



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

3/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
TICINO SPV SRL E PER ESSA NEXUS S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dr. DAVIDE ATZENI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Cristina Pezzano

CF:PZZCST82D49A145Y
con studio in ALBENGA (SV) VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA' 102
telefono: 0182571129
email: cristinapezzano@libero.it
PEC: cristina.pezzano@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAIRO MONTENOTTE STRADA VILLE 36, frazione LOCALITA' REBUFELLI, della superficie commerciale di **184,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a CAIRO MONTENOTTE Strada Ville 36, Località Rebufelli, quartiere nelle immediatezze della Strada Statale 29 di Cadibona, della superficie commerciale di circa 184 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Il comune di Cairo Montenotte si trova nell'alta Val Bormida, nell'entroterra di Savona, ed è il più importante di tutta la Valle Bormida ligure. L'agglomerato principale comunale ha un'altezza media di circa 340 m s.l.m. mentre le cime più elevate superano di poco gli 800 metri di altitudine. Dal 1989 è costituita la Riserva naturalistica dell'Adelasia dove a 620 metri s.l.m. è ubicata la grotta degli Olmi. Pregevoli sono anche i trascorsi storici dei luoghi. Si segnalano: il centro storico di Cairo Montenotte con la Porta Soprana e la chiesa di San Lorenzo; il Castello dei Del Carretto; l'abbazia di Ferrania "Abbazia dei santi Pietro e Paolo". Il fabbricato è compreso in un contesto agricolo tipico del luogo. Immobile situato in Località Rebufelli, distante 7 km circa dal centro principale di Cairo, nelle alture periferiche, in prossimità della SS. 29. Tutti siti agevolmente raggiungibili, anche in presenza di neve nei periodi invernali. Casa indipendente da fondamenta a tetto (ex rurale) con portico, articolata sui piani terra e primo collegati fra loro tramite scala interna e scala esterna, composta al piano terra da locale cantina e bagno e il locale cucina, locale di accesso al piano primo mediante scala in legno e ferro. Il piano primo è costituito da una camera da letto con cabina armadio, una cameretta con accesso su balcone esterno, un corridoio di collegamento al bagno e accesso al soggiorno e ripostiglio. Mediante scala esterna in ferro si accede dal piano terra al soggiorno piano primo. Il fabbricato in oggetto ha diritto alla corte identificata con il Foglio 19 mappale 300 sul quale insiste l'accesso al piano terra e la scala esterna (come da atto di compravendita del 14/10/2008). L'immobile in oggetto presenta struttura mista in c.a. e muratura portante con copertura a tetto e facciate opportunamente tinteggiate. I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in piastrelle, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a cucina e bagno, porte interne in legno con partiture in vetro, finestre in alluminio anodizzato dotate di vetro camera e parte complete di tapparelle e inferriate, porta di ingresso al piano primo blindata e porta di accesso al piano terra in alluminio e legno. Il riscaldamento dell'unità immobiliare è del tipo autonomo con caldaia a gas e corpi radianti. Gli impianti idrico ed elettrico risultano realizzati sottotraccia e all'atto del sopralluogo risultavano funzionanti. In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano normali. Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 301-304 sub. 1-3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 553,90 Euro, indirizzo catastale: STRADA VILLE 36/A, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09-11-2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
Coerenze: corte identificata con il mappale 300 a più lati e mappali 507, 303, 299, 305 e 306 dello stesso Foglio 19 e passaggio pubblico



Catasto Fabbricati del Comune di Cairo Montenotte, censito al foglio 19, mappale 301 sub. 1 graffato con il mappale 304 sub. 3, Località Rebufelli - Il fabbricato in oggetto ha diritto alla corte identificata con il Foglio 19 mappale 300, sul quale insiste scala esterna di accesso al piano primo e accesso al piano terra come da atto di compravendita del 14/10/2008

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	184,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 217.980,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 217.980,00
Data della valutazione:	13/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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**, stipulata il 15/10/2008 a firma di Notaio RUEGG FEDERICO ai nn. 1964 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da MUTUO FONDIARIO .

Importo ipoteca: 230.550,00.

Importo capitale: 153.700,00.



Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a GRAVANTE SULL'IMMOBILE IN OGGETTO.

IPOTECA VOLONTARIA N.1964 RG 10678 RP del 15/10/2008 derivante da mutuo fondiario rogato dal Notaio Ruegg Federico il 14/10/2008 repertorio 37080/16508, per piena proprietà gravante sull'immobile in oggetto

ipoteca **legale**, stipulata il 11/06/2015 ai nn. 4325/624 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale.

Importo ipoteca: 330.094,18.

Importo capitale: 165.047,09.

La formalità è riferita solamente a gravante sull'immobile in oggetto.

IPOTECA LEGALE n. 4325/624 del 11/06/2015 rep. 1025/10315 del 10/06/2015 capitale euro 165.047,09 ipoteca di euro 330.094,18 per la piena proprietà gravante sull'immobile in oggetto

ipoteca **legale**, stipulata il 28/02/2017 ai nn. 1835/254 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE.

Importo ipoteca: 458.385,48.

Importo capitale: 229.192,74.

La formalità è riferita solamente a gravante sull'immobile in oggetto.

IPOTECA LEGALE n. 1835/254 del 28/02/2017 rep. 1797/10317 del 27/02/2017 capitale euro 229.192,74 ipoteca di euro 458.385,48 per la piena proprietà gravante sull'immobile in oggetto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/01/2024 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 217/190 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

La formalità è riferita solamente a gravante sull'immobile in oggetto.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 217/190 del 10/01/2024 Unep C/o il Tribunale di Savona rep. 3854 del 28/12/2023 per la piena proprietà gravante sull'immobile in oggetto

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, in forza di COMPRAVENDITA (dal 14/10/2008), con atto stipulato il 14/10/2008 a firma di Notaio RUEGG Federico ai nn. 37079/16507 di repertorio, trascritto il 15/10/2008 a Savona ai nn. 10677/7175.



Il titolo è riferito solamente a gravante sull'immobile in oggetto.

Atto di compravendita immobiliare rogato dal Notaio RUEGG Federico il 14/10/2008 repertorio 37079/16507 e trascritto a Savona il 15/10/2008 al Reg. Gen. 10677 al Reg. Part. 7175

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 USUFRUTTO, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 22/05/1999 fino al 14/10/2008), con atto stipulato il 22/05/1999 a firma di Notaio MACCAGNO Giovanni ai nn. 69068 di repertorio, registrato il 11/06/1999 a Mondovì ai nn. 1476, trascritto il 12/07/1999 a Savona ai nn. 5986/4193.

Il titolo è riferito solamente a gravante sull'immobile in oggetto.

Titolare dell'usufrutto generale in ragione di 1/2 per aver acquistato l'intera proprietà degli originari fabbricati rurali identificati con i mappali 453, 301/1 e 304 con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Domenico Rossi di Cairo Montenotte in data 4/9/1986 n. 32086 di rep. (registrato il 22/9/1986 al n. 4187, trascritto 1/10/1986 ai nn. 6285/4992) e per aver successivamente ceduto l'intera nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto generale vitalizio, con atto ricevuto dal Notaio Giovanni Maccagno di Mondovì in data 22/5/1999 n. 69068 di rep. (registrato a Mondovì 11/6/1999 al n. 1476, trascritto a Savona il 12/7/1999 ai nn. 5986/4193)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 USUFRUTTO, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 22/05/1999 fino al 14/10/2008), con atto stipulato il 22/05/1999 a firma di Notaio MACCAGNO Giovanni ai nn. 69068 di repertorio, registrato il 11/06/1999 a Mondovì ai nn. 1476, trascritto il 12/07/1999 a Savona ai nn. 5986/4193.

Il titolo è riferito solamente a gravante sull'immobile in oggetto.

Titolare dell'usufrutto generale in ragione di 1/2 per aver acquistato l'intera proprietà degli originari fabbricati rurali identificati con i mappali 453, 301/1 e 304 con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Domenico Rossi di Cairo Montenotte in data 4/9/1986 n. 32086 di rep. (registrato il 22/9/1986 al n. 4187, trascritto 1/10/1986 ai nn. 6285/4992) e per aver successivamente ceduto l'intera nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto generale vitalizio, con atto ricevuto dal Notaio Giovanni Maccagno di Mondovì in data 22/5/1999 n. 69068 di rep. (registrato a Mondovì 11/6/1999 al n. 1476, trascritto a Savona il 12/7/1999 ai nn. 5986/4193)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 NUDA PROPRIETA', in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 22/05/1999 fino al 26/04/2004), con atto stipulato il 22/05/1999 a firma di Notaio MACCAGNO Giovanni ai nn. 69068 di repertorio, registrato il 11/06/1999 a Mondovì ai nn. 1476, trascritto il 12/07/1999 a Savona ai nn. 5986/4193.

Il titolo è riferito solamente a gravante sull'immobile in oggetto

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 NUDA PROPRIETA', in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 22/05/1999 fino al 26/04/2004), con atto stipulato il 22/05/1999 a firma di Notaio MACCAGNO Giovanni ai nn. 69068 di repertorio, registrato il 11/06/1999 a Mondovì ai nn. 1476, trascritto il 12/07/1999 a Savona ai nn. 5986/4193.

Il titolo è riferito solamente a gravante sull'immobile in oggetto

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4 NUDA PROPRIETA', in forza di SUCCESSIONE EREDITARIA (dal 26/04/2004 fino al 14/10/2008), con atto stipulato il 26/04/2004 ai nn. 79 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a gravante sull'immobile in oggetto.

Successione ereditaria della quota di 1/2 in data 26/4/2004 (den. n. 79 vol. 1251 Agenzia delle Entrate di Savona in data 4/6/2008)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 NUDA PROPRIETA', in forza di SUCCESSIONE



EREDITARIA (dal 26/04/2004 fino al 14/10/2008), con atto stipulato il 26/04/2004 ai nn. 79 di repertorio.

Successione ereditaria della quota di 1/2 in data 26/4/2004 (den. n. 79 vol. 1251 Agenzia delle Entrate di Savona in data 4/6/2008)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

casa indipendente da fondamenta a tetto (ex rurale) con portico, articolata sui piani terra e primo, i lavori del fabbricato in oggetto sono stati iniziati anteriormente al 1° settembre 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - NULLA OSTA N. **17/295**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RIFACIMENTO COPERTURA FABBRICATO, rilasciata il 23/07/1983 con il n. 187/295 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a FOG. 19 MAPP. 301-304.

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - NULLA OSTA 187/295 DEL 23/07/1983 N. PRATICA 17/295 FOG. 19 MAPP. 301-304 PER RIFACIMENTO COPERTURA FABBRICATO

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **418/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso locali al piano terra e manutenzione straordinaria e risanamento conservativo primo piano casa di civile abitazione, presentata il 25/11/2008 con il n. 38813 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fog. 19 MAPP. 301-304 sub 1 e 3.

Denuncia inizio attività del 25/11/2008 protocollo 38813 pratica n. 418 per cambio di destinazione d'uso locali al piano terra e manutenzione straordinaria e risanamento conservativo primo piano casa di civile abitazione

Denuncia inizio attività in variante N. **PROT. 13829**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio dimensione finestre e diversa distribuzione pedate scala collegamento al piano terra, al 1° piano chiusura finestra , ampliamento locale bagno, diversa distribuzione scalini ingresso, riduzione dimensioni tettoia , presentata il 14/04/2009 con il n. 13829 di protocollo.

Denuncia inizio attività in variante del 14/04/2009 prot. 13829 per cambio dimensione finestre e diversa distribuzione pedate scala collegamento al piano terra, al 1° piano chiusura finestra , ampliamento locale bagno, diversa distribuzione scalini ingresso, riduzione dimensioni tettoia

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Urbanistico Comunale vigente, in forza di delibera Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) - Destinazioni urbanistiche, l'immobile ricade in zona E. Il titolo è riferito solamente al F. 19 MAPP 301 - 304 . E - E - Zone prevalentemente collinari destinate all'attività agricola costituita principalmente da seminativi, prati, pascoli e allevamenti.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente l'immobile ricade in zona IS MA - Insediamento sparso - Mantenimento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Assetto insediativo

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente l'immobile ricade in zona MO-B - Modificabilità di tipo B. Norme tecniche di attuazione ed indici: Assetto geomorfologico

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente l'immobile ricade in zona COL-ISS-MA -



Colture insediamenti sparsi serre - Mantenimento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Assetto vegetazionale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di due nuove tramezze nel locale cantina al piano terra di cui una in legno e diversa disposizione del locale bagno al piano terra, corretta rappresentazione di riseghe interne, realizzazione di cabina armadio al piano primo e modifica scalino disimpegno/soggiorno. non e' stata richiesta la agibilità per il cambio d'uso del locale cucina al piano terra (normativa di riferimento: dall'art. 6-bis del Testo Unico per l'Edilizia (DPR 380/01))

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

Costi di regolarizzazione:

- PARCELLA TECNICO CILA IN SANATORIA: €1.000,00
- SANZIONE AMMINISTRATIVA: €1.000,00
- DIRITTI SEGRETERIA: €70,00
- PARCELLA TECNICO RICHIESTA AGIBILITA': €350,00
- DIRITTI SEGRETERIA RICHIESTA AGIBILITA': €50,00

Questa situazione è riferita solamente a gravante sull'immobile in oggetto.

Si fa presente che il vano ripostiglio al piano primo e un vano della cantina al piano terra, in fase di sopralluogo, sono adibiti a stanze da letto, con lo sgombero degli arredi i locali in questione tornano alla destinazione originaria, rispetto a quanto autorizzato non e' stata realizzata la tettoia sulla scala esterna il tutto viene dichiarato nella fine lavori.



CATASTALE CON PROCEDURA DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- PARCELLA TECNICO PRATICA DOCFA: €300,00
- DIRITTI CATASTALI: €50,00

Questa situazione è riferita solamente a gravante sull'immobile in oggetto.

Si fa presente che a seguito alla presentazione della nuova variazione catastale l'agenzia del territorio possa volere lo scorporo della cantina in un altro subalterno con numero e rendita a se stante (prot. n. 223119 del 4 Giugno 2020, obbligo di scorporo cantina al Catasto che coinvolge direttamente le denunce di accatastamento e le denunce di variazione catastale.)



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAIRO MONTENOTTE STRADA VILLE 36, FRAZIONE LOCALITA'
REBUFELLI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAIRO MONTENOTTE STRADA VILLE 36, frazione LOCALITA' REBUFELLI, della superficie commerciale di **184,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)



DATO OSCURATO ***)

Appartamento a CAIRO MONTENOTTE Strada Ville 36, Località Rebufelli, quartiere nelle immediatezze della Strada Statale 29 di Cadibona, della superficie commerciale di circa 184 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Il comune di Cairo Montenotte si trova nell'alta Val Bormida, nell'entroterra di Savona, ed è il più importante di tutta la Valle Bormida ligure. L'agglomerato principale comunale ha un'altezza media di circa 340 m s.l.m. mentre le cime più elevate superano di poco gli 800 metri di altitudine. Dal 1989 è costituita la Riserva naturalistica dell'Adelasia dove a 620 metri s.l.m. è ubicata la grotta degli Olmi. Pregevoli sono anche i trascorsi storici dei luoghi. Si segnalano: il centro storico di Cairo Montenotte con la Porta Soprana e la chiesa di San Lorenzo; il Castello dei Del Carretto; l'abbazia di Ferrania "Abbazia dei santi Pietro e Paolo". Il fabbricato è compreso in un contesto agricolo tipico del luogo. Immobile situato in Località Rebufelli, distante 7 km circa dal centro principale di Cairo, nelle alture periferiche, in prossimità della SS. 29. Tutti siti agevolmente raggiungibili, anche in presenza di neve nei periodi invernali. Casa indipendente da fondamenta a tetto (ex rurale) con portico, articolata sui piani terra e primo collegati fra loro tramite scala interna e scala esterna, composta al piano terra da locale cantina e bagno e il locale cucina, locale di accesso al piano primo mediante scala in legno e ferro. Il piano primo è costituito da una camera da letto con cabina armadio, una cameretta con accesso su balcone esterno, un corridoio di collegamento al bagno e accesso al soggiorno e ripostiglio. Mediante scala esterna in ferro si accede dal piano terra al soggiorno piano primo. Il fabbricato in oggetto ha diritto alla corte identificata con il Foglio 19 mappale 300 sul quale insiste l'accesso al piano terra e la scala esterna (come da atto di compravendita del 14/10/2008). L'immobile in oggetto presenta struttura mista in c.a. e muratura portante con copertura a tetto e facciate opportunamente tinteggiate. I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in piastrelle, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a cucina e bagno, porte interne in legno con partiture in vetro, finestre in alluminio anodizzato dotate di vetro camera e parte complete di tapparelle e inferriate, porta di ingresso al piano primo blindata e porta di accesso al piano terra in alluminio e legno. Il riscaldamento dell'unità immobiliare è del tipo autonomo con caldaia a gas e corpi radianti. Gli impianti idrico ed elettrico risultano realizzati sottotraccia e all'atto del sopralluogo risultavano funzionanti. In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano normali. Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 301-304 sub. 1-3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 553,90 Euro, indirizzo catastale: STRADA VILLE 36/A, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09-11-2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
Coerenze: corte identificata con il mappale 300 a più lati e mappali 507, 303, 299, 305 e 306 dello stesso Foglio 19 e passaggio pubblico
Catasto Fabbricati del Comune di Cairo Montenotte, censito al foglio 19, mappale 301 sub. 1 graffiato con il mappale 304 sub. 3, Località Rebufelli - Il fabbricato in oggetto ha diritto alla corte identificata con il Foglio 19 mappale 300, sul quale insiste scala esterna di accesso al piano primo e accesso al piano terra come da atto di compravendita del 14/10/2008

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2009.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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: centro storico di Cairo Montenotte con la Porta Soprana e la chiesa di San Lorenzo; il Castello dei Del Carretto; l'abbazia di Ferrania "Abbazia dei santi Pietro e Paolo".

COLLEGAMENTI

autostrada
autobus
ferrovia



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CONSISTENZA:

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

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

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



ABITAZIONE	147,00	x	100 %	=	147,00
CANTINA	46,00	x	50 %	=	23,00
PORTICATO	30,24	x	35 %	=	10,58
BALCONE	6,40	x	33 %	=	2,11
BALLATOIO	4,50	x	30 %	=	1,35
Totale:	234,14				184,05



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: O.M.I.

Descrizione: ABITAZIONE

Indirizzo: STRADA VILLE 36

Superfici principali e secondarie: 184

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.800,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

Valore Ctu: 220.800,00 pari a: 1.200,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **220.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 220.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 220.800,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per questa tipologia di immobile è stata scelta la stima diretta comparativa e a corpo, la media dei rispettivi valori consente di ottenere il valore di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di Cairo Montenotte (SV), derivante da uno studio di comparazione eseguito su unità immobiliari similari, ubicate nella stessa zona e/o vicinanze, vendute e/o in vendita e per quanto possibile nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione, della superficie, dell'altezza di piano e

dell'esposizione. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Cairo Montenotte, agenzie: Cairo Montenotte e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino immobiliare

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di SAVONA, conservatoria dei registri immobiliari di SAVONA, ufficio tecnico di CAIRO MONTENOTTE, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: AGENZIA DELL'ENTRATE SAVONA

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	184,05	0,00	220.800,00	220.800,00
				220.800,00 €	220.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.820,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 217.980,00**

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: **€. 217.980,00**

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: **€. 163.485,00**



data 13/05/2024

il tecnico incaricato
Cristina Pezzano

