



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

34/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SANPAOLO SPA E PER ESSA INTRUM ITALY S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Ferretti

CUSTODE:

Dott. Carlo Botta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/12/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Valentina Gerbi

CF:GRBVNT89R63D969K

con studio in SAVONA (SV) VIA XX SETTEMBRE 11/4

telefono: 0198386928

email: gerbi.valentina@studiotecnicogerbi.com

PEC: valentina.gerbi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 34/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A casa indipendente e depositi esterni a DEGO Località Niosa, della superficie commerciale di **163,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di casa indipendente e depositi esterni ubicati nel Comune di Dego Località Niosa ubicati a circa Km 13,0 dal Comune di Dego di cui Km 7,0 percorribili attraverso una piccola stradina in circa 15 minuti (vi è un percorso più corto ma impraticabile con un'automobile).

L'unità immobiliare identificata con il mappale n° 201 è composta da n° 2 fabbricati aventi rispettivamente destinazione abitativa e deposito:

1. L'unità a destinazione abitativa risulta dislocata su n° 3 piani (piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto) e composta da:

- Piano terra: cucina, soggiorno, bagno e ripostiglio sottoscala;
- Piano primo: disimpegno e n° 2 camere
- Piano secondo (sottotetto): n° 2 locali di sgombero

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a bagno e cucina, porte interne in legno, finestre in legno e vetro semplice complete di scuri in legno, porta di ingresso in legno con serratura semplice.

L'impianto di riscaldamento, nonostante la presenza di elementi radianti in alluminio, all'atto del sopralluogo risultava non funzionante e privo di corpo caldaia; l'immobile è dotato di camino a legna ubicato nel locale soggiorno.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano realizzati sottotraccia ed all'atto del sopralluogo risultavano non funzionanti.

L'impianto elettrico all'atto del sopralluogo risultava funzionante ma non a norma.

All'atto del sopralluogo nel locale camera ubicato al piano primo si sono rilevate estese marcescenze causate da infiltrazioni (v. foto n° 12) provenienti dalla copertura la quale verte in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

2. L'unità a destinazione deposito risulta dislocata su n° 2 piani entrambi composti da un unico vano destinato a ripostiglio.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare risultavano al grezzo.

L'unità immobiliare identificata con il mappale n° 426 è composta da un locale avente destinazione a deposito, ubicato al piano terra ed avente caratteri di finitura al grezzo.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni delle unità immobiliari risultano pessime.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 16 queste comprese.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta

considerazione lo stato attuale delle unità immobiliari nonché lo stato manutentivo e conservativo dei fabbricati.

Si precisa inoltre che la presente valutazione immobiliare non tiene in considerazione l'immobile pignorato identificato con il mapp. 203 sub. 1 in quanto non è certa la consistenza (si rimanda alla lettura della relazione inerente le attività esplorative depositata in data 08/11/2024).

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 201 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Località Niosa, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Strada Vicinale, mapp. 200, mapp. 199, mapp. 196 e mapp. 202
- foglio 3 particella 426 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 17,56 Euro, indirizzo catastale: Località Niosa, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: mapp. 200 e mapp. 199

B terreno agricolo a DEGO Località Niosa, della superficie commerciale di **1.743,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appezzamenti di terreno incolti, aventi forma irregolare e catastalmente aventi qualità prato.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 196 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 750, reddito agrario 1,94 €, reddito dominicale 1,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 11/10/1975
Coerenze: mapp. 202, mapp. 201, mapp. 199, mapp. 197 e mapp. 198
- foglio 3 particella 199 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 993, reddito agrario 2,56 €, reddito dominicale 2,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da revisione di elementi censuari del 16/06/1993 pratica n. SV0120006 in atti dal 28/06/2007 T.M. 2035/24569/93 (n. 2035.1/1993)
Coerenze: mapp. 200, mapp. 426, mapp. 200, mapp. 191, mapp. 190, mapp. 189, mapp. 188, mapp. 196 e mapp. 201

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.906,48 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.588,24
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.500,00
Data della valutazione:	12/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 30/03/2007 a firma di Notaio Agostino Firpo ai nn. rep. 44456/22743 di repertorio, iscritta il 03/04/2007 a Savona ai nn. RG 3927 RP 950, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 210.000,00.

Importo capitale: € 105.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/07/2007 a firma di Notaio Agostino Firpo ai nn. rep. 45228/23293 di repertorio, iscritta il 13/07/2007 a Savona ai nn. RG 8848 RP 2104, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 25.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/06/2016 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 2616/2016 di repertorio, trascritta il 26/07/2016 a Savona ai nn. RG 6948 RP 5283, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 01/03/2024 a firma di UNEP del Tribunale di Savona ai nn. rep. 326 di repertorio, trascritta il 19/03/2024 a Savona ai nn. RG 2419 RP 2059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 (dal 30/03/2007), con atto stipulato il 30/03/2007 a firma di Notaio Agostino Firpo ai nn. rep. 44455/22742 di repertorio, trascritto il 03/04/2007 a Savona ai nn. RG 3926 RP 2201

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/06/1975 fino al 31/12/1999), con atto stipulato il 11/06/1975 a firma di Notaio Gian Carlo Lasagna ai nn. rep. 10461 di repertorio, trascritto il 27/06/1975 a Savona ai nn. RP 2683.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 201 e mapp. 196

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/04/1995 fino al 31/12/1999), con atto stipulato il 21/04/1995 a firma di Notaio Domenico Rossi ai nn. rep. 66815 di repertorio, trascritto il 16/05/1995 a Savona ai nn. 3926/2500.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 426 e mapp. 199

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 31/12/1999 fino al 30/03/2007), con atto stipulato il 31/12/1999 a firma di Ufficio del Registro di Savona ai nn. n. 75/1086 di repertorio, trascritto il 07/05/2001 a Savona ai nn. RG 4058 RP 3035.

Previa rinuncia del Coniuge con atto a firma Notaio Firpo Agostino in data 09/08/1999 e successiva accettazione tacita di eredità trascritta a Savona in data 01/08/2024 RG 7843 RP 6535.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. C.E. in sanatoria n° 68/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato preesistente fg. 3 mapp. 201, presentata il 18/05/1986 con il n. prot. 2278 di protocollo, rilasciata il 20/04/1993 con il n. prot. 2278 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN DEGO LOCALITÀ NIOSA

CASA INDIPENDENTE E DEPOSITI ESTERNI

DI CUI AL PUNTO A

casa indipendente e depositi esterni a DEGO Località Niosa, della superficie commerciale di **163,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di casa indipendente e depositi esterni ubicati nel Comune di Dego Località Niosa ubicati a circa Km 13,0 dal Comune di Dego di cui Km 7,0 percorribili attraverso una piccola stradina in circa 15 minuti (vi è un percorso più corto ma impraticabile con un'automobile).

L'**unità immobiliare identificata con il mappale n° 201** è composta da n° 2 fabbricati aventi rispettivamente destinazione abitativa e deposito:

1. L'unità a destinazione abitativa risulta dislocata su n° 3 piani (piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto) e composta da:

- Piano terra: cucina, soggiorno, bagno e ripostiglio sottoscala;
- Piano primo: disimpegno e n° 2 camere
- Piano secondo (sottotetto): n° 2 locali di sgombero

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a bagno e cucina, porte interne in legno, finestre in legno e vetro semplice complete di scuri in legno, porta di ingresso in legno con serratura semplice.

L'impianto di riscaldamento, nonostante la presenza di elementi radianti in alluminio, all'atto del sopralluogo risultava non funzionante e privo di corpo caldaia; l'immobile è dotato di camino a legna ubicato nel locale soggiorno.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano realizzati sottotraccia ed all'atto del sopralluogo risultavano non funzionanti.

L'impianto elettrico all'atto del sopralluogo risultava funzionante ma non a norma.

All'atto del sopralluogo nel locale camera ubicato al piano primo si sono rilevate estese marcescenze causate da infiltrazioni (v. foto n° 12) provenienti dalla copertura la quale verte in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

2. L'unità a destinazione deposito risulta dislocata su n° 2 piani entrambi composti da un unico vano

destinato a ripostiglio.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare risultavano al grezzo.

L'**unità immobiliare identificata con il mappale n° 426** è composta da un locale avente destinazione a deposito, ubicato al piano terra ed avente caratteri di finitura al grezzo.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni delle unità immobiliari risultano pessime.

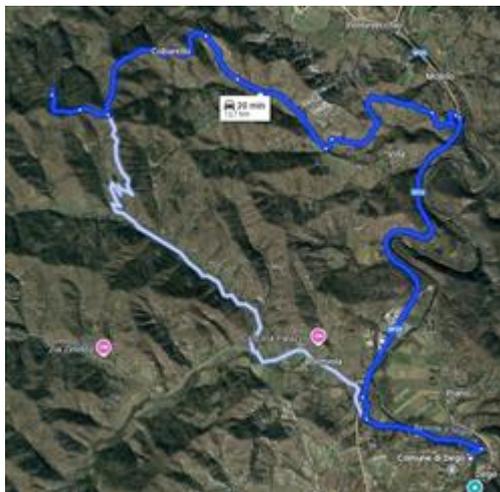
Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 16 queste comprese.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale delle unità immobiliari nonché lo stato manutentivo e conservativo dei fabbricati.

Si precisa inoltre che la presente valutazione immobiliare non tiene in considerazione l'immobile pignorato identificato con il mapp. 203 sub. 1 in quanto non è certa la consistenza (si rimanda alla lettura della relazione inerente le attività esplorative depositata in data 08/11/2024).

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 201 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Località Niosa, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Strada Vicinale, mapp. 200, mapp. 199, mapp. 196 e mapp. 202
- foglio 3 particella 426 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 17,56 Euro, indirizzo catastale: Località Niosa, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: mapp. 200 e mapp. 199



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 82,8
 autobus distante Km 8,0
 autostrada distante Km 22,2
 ferrovia distante Km 10,5



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
mapp. 201 - abitazione PT	68,72	x	100 %	=	68,72
mapp. 201 - abitazione 1°P	68,72	x	100 %	=	68,72
mapp. 201 - abitazione 2°P (sottotetto)	68,72	x	20 %	=	13,74
mapp. 201 - locale deposito PT	22,38	x	20 %	=	4,48
mapp. 201 - locale deposito 1°P	22,38	x	20 %	=	4,48
mapp. 426 - locale deposito PT	16,70	x	20 %	=	3,34
Totale:	267,62				163,48

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **19.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 19.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 19.300,00**

BENI IN DEGO LOCALITÀ NIOSA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a DEGO Località Niosa, della superficie commerciale di **1.743,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appezzamenti di terreno incolti, aventi forma irregolare e catastalmente aventi qualità prato.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 196 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 750, reddito agrario 1,94 €, reddito dominicale 1,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 11/10/1975
Coerenze: mapp. 202, mapp. 201, mapp. 199, mapp. 197 e mapp. 198
- foglio 3 particella 199 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 993, reddito agrario 2,56 €, reddito dominicale 2,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da revisione di elementi censuari del 16/06/1993 pratica n. SV0120006 in atti dal 28/06/2007 T.M. 2035/24569/93 (n. 2035.1/1993)
Coerenze: mapp. 200, mapp. 426, mapp. 200, mapp. 191, mapp. 190, mapp. 189, mapp. 188, mapp. 196 e mapp. 201

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 82,8
autobus distante Km 8,0
autostrada distante Km 22,2
ferrovia distante Km 10,5



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
mapp. 196	750,00	x	100 %	=	750,00
mapp. 199	993,00	x	100 %	=	993,00
Totale:	1.743,00				1.743,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.288,24**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.288,24**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.288,24**

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 **Deago (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, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Deago, osservatori del mercato immobiliare OMI, borsino immobiliare e V.A.M.

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	casa indipendente e depositi esterni	163,48	0,00	19.300,00	19.300,00
B	terreno agricolo	1.743,00	0,00	1.288,24	1.288,24
				20.588,24 €	20.588,24 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.588,24**

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: **€. 17.500,00**

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: **€. 13.125,00**

data 12/12/2024

il tecnico incaricato
Valentina Gerbi