



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**183/2023**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT.SSA ANNA FERRETTI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/12/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Francesca Buffa**

CF: BFFFNC76E60E632H

con studio in ALBENGA (SV) VIA AMALFI 14

telefono: 0182941669

email: francescabuffa.arch@gmail.com

PEC: francesca.buffa2@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 183/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a TOIRANO VIA COSTA 3, della superficie commerciale di 73,57 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO SI COLLOCA NELLA BORGATA DARI DEL COMUNE DI TOIRANO, DI FRONTE ALL'ORATORIO SETTECENTESCO DEDICATO A SANT'ANNA.

L'EDIFICIO E' COSTITUITO DA UNA UNITA' IMMOBILIARE AUTONOMA CHE SI SVILUPPA DA TERRA A CIELO SU DUE PIANI E UN SOTTOTETTO. ESSO E' POSTO IN ADERENZA AD ALTRO EDIFICIO SUI LATI NORD E SUD, MENTRE IL PROSPETTO OVEST, CHE COSTITUISCE LA FACCIA TA PRINCIPALE, AFFACCIA SU VIA COSTA E IL PROSPETTO EST CONFINA SU GIARDINO PRIVATO.

IL PIANO TERRA E' COSTITUITO DALL'INGRESSO CON SCALA RETTILINEA D'ACCESSO AL PIANO PRIMO POSTI SUL LATO CIECO A NORD, DA UN SOGGIORNO A LATO DELLA SCALA CON AFFACCIO SU VIA COSTA TRAMITE UNA FINESTRA E UNA PORTA FINESTRA E UNA CUCINA CON AFFACCIO A EST SU CORTE ESTERNA/ TERRAZZO IN PARTE COPERTA DAL BALCONE SOVRASTANTE ED IN PARTE A CIELO APERTO. SUL LATO SUD IN ADERENZA ALLA CUCINA C'E' UN PICCOLO RIPOSTIGLIO CON ACCESSO DALL'ESTERNO.

IL PIANO PRIMO E' COSTITUITO DA DUE CAMERE E UN BAGNO; UNA CAMERA E IL BAGNO SONO COLLOCATI A OVEST E HANNO ACCESSO AL BALCONE CHE AFFACCIA SU VIA COSTA MENTRE L'ALTRA CAMERA E' POSTA AD EST E ANCH'ESSA E' DOTATA DI BALCONE A LATO DEL QUALE VI E' UN PICCOLO LOCALE TECNICO CON CALDAIA AL SUO INTERNO. IN BAGNO C'E' UNA PORTA DA CUI SI ACCEDE ALLA SCALA CHE PORTA AL SOTTOTETTO NON ABITABILE DOTATO DI UN PICCOLO VELUX UTILIZZABILE COME LOCALE DI SGOMBERO DI SUPERFICIE DI CIRCA 8 MQ.

L'EDIFICIO HA COPERTURA A FALDE CON STRUTTURA IN LEGNO E MANTO IN LATERIZIO. I SOFFITTI SONO TUTTI A VOLTA AD ECCEZIONE DI QUELLO DELLA CAMERA DA LETTO A EST CHE E' PIANO.

L' ALTEZZA UTILE INTERNA E' CIRCA 2,20 M AL PIANO TERRA E AL PIANO PRIMO E' 2,40 M NELLA CAMERA CON SOFFITTO PIANO E 2,50 M NELLA CAMERA CON VOLTA A BOTTE.

A NORD DELLA CORTE ESTERNA VI E' UN GIARDINO A CUI SI ACCEDE TRAMITE UNA SCALA POICHE' E' A QUOTA INFERIORE RISPETTO ALLA CORTE STESSA ED E' AD USO ESCLUSIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE CHE COSTITUISCE UNICO ACCESSO ALLO STESSO.

IN MERITO ALLE FINITURE E AGLI IMPIANTI SI RIMANDA ALLA DESTRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE.

SI EVIDENZIA CHE LA SUDETTA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE CORRISPONDE ALLO

STATO ATTUALE IN CUI ESSO SI TROVA E CHE LO STESSO PRESENTA DELLE DIFFORMITÀ EDILIZIE CHE SARANNO DETTAGLIATAMENTE DESCRITTE NEL CAPIOTOLO DEDICATO ALLA CONFORMITÀ URBANISTICA.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 27 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA COSTA N. 3, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE DEL 07/02/1989 PRATICA N. 246477 IN ATTI DAL 28/12/2001

Coerenze: MAPPALI 22, 382, 30 E VIA COSTA

IL MAPPALE 382, CONFINANTE CON L'IMMOBILE IN OGGETTO, E' ADIBITO A GIARDINO ED E' DELIMITATO A NORD DAL MURO PERIMETRALE DELL'EDIFICIO ADIACENTE, A EST DA UN MURETTO A SECCO IN PIETRA E A SUD DA UN MURETTO ALTO CIRCA 1,5 M CHE FUNGE DA DIVISORIO COL GIARDINO DELLA CASA ADIACENTE MENTRE SUL LATO OVEST E' CONFINA CON LA CORTE PAVIMENTATA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA E VI E' UNA SCALA CHE LI METTE IN COMUNICAZIONE. IL SUDETTO GIARDINO, CHE COSTITISCE UN MAPPALE AUTONOMO (MAPPALE 382), RISULTA, DUNQUE, INTERCLUSO POICHE' HA ACCESSO UNICAMENTE DALL'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE.

**B** AREA RURALE a TOIRANO VIA COSTA 3, della superficie commerciale di 35,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

IL MAPPALE IN OGGETTO E' ADIBITO A GIARDINO ESCLUSIVO DEL FABBRICATO MAPP. 27 OGGETTO DI ESECUZIONE.

ESSO E' DELIMITATO A NORD DAL MURO PERIMETRALE DEL MAPPALE 28, A EST DA UN MURETTO A SECCO IN PIETRA, A SUD DA UN MURETTO ALTO CIRCA 1,5 M CHE FUNGE DA DIVISORIO COL GIARDINO DELLA CASA ADIACENTE (MAPPALE 30) E SUL LATO OVEST CONFINA CON LA CORTE PAVIMENTATA DEL FABBRICATO MAPP. 27 OGGETTO DI ESECUZIONE. IL GIARDINO E' A QUOTA INFERIORE RISPETTO AL PIANO TERRA DEL FABBRICATO E ALLA CORTE PAVIMENTATA PER CUI VI E' UNA SCALA AVENTE 7 ALZATE CHE LI COLLEGA.

IL GIARDINO E' ILLUMINATO DA UN LAMPIONE POSTO A LATO DELLA SCALA; ESSO E' COPERTO DI GHIAIA E VI SONO TRE ALBERELLI DA FRUTTO AL SUO INTERNO.

IL PRESENTE TERRENO RISULTA INTERCLUSO POICHE' HA ACCESSO UNICAMENTE DALL'IMMOBILE MAPP. 27 OGGETTO DI ESECUZIONE.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 382 (catasto terreni), qualita/classe AREA RURALE, superficie 35, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 31/08/2002 Pratica n. 148988 in atti dal 31/08/2002 (n. 1799.1/2002)

Coerenze: MAPPALI 27-22-28-35 E 30

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,57 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.000,00
Data della valutazione:	09/12/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
NELL'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO E' RESIDENTE E ABITA IL 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 05/05/2008 a firma di NOTAIO BASSO LUCIANO ai nn. 79121/15295 di repertorio, iscritta il 09/05/2008 ai nn. 5609/819, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 15 ANNI

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/05/2010 a firma di NOTAIO ANGELO NAVONE ai nn. 106123/22386 di repertorio, iscritta il 24/05/2010 ai nn. 6333/956, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 100000.

Importo capitale: 50000.

Durata ipoteca: 30 ANNI

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/11/2016 a firma di GIUDICE DI PACE DI SAVONA ai nn. 27/2016 di repertorio, iscritta il 11/03/2019 ai nn. 2777/343, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 10000

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/11/2016 a firma di GIUDICE DI PACE DI SAVONA ai nn. 27/2016 di repertorio, iscritta il 11/03/2019 ai nn. 2778344, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 8000

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/11/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI SAVONA ai nn. 2967//2023 di repertorio, trascritta il 28/12/2023 ai nn. 15469/12804, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a FG. 24 MAPPALE 27

pignoramento, stipulata il 14/08/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI SAVONA ai nn. 28021/2024 di repertorio, trascritta il 30/09/2024 ai nn. 11068/9327, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a FG. 24 MAPP. 382

#### 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 ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 04/07/2000 a firma di NOTAIO ANGELO NAVONE ai nn. REP. 77678 di repertorio, registrato il 24/07/2000 a ALBENGA ai nn. 2124, trascritto il 15/07/2000 a FINALE LIGURE ai nn. 4879/6691.

Il titolo è riferito solamente a FG. 24 MAPP. 27

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 21/11/2003 a firma di NOTAIO ANGELO NAVONE ai nn. REP. 90677/16739 di repertorio, trascritto il 13/12/2003 a FINALE LIGURE ai nn. 16147/11573.

Il titolo è riferito solamente a FG. 24 MAPP. 382

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

TRATTASI DI UN IMMOBILE STORICO SICURAMENTE ANTE 1942 PRIVO, DUNQUE, DI TITOLO EDILIZIO AUTORIZZATIVO.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. 16/2001, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLA COPERTURA, presentata il 14/05/2001 con il n. PROT. 4276 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A5 - CENTRO STORICO. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 11

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

E' NECESSARIO RILEVARE CHE IL MAPPALE 382 HA ACCESSO UNICAMENTE DALL'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE MAP. 27 .

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: IL PIANO TERRA HA SUBITO UN CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA LOCALI DI SGOMBERO/MAGAZZINI A VANI DI ABITAZIONE QUALI SOGGIORNO E CUCINA E UNA BUCATURA PRESENTE IN CUCINA E' STATA CHIUSA, OLTRE A MODIFICHE DISTRIBUTIVE INTERNE. LA PORZIONE ESTERNA DI GIARDINO AL PIANO TERRA E' STATA INTERAMENTE PAVIMENTATA. AL PIANO PRIMO SONO STATE REALIZZATE ALCUNE MODIFICHE INTERNE CON TRASFORMAZIONE DELLA CUCINA IN WC E DEL WC ESTERNO ESISTENTE IN LOCALE CALDAIA E SONO STATE MODIFICATE LE BUCATURE DEL PROSPETTO VERSO IL GIARDINO.

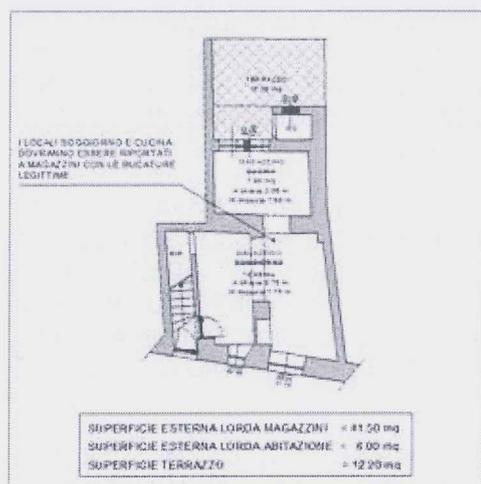
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

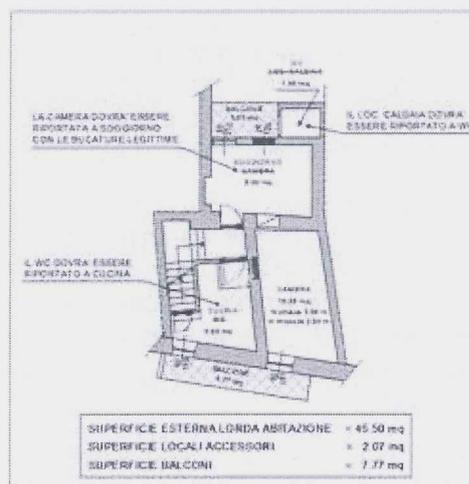
- MESSA IN PRISTINO DELLO STATO LEGITTIMO: €25.000,00

AI FINI DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA , TRATTANDOSI DI EDIFICIO ANTE 1942 E NON ESSENDO PRESENTE IN COMUNE ALCUN TITOLO AUTORIZZATIVO, LO STATO LEGITTIMO E' DESUMIBILE DALLE INFORMAZIONI CATASTALI DI PRIMO IMPIANTO AI SENSI DELL'ART. 9-BIS DEL DPR 380/2001, CHE NEL CASO IN OGGETTO SONO FORNITE DALLA PLANIMETRIA CATASTALE DEL 1989, ANNO DELLA COSTITUZIONE PER PASSAGGIO DA RURALE AD URBANO. IL PIANO TERRA NON PUO' ESSERE REGOLARIZZATO POICHE' POICHE' NON VI SONO LE ALTEZZE MINIME DI LEGGE PER POTER EFFETTUARE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZINO A

RESIDENZIALE CHE SAREBBE CONSENTITO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLE N.D.A. PER GLI EDIFICI COSTRUITI ANTE 1942. IL PIANO PRIMO NON PUO' ESSERE REGOLARIZZATO POICHE' MANCANTE DI CUCINA. LE MODIFICHE DEL PROSPETTO EST NON SONO REGOLARIZZABILI. L'UNICA STRADA PERCORRIBILE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE E' LA MESSA IN PRISTINO RIPORTANDO L'IMMOBILE AL SUO STATO LEGITTIMO.



OPERE DI MESSA IN PRISTINO: PIANO TERRA



OPERE DI MESSA IN PRISTINO: PIANO PRIMO

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: RISPETTO ALLO STATO ATTUALE VI SONO LE STESSA DIFFORMITÀ DESCRITTE RELATIVAMENTE ALLA CONFORMITÀ EDILIZIA, MA, DOVENDO RIPORTARE L'IMMOBILE ALLO STATO LEGITTIMO, LA PLANIMETRIA CATASTALE TORNERA' AD ESSERE CONFORME DOPO LA MESSA IN PRISTINO.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: MESSA IN PRISTINO DELL'IMMOBILE  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN TOIRANO VIA COSTA 3

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TOIRANO VIA COSTA 3, della superficie commerciale di **73,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO SI COLLOCA NELLA BORGATA DARI DEL COMUNE DI TOIRANO, DI FRONTE ALL'ORATORIO SETTECENTESCO DEDICATO A SANT'ANNA.

L'EDIFICIO E' COSTITUITO DA UNA UNITA' IMMOBILIARE AUTONOMA CHE SI SVILUPPA DA TERRA A CIELO SU DUE PIANI E UN SOTTOTETTO. ESSO E' POSTO IN ADERENZA AD ALTRO EDIFICIO SUI LATI NORD E SUD, MENTRE IL PROSPETTO OVEST, CHE COSTITUISCE LA FACCIAIA PRINCIPALE, AFFACCIA SU VIA COSTA E IL PROSPETTO EST CONFINA SU GIARDINO PRIVATO.

IL PIANO TERRA E' COSTITUITO DALL'INGRESSO CON SCALA RETTILINEA D'ACCESSO AL PIANO PRIMO POSTI SUL LATO CIECO A NORD, DA UN SOGGIORNO A LATO DELLA SCALA CON AFFACCIO SU VIA COSTA TRAMITE UNA FINESTRA E UNA PORTA FINESTRA E UNA CUCINA CON AFFACCIO A EST SU CORTE ESTERNA/ TERRAZZO IN PARTE COPERTA DAL BALCONE SOVRASTANTE ED IN PARTE A CIELO APERTO. SUL LATO SUD IN ADERENZA ALLA CUCINA C'E' UN PICCOLO RIPOSTIGLIO CON ACCESSO DALL'ESTERNO.

IL PIANO PRIMO E' COSTITUITO DA DUE CAMERE E UN BAGNO; UNA CAMERA E IL BAGNO SONO COLLOCATI A OVEST E HANNO ACCESSO AL BALCONE CHE AFFACCIA SU VIA COSTA MENTRE L'ALTRA CAMERA E' POSTA AD EST E ANCH'ESSA E' DOTATA DI BALCONE A LATO DEL QUALE VI E' UN PICCOLO LOCALE TECNICO CON CALDAIA AL SUO INTERNO. IN BAGNO C'E' UNA PORTA DA CUI SI ACCEDE ALLA SCALA CHE PORTA AL SOTTOTETTO NON ABITABILE DOTATO DI UN PICCOLO VELUX UTILIZZABILE COME LOCALE DI SGOMBERO DI SUPERFICIE DI CIRCA 8 MQ.

L'EDIFICIO HA COPERTURA A FALDE CON STRUTTURA IN LEGNO E MANTO IN LATERIZIO. I SOFFITTI SONO TUTTI A VOLTA AD ECCEZIONE DI QUELLO DELLA CAMERA DA LETTO A EST CHE E' PIANO.

L' ALTEZZA UTILE INTERNA E' CIRCA 2,20 M AL PIANO TERRA E AL PIANO PRIMO E' 2,40 M NELLA CAMERA CON SOFFITTO PIANO E 2,50 M NELLA CAMERA CON VOLTA A BOTTE.

A NORD DELLA CORTE ESTERNA VI E' UN GIARDINO A CUI SI ACCEDE TRAMITE UNA SCALA POICHE' E' A QUOTA INFERIORE RISPETTO ALLA CORTE STESSA ED E' AD USO ESCLUSIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE CHE COSTITUISCE UNICO ACCESSO ALLO STESSO.

IN MERITO ALLE FINITURE E AGLI IMPIANTI SI RIMANDA ALLA DESTRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE.

SI EVIDENZIA CHE LA SUDETTA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE CORRISPONDE ALLO STATO ATTUALE IN CUI ESSO SI TROVA E CHE LO STESSO PRESENTA DELLE DIFFORMITÀ EDILIZIE CHE SARANNO DETTAGLIATAMENTE DESCRITTE NEL CAPIOTOLO DEDICATO ALLA CONFORMITÀ URBANISTICA.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 27 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA COSTA N. 3, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE DEL 07/02/1989 PRATICA N. 246477 IN ATTI DAL 28/12/2001  
Coerenze: MAPPALI 22, 382, 30 E VIA COSTA  
IL MAPPALE 382, CONFINANTE CON L'IMMOBILE IN OGGETTO, E' ADIBITO A GIARDINO ED E' DELIMITATO A NORD DAL MURO PERIMETRALE DELL'EDIFICIO ADIACENTE, A EST DA UN MURETTO A SECCO IN PIETRA E A SUD DA UN MURETTO ALTO CIRCA 1,5 M CHE FUNGE DA DIVISORIO COL GIARDINO DELLA

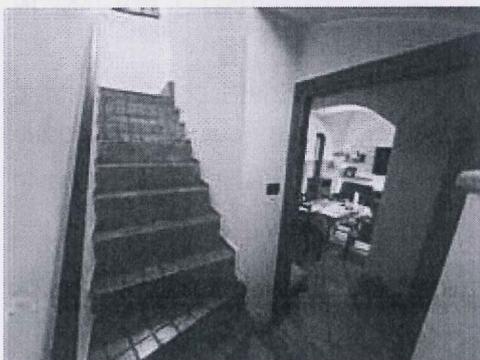
CASA ADIACENTE MENTRE SUL LATO OVEST E' CONFINA CON LA CORTE PAVIMENTATA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA E VI E' UNA SCALA CHE LI METTE IN COMUNICAZIONE. IL SUDETTO GIARDINO, CHE COSTITISCE UN MAPPALE AUTONOMO (MAPPALE 382), RISULTA, DUNQUE, INTERCLUSO POICHE' HA ACCESSO UNICAMENTE DALL'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE.



*IL PROSPETTO OVEST SU VIA COSTA*



*IL PROSPETTO EST SU GIARDINO*



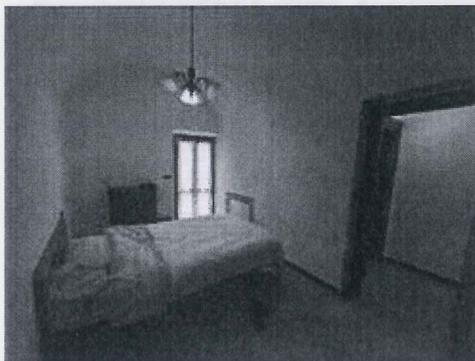
*L'INGRESSO E LA SCALA*



*IL SOGGIORNO AL PIANO TERRA*



*LA CUCINA AL PIANO TERRA*



*LA CAMERA AD OVEST*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono LOANO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi

sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*FOTO AEREA DELLA ZONA*

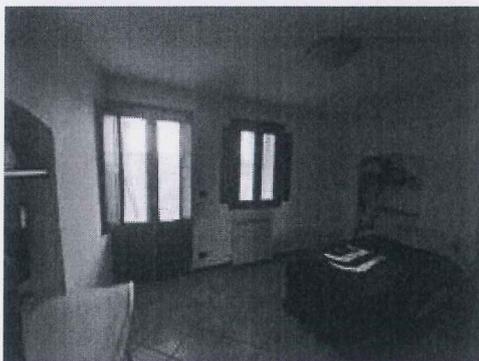
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'UNITA' IMMOBILIARE E' INTERAMENTE PAVIMENTATA CON PIASTRELLE QUADRATE IN GRES COLOR COTTO POSATE IN DIAGONALE E IL BAGNO HA RIVESTIMENTO IN GRES AD ALTEZZA 1,80 M. LE PARETI E I SOFFITTI SONO INTONACATI E TINTEGGIATI.

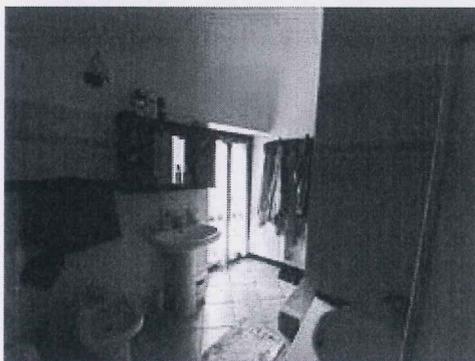
I SERRAMENTI SONO IN LEGNO CON SCURI INTERNI AD ECCEZIONE DELLE DUE PORTE FINESTRE AL PIANO PRIMO SUL PROSPETTO FRNTE STRADA CHE HANNO LE PERSIANE IN LEGNO.

ENTRAMBI I BALCONI AL PIANO PRIMO HANNO PAVIMENTO IN GRES COLORE BEIGE E RINGHIERA PARAPETTO IN FERRO COLOR FERROMICACEO.

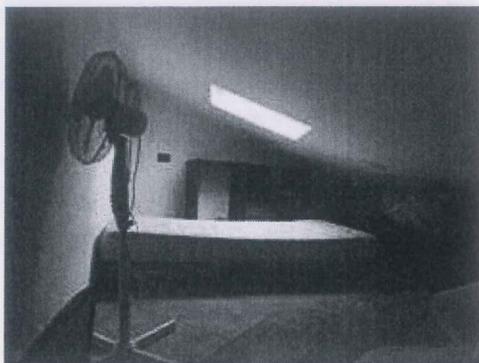
L'IMPIANTO ELETTRICO E' TUTTO SOTTOTRACCIA E L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E' COSTITUITO DA CALDAIA A GAS E TERMOSIFONI IN ALLUMINIO.



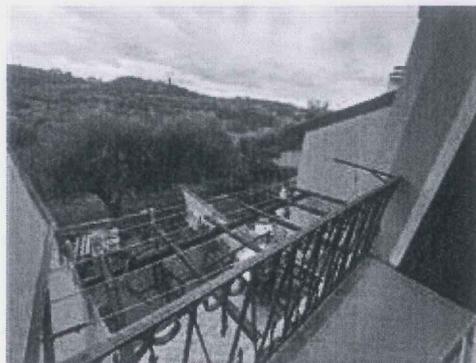
*LA CAMERA AD EST*



*IL BAGNO*



IL SOTTOTETTO



IL BALCONE A EST VERSO IL GIARDINO



LA CORTE AL PIANO TERRA E IL GIARDINO FRONTISTANTE SU ALTRO MAPPALÈ



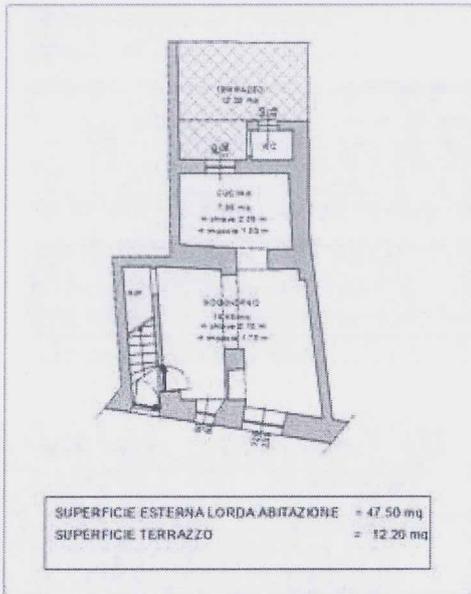
LA SCALA INTERNA

CONSISTENZA:

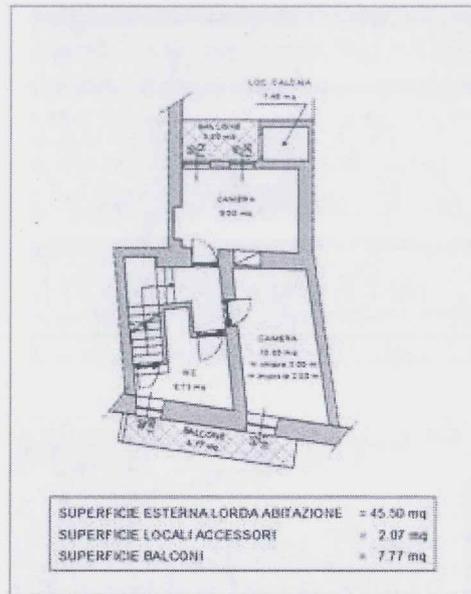
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

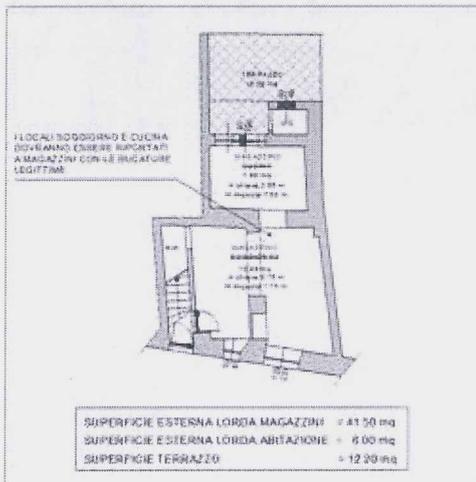
descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE	51,50	x	100 %	=	51,50
TERRAZZI E BALCONI	20,00	x	30 %	=	6,00
LOC. ACCESSORIO	2,07	x	30 %	=	0,62
LOC. SGOMBERO SOTTOTETTO	10,00	x	30 %	=	3,00
LOCALI MAGAZZINO	41,50	x	30 %	=	12,45
<b>Totale:</b>	<b>125,07</b>				<b>73,57</b>



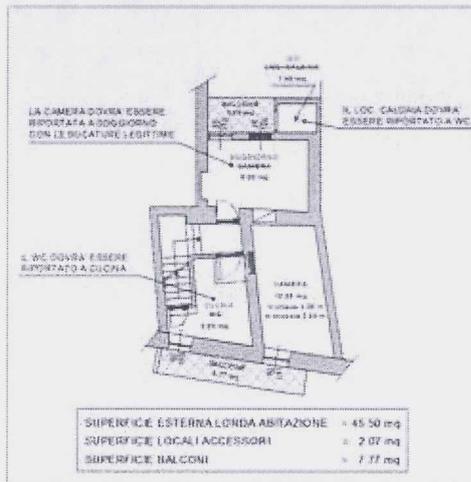
STATO ATTUALE: PIANO TERRA



STATO ATTUALE: PIANO PRIMO



OPERE DI MESSA IN PRISTINO: PIANO TERRA



OPERE DI MESSA IN PRISTINO: PIANO PRIMO

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SI PRECISA CHE NELLA VALUTAZIONE LA SCRIVENTE HA DOVUTO NECESSARIAMENTE CONSIDERARE LE DESTINAZIONI D'USO LEGITTIME COME INDICATE NEGLI ELABORATI DI MESSA IN PRISTINO.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**120.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 120.000,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 120.000,00

BENI IN TOIRANO VIA COSTA 3

## AREA RURALE

DI CUI AL PUNTO B

**AREA RURALE** a TOIRANO VIA COSTA 3, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

IL MAPPALE IN OGGETTO E' ADIBITO A GIARDINO ESCLUSIVO DEL FABBRICATO MAPP. 27 OGGETTO DI ESECUZIONE.

ESSO E' DELIMITATO A NORD DAL MURO PERIMETRALE DEL MAPPALE 28, A EST DA UN MURETTO A SECCO IN PIETRA, A SUD DA UN MURETTO ALTO CIRCA 1,5 M CHE FUNGE DA DIVISORIO COL GIARDINO DELLA CASA ADIACENTE (MAPPALE 30) E SUL LATO OVEST CONFINA CON LA CORTE PAVIMENTATA DEL FABBRICATO MAPP. 27 OGGETTO DI ESECUZIONE. IL GIARDINO E' A QUOTA INFERIORE RISPETTO AL PIANO TERRA DEL FABBRICATO E ALLA CORTE PAVIMENTATA PER CUI VI E' UNA SCALA AVENTE 7 ALZATE CHE LI COLLEGA.

IL GIARDINO E' ILLUMINATO DA UN LAMPIONE POSTO A LATO DELLA SCALA; ESSO E' COPERTO DI GHIAIA E VI SONO TRE ALBERELLI DA FRUTTO AL SUO INTERNO.

IL PRESENTE TERRENO RISULTA INTERCLUSO POICHE' HA ACCESSO UNICAMENTE DALL'IMMOBILE MAPP. 27 OGGETTO DI ESECUZIONE.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 382 (catasto terreni), qualita/classe AREA RURALE, superficie 35, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 31/08/2002 Pratica n. 148988 in atti dal 31/08/2002 (n. 1799.1/2002)

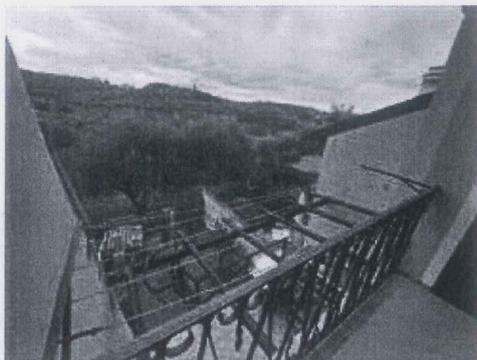
Coerenze: MAPPALI 27-22-28-35 E 30



IL GIARDINO VISTO DA OVEST



IL GIARDINO VISTO DA EST



IL GIARDINO VISTO DALL'ALTO

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



FOTO AEREA DELLA ZONA

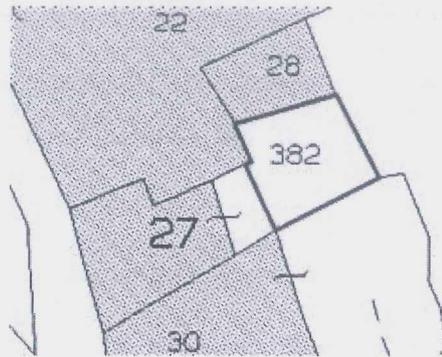
## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
GIARDINO	35,00	x	100 %	=	35,00
<b>Totale:</b>	<b>35,00</b>				<b>35,00</b>



ESTRATTO DI MAPPA CON INDIVIDUAZIONE DEL MAPPALÉ

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>14.000,00</b>
-----------------	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 14.000,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 14.000,00</b>
---	---------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

PER LA STIMA DEL BENE IN OGGETTO, DATO LO STATO ATTUALE DEL MERCATO IMMOBILIARE, NON È POSSIBILE RIFERIRSI AI SISTEMI DETTATI DALL'ESTIMO, IN QUANTO IL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI NON È PIÙ BASATO SULLA RENDITA EFFETTIVA, MA SULLA LORO UBICAZIONE, CONSISTENZA E SULLA COMMERCIALIZZABILITÀ DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO, NONCHÉ DALLA OFFERTA E DALLA RICHIESTA DI BENI SIMILI CHE IL MERCATO ESPRIME IN QUEL DATO MOMENTO. IN DIPENDENZA DI CIÒ OGGI LA STIMA SI EFFETTUA ATTRAVERSO UN'INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE, ATTRAVERSO L'ESPERIENZA PERSONALE E LA CONOSCENZA DEI LUOGHI.

PER QUESTA TIPOLOGIA È STATA SCELTA LA STIMA DIRETTA COMPARATIVA E LA STIMA A CORPO; LA MEDIA DEI RISPETTIVI VALORI CONSENTE DI OTTENERE I VALORI DI STIMA. IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE IN OGGETTO È STATO DESUNTO SULLA BASE DI UN'APPROFONDITA INDAGINE ESPERITA SUL MERCATO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI TOIRANO (SV), DERIVANTE DA UNO STUDIO DI COMPARAZIONE ESEGUITO SU UNITÀ IMMOBILIARI SIMILI, VENDUTE E/O IN VENDITA, TENENDO CONTO NELLO SPECIFICO DELLA ZONA DI UBICAZIONE, DELL'EPOCA COSTRUTTIVA, DELLE DIMENSIONI E DELLO SVILUPPO DELL'UNITÀ E DELLE SUE PERTINENZE, DELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DI FINITURA, DELLO STATO DI MANUTENZIONE E DELLE DOTAZIONI DEL FABBRICATO, DERIVANTI ANCHE DALLE OPERE NECESSARIE PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA, DELL'ESPOSIZIONE E PROSPICIENZA, DELLE MODALITÀ D'ACCESSO, NONCHÉ DI TUTTE QUELLE CIRCOSTANZE CHE POSSONO INFLUIRE SULLA

**DETERMINAZIONE DEL VALORE IN CONDIZIONI DI LIBERA CORRENTE COMMERCIALIZZABILITÀ.**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di SAVONA, conservatoria dei registri immobiliari di SAVONA, ufficio tecnico di TOIRANO, agenzie: TOIRANO E COMUNI LIMITROFI E ON LINE, osservatori del mercato immobiliare BORSINO IMMOBILIARE E 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	73,57	0,00	120.000,00	120.000,00
B	AREA RURALE	35,00	0,00	14.000,00	14.000,00
				<b>134.000,00 €</b>	<b>134.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 25.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 109.000,00**

**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: **€. 109.000,00**

**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: **€. 81.750,00**

data 09/12/2024

il tecnico incaricato  
Francesca Buffa