



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO POLO ALBENGA 90 - EDIFICIO "D"

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
EUGENIO TAGLIASACCHI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIOVANNI BALDI

CF:BLDGNN52A11B467D
con studio in SAVONA (SV) via niella 3
telefono: 019828627
fax: 019828627
email: archgiovannibaldi@hotmail.it
PEC: giovanni.baldi2@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

deposito industriale a ALBENGA località Torre Pernice 2, della superficie commerciale di **434,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato oggetto di stima è ubicato in Albenga località Torre Pernice nel complesso denominato "Polo 90" nelle vicinanze dello svincolo autostradale di Albenga (SV). La zona edificata negli anni 90 presenta notevoli attività artigianali e commerciali di grande importanza. La località dista circa 4,3 Km dal centro di Albenga (SV) ed è ben collegata con asse viario SS 717 (Albenga- Garlenda- Alassio), SP582 (Albenga- Garessio), autostrada dei fiori A10 (Genova- Ventimiglia).

L'immobile oggetto di stima si trova nel condominio denominato "CORPO D" che insieme al "CORPO A" ed al "CORPO B" costituiscono il "SUPERCONDOMINIO".

L'unità immobiliare in oggetto corrisponde ai 75,70 millesimi condominiali del "CORPO D" e corrisponde ai 5,89 millesimi del "SUPERCONDOMINIO"

con ingresso lato strada provinciale Albenga - Garessio occupa una porzione del primo piano del "CORPO D" con esposizione SUD- EST ed affaccio sulla strada comunale via Torre Pernice. L'edificio è stato costruito con struttura prefabbricata in cemento armato e tamponamento in vetro (facciata continua in vetro) .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo , interno 2, ha un'altezza interna strutturale di 3,50 m con controsoffitto ad altezza di 2,93 m.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 341 sub. 38 (catasto fabbricati), sezione urbana CAMP , categoria D/8, rendita 4.043,86 Euro, indirizzo catastale: regione Torre Pernice piano 1 Albenga (SV) sezione Campochiesa , piano: primo , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 19/07/1988 in atti dal 24/08/1989 (n° 1054B/1988)

Coerenze: vano scala e corridoio comune - muri perimetrali verso proprietà di terzi - medianza con fabbricato denominato "CORPO A" - affaccio su area pertinenziale lungo strada comunale molin pernice

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 434,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 208.640,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 196.512,67 |
| Data della valutazione: | 28/06/2023 |



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

*** DATO OSCURATO *** , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da riscossione dei tributi iscritti a ruolo ex art. 1 lettera C del D.P.R. 602/1973.

La formalità è riferita solamente a fabbricato industriale uso deposito sito in Albenga (SV) località Torre Pernice n° 2 censito al catasto fabbricati sez. Camp. foglio 7 part. 341 sub 38.

CREDITO DI EURO 295.833,27 Si riserva di esercitare il diritto di surroga previsto dall'articolo 51 del D.P.R. 29/09/1973 n° 602, ai sensi dell'articolo 16 del D.L. 26/02/1999 n° 46

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/01/2023 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 3998 di repertorio, trascritta il 09/01/2023 a Savona (SV) ai nn. reg. gen. 247/reg. part. 210, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a fabbricato industriale uso deposito sito in Albenga (SV) località Torre Pernice n° 2 censito al catasto fabbricati sez. Camp. foglio 7 part. 341 sub 38

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: | € . 3.280,07 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € . 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € . 12.127,33 |
| Millesimi condominiali: | 75,70 |
| Ulteriori avvertenze: | |

Lavori da eseguire nel "CORPO D" (non ancora approvati):

1) tinteggiatura atrio



- 2) ricerca perdite per infiltrazioni di acqua nel lastrico solare
- 3) rimessa in funzione dell' ascensore B al momento non funzionante

Lavori da eseguire nel "SUPERCONDominio" (non ancora approvati):

- 1) ultimazione impianto antincendio
- 2) rifacimento pavimentazione/asfalto ingresso tunnel
- 3) ricerca infiltrazioni meteoriche proveniente dalle corsie sovrastanti i tunnel
- d) demolizione e posa in opera di nuovi giunti carrabili su tutta la percorrenza dei ponti sopra i tunnel

Vertenze legali:

- 1) n° 2 vertenze legali ancora in fase di mediazione
- 2) vertenze legali in fase stragiudiziale per recupero crediti nei confronti di precedenti amministratori
- 3) possibili vertenze legali per recupero crediti causa molte morosità

Spese annuali di gestione:

- 1) Le spese annuali per l'immobile in oggetto calcolate in base ai millesimi condominiali del "SUPERCONDominio" (5,89/1000) sono di €**537,11**
- 2) Le spese annuali per l'immobile in oggetto calcolate in base ai millesimi condominiali del "CORPO D" (75,70/1000) sono di €**3280,07**

Le spese annuali di gestione complessive sono di €3817,18 ovvero la somma delle spese dei punti 1 e 2 (€537,11 + €3280,07 = 3817,18 €)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2002), con atto stipulato il 25/06/2002 a firma di not. Navone Angelo ai nn. rep. 85097/ racc. 15640 di repertorio, trascritto il 27/06/2002 a Finale Ligure (SV) ai nn. reg. part. 5047 ord. n° 6775.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato industriale uso deposito sito in Albenga (SV) località Torre Pernice n° 2 censito al catasto fabbricati sez. Camp. foglio 7 part. 341 sub 38

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **1/85 prot. n° 4282**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio industriale corpo D , rilasciata il 06/04/1985 con il n. prot. n° 4282 di protocollo, agibilità del 29/07/1988 con il n. prot. n° 13363 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato industriale uso deposito sito in Albenga (SV) località Torre Pernice n° 2 censito al catasto fabbricati sez. Camp. foglio 7 part. 341 sub 38

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. vigente, in forza di delibera consiglio comunale n° 72 del 22/10/2015 , l'immobile ricade in zona D (zone produttive) . Il titolo è riferito solamente al fabbricato industriale uso deposito sito in Albenga (SV) località Torre Pernice n° 2 censito al catasto fabbricati sez. Camp. foglio 7 part. 341 sub 38



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: tramezzature interne costruite senza autorizzazione edilizia e non conformi alle norme urbanistiche vigenti (normativa di riferimento: P.U.C. adottato con D.C.C n° 72/2015 - D.P.R. n° 380 del 06/06/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica CILA e demolizione opere abusive

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica CILA e lavori di demolizione opere abusive : €12.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato industriale uso deposito sito in Albenga (SV) località Torre Pernice n° 2 censito al catasto fabbricati sez. Camp. foglio 7 part. 341 sub 38

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: opere interne realizzate senza titolo edilizio (normativa di riferimento: art. 20 R.D.L. del 13/04/1939 n° 652 e successive modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica CILA e demolizione opere abusive

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato industriale uso deposito sito in Albenga (SV) località Torre Pernice n° 2 censito al catasto fabbricati sez. Camp. foglio 7 part. 341 sub 38

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: opere interne realizzate senza titolo edilizio (normativa di riferimento: P.U.C. adottato con D.C.C. n° 72/2015 - D.P.R. 380 del 06/06/2001 - L.R. 16 del 06/06/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica CILA e demolizione opere abusive

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato industriale uso deposito sito in Albenga (SV) località Torre Pernice n° 2 censito al catasto fabbricati sez. Camp. foglio 7 part. 341 sub 38

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

BENI IN ALBENGA LOCALITÀ TORRE PERNICE 2

DEPOSITO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito industriale a ALBENGA località Torre Pernice 2, della superficie commerciale di **434,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato oggetto di stima è ubicato in Albenga località Torre Pernice nel complesso denominato "Polo 90" nelle vicinanze dello svincolo autostradale di Albenga (SV). La zona edificata negli anni 90



presenta notevoli attività artigianali e commerciali di grande importanza. La località dista circa 4,3 Km dal centro di Albenga (SV) ed è ben collegata con asse viario SS 717 (Albenga- Garlenda- Alassio), SP582 (Albenga- Garessio), autostrada dei fiori A10 (Genova- Ventimiglia).

L'immobile oggetto di stima si trova nel condominio denominato "CORPO D" che insieme al "CORPO A" ed al "CORPO B" costituiscono il "SUPERCONDOMINIO".

L'unità immobiliare in oggetto corrisponde ai 75,70 millesimi condominiali del "CORPO D" e corrisponde ai 5,89 millesimi del "SUPERCONDOMINIO"

con ingresso lato strada provinciale Albenga - Garessio occupa una porzione del primo piano del "CORPO D" con esposizione SUD- EST ed affaccio sulla strada comunale via Torre Pernice. L'edificio è stato costruito con struttura prefabbricata in cemento armato e tamponamento in vetro (facciata continua in vetro) .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo , interno 2, ha un'altezza interna strutturale di 3,50 m con controsoffitto ad altezza di 2,93 m.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 341 sub. 38 (catasto fabbricati), sezione urbana CAMP , categoria D/8, rendita 4.043,86 Euro, indirizzo catastale: regione Torre Pernice piano 1 Albenga (SV) sezione Campochiesa , piano: primo , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 19/07/1988 in atti dal 24/08/1989 (n° 1054B/1988)
Coerenze: vano scala e corridoio comune - muri perimetrali verso proprietà di terzi - medianza con fabbricato denominato "CORPO A" - affaccio su area pertinenziale lungo strada comunale molin pernice

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Albenga (SV), Imperia (SV), Alassio (SV)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

| | | |
|------------------------|-------------------------|--|
| asilo nido | buono | |
| centro commerciale | ottimo | |
| cinema | ottimo | |
| farmacie | buono | |
| ospedale | buono | |
| parco giochi | buono | |
| vigili del fuoco | buono | |
| municipio | buono | |
| scuola elementare | al di sopra della media | |
| scuola media inferiore | buono | |
| scuola media superiore | buono | |
| spazi verde | al di sopra della media | |
| centro sportivo | ottimo | |
| supermercato | ottimo | |



COLLEGAMENTI

| | | |
|-----------------------------|-------------------------|--|
| autostrada distante 1,2 Km | nella media | |
| autobus distante 0,3 Km | nella media | |
| aeroporto distante 84,9 Km | nella media | |
| ferrovia distante 4,5 Km | nella media | |
| porto distante 10,7 Km | al di sopra della media | |
| superstrada distante 0,3 Km | al di sopra della media | |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è stata censita in data 31/08/2000 al catasto urbano di Savona (SV) sez CAMP foglio 7 particella 341 sub 38 categoria D/8 (fabbricati costruiti per esigenze particolari e speciali di attività commerciali che non sono soggetti a cambio di destinazione).

L'immobile è stato diviso in due unità senza autorizzazione edilizia con la costruzione di una parete divisoria lato EST-OVEST in corrispondenza dei 4 pilastri centrali.

Ogni unità con ingresso autonomo in corrispondenza delle porte esistenti è stata a sua volta divisa con pareti divisorie in blocchi di "gasbeton" intonacati, controsoffittatura (h = 2,93 m) ispezionabile sospesa realizzata con pannelli di tipo Gyquadro cm 60x60 cm bianco liscio. Entrambe le unità sono state dotate di pavimentazione realizzata con piastrelle di ceramica; le porte interne sono ad un'anta e gli impianti elettrici sono sottotraccia con corpi illuminanti a soffitto inseriti nella controsoffittatura.

Non sono stati realizzati aumenti volumetrici e non sono state modificate le bucatore esterne.

L'unità immobiliare lato NORD è dotata di impianto di condizionamento autonomo con pompe di calore e deflettori di aria inseriti nella controsoffittatura. Lo spazio interno dell'unità lato NORD è stato suddiviso senza autorizzazione edilizia in 6 locali e 2 bagni collegati con corridoio centrale.

Lo spazio interno dell'unità lato SUD è stato suddiviso in 7 locali ed 1 bagno. Dall'esame e dalla verifica delle opere interne costruite senza autorizzazione, è opportuna ai fini della stima procedere alla valutazione dei costi di demolizione da inserire in perizia.

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|--|-------------|--|
| <i>infissi esterni:</i> finestre realizzati in alluminio e vetro brunito | buono | |
| <i>infissi interni:</i> porte ad un'anta realizzati in MDF | buono | |
| <i>manto di copertura:</i> realizzato in cartone bitumato | nella media | |
| <i>portone di ingresso:</i> a 2 ante realizzato in alluminio e vetro | buono | |
| <i>scale:</i> con rivestimento in marmo | buono | |

Degli Impianti:



| | | |
|--|-------------|--|
| <i>condizionamento:</i> autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in pompe di calore conformità: conforme | nella media | |
| <i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme | nella media | |
| <i>fognatura:</i> fognoli in PVC la reti di smaltimento è realizzata in fognatura comunale con recapito in regione Torre Pernice n° 2 conformità: conforme | nella media | |
| Delle Strutture: | | |
| <i>fondazioni:</i> travi rovesce e plinti prefabbricati costruite in cemento armato | buono | |
| <i>scale interne:</i> a 3 rampe realizzate in cemento armato | buono | |
| <i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato | buono | |
| <i>solai:</i> travi a doppio T | buono | |

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 |
|------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| superficie commerciale lorda | 434,00 | x | 100 % | = | 434,00 |
| Totale: | 434,00 | | | | 434,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzie immobiliari del comune di Albenga (SV) (06/06/2023)

Domanda: gli immobili di tipologia simile ad uso deposito sono poco richiesti

Offerta: risulta superiore alla domanda

Tempo di rivendita o di assorbimento: 24 mesi

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Comparativa dei valori di mercato riferita ad unità immobiliari compravendute nella zona negli ultimi 6 mesi. Si assume come parametro il prezzo al mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita per immobili di tipologia edilizia e destinazione analoghi a quello della presente stima

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **260.400,00**



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|---|------------|
| riduzione del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute condominiali nel biennio anteriore alla vendita | -39.060,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | € 221.340,00 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | € 221.340,00 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Comparativa dei valori di mercato riferita ad unità immobiliari compravendute nella zona negli ultimi 6 mesi. Si assume come parametro il prezzo al mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita per immobili di tipologia edilizia e destinazione analoghi a quello della presente stima

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona (SV), ufficio del registro di Albenga (SV), conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure (SV), ufficio tecnico di Albenga (SV), agenzie: Albenga (SV), osservatori del mercato immobiliare OMI banca dati consulenti immobiliari, ed inoltre: agenzia del territorio, borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|----------------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | deposito industriale | 434,00 | 0,00 | 221.340,00 | 221.340,00 |
| | | | | 221.340,00 € | 221.340,00 € |

| | |
|---|---------------------|
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): | € 12.700,00 |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 208.640,00 |



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

| | |
|--|---------------------|
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | € 0,00 |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | € 0,00 |
| Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: | € 12.127,33 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 196.512,67 |
| 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: | € 147.384,50 |

data 28/06/2023

il tecnico incaricato
GIOVANNI BALDI

