



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

124/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/01/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Anna Cavallo

CF: CVLNNA78C41D969S

con studio in SAVONA (SV) Corso Italia 29/10

telefono: 3406287085

email: annacv.sv@gmail.com

PEC: anna.cavallo@archiworldpec.it

tecnico incaricato: Anna Cavallo

Pagina 1 di 10



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a STELLA Località Castellari 16, frazione San Bernardo, della superficie commerciale di **138,50** mq per la quota di:

L'im
pluri familiari, in una frazione del Comune di Stella San Bernardo, in località Castellari. Il fabbricato ha doppio accesso da strada Località Castellari: un ingresso pedonale tramite cancelletto e un ingresso carrabile con cancello in ferro. Intorno al perimetro della casa è presente un camminamento in cemento, più ampio sul prospetto principale sud. L'abitazione è circondata da un terreno di pertinenza leggermente scosceso, sistemato a prato, prevalentemente incolto. La proprietà è interamente recintata da un muretto con grigliato metallico.

Il fabbricato si sviluppa su un unico piano, rialzato rispetto al livello del terreno tramite un basamento in cemento rivestito in pietra e con scale esterne di accesso. La copertura è a due falde inclinate con struttura in legno, leggermente sfalsate e con manto di copertura in ondulina di amianto.

Le facciate esterne della casa sono intonacate e tinteggiate color verde, con angoli e basamento rivestiti in pietra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di cm 300. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 868 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: Località Castellari n.16, piano: S1-T-1, intestato a

Repertorio n. 27346 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7850.1/2006 Reparto PI di SAVONA in atti dal 30/10/2006

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	138,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.050,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 125.050,00

Data della valutazione: 21/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 24/10/2006 a firma di notaio Zanobini di Savona (SV) ai nn. 27347/7235 di repertorio, iscritta il 26/10/2006 a Savona ai nn. 12406/2500, a favore di Banca Intesa

Importo capitale: 240.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/08/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Savona ai nn. 2196/2023 I

N.C.E.U. al foglio 20 mapp. 868.

Pignoramento per cui si procede

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:	
Si tratta di casa indipendente, quindi non esiste condominio.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1 di Nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 24/10/2006), con atto stipulato il 24/10/2006 a firma di Notaio Enrico Zanobini di Savona ai nn. 27346/7234 di repertorio, trascritto il 26/10/2006 a Savona ai nn. 12405/7850.

Il titolo è riferito solamente a immobile Comune di Stella (SV) frazione San Bernardo, al N.C.E.U. al foglio 20 mapp. 868

B 59 per la quota di 1/1 di usufrutto, in forza
d ato il 24/10/2006 a firma di Notaio Enrico
Zanobini di Savona ai nn. 27346/7234 di repertorio, trascritto il 26/10/2006 a Savona ai nn. 12405/7850.

Il titolo è riferito solamente a immobile Comune di Stella (SV) frazione San Bernardo, al N.C.E.U. al foglio 20 mapp. 868

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1985 fino al 24/10/2006), con atto stipulato il 21/12/1985 a firma di Notaio Enzo Motta di Savona ai nn. 39115/12973 di repertorio, trascritto il 11/01/1986 a Savona ai nn. 361/332

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 27542, intestat
ori di sanatoria di locale ripostiglio, presentata il 18/12/1985 con
l 30/12/1995 con il n. 9758 di protocollo, agibilità del 30/12/1995
con il n. 9758 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a rtipostiglio

Licenza edilizia N. 1572, intestata a per lavori di
costruzione di casa di civile abitazione, presentata 25/0//1963, agibilità del
06/12/1964.

Il titolo è riferito solamente a casa in Frazione San Bernardo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera CON DECRETO PRESIDENTE DELLA PROVINCIA N. 164 DEL 11/12/2006, l'immobile ricade in zona B14. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono ammesse le categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art.11 punti b-c-f: b)Manutenzione straordinaria; c) - Opere interne; d) - Risanamento conservativo

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ingruità tra la rappresentazione del titolo originario e quella del condono. In particolare la presenza/assenza di piccola finestra sul prospetto est, presenza/assenza di finestra sul prospetto ovest nella sala, nonché alcune differenze nella distribuzione interna (ripostiglio, cabina armadi camere)

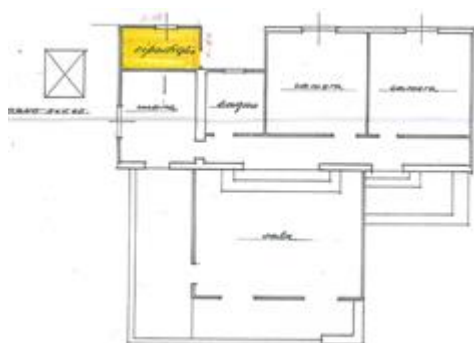
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di richiesta in sanatoria

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

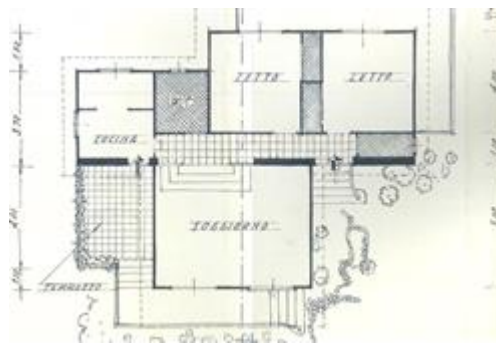
Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia per sanatoria, oltre a sanzione amministrativa : €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



Planimetria condono 1995



Planimetria originale del 1963

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le stesse difformità rilevate a livello edilizio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale tramite redazione di Docfa da parte di tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione Docfa (cifra indicativa, variabile a seconda del tecnico scelto): €450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN STELLA LOCALITÀ CASTELLARI 16, FRAZIONE SAN BERNARDO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a STELLA Località Castellari 16, frazione San Bernardo, della superficie commerciale di **138 50** mq per la quota di:

L'immobile è situato in una zona collinare caratterizzata da un insediamento sparso di case mono o pluri familiari, in una frazione del Comune di Stella San Bernardo, in località Castellari. Il fabbricato ha doppio accesso da strada Località Castellari: un ingresso pedonale tramite cancelletto e un ingresso carrabile con cancello in ferro. Intorno al perimetro della casa è presente un camminamento in cemento, più ampio sul prospetto principale sud. L'abitazione è circondata da un terreno di pertinenza leggermente scosceso, sistemato a prato, prevalentemente incolto. La proprietà è interamente recintata da un muretto con grigliato metallico.

Il fabbricato si sviluppa su un unico piano, rialzato rispetto al livello del terreno tramite un basamento in cemento rivestito in pietra e con scale esterne di accesso. La copertura è a due falde inclinate con struttura in legno, leggermente sfalsate e con manto di copertura in ondulina di amianto.

Le facciate esterne della casa sono intonacate e tinteggiate color verde, con angoli e basamento rivestiti in pietra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di cm 300. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 868 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: Località Castellari n.16, piano: S1-T-1, intestato a

Atto del 24/10/2006 Pubblico ufficiale DOTT. ENRICO ZANOBINI Sede SAVONA (SV)
Repertorio n. 27346 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.
7850.1/2006 Reparto PI di SAVONA in atti dal 30/10/2006

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1963.



Vista principale della casa

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona rurale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Albissola Marina, Sassello). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Sassello, Albisola Superiore.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 12 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

buono 

luminosità:

buono 

panoramicità:

buono 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ingresso principale della casa si apre su un corridoio di distribuzione su cui affacciano, sul lato nord, due camere da letto da mq 13,00 ciascuna, il bagno da mq. 4,50, la cucina di circa mq.8,00 mentre, sul lato sud, si apre la sala, situata su un livello più basso di 50cm, raggiungibile con una scalinata a due gradini, per una superficie di mq. 27,50. La casa è rivestita internamente da boiserie in legno; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica simil cotto e i soffitti piani in legno con struttura lignea a vista. Le porte interne e la porta di ingresso sono in legno. Gli infissi sono in alluminio di colore bronzo chiaro e le finestre sono dotate di persiane in alluminio colore marrone. Il riscaldamento avviene tramite stufa a pellet ventilata: sono presenti radiatori in alluminio e un boiler in bagno.

Sul lato est del corridoio si trova un piccolo ripostiglio dotato di piccola finestra, locale non indicato sulla planimetria di progetto e catastale attuale ma rappresentato nel titolo originario.

In adiacenza al muro del prospetto nord della cucina è presente un ripostiglio con accesso unico esterno, con stesse caratteristiche e finitura esterna della casa, tinteggiato in verde e con basamento rivestito in pietra. Tale locale è stato oggetto di condono in sanatoria rilasciata nel 1995.

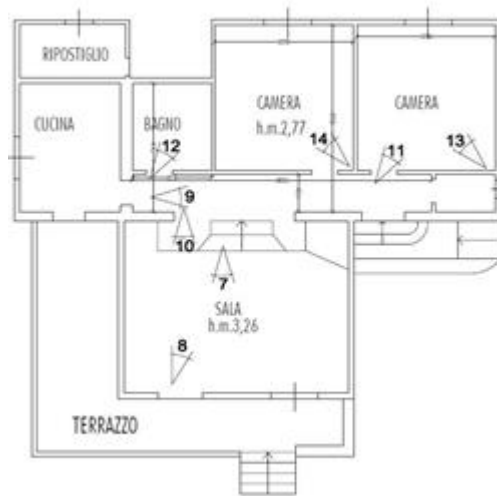
CONSISTENZA:

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
abitazione	93,00	x	100 %	=	93,00
terrazzo	20,00	x	35 %	=	7,00
corte - giardino (fino a mq.25)	25,00	x	15 %	=	3,75
corte-giardino (eccedenza oltre mq.25)	695,00	x	5 %	=	34,75
Totale:	833,00				138,50





Planimetria attuale da rilievo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DE

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/11/2023

Fonte di informazione: annuncio immobiliare online

Descrizione: Terratetto unifamiliare- ristrutturato

Indirizzo: Strada Provinciale di Stella-San Bernardo, Corona Castellari, Stella

Superfici principali e secondarie: 250

Superfici accessorie:

Prezzo: 270.000,00 pari a 1.080,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/06/2023

Fonte di informazione: annuncio immobiliare online

Descrizione: Abitazione posta al piano terra, con annessa corte esclusiva, composta da: ingresso su ampia sala, spaziosa cucina abitabile, corridoio, due camere, un bagno e due ripostigli. Annesso all'abita

Indirizzo: Località Contrada, Contrada, Stella

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate Banca dati quotazioni immobiliari (01/01/2022)

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: Zona B2, Fascia/zona:Centrale/LOCC. S. GIOVANNI, S. MARTINO, S BERNARDO, stato conservativo Normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si sono considerate proposte di vendita per immobili con simili caratteristiche della zona. La banca dati delle quotazioni immobiliari OMI assegna un valore di mercato per la tipologia edilizia Ville/Villini in zona B2 centrale in stato conservativo normale nella zona considerata da un valore minimo di €/mq 1.150,00 a un valore massimo di €/mq 1.700,00.

Per allinearsi alle offerte immobiliari di mercato e considerato l'ubicazione decentralizzata con carenza di servizi, lo stato conservativo del fabbricato e delle finiture, si prende come riferimento il valore di mercato minimo OMI, pari a 1.150 euro a metro quadrato, ottenendo un valore di circa 106.000,00. Il valore unitario indicato viene aumentato del 20% per la presenza delle pertinenze esterne (terrazza e giardino recintato), per un valore di € 21.000,00. La valutazione complessiva del lotto è di € 127.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **127.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 127.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 127.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Viene considerata la zona periferica semi agricola con urbanizzazione primaria e priva di altri servizi. Si considera l'accessibilità e la comodità d'uso, la vetustà dell'immobile e lo stato di conservazione. Le qualità intrinseche sono la presenza del giardino protetto da recinzione, la praticità di accesso e la casa indipendente. Si considera il valore a corpo dell'unità immobiliare, aumentato del 20% per la pertinenza del giardino recintato e della terrazza.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona , conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Stella, agenzie: online, 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	villa singola	138,50	0,00	127.000,00	127.000,00
				127.000,00 €	127.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.950,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 125.050,00**

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: **€. 125.050,00**

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: **€. 93.787,50**

data 21/01/2024

il tecnico incaricato
Anna Cavallo

