



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 150/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Eugenio Tagliasacchi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/12/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**REMO TOSI**

CF: TSORME63L23D969I  
con studio in SAVONA (SV) PIAZZA MARCONI, 5/4BIS  
telefono: 0039019481728  
email: remtos@tin.it  
PEC: remo.tosi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 150/2021

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a DEGO via Gallaro 10, della superficie commerciale di **94,31** mq per la quota di:

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

Il comune di Dego è situato sul versante settentrionale dell'Appennino Ligure, alla confluenza tra il rio Grillero e la Bormida di Spigno. Il suo territorio comunale fa parte della Comunità Montana Alta Val Bormida.

Conta circa 2.000 abitanti, è a 317 m s.l.m., densità abitativa di 29 ab./kmq, dista 76 km da Genova e 30 km da Savona.

Frazioni: Bormiola, Bricco, Berri, Brovida, Girini, Porri, Santa Giulia, Niosa.

Nome abitanti: deghesi. Santo patrono: Sant' Ambrogio. Giorno festivo: 7 dicembre.

Confina con 6 comuni: Cairo Montenotte, Castelletto Uzzone, Giusvalla, Gottasecca, Piana Crixia, Spigno Monferrato. 317 metri s.l.m.

I beni in questione sono parte di uno stabile sviluppato su quattro livelli in elevato ( $1^{\wedge}+2^{\wedge}+3^{\wedge}+4^{\wedge}$ ) di tipo residenziale, oltre il piano terra con la destinazione di autorimessa organizzata con singoli box.

L'edificio contraddistinto con il civ.n.10 di via Granata Vanda (già via Gallaro), costituito in condominio denominato "Marte" è disposto con due aree condominiali a cielo libero sui fronti principali N-E e S-W. Aree che permettono di accedere direttamente, dall'esterno, ai singoli box. Questi hanno un collegamento interno con il corridoio comune che porta all'androne condominiale e da questi ai piani abitativi.

I due prospetti corti del condominio (fianchi) sono caratterizzati al piano terra da una superficie verde leggermente acclive, che costituisce "il giardino " di proprietà di alcuni alloggi.

L'interno 4 in questione è uno di quegli alloggi che è dotato del giardino di proprietà. Questi non è a livello dell'abitazione e raggiungibile solo dall'esterno tramite l'area condominiale o la pubblica via confinante.

Il comprensorio limitrofo è formato da costruzioni di tipo abitativo con aree verdi antistanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 4, scala unica, ha un'altezza interna di 2,75 m. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 868 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: località Pron n.10; via Gallaro n.10, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: vano scala condominiale, altra u.i. sub.3, con il sub.37 bene comune non censibile, sopra altra u.i., sotto altra u.i. piano terra box

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

**B** box singolo a DEGO via Gallaro 10, della superficie commerciale di **16,54** mq per la quota di:

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

Il comune di Dego è situato sul versante settentrionale dell'Appennino Ligure, alla confluenza tra il

rio Grillero e la Bormida di Spigno. Il suo territorio comunale fa parte della Comunità Montana Alta Val Bormida.

Conta circa 2.000 abitanti, è a 317 m s.l.m., densità abitativa di 29 ab./kmq, dista 76 km da Genova e 30 km da Savona.

Frazioni: Bormiola, Bricco, Berri, Brovida, Girini, Porri, Santa Giulia, Niosa.

Nome abitanti: deghesi. Santo patrono: Sant' Ambrogio. Giorno festivo: 7 dicembre.

Confina con 6 comuni: Cairo Montenotte, Castelletto Uzzone, Giusvalla, Gottasecca, Piana Crixia, Spigno Monferrato. 317 metri s.l.m.

I beni in questione sono parte di uno stabile sviluppato su quattro livelli in elevato (1<sup>^</sup>+2<sup>^</sup>+3<sup>^</sup>+4<sup>^</sup>) di tipo residenziale, oltre il piano terra con la destinazione di autorimessa organizzata con singoli box.

L'edificio contraddistinto con il civ.n.10 di via Granata Vanda (già via Gallaro), costituito in condominio denominato "Marte" è disposto con due aree condominiali a cielo libero sui fronti principali N-E e S-W. Aree che permettono di accedere direttamente, dall'esterno, ai singoli box. Questi hanno un collegamento interno con il corridoio comune che porta all'androne condominiale e da questi ai piani abitativi.

I due prospetti corti del condominio (fianchi) sono caratterizzati al piano terra da una superficie verde leggermente acclive, che costituisce "il giardino" di proprietà di alcuni alloggi.

L'interno 4 in questione è uno di quegli alloggi che è dotato del giardino di proprietà. Questi non è a livello dell'abitazione e raggiungibile solo dall'esterno tramite l'area condominiale o la pubblica via confinante.

Il comprensorio limitrofo è formato da costruzioni di tipo abitativo con aree verdi antistanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 15, ha un'altezza interna di 2,53 m. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 868 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 24 mq, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: località Pron n.10; via Gallaro n.10, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: corridoio comune, con altra u.i. (box numeri 16 e 14. Sopra altra u.i. del piano primo, sotto sottosuolo.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

**B.1 cantina**, composto da unico ambiente, sviluppa una superficie commerciale di **4,06** Mq. cantina da regolarizzare, quindi al momento priva di identificazione catastale, comunicante internamente con il box e il corridoio comune che conduce all'androne del palazzo e da questi ai piani abitativi.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>110,85 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>4,06 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 63.153,70</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 62.103,70</b>
Data della valutazione:	<b>20/12/2021</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

████████████████████ tato, è residente nell'unità abitativa in oggetto come da doc. identità.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Estratto dalla Certificazione Notarile del Dr. Francesco CASARINI Notaio in Anzola Dell'Emilia, del 08/09/2021 presente in atti

##### **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 06/09/2013 a firma di Notaio De Luca Leonardo ai nn. rep.15224/10756 di repertorio, registrata il 12/09/2013 ai nn. 8087 del reg. generale e 946 del registro particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia mutuo.

Importo ipoteca: 197.400,00€

Importo capitale: 98.700,00€

Durata ipoteca: 20 anni

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

pignoramento, trascritta il 03/08/2021 a Tribunale di Savona ai nn. 8548 del reg. generale 6699 del reg. particolare, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 12.09.2013 al n.8087 del registro generale e al n.946 del registro particolare

###### *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: **€ 370,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 1.050,00**

Millesimi condominiali: **57,22/1000**

Ulteriori avvertenze:

Vedasi comunicazione dell'amministratore di condominio.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Estratto dalla Certificazione Notarile del Dr. Francesco CASARINI Notaio in Anzola Dell'Emilia, del

08/09/2021 presente in atti

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/12/1997 a firma di Notaio Lasagna Gian Carlo ai nn. rep.81706 di repertorio, trascritto il 12/01/1998 a ufficio del Tribunale di Savona ai nn. 98/80

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/12/1997 a firma di Notaio Lasagna Gian Carlo ai nn. rep.81706 di repertorio, trascritto il 12/01/1998 a ufficio del Tribunale di Savona ai nn. 93/80

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di costruttore ( fino al 23/12/1997)

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Progetto di variante lottizzazione "gallaro" edifici n.3-4 **N. prot.1682 del 14.05.1983**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante agli edifici di civile abitazione n.3-4 facenti parte del lotto "C", presentata il 14/05/1983 con il n. prot.1682 di protocollo

Concessione edilizia **N. 13-16/82**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di concessione per la costruzione del palazzo n.4 facente parte del lotto "C" della lottizzazione gallaro, presentata il 14/05/1983 con il n. prot.1682 di protocollo, rilasciata il 03/04/1984 con il n. prot.501 di protocollo, agibilità del 06/05/1987 con il n. 4/87 di protocollo

Concessione edilizia **N. 18 bis-14/87**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante agli edifici n.3 e 4 (soffitte e garage) di cui alla concessione edilizia n.12-16/82 e n.13-16/82 del 03.04.1984, presentata il 17/02/1987 con il n. prot.743 di protocollo, rilasciata il 27/04/1987

Comunicazione inizio esecuzione opere ai sensi dell'art.2 - comma 7 - Lettera L - della Legge 23/12/1996 n.662 **N. prot.6318**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di opere di straordinaria manutenzione, presentata il 30/12/1997 con il n. prot.6318 di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. prot.2727**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione interna, presentata il 21/06/2002 con il n. prot.2727 di protocollo

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvazione PRG con Decreto Pres. Giunta Regionale n.115 del 24/07/2001, l'immobile ricade in zona zona BS2 - La zona BS2 delimita un'area omogenea, edificata in tempi diversi, ma che ha subito la sua maggiore espansione in tempi recenti.

PAI vigente l'immobile ricade in zona non indagata nel Piano di Assetto Idrogeologico

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel locale box, in cui è stata realizzata una cantina. Le difformità sono regolarizzabili mediante: comunicazione di regolarizzazione ai sensi dell'art.22 già

L.R. 16/2008, comma 3 per opere ante 2005, con relazione descrittiva delle opere, elaborati grafici esplicativi, autocertificazione.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: €1.600,00
- sanzioni e diritti di segreteria: €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni esclusi tempi uffici amministrativi

Questa situazione è riferita solamente a box

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel locale box, in cui è stata realizzata una cantina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: frazionamento e cambio di destinazione d'uso di una porzione del box in cantina

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: €1.000,00
- diritti erariali: €103,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a box e cantina

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN DEGO VIA GALLARO 10

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a DEGO via Gallaro 10, della superficie commerciale di **94,31** mq per la quota di:

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

Il comune di Dego è situato sul versante settentrionale dell'Appennino Ligure, alla confluenza tra il rio Grillero e la Bormida di Spigno. Il suo territorio comunale fa parte della Comunità Montana Alta Val Bormida.

Conta circa 2.000 abitanti, è a 317 m s.l.m., densità abitativa di 29 ab./kmq, dista 76 km da Genova e 30 km da Savona.

Frazioni: Bormiola, Bricco, Berri, Brovida, Girini, Porri, Santa Giulia, Niosa.

Nome abitanti: deghesi. Santo patrono: Sant' Ambrogio. Giorno festivo: 7 dicembre.

Confina con 6 comuni: Cairo Montenotte, Castelletto Uzzone, Giusvalla, Gottasecca, Piana Crixia, Spigno Monferrato. 317 metri s.l.m.

I beni in questione sono parte di uno stabile sviluppato su quattro livelli in elevato (1<sup>^</sup>+2<sup>^</sup>+3<sup>^</sup>+4<sup>^</sup>) di tipo residenziale, oltre il piano terra con la destinazione di autorimessa organizzata con singoli box.

L'edificio contraddistinto con il civ.n.10 di via Granata Vanda (già via Gallaro), costituito in condominio denominato "Marte" è disposto con due aree condominiali a cielo libero sui fronti principali N-E e S-W. Aree che permettono di accedere direttamente, dall'esterno, ai singoli box. Questi hanno un collegamento interno con il corridoio comune che porta all'androne condominiale e da questi ai piani abitativi.

I due prospetti corti del condominio (fianchi) sono caratterizzati al piano terra da una superficie verde leggermente acclive, che costituisce "il giardino " di proprietà di alcuni alloggi.

L'interno 4 in questione è uno di quegli alloggi che è dotato del giardino di proprietà. Questi non è a livello dell'abitazione e raggiungibile solo dall'esterno tramite l'area condominiale o la pubblica via confinante.

Il comprensorio limitrofo è formato da costruzioni di tipo abitativo con aree verdi antistanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 4, scala unica, ha un'altezza interna di 2,75 m. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 868 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: località Pron n.10; via Gallaro n.10, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: vano scala condominiale, altra u.i. sub.3, con il sub.37 bene comune non censibile, sopra altra u.i., sotto altra u.i. piano terra box

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.



Fronte lato portone N-E e N-W con segnato lo sviluppo dell'int.4, del box e del giardino



Prospetto fronte S-W



2021/11/3 09:49



2021/11/3 09:49

*portone - androne - connettivo scala**pianerottolo piano primo*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: il valore naturalistico e ambientale dell'area è confermato dal suo riconoscimento come Sito di Interesse Comunitario SIC secondo la Direttiva Comunitaria "Habitat", che salvaguarda habitat e specie animali e vegetali di particolare rilevanza a livell.

## SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 68 km a Genova	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 600 metri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 15 km ad Altare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 32 km a Savona	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio al primo piano, in condominio dotato di ascensore al piano, con sviluppo in pianta regolare. L'ingresso apre su un ampio soggiorno, collegato al vano cucina; entrambi con un unico balcone

volto a nord-est. Dal soggiorno si accede a un disimpegno che distribuisce alle due camere, all'ambiente bagno e al ripostiglio. I vani sono tutti dotati di finestra diretta sull'esterno tranne il ripostiglio.

Il bagno è dotato di vasca, doccia, lavabo, vaso e bidet.

L'alloggio è termoautonomo.

Esternamente l'alloggio ha una superficie di proprietà, qualificata come "giardino" nell'atto di compravendita, accessibile solo dall'esterno tramite l'area condominiale o la pubblica via.

Inoltre vi è un box più avanti descritto, da cui è stata ricavata anche una cantina da regolarizzare.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio. vetro camera	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : anta realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in tiinteggiatura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in asfalto	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di grès	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in pannello di con struttura blindata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : centrale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>ascensore</i> :	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : acustico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220 v conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : sottotraccia la reti di smaltimento è realizzata in condominiale e cittadina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : con alimentazione a metano conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in condominiale , la rete di distribuzione è realizzata in pubblica conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : a falde costruita in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni</i> : costruite in cemento armato. fondazioni non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne</i> : a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : cemento armato misto laterizio. non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*strutture verticali:* costruite in cemento armato.  
non rilevabile



*travi:* costruite in cemento armato. non rilevabile



*soggiorno con sullo sfondo il portoncino d'ingresso*



*soggiorno con sullo sfondo la cucina*



*cucina*



*camera 1*



camera 2



bagno

## 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
alloggio	89,13	x	100 %	=	89,13
balcone	7,40	x	25 %	=	1,85
giardino	33,25	x	10 %	=	3,33
<b>Totale:</b>	<b>129,78</b>				<b>94,31</b>



planimetria alloggio di Ctu

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: OMI banca dati - 1^sem 2021

Descrizione: abitazione civile stato di conservazione normale

Indirizzo: zona B1 centrale confinante con la R1 extraurbana ove ricade l'immobile in oggetto con quotazione non disponibile.

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.750,00 pari a 587,50 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: buone condizioni

Indirizzo: centro

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 846,15 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Descrizione: buono stato  
Indirizzo: centro paese  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 80.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Fonte di informazione: Borsino - consultazione on line  
Indirizzo: 1^ fascia  
Superfici principali e secondarie: 90  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 44.595,00 pari a 495,50 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Fonte di informazione: Borsino - consultazione on line  
Indirizzo: fascia media  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 38.900,00 pari a 389,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Fonte di informazione: FIAIP Liguria - consultazione on line  
Descrizione: in buono stato  
Indirizzo: periferia  
Superfici principali e secondarie: 95  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 51.775,00 pari a 545,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criterio sintetico, prudenziale, sulla base dei valori medi delle banche dati consultate e degli annunci ritenuti assimilabili all'immobile in questione pervenendo a un valore unitario medio a metro quadrato in stato di conservazione normale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,31 x 600,00 = **56.583,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 56.583,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 56.583,00</b>

BENI IN DEGO VIA GALLARO 10

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a DEGO via Gallaro 10, della superficie commerciale di **16,54** mq per la quota di:

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

Il comune di Dego è situato sul versante settentrionale dell'Appennino Ligure, alla confluenza tra il rio Grillero e la Bormida di Spigno. Il suo territorio comunale fa parte della Comunità Montana Alta Val Bormida.

Conta circa 2.000 abitanti, è a 317 m s.l.m., densità abitativa di 29 ab./kmq, dista 76 km da Genova e 30 km da Savona.

Frazioni: Bormiola, Bricco, Berri, Brovida, Girini, Porri, Santa Giulia, Niosa.

Nome abitanti: deghesi. Santo patrono: Sant' Ambrogio. Giorno festivo: 7 dicembre.

Confina con 6 comuni: Cairo Montenotte, Castelletto Uzzone, Giusvalla, Gottasecca, Piana Crixia, Spigno Monferrato. 317 metri s.l.m.

I beni in questione sono parte di uno stabile sviluppato su quattro livelli in elevato (1<sup>^</sup>+2<sup>^</sup>+3<sup>^</sup>+4<sup>^</sup>) di tipo residenziale, oltre il piano terra con la destinazione di autorimessa organizzata con singoli box.

L'edificio contraddistinto con il civ.n.10 di via Granata Vanda (già via Gallaro), costituito in condominio denominato "Marte" è disposto con due aree condominiali a cielo libero sui fronti principali N-E e S-W. Aree che permettono di accedere direttamente, dall'esterno, ai singoli box. Questi hanno un collegamento interno con il corridoio comune che porta all'androne condominiale e da questi ai piani abitativi.

I due prospetti corti del condominio (fianchi) sono caratterizzati al piano terra da una superficie verde leggermente acclive, che costituisce "il giardino" di proprietà di alcuni alloggi.

L'interno 4 in questione è uno di quegli alloggi che è dotato del giardino di proprietà. Questi non è a livello dell'abitazione e raggiungibile solo dall'esterno tramite l'area condominiale o la pubblica via confinante.

Il comprensorio limitrofo è formato da costruzioni di tipo abitativo con aree verdi antistanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 15, ha un'altezza interna di 2,53 m. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 868 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 24 mq, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: località Pron n.10; via Gallaro n.10, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: corridoio comune, con altra u.i. (box numeri 16 e 14. Sopra altra u.i. del piano primo, sotto sottosuolo.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.



Deago – fronte lato portone N-E e N-W con segnato lo sviluppo dell'int.4, del box e del giardino



Box auto al piano terra del condominio.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il valore naturalistico e ambientale dell'area è confermato dal suo riconoscimento come Sito di Interesse Comunitario SIC secondo la Direttiva Comunitaria "Habitat", che salvaguarda habitat e specie animali e vegetali di particolare rilevanza a livell.

#### SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 68 km a Genova	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 600 metri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 15 km ad Altare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 32 km a Savona	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il condominio ha il piano terra destinato ad autorimessa composta di n.ro 16 box singoli. Di questo il n.ro 15 è di proprietà degli esecutati.

L'ubicazione è sul fronte Nord Est e l'accesso, con serranda metallica basculante, è diretto dall'esterno tramite lo spazio comune.

La superficie interna è regolare. Sul fondo del box è stata ricavata una cantina (da regolarizzare), tramite la costruzione di una tramezza, collegata con il box da porta interna metallica. A propria volta la cantina è collegata al corridoio comune dello stabile; percorrendo quest'ultimo si giunge all'androne interno del portone e da questi ai piani abitativi.

## Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> serranda basculante realizzati in metallo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in metallo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di grès	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220 v conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
------------------------------------------------------------------------------------	-------------	---------------------

## Delle Strutture:

<i>copertura:</i> a falde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> cemento armato misto laterizio		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato. non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni:</i> costruite in cemento armato. non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



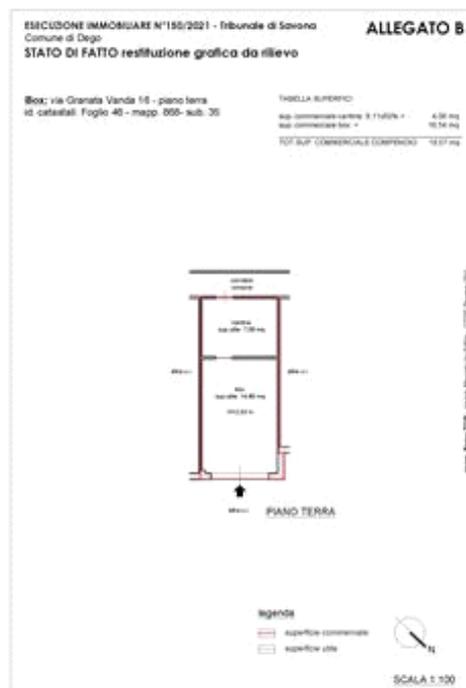
Box auto al piano terra – interno con sullo sfondo la porta della realizzata cantina

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	
box al piano terra con accesso diretto dall'esterno	16,54	x	100 %	=	16,54
<b>Totale:</b>	<b>16,54</b>				<b>16,54</b>



planimetria box di Cu

### ACCESSORI:

**cantina**, composto da unico ambiente, sviluppa una superficie commerciale di **4,06** Mq. cantina da regolarizzare, quindi al momento priva di identificazione catastale, comunicante internamente con il box e il corridoio comune che conduce all'androne del palazzo e da questi ai piani abitativi.



*Cantina al p.t. da regolarizzare con sullo sfondo il box auto. Porta della cantina al p.t. che immette nel corridoio comune.*

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: OMI banca dati

Descrizione: box

Indirizzo: zona B1 centrale confinante con la R1 extraurbana ove ricade l'immobile in oggetto con quotazione non disponibile.

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.950,00 pari a 397,50 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Borsino consultazione on line

Superfici principali e secondarie: 30

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.630,00 pari a 221,00 Euro/mq

##### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
 Fonte di informazione: FIAIP Liguria - consultazione on line  
 Indirizzo: periferia  
 Superfici principali e secondarie: 15  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 10.431,75 pari a 695,45 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criterio sintetico, prudenziale, sulla base dei valori medi delle banche dati consultate e degli annunci ritenuti assimilabili all'immobile in questione pervenendo a un valore unitario medio a metro quadrato in stato di conservazione normale.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	16,54	x	460,00	=	<b>7.608,40</b>
Valore superficie accessori:	4,06	x	460,00	=	<b>1.865,30</b>
					<b>9.473,70</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 9.473,70</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 9.473,70</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di archivio notarile, ufficio tecnico di Deago, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino Immobiliare

## 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	94,31	0,00	56.583,00	56.583,00

B	box singolo	16,54	4,06	9.473,70	9.473,70
				<b>66.056,70 €</b>	<b>66.056,70 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
il compendio non è comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.903,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 63.153,70**

**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: **€ 1.050,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 62.103,70**

**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: **€ 46.577,78**

data 20/12/2021

il tecnico incaricato  
REMO TOSI