



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 128/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ISEO SPV S.R.L

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott. Davide ATZENI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**dott. ing. Alessandro SAVASTANO**

CF:SVSLSN65C30F839C

con studio in ANDORA (SV) Via Caboto n° 6

telefono: 018286266

fax: 018286266

email: studiosavastano@yahoo.it

PEC: alessandro.savastano1@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 128/2023

## LOTTO 1

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

**A**

**APPARTAMENTO** a CAIRO MONTENOTTE VIA DELLE VALLEGGE 16, della superficie commerciale di **87,13** mq. facente parte di un edificio di maggiori dimensioni risalente al 1953, composto da: ampio ingresso/disimpegno, cucina 2 camere da letto e un WC, oltre a due cantine/ripostigli posti nel vano scale, l'altezza interna è di circa 2,80 ml per la quota di:

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

#### Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 416 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE VALLEGGE n. 16 Interno 1, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da del 11/09/2009 Pratica n. SV0165297 in atti dal 11/09/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 30719.1/2009)  
Coerenze: Nord ed Ovest affaccia su parti comuni, Sud confina con altra proprietà infine ad Est affaccia su Strada Vicinale

**A.1**

**BOX SINGOLO**, composto da unico vano accessibile direttamente dalla Via delle Vallegge al civ 184, facente parte di un corpo di fabbrica unico il quale ospita complessivamente 3 box.

#### Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 363 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE VALLEGGE n. 184 , piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 25/06/2007 Pubblico ufficiale ROSSI DOMENICO Sede CAIRO MONTENOTTE (SV) Repertorio n. 100329 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4854.1/2007 Reparto PI di SAVONA in atti dal 11/07/2007  
Coerenze: Nord con Via delle Vallegge, Est ed Ovest con altra proprietà e infine a Sud con il Rio

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>87,13 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>3,00 m<sup>2</sup></b>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.232,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.397,20
Data della valutazione:	29/03/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

**ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 25/06/2007 a firma di Notaio Rossi Domenico ai nn. 100330/21005 di repertorio, iscritta il 24/07/2004 a Savona ai nn. 10945, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 202.500,00 €.

Importo capitale: 135.000,00 €.

Durata ipoteca: 35 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**pignoramento**, stipulato il 29/06/2019 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 2224/2019 di repertorio, trascritta il 09/08/2019 a Savona ai nn. 6293, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento

**pignoramento**, stipulato il 01/08/2023 a firma di U.N.E.P. Tribunale di Savona ai nn. 2033/2023 di repertorio, trascritta il 22/09/2023 a Savona ai nn. 9635/7843, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento

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 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2007), con atto stipulato il 25/06/2007 a firma di Notaio Domenico Rossi ai nn. 100329 di repertorio, registrato il 06/07/2007 a Savona ai nn. 4478 serie 1T, trascritto il 10/07/2007 a Savona ai nn. 8697/4854

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2007), con atto stipulato il 25/06/2007 a firma di Notaio Domenico Rossi ai nn. 100329 di repertorio, registrato il 06/07/2007 a Savona ai nn. 4478 serie 1T, trascritto il 10/07/2007 a Savona ai nn. 8697/4854

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/1986 fino al 25/06/2007), con atto stipulato il 20/12/1986 a firma di Notaio Luciano Basso ai nn. 3286/1148 di repertorio, trascritto il 07/12/1987 a Savona ai nn. 184

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/1986 fino al 25/06/2007), con atto stipulato il 20/12/1986 a firma di Notaio Luciano Basso ai nn. 3286/1148 di repertorio, trascritto il 07/12/1987 a Savona ai nn. 184

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

OPERE INTERNE AI SENSI DELL'ART48 L. 47/85 N. **prot 12047**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 30/06/1986.

l'istanza privo di elaborato grafico, si riferisce ad alcune modifiche di opere interne alla costruzione.

Concessione Edilizia N. **11**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di esecuzione casa di civile abitazione, presentata il 20/12/1953, rilasciata il 28/12/1953 con il n. 04 di protocollo, agibilità del 12/12/1955

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto Presidente Giunta Regionale n 174 del 25/01/2002, l'immobile ricade in zona Bp - Bp1 - Prossimo a tessuto urbano (appartamento) e Ebo - Zone ricoperte da manto arboreo prevalentemente ceduo per le quali si prevede il mantenimento ed eventualmente il miglioramento del bosco (box auto)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a seguito di accurato accesso agli atti presso il Comune di Cairo Montenotte, risulta che il **BOX AUTO**, è privo di idoneo titolo edilizio abilitativo. Non è possibile procedere con l'accertamento di conformità ( sanatoria) in quanto l'immobile ricade all'interno della fascia di inedificabilità assoluta del RIO BAIZA (normativa di riferimento: DPR 380/01)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione del manufatto : €5.000,00

#### CRITICITÀ: MEDIA

E' stato rilevato che, rispetto al progetto originario, vi è una diversa sagoma della facciata Ovest ( in corrispondenza del WC) con inserimento di nuova finestra. Le opere risultano già accatastate all'epoca di realizzazione del fabbricato ( 28/1/1957). La normativa di riferimento è LR Liguria 16/2008- art 48- e SMI

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia art 48 comma 1 LR Liguria 16/2008: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme .

BENI IN CAIRO MONTENOTTE VIA DELLE VALLEGGE 16

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**APPARTAMENTO** a CAIRO MONTENOTTE VIA DELLE VALLEGGE 16, della superficie commerciale di **87,13** mq. facente parte di un edificio di maggiori dimensioni risalente al 1953, composto da: ampio ingresso/disimpegno, cucina 2 camere da letto e un WC, oltre a due cantine/ripostigli posti nel vano scale, l'altezza interna è di circa 2,80 ml per la quota di:

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

**Identificazione catastale:**

- foglio 47 particella 416 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE VALLEGGE n. 16 Interno 1, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da del 11/09/2009 Pratica n. SV0165297 in atti dal 11/09/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 30719.1/2009)

Coerenze: Nord ed Ovest affaccia su parti comuni, Sud confina con altra proprietà infine ad Est affaccia su Strada Vicinale



*Panoramica edificio*



*Panoramica accesso da Via delle Vallegge*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale dal Comune di Cairo Montenotte in un'area prevalentemente residenziale, mentre le zone limitrofe si trovano in un'area a vocazione industriale. Il più importante centro cittadino nelle vicinanze è Savona. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Foto aerea con indicazione dell'immobile oggetto di pignoramento*

SERVIZI



Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> tapparelle realizzati in legno	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> finestre a battente realizzati in alluminio con doppio vetro	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres porcellanato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno massello	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle di ceramica smaltata	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori alluminio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

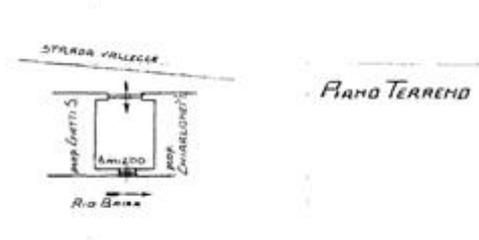
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	83,50	x	100 %	=	83,50
ripostiglio/cantina piano primo	4,65	x	50 %	=	2,33
ripostiglio piano secondo	2,60	x	50 %	=	1,30
<b>Totale:</b>	<b>90,75</b>				<b>87,13</b>



Planimetria appartamento



Planimetria box auto

**ACCESSORI:**

**BOX SINGOLO**, composto da unico vano accessibile direttamente dalla Via delle Vallegge al civ 184, facente parte di un corpo di fabbrica unico il quale ospita complessivamente 3 box.

**Identificazione catastale:**

- foglio 47 particella 363 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE VALLEGGE n. 184 , piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 25/06/2007 Pubblico ufficiale ROSSI DOMENICO Sede CAIRO MONTENOTTE (SV) Repertorio n. 100329 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4854.1/2007 Reparto PI di

SAVONA in atti dal 11/07/2007

Coerenze: Nord con Via delle Vallegge, Est ed Ovest con altra proprietà e infine a Sud con il Rio

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box auto	12,00	x	25 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>3,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/03/2024

Fonte di informazione: Bracco Immobiliare

Descrizione: mansardato al terzo piano composto: ingresso su corridoio, due\tre camere da letto, ampia cucina, soggiorno, bagno. Locali ad uso soffitta e cantina pertinenziali.

Indirizzo: via Pontetto, Cairo Montenotte

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 560,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/03/2024

Fonte di informazione: Soluzioni Immobiliari

Descrizione: quadrilocale sito al terzo, composto da ingresso/corridoio, tre camere, cucina con balcone, bagno.

Indirizzo: viale Marconi, Cairo Montenotte

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 318,18 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/03/2024

Fonte di informazione: RE/MAX Project

Descrizione: trilocale al 6° piano composto di ingresso, tinello e cucinino con balconcino, corridoio, due camere e un bagno.

Indirizzo: via Romana 20, Cairo Montenotte

Superfici principali e secondarie: 75  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 69.000,00 pari a 920,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 08/03/2024  
 Fonte di informazione: Agenzia Mondo Casa  
 Descrizione: Quadrilocale al quarto piano composto da ingresso/disimpegno, cucina, dispensa, tre camere, bagno e balcone.  
 Indirizzo: Cairo Montenotte  
 Superfici principali e secondarie: 95  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.210,53 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 2 %  
 Prezzo: 112.700,00 pari a 1.186,32 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI "Osservatorio del Mercato Immobiliare" redatto dall'Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2023 "abitazioni civili"  
 Valore minimo: 900,00  
 Valore massimo: 1.350,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	87,12	x	1.100,00	=	<b>95.832,00</b>
Valore superficie accessori:	3,00	x	1.100,00	=	<b>3.300,00</b>
					<b>99.132,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 99.132,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 99.132,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Cairo Montenotte , agenzie: del Comune di Cairo Montenotte, osservatori del mercato immobiliare OMI

## 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	87,12	3,00	99.132,00	99.132,00
				<b>99.132,00 €</b>	<b>99.132,00 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
certificazione energetica	-400,00
	<b>400,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 92.232,00**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.397,20**

**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: **€. 58.797,90**

data 29/03/2024

il tecnico incaricato  
dott. ing. Alessandro SAVASTANO