354,17 Euro/mq

Distanza: 200.00 m

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di valutazione può costituire un bene appetibile per il mercato immobiliare per posizione centrale, taglio commerciale e collocazione all'interno di una zona dotata di servizi; vanno per contro considerate le scarse condizioni di manutenzione dell'immobile e del fabbricato in generale e la conseguente necessità di provvedere con interventi di manutenzione straordinaria.

La ricerca di comparabili ha fornito i dati che vengono riportati nelle schede elencate ai punti che precedono; considerate le quotazioni medie di mercato riportate dal Borsino Immobiliare (valori compresi tra un minimo di € 940 ed un massimo di € 1.136) e dall'OMI (valori compresi tra un minimo di € 1.100 ed un massimo di € 1.600) in considerazione della posizione e delle caratteristiche estrinseche si ritiene di adottare un valore base di € 1.000,00 da cui la seguente valutazione.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 134,14 x 1.000,00 = **134.140,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Precarie condizioni di manutenzione del fabbricato e dell'immobile	-26.828,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 107.312,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 107.312,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento pari al 15% del valore commerciale del bene per l'immediatezza della vendita e per l'assenza di garanzia per vizi.

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

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	134,14	0,00	107.312,00	107.312,00
				<b>107.312,00 €</b>	<b>107.312,00 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Precarie condizioni di manutenzione generale del fabbricato - necessità di rifacimento delle coperture - necessità di smaltimento amianto fronte interno	-10% -10.731,20
	<b>10.731,20 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 96.080,80**

**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: **€. 82.000,00**

**Valore dell'offerta minima** (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: **€. 61.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2023

## LOTTO 8

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Appartamento** a QUILIANO Via Cirano Bellotto 2, frazione Valleggia, quartiere centro, della superficie commerciale di **20,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Per la descrizione generale del complesso e dell'area all'interno della quale lo stesso è inserito si rimanda al lotto 1

Il lotto ottavo è costituito da tre distinte unità immobiliari descritte ai corpi A, B e C, tutte destinate alla civile abitazione e poste al piano secondo ed ultimo della porzione di fabbricato servita dalla scala civ. 2 di via Cirano Bellotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala civ. 2, ha un'altezza interna di 2.90.

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

- foglio 51 particella 375 sub. 11 (catasto fabbricati), scheda n. 13923725 presentata in data 29/12/1939, classe 1, consistenza 1 vani, rendita 51,65 Euro, indirizzo catastale: Via Cirano Bellotto n. 25, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Dati derivanti da Variazione Toponomastica del 21/01/2021 prot. n. SV0004080 e precedenti: Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie; Var. Class. del 27/03/2014 Prot. n. SV0025802 (n. 7222.1/2014) classamento incoerente; Variazione Toponomastica del 10/08/2011 prot. n. SV0205641, due Variazioni del quadro tariffario 1992 - 2002; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: Muri perimetrali su via San Pietro, locali individuati con il sub. 10 e vano scala condominiale.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nella prima metà del XX secolo.

**B**

**Appartamento** a QUILIANO Via Cirano Bellotto 2, frazione Valleggia, quartiere centro, della superficie commerciale di **91,21** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Per la descrizione generale del complesso e dell'area all'interno della quale lo stesso è inserito si rimanda al lotto 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala civ. 2, ha un'altezza interna di varia da 2.80 a 2.95.

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

- foglio 51 particella 375 sub. 10 (catasto fabbricati), scheda n. 13932580 presentata in data

29/12/1939, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Cirano Bellotto n. 25, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

- derivante da Variazione Toponomastica del 21/01/2021 prot. n. SV0004080 e precedenti: Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie; Var. Class. del 27/03/2014 Prot. n. SV0025803 (n. 7223.1/2014) classamento incoerente; Variazione Topon Coerenze: Muri perimetrali su cortile interno mappale 479, locale identificato con il sub. 11, muri perimetrali su via San Pietro, muri perimetrali su via Cirano Bellotto, locali identificati con il sub. 12

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



**appartamento** a QUILIANO Via Cirano Bellotto 2, frazione Valleggia, quartiere centro, della superficie commerciale di **130,10** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Per la descrizione generale del complesso e dell'area all'interno della quale lo stesso è inserito si rimanda al lotto 1

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala civ. 2, ha un'altezza interna di varia da 2.80 a 2.95.

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

- foglio 51 particella 375 sub. 12 (catasto fabbricati), scheda presentata in data 24/06/1991, categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Via Cirano Bellotto n. 2 , piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Dati derivanti da Variazione Toponomastica del 21/01/2021 prot. n. SV0004080 e precedenti: Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie; Var. Class. del 27/03/2014 Prot. n. SV0025803 (n. 7223.1/2014) classamento incoerente; Variazione Toponomastica del 10/08/2011 prot. n. SV0205641, due Variazioni del quadro tariffario 1992 - 2002; Variazione del 24/06/1991 n. 432E.1/1991 per esatta rappresentazione grafica, Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: Muri perimetrali su cortile interno mappale 479, locale identificato con il sub. 10, muri perimetrali su via Cirano Bellotto, muratura di medianza con fabbricato civ. 6 di via Bellotto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nella prima metà del XX secolo.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>241,92 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 189.113,48</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 160.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/10/2023</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

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

L'immobile risulta libero da contratti di affitto ed è al momento nella piena disponibilità dei proprietari; i locali ad uso residenziale descritti al corpo A non vengono sostanzialmente utilizzati mentre quelli descritti ai corpi B e C sono utilizzati come residenza principale dai proprietari esecutati.

### **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 26/01/2007 a firma di Federico Ruegg Notaio in Savona ai nn. 34779 di repertorio, iscritta il 30/01/2007 a Savona ai nn. 1157 r.g. - 204 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: € 660.000,00.

Importo capitale: € 330.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita a tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

Vengono concessi in garanzia tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

La formalità risulta annotata come segue: - in data 01/02/2012 al n. 128 r.p. per Atto di Espromissione di mutuo fondiario; - in data 18/10/2012 al n. 1166 r.p. per Restrizione dei beni - N.B. non riguardante gli immobili in oggetto.

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/07/2008 a firma di Federico Ruegg Notaio in Savona ai nn. 36828 di repertorio, iscritta il 02/07/2008 a Savona ai nn. 7227 r.g. - 1287 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di Apertura di Credito.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita a tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

Vengono concessi in garanzia tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

La formalità risulta annotata come segue: - in data 18/10/2012 al n. 1167 r.p. per Restrizione dei beni - N.B. non riguardante gli immobili in oggetto.

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, emesso il 14/04/2023 con atto a firma di Tribunale di Savona ai nn. 903 di repertorio,



trascritta il 21/04/2023 a Savona ai nn. 4171 r.g. - 3387 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita a tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

Pignoramento per cui si procede.

Per maggior dettaglio si rimanda a quanto relazionato al lotto 1.

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di Successione, data del decesso 20/02/1997, Denuncia registrata il 11/11/1997 a Savona ai nn. 70 vol. 1042, trascritta il 20/01/1999 a Savona ai nn. 687 r.g. - 568 r.p.

Il titolo è riferito solamente a Beni descritti al corpo A.

Successione in morte del Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Eredità devoluta in favore dei figli \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* sopra generalizzati Beni caduti in successione – fra altri – in comune di Quiliano, catasto Fabbricati, quota di 1/2 di foglio 51 particella 375 subalterno 11.

NOTA BENE – per la suddetta denuncia di successione risulta: Trascrizione tacita di eredità a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per le rispettive quote di 1/4 indiviso della piena proprietà - Atto a rogito Notaio Federico Ruegg di Savona in data 26/01/2007 rep. 24779 Trascritto a Savona in data 11/09/2023 ai nn. 9257 - 7541

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 09/07/1991 a firma di Agostino Firpo Notaio in Savona ai nn. 3073 di repertorio, trascritto il 23/07/1991 a Savona ai nn. 5604 r.g. - 4044 r.p.

Il titolo è riferito solamente a beni descritti al corpo C.

Parte venditrice erano i Sig.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* gli stessi risultavano proprietari dell'immobile da data antecedente al ventennio.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Successione (dal 11/11/2017), Denuncia registrata il 14/01/2019 a Savona ai nn. 1286 vol. 9990, trascritta il 16/01/2019 a Savona ai nn. 323 r.g. - 267 r.p.

Il titolo è riferito solamente a beni descritti al corpo B.

Successione in morte del Sig. P \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e deceduto in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Eredità devoluta in favore dei figli \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* sopra generalizzati

Beni caduti in successione – fra altri – in comune di Quiliano, catasto Fabbricati, foglio 51 particella 375 subalterni 4, 9, 10, 31 e 32; mappale 478 subalterni 3 e 4; mappale 958.

NOTA BENE – per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione tacita di eredità.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di Successione (dal 11/11/2017), Denuncia registrata il 14/01/2019 a Savona ai nn. 1286 vol. 9990, trascritta il 16/01/2019 a Savona ai nn. 323 r.g. - 267 r.p.

Il titolo è riferito solamente a Beni descritti al corpo A.

Successione in morte del Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e deceduto in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Eredità devoluta in favore dei figli \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* sopra generalizzati

Beni caduti in successione – fra altri – in comune di Quiliano, catasto Fabbricati, quota di 1/2 di foglio 51 particella 375 subalterno 11

NOTA BENE – per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione tacita di eredità.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Atto di compravendita ( fino al 11/11/2017), con atto stipulato il 22/01/1975 a firma di Carlo Franchi Notaio in Savona ai nn. 106950 di repertorio, trascritto il 27/01/1975 a Savona ai nn. 550 r.g. - 452 r.p.

Il titolo è riferito solamente a Beni descritti al corpo B.

Parte venditrice era la Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il complesso di cui fanno parte i beni oggetto della presente relazione è stato edificato nei primi anni del XX secolo in epoca antecedente all'entrata in vigore della normativa urbanistica nazionale. Presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Quiliano e presso l'Archivio di Stato non sono state reperite pratiche relative alla costruzione originaria. Le modifiche apportate successivamente sono state regolarmente autorizzate o regolarizzate con i titoli in appresso elencati.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **1475/78 - 3044**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria con rifacimento solai di calpestio, presentata il 03/03/1978, rilasciata il 22/04/1978 con il n. 1475/78 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Locali descritti al corpo C

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. N. 103 8/02/2017, l'immobile ricade in zona RB - RB - Ambiti di Riqualificazione RB45 - Aree urbane sature o di completamento . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 62 N.di conformità e di congruenza. P.T.C.P. - Assetto insediativo: ID CO - ID-CO Insediamenti Diffusi Consolidamento P.T.C.P. - Assetto vegetazionale: COL-ISS-MA - COL-ISS-MA Colture Insediamenti sparsi regime di Mantenimento P.T.C.P. - Assetto geomorfologico: MO-B - MO-B Indirizzo generale Modificabilità di tipo B

## **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

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile oggetto di stima è privo di certificato energetico. Secondo l'art. 21 del regolamento attuativo della legge Regione Liguria 13 novembre 2012 N. 6 i trasferimenti in ambito di procedimenti esecutivi e concorsuali sono espressamente esonerati dall'allegazione dell'APE. (normativa di riferimento: L.R. N. 6 DEL 13 novembre 2012 )

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Oneri tecnici e amministrativi per redazione e presentazione certificato: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Locali residenziali corpi A, B, e C.

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 € 1000,00 per spese tecniche comprensiva di IVA e altri oneri fiscali ed amministrativi.

BENI IN QUILIANO VIA CIRANO BELLOTTO 2, FRAZIONE VALLEGGIA,  
QUARTIERE CENTRO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a QUILIANO Via Cirano Bellotto 2, frazione Valleggia, quartiere centro, della superficie commerciale di **20,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Per la descrizione generale del complesso e dell'area all'interno della quale lo stesso è inserito si rimanda al lotto 1

Il lotto ottavo è costituito da tre distinte unità immobiliari descritte ai corpi A, B e C, tutte destinate alla civile abitazione e poste al piano secondo ed ultimo della porzione di fabbricato servita dalla scala civ. 2 di via Cirano Bellotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala civ. 2, ha un'altezza interna di 2.90.

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

- foglio 51 particella 375 sub. 11 (catasto fabbricati), scheda n. 13923725 presentata in data 29/12/1939, classe 1, consistenza 1 vani, rendita 51,65 Euro, indirizzo catastale: Via Cirano Bellotto n. 25, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Dati derivanti da Variazione Toponomastica del 21/01/2021 prot. n. SV0004080 e precedenti:

Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie; Var. Class. del 27/03/2014 Prot. n. SV0025802 (n. 7222.1/2014) classamento incoerente; Variazione Toponomastica del 10/08/2011 prot. n. SV0205641, due Variazioni del quadro tariffario 1992 - 2002; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: Muri perimetrali su via San Pietro, locali individuati con il sub. 10 e vano scala condominiale.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nella prima metà del XX secolo.



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto  
vista zenitale complessiva*



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto  
vista generale fronti principali*



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto vista  
generale lato corte interna*



*Vista fronte principale su via Bellotto e Piazza della  
Chiesa*



*Vista portone di ingresso via Bellotto civ. 2*



*Vista retro dalla corte interna mappale 479*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (5 km) VADO LIGURE (3 km))

ALBISOLA SUPERIORE (9 km) FINALE LIGURE (14 km) GENOVA (55 km) MILANO (145 km) TORINO (110 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



LOCALIZZAZIONE DEL COMPLESSO A LIVELLO TERRITORIALE



LOCALIZZAZIONE DEL COMPLESSO A LIVELLO LOCALE



INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - VISTA SATELLITARE



INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - SOVRAPPOSIZIONE CON MAPPA CATASTALE



INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - INDIVIDUAZIONE FABBRICATO SULLA MAPPA CATASTALE



FABBRICATO VIA SAN PIETRO/VIA CIRANO BELLOTTO VISTA GENERALE

SERVIZI

- campo da calcio
- negozi al dettaglio
- asilo nido
- parco giochi
- scuola media inferiore
- spazi verde
- teatro
- campo da tennis



COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 metri
- autostrada distante 1.5 km
- ferrovia distante 3.5 km
- porto distante 4.5 km
- aeroporto distante 45 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, costituito da un unico ambiente dotato di accesso indipendente dalla scala condominiale, è posto al piano secondo, occupa lo spigolo ad est del fabbricato ed affaccia su via San Pietro con un'unica bucatara.

La pavimentazione è in piastrelle esagonali in cotto, le pareti ed il soffitto a volta sono intonacati al civile e tinteggiati, i serramenti interni sono in legno con specchiatura in vetro il serramento esterno è in alluminio con vetro semplice ed è protetto verso l'esterno da persiane del tipo alla genovese in legno verniciato

Il locale è dotato di un impianto elettrico in canalina esterna ed è collegato all'impianto di riscaldamento/raffrescamento autonomo posto a servizio degli adiacenti locali descritti al corpo B.

Le condizioni di manutenzione delle finiture e degli impianti sono in generale mediocri, sono presenti diffuse macchie di umidità riconducibili a passate infiltrazioni; in generale si rende necessario un intervento di manutenzione straordinaria e di adeguamento impiantistico.



Vano scala civ. 2 - vista androne di ingresso



Vista vano scala comune



Locale piano secondo corpo A



Locale piano secondo corpo A



Locale piano secondo corpo A

CONSISTENZA:

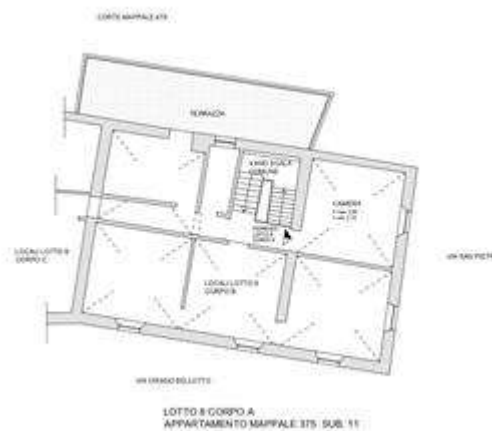
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Camera singola	20,60	x	100 %	=	20,60
<b>Totale:</b>	<b>20,60</b>				<b>20,60</b>



APPARTAMENTO MONOSTANZA PIANO



APPARTAMENTO MONOSTANZA PIANO SECONDO CORPO A -

SECONDO CORPO A - PLANIMETRIA  
CATASTALE

RILIEVO DI MASSIMA

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/06/2022

Fonte di informazione: Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento cat. A/3 5 vani con cantina

Indirizzo: Via Diaz civ. 1

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie: 6

Prezzo: 180.000,00 pari a 1.487,60 Euro/mq

Distanza: 50.00 m

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/05/2019

Fonte di informazione: Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento cat. A/3 4 vani e servizi

Indirizzo: Via San Pietro civ. 29

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/02/2020

Fonte di informazione: Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento cat. A/3 5.5 vani oltre servizi

Indirizzo: Via San Pietro civ. 14

Superfici principali e secondarie: 104

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 105.000,00 pari a 1.009,62 Euro/mq

Distanza: 150.00 m

#### COMPARATIVO 4



Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 15/11/2020  
 Fonte di informazione: Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate  
 Descrizione: Appartamento cat. A/4 6 vani  
 Indirizzo: Via Cirano Bellotto civ. 4  
 Superfici principali e secondarie: 116  
 Superfici accessorie: 0  
 Prezzo: 195.000,00 pari a 1.681,03 Euro/mq  
 Distanza: 150.00 m

## COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 15/06/2019  
 Fonte di informazione: Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate  
 Descrizione: Appartamento cat. A/4 2.5 vani  
 Indirizzo: Via San Pietro civ. 27  
 Superfici principali e secondarie: 48  
 Superfici accessorie: 0  
 Prezzo: 65.000,00 pari a 1.354,17 Euro/mq  
 Distanza: 200.00 m

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di valutazione può costituire, unitamente ai locali adiacenti, un bene appetibile per il mercato immobiliare per posizione centrale, taglio commerciale e collocazione all'interno di una zona dotata di servizi; vanno per contro considerate le scarse condizioni di manutenzione dell'immobile e del fabbricato in generale e la conseguente necessità di provvedere con interventi di manutenzione straordinaria.

La ricerca di comparabili ha fornito i dati che vengono riportati nelle schede elencate ai punti che precedono; considerate le quotazioni medie di mercato riportate dal Borsino Immobiliare (valori compresi tra un minimo di € 940 ed un massimo di € 1.136) e dall'OMI (valori compresi tra un minimo di € 1.100 ed un massimo di € 1.600) in considerazione della posizione e delle caratteristiche estrinseche, oltre che della posizione di piano in un immobile privo di impianto ascensore si ritiene di adottare un valore base di € 1.000,00 da cui la seguente valutazione.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,60 x 1.000,00 = **20.600,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Precarie condizioni di manutenzione del fabbricato e dell'immobile	-4.120,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 16.480,00**

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

**€. 16.480,00**

BENI IN QUILIANO VIA CIRANO BELLOTTO 2, FRAZIONE VALLEGGIA,  
QUARTIERE CENTRO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**Appartamento** a QUILIANO Via Cirano Bellotto 2, frazione Valleggia, quartiere centro, della superficie commerciale di **91,21** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Per la descrizione generale del complesso e dell'area all'interno della quale lo stesso è inserito si rimanda al lotto 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala civ. 2, ha un'altezza interna di varia da 2.80 a 2.95.

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

- foglio 51 particella 375 sub. 10 (catasto fabbricati), scheda n. 13932580 presentata in data 29/12/1939, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Cirano Bellotto n. 25, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .
- derivante da Variazione Toponomastica del 21/01/2021 prot. n. SV0004080 e precedenti: Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie; Var. Class. del 27/03/2014 Prot. n. SV0025803 (n. 7223.1/2014) classamento incoerente; Variazione Topon Coerenze: Muri perimetrali su cortile interno mappale 479, locale identificato con il sub. 11, muri perimetrali su via San Pietro, muri perimetrali su via Cirano Bellotto, locali identificati con il sub. 12

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto  
vista zenitale complessiva*



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto  
vista generale fronti principali*



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto vista generale lato corte interna*



*Vista fronte principale su via Bellotto e Piazza della Chiesa*



*Vista portone di ingresso via Bellotto civ. 2*



*Vista retro dalla corte interna mappale 479*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (5 km) VADO LIGURE (3 km) ALBISOLA SUPERIORE (9 km) FINALE LIGURE (14 km) GENOVA (55 km) MILANO (145 km) TORINO (110 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



*LOCALIZZAZIONE DEL COMPLESSO A LIVELLO TERRITORIALE*



*LOCALIZZAZIONE DEL COMPLESSO A LIVELLO LOCALE*



INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - VISTA SATELLITARE



INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - INDIVIDUAZIONE FABBRICATO SULLA MAPPA CATASTALE

INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - SOVRAPPOSIZIONE CON MAPPA CATASTALE



FABBRICATO VIA SAN PIETRO/VIA CIRANO BELLOTTO VISTA GENERALE

SERVIZI

- campo da calcio
- negozi al dettaglio
- asilo nido
- parco giochi
- scuola media inferiore
- spazi verde
- teatro
- campo da tennis



COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 metri
- autostrada distante 1.5 km
- ferrovia distante 3.5 km
- porto distante 4.5 km
- aeroporto distante 45 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto al piano secondo ed è composto da tre camere comunicanti prospettanti su via San Pietro e Via Bellotto da un lato; ingresso su corridoio di disimpegno, bagno e cucina con ampia terrazza prospettanti sul cortile interno.

L'immobile si sviluppa in longitudinalmente rispetto al corpo dell'edificio ed affaccia su via San Pietro e via Bellotto con i fronti principali a sud est e sud ovest e sulla corte interna sul lato di nord est verso Ovest, in corrispondenza con il fronte retro; l'esposizione è buona e la vista relativamente aperta sulla piazza della chiesa, gli ambienti sono sufficientemente ampi e ben illuminati.

I pavimenti degli ambienti principali sono in piastrelle di cotto; le pareti, come i soffitti costituiti da volte in canniccio, sono intonacati al civile e tinteggiati, una parte delle pareti perimetrali è rivestita

con pannellature a suo tempo utilizzate per l'esposizione di materiale commerciale; i pavimenti del corridoio, del bagno e della cucina sono in piastrelle ceramiche; la cucina ed il bagno hanno le pareti parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche;

le porte interne sono in legno con specchiatura parziale in vetro del tipo a inglesina, i serramenti esterni sono in alluminio con vetro semplice e sono protetti verso l'esterno da persiane alla genovese in legno verniciato.

L'appartamento è dotato di un impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte in canalina esterna.

Le condizioni di manutenzione delle finiture e delle dotazioni impiantistiche sono in generale scarse (con unica eccezione per i locali del bagno e della cucina che sono in condizioni sufficienti), vanno segnalati un diffuso stato di degrado degli intonaci interni ed esterni e delle tinteggiature ed evidenti tracce di infiltrazione a danno delle pareti e di parte delle volte che presentano anche diffusi segni di fessurazione e parziale distacco dovuti con tutta probabilità ad un fenomeno di generale assestamento del fabbricato;

considerate le precarie condizioni generali si rende necessario un intervento di ripresa complessiva delle finiture e di adeguamento delle dotazioni impiantistiche.



*Appartamento piano secondo - viste locali principali*



*Appartamento piano secondo - viste locali principali*



*Appartamento piano secondo - vista corridoio distribuzione*



*Appartamento piano secondo - cucina*



Appartamento piano secondo - bagno



Appartamento piano secondo - terrazza al piano

## 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
Camera di ingresso	18,20	x	100 %	=	18,20
Camera comunicante	20,90	x	100 %	=	20,90
Camra comunicante	19,10	x	100 %	=	19,10
Corridoio di ingresso	6,35	x	100 %	=	6,35
locale bagno	4,50	x	100 %	=	4,50
locale cucina	13,80	x	100 %	=	13,80
Terrazza al piano	23,90	x	35 %	=	8,37
<b>Totale:</b>	<b>106,75</b>				<b>91,21</b>



BENI IN QUILIANO VIA CIRANO BELLOTTO 2, FRAZIONE VALLEGGIA,  
QUARTIERE CENTRO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

**appartamento** a QUILIANO Via Cirano Bellotto 2, frazione Valleggia, quartiere centro, della superficie commerciale di **130,10** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Per la descrizione generale del complesso e dell'area all'interno della quale lo stesso è inserito si rimanda al lotto 1

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala civ. 2, ha un'altezza interna di varia da 2.80 a 2.95.

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

- foglio 51 particella 375 sub. 12 (catasto fabbricati), scheda presentata in data 24/06/1991, categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Via Cirano Bellotto n. 2 , piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Dati derivanti da Variazione Toponomastica del 21/01/2021 prot. n. SV0004080 e precedenti: Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie; Var. Class. del 27/03/2014 Prot. n. SV0025803 (n. 7223.1/2014) classamento incoerente; Variazione Toponomastica del 10/08/2011 prot. n. SV0205641, due Variazioni del quadro tariffario 1992 - 2002; Variazione del 24/06/1991 n. 432E.1/1991 per esatta rappresentazione grafica, Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: Muri perimetrali su cortile interno mappale 479, locale identificato con il sub. 10, muri perimetrali su via Cirano Bellotto, muratura di medianza con fabbricato civ. 6 di via Bellotto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nella prima metà del XX secolo.



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto  
vista zenitale complessiva*



*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto  
vista generale fronti principali*





*Fabbricato di civile abitazione via San Pietro/Via Bellotto vista generale lato corte interna*



*Vista fronte principale su via Bellotto e Piazza della Chiesa*



*Vista portone di ingresso via Bellotto civ. 2*



*Vista retro dalla corte interna mappale 479*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (5 km) VADO LIGURE (3 km) ALBISOLA SUPERIORE (9 km) FINALE LIGURE (14 km) GENOVA (55 km) MILANO (145 km) TORINO (110 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



*LOCALIZZAZIONE DEL COMPLESSO A LIVELLO TERRITORIALE*



*LOCALIZZAZIONE DEL COMPLESSO A LIVELLO LOCALE*



INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - VISTA SATELLITARE



INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - INDIVIDUAZIONE FABBRICATO SULLA MAPPA CATASTALE

INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - SOVRAPPOSIZIONE CON MAPPA CATASTALE



FABBRICATO VIA SAN PIETRO/VIA CIRANO BELLOTTO VISTA GENERALE

SERVIZI

- campo da calcio
- negozi al dettaglio
- asilo nido
- parco giochi
- scuola media inferiore
- spazi verde
- teatro
- campo da tennis



COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 metri
- autostrada distante 1.5 km
- ferrovia distante 3.5 km
- porto distante 4.5 km
- aeroporto distante 45 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto al piano secondo, ha accesso attraverso il corridoio di disimpegno dell'appartamento descritto al corpo B ed è composto da corridoio di ingresso e distribuzione, cinque camere, bagno e cucina.

L'immobile si sviluppa in longitudinalmente rispetto al corpo dell'edificio ed affaccia da una parte su via Bellotto, in direzione sud ovest dall'altra sulla corte interna in direzione nord est;

l'esposizione è buona e la vista relativamente aperta sulla piazza della chiesa, gli ambienti sono sufficientemente ampi e ben illuminati.

I pavimenti di tutti gli ambienti sono in piastrelle ceramiche; le pareti, come i soffitti costituiti da volte in canniccio, sono intonacati al civile e tinteggiati; la cucina ed il bagno hanno le pareti parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche; le porte interne sono in legno con specchiatura parziale in vetro del tipo a inglesina, i serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera e sono protetti verso l'esterno da persiane alla genovese in legno verniciato.

L'appartamento è dotato di un impianto elettrico sottotraccia; impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia murale posizionata all'interno del locale cucina e corpo scaldanti in alluminio; impianto di raffrescamento con split posizionati all'interno degli ambienti principali e scambiatore sulla terrazza del corpo B.

Le condizioni di manutenzione delle finiture e delle dotazioni impiantistiche sono in generale sufficienti e in ogni caso migliori rispetto a quelle degli immobili confinanti ma anche in questo caso vanno segnalati un diffuso stato di degrado degli intonaci interni ed esterni e delle tinteggiature ed evidenti tracce di infiltrazione provenienti dalla copertura e dalle canne fumarie a danno delle pareti e di parte delle volte che presentano anche diffusi segni di fessurazione e parziale distacco dovuti con tutta probabilità ad un fenomeno di generale assestamento del fabbricato; in definitiva, anche in questo caso, in considerate le precarie condizioni generali si rende necessario un intervento di ripresa complessiva delle finiture e di adeguamento delle dotazioni impiantistiche.



*APPARTAMENTO SECONDO PIANO CORPO C  
- VISTA INGRESSO E CORRIDOIO  
DISTRIBUZIONE*



*APPARTAMENTO SECONDO PIANO CORPO C - VISTA SOGGIORNO*



LOCALE CUCINA CON EVIDENTI TRACCE DI INFILTRAZIONE



LOCALE CUCINA



LOCALE BAGNO



CAMERA DA LETTO

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
Corridoio di ingresso	11,00	x	100 %	=	11,00
Soggiorno	22,80	x	100 %	=	22,80
Camera	17,50	x	100 %	=	17,50
Camera	19,30	x	100 %	=	19,30

loCALE bagno	5,00	x	100 %	=	5,00
loCALE cucina	10,40	x	100 %	=	10,40
Camera	26,70	x	100 %	=	26,70
Camera	17,40	x	100 %	=	17,40
<b>Totale:</b>	<b>130,10</b>				<b>130,10</b>



APPARTAMENTO PIANO SECONDO CORPO C - PLANIMETRIA CATASTALE



APPARTAMENTO PIANO SECONDO CORPO C - RILIEVO DI MASSIMA

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vengono richiamate integralmente le valutazioni già svolte per gli immobili descritti ai punti che precedono (lotto 7 e lotto 8 corpo A).

La ricerca di comparabili ha fornito i dati che vengono riportati nelle schede elencate ai punti che precedono; considerate le quotazioni medie di mercato riportate dal Borsino Immobiliare (valori compresi tra un minimo di € 940 ed un massimo di € 1.136) e dall'OMI (valori compresi tra un minimo di € 1.100 ed un massimo di € 1.600) in considerazione della posizione e delle caratteristiche estrinseche, oltre che della posizione di piano in un immobile privo di impianto ascensore si ritiene di adottare un valore base di € 1.100,00 da cui la seguente valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $130,10 \times 1.100,00 = 143.110,00$

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Precarie condizioni di manutenzione del fabbricato e dell'immobile	-28.622,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 114.488,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 114.488,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento pari al 15% del valore commerciale del bene per l'immediatezza della vendita e per l'assenza di garanzia per vizi.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	20,60	0,00	16.480,00	16.480,00
B	appartamento	91,22	0,00	80.269,20	80.269,20
C	appartamento	130,10	0,00	114.488,00	114.488,00
				<b>211.237,20 €</b>	<b>211.237,20 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Precarie condizioni di manutenzione generale del fabbricato - necessità di rifacimento delle coperture - necessità di smaltimento amianto fronte interno	-10% -21.123,72

21.123,72 €
-------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 189.113,48**

**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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 746,46**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 160.000,00**

**Valore dell'offerta minima** (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: **€. 120.000,00**

data 20/10/2023

il tecnico incaricato  
Emmanuele Auxilia