



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

112/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Credit Agricole Italia S.p.a.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Ferretti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/11/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

arch. Anna Cavallo

CF:CVLNNA78C41D969S

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

telefono: 3406287085

email: annacv@gmail.com

PEC: anna.cavallo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CAIRO MONTENOTTE Corso Marconi 186, frazione San Giuseppe, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è situato al piano primo del Condominio denominato "Lago Dorato", posto in una zona periferica del Comune di Cairo Montenotte, in località San Giuseppe. E' un fabbricato ad uso abitativo di edilizia economica residenziale, circondato interamente da una corte comune con parcheggi privati, è composto da cinque piani fuori terra e ha copertura con tetto a falde. Al piano interrato sono presenti le cantine pertinenziali agli appartamenti. Il fabbricato è dotato di ascensore, le finiture sono di tipo economico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 1 , interno 1, scala B, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 296 sub. 60 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: Corso Marconi 186, piano: s1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 20/02/2013 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SAVONA Sede SAVONA (SV) Repertorio n. 99 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 1702.1/2013 Reparto PI di SAVONA in atti dal 18/03/ Coerenze: Da nord: corte mapp. 296, corte mapp. 296, altra u.i.u., vano scala e ascensore condominiale.

unità immobiliare già identificata foglio 69 mappale 104 sub. 60, fa parte di quanto derivato dalla ristrutturazione del un complesso immobiliare di cui ai mappali 104 e 105 dell'originario foglio 4

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1995.

A.1 **cantina.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,25 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.098,96

Data della valutazione:

12/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

All'anagrafe comunale nell'appartamento 1B risultano residenti due persone (padre e figlio minore) diverse dall'intestatario dell'immobile. Non risulta un contratto di affitto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'unità immobiliare pignorata, già identificata foglio 69 mappale 104 sub. 60, fa parte di quanto derivato dalla ristrutturazione del un complesso immobiliare di cui ai mappali 104 e 105 dell'originario foglio 4, acquistato da Impre.Ma.Ri. S.r.l. in data 13.01.1995 (trascrizione Rg415/Rp329 del 17.01.1995).

La Società acquirente in data 17.11.2001 (t. 04.12.2001) ha mutato denominazione in Pomilia S.r.l. A seguito di fallimento (t. 08.10.2010), in data 20.02.2013 (t. 15.03.2013) il decreto di trasferimento del Tribunale di Savona cron. n. 99 ha trasferito la proprietà dell'immobile di cui trattasi e di altri in capo a Giusto Albino attuale proprietario esecutato.

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 12/06/2013 a firma di notaio Ruegg Federico di Savona ai nn. 41888/20403 di repertorio, iscritta il 13/06/2013 a Savona ai nn. 5399/643, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 95.850,00.

Importo capitale: 63.900,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Comune di Cairo Montenotte Foglio 69 Particella 296 Subalterno 51 e Foglio 69 Particella 296 Subalterno 60

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/07/2024 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 2547/2024 di repertorio, trascritta il 31/07/2024 a Savona ai nn. 7746/6454, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare .

La formalità è riferita solamente a Cairo Montenotte, immobile al fg. 69 mapp. 296 sub 60.

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:	€. 574,65
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.701,04
Millesimi condominiali:	24,40

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (dal 20/02/2013), con atto stipulato il 20/02/2013 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 99/2013 di repertorio, trascritto il 15/03/2013 a Savona ai nn. 2422/1702.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Comune di Cairo Montenotte, al foglio 69, mapp. 296, subalterni 51, 62, 67, 68, 75, 60, 66, 76 e sub 55

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di MODIFICA DENOM. SOCIALE E TRASFER. SEDE (dal 17/11/2001 fino al 20/02/2013), con atto stipulato il 17/11/2001 a firma di notaio MACCAGNO Sede MONDOVI' (CN) ai nn. 81053 di repertorio, registrato il 23/11/2001 ai nn. 2157

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 3/415 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/04/1995 con il n. 44/415 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente l'immobile ricade in zona Bs2. Zone residenziali sature

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dall'accesso agli atti comunale non risulta l'agibilità per problemi legati al balcone. Molti alloggi hanno richiesto singole agibilità dopo aver sistemato le strutture dei balconi.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione progetto strutturale per il balcone e richiesta di agibilità, lavori di rinforzo strutturale: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

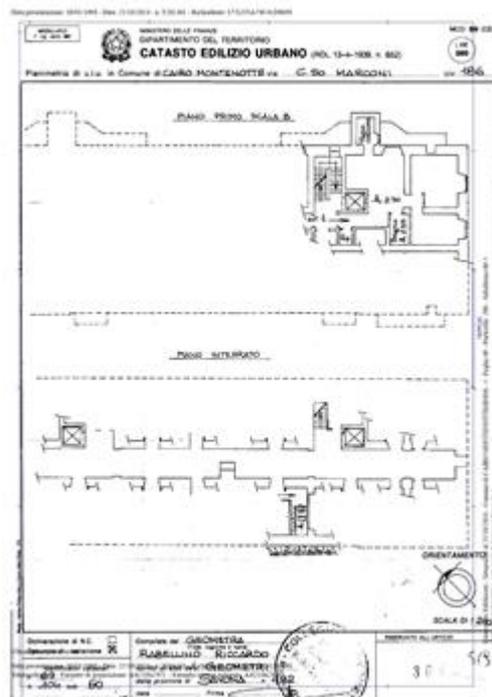
Questa situazione è riferita solamente a assenza di agibilità sul balcone



Balcone lato nord-est

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta privo di certificazione energetica

Costi di regolarizzazione:

- redazione Attestato di prestazione energetica (APE): €.200,00

BENI IN CAIRO MONTENOTTE CORSO MARCONI 186, FRAZIONE SAN GIUSEPPE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAIRO MONTENOTTE Corso Marconi 186, frazione San Giuseppe, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è situato al piano primo del Condominio denominato "Lago Dorato", posto in una zona periferica del Comune di Cairo Montenotte, in località San Giuseppe. E' un fabbricato ad uso abitativo di edilizia economica residenziale, circondato interamente da una corte comune con parcheggi privati, è composto da cinque piani fuori terra e ha copertura con tetto a falde. Al piano interrato sono presenti le cantine pertinenziali agli appartamenti. Il fabbricato è dotato di ascensore, le finiture sono di tipo economico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 1 , interno 1, scala B, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 296 sub. 60 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: Corso Marconi 186, piano: s1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 20/02/2013 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SAVONA Sede SAVONA (SV) Repertorio n. 99 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 1702.1/2013 Reparto PI di SAVONA in atti dal 18/03/ Coerenze: Da nord: corte mapp. 296, corte mapp. 296, altra u.i.u., vano scala e ascensore condominiale.

unità immobiliare già identificata foglio 69 mappale 104 sub. 60, fa parte di quanto derivato dalla ristrutturazione del un complesso immobiliare di cui ai mappali 104 e 105 dell'originario foglio 4

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1995.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Cairo Montenotte). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Condominio "Lago Dorato", Corso Marconi 186

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 500 m
autobus distante 500 m
autostrada distante 6 km

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento interno 1 è al primo piano delal scala B. E' composto da ingresso a corridoio con ripostiglio, una sala, un vano cottura, due camere e un bagno. L'abitazione ha un balcone con orientamento nord-est e di una cantina posta al piano seminterrato. Il balcone non risulta agibile per mancanza di deposito e collaudo strutturale. L'interno si presenta in generale in buone condizioni e non necessita di particolari interventi migliorativi. I pavimenti sono in piastrelle in gres bianche, gli infissi esterni in legno con doppio vetro, le porte interne in legno bianco. Il riscaldamento è autonomo, la caldaia è posta in una nicchia situata all'esterno sul balcone. L'altezza interna è di m. 2,70. L'appartamento è dotato di una cantina al piano interrato.



Ingresso



Bagno



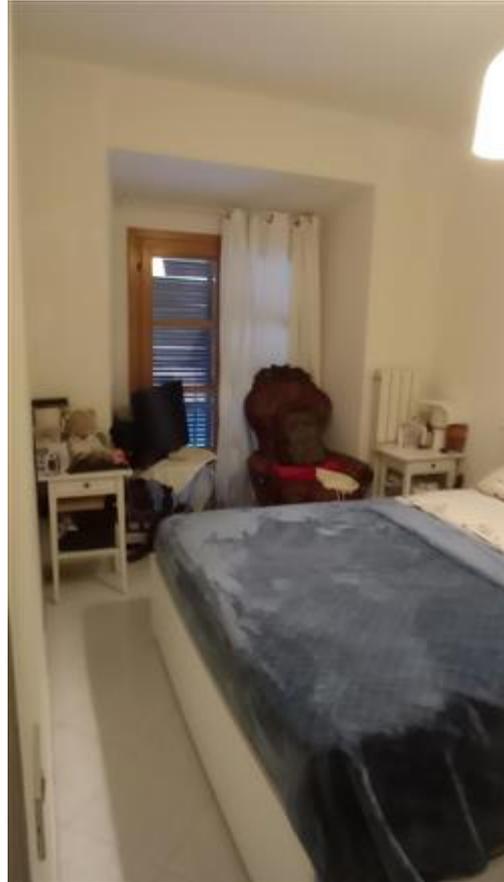
Soggiorno/pranzo



Soggiorno



Cucinino



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
appartamento	90,00	x	100 %	=	90,00
balcone non agibile	6,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	96,00				90,00

ACCESSORI:

cantina.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	5,00	x	25 %	=	1,25
Totale:	5,00				1,25



Accesso alla cantina pertinenziale



Corridoio delle cantine interrato



Interno della cantina

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/11/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 134/2019

Descrizione: Appartamento di 77,38 mq. sito al 2 piano, scala A, int.5, costituito da ingresso, zona giorno (locale con annessa zona cucina) con terrazzo, stanza singola con terrazzo, ampia camera matrimoniale e bagno cieco. L'unità immobiliare è posta al 2 piano, al S-1 la cantina. Censito al foglio 69, particella 296, sub.62, cat. A/4, cl.3, 4 vani, rendita € 237,57, indirizzo catastale: Corso Marconi n.186, piano: S1-2., 1

Indirizzo: Corso MARCONI , 186 Cairo Montenotte, SV

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.750,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 26.959,34 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 21.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 66.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/02/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 35/2022

Descrizione: Appartamento e cantina. Immobile di mq. 41,38 ubicato al piano rialzato int. composto da disimpegno, cucina, camera, bagno e balcone. Cantina nel seminterrato. Riscaldamento centralizzato.

Indirizzo: Via Guglielmo Marconi , 185/1 Cairo Montenotte, SV

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 37.532,85 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 15.834,17 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 972.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/02/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 175/2020

Descrizione: Quota di 1/1 di compendio immobiliare composto da fabbricato dislocato su n° 3 piani (piano interrato, terra e primo) rispettivamente destinati a locali cantina ed appartamento nonché da ulteriore corpo di fabbrica composto da più locali destinati a legnaia, magazzini, cantine e box, nonché da ampia corte esclusiva.

Indirizzo: Corso Stalingrado - Frazione Bragno, 86 Cairo Montenotte, SV

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.900,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 89.833,10 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 50.531,12 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,100.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare on line

Descrizione: appartamento di 100 metri quadrati situato nella zona di San Giuseppe Di Cairo

Indirizzo: San Giuseppe di Cairo

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 400,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (01/01/2024)

Domanda: Abitazioni civili stato conservativo normale

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.050,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione considera la posizione in zona periferica della città, la qualità del fabbricato e lo stato conservativo dell'immobile. Si è effettuata una comparazione con immobili in vendita nella stessa zona e con recenti aggiudicazioni in asta, oltre ai valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare per abitazioni in stato di manutenzione normale. Si considera di applicare un valore a mq inferiore al minimo OMI in quanto si ritiene un valore eccessivo rispetto al mercato immobiliare della zona. Pertanto si procede con una stima a corpo, considerando il contesto periferico e lo stato di manutenzione del fabbricato. Il valore a corpo stimato è di € 50.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	50.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 50.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 50.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si utilizza una stima di tipo comparativa dei valori di mercato con riferimento ai valori di vendita di unità immobiliari con simili caratteristiche per tipologia edilizia e destinazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, ufficio tecnico di Cairo Montenotte, agenzie: online, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate

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	90,00	1,25	50.000,00	50.000,00
				50.000,00 €	50.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.800,00**

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: **€. 4.701,04**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.098,96**

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: **€. 32.324,22**

data 12/11/2024

il tecnico incaricato
arch. Anna Cavallo