



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

96/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ANNACECILIA MARRUCCI

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOT. DAVIDE ATZENI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



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 96/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SPOTORNO VIA ALLA ROCCA 10, della superficie commerciale di **93,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA SI COLLOCA ALL'INTERNO DEL FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI SPOTORNO, IN VIA ALLA ROCCA 10 INT. 9 SCALA C. ESSO E' COSTITUITO DA 6 CORPI AFFIANCATI CON 4 VANI SCALA (SCALA A-B-C-D).

L'ALLOGGIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO E' COLLOCATO ALL'INTERNO DEL CORPO N. 4 - SCALA C CHE E' COSTITUITO DA QUATTRO PIANI DI CUI UNO ADIBITO A CANTINE E BOX E TRE ADIBITI AD ABITAZIONI CON 3 ALLOGGI PER PIANO.

LE FACCIATE SONO INTONACATE E TINTEGGIATE DI COLORE CHIARO E LE COPERTURE A FALDE.

IL FABBRICATO E' DOTATO DI ASCENSORE.

L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO E' COLLOCATA AL QUARTO PIANO ED HA DOPPIO AFFACCIO CON LA ZONA GIORNO A SUD-EST E LA ZONA NOTTE A NORD-OVEST. L'ALLOGGIO E' COSTITUITO DA UN AMPIO SOGGIORNO E UNA CUCINA, DAI QUALI SI ACCEDE AD UNA VERANDA E DA QUESTA SI ESCE NEL BALCONE; A NORD-OVEST VI SONO IL BAGNO E TRE CAMERE DA LETTO ED E' PRESENTE UN BALCONE CON ACCESSO DALLA CAMERA ADIACENTE AL BAGNO.

L'ALTEZZA UTILE INTERNA DELL'IMMOBILE E' 2,74 M.

I PAVIMENTI E I RIVESTIMENTI SONO IN GRES; LA CUCINA HA IL RIVESTIMENTO SU TUTTO IL PERIMETRO FINO A SOFFITTO.

I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN ALLUMINIO ANODIZZATO CON TAPPARELLE IN PVC MENTRE I SERRAMENTI INTERNI SONO IN LEGNO COLORE MARRONE.

L'IMPIANTO ELETTRICO E' TUTTO SOTTOTRACCIA, L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E' AUTONOMO CON CALDAIA GAS COLLOCATA IN CUCINA E TERMINALI COSTITUITI DA RADIATORI. E' PRESENTE ANCHE UN IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO IN POMPA DI CALORE COSTITUITO DA UNA MACCHINA ESTERNA MONOSPLIT POSTA NEL BALCONE A NORD-OVEST E UNO SPLIT COLLOCATO IN SOGGIORNO.

LO STATO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE E' BUONO.

L' ALLOGGIO E' DOTATO DI UN LOCALE ACCESSORIO COSTITUITO DA UNA CANTINA COLLOCATA AL PIANO PRIMO. ESSA E' RETTANGOLARE CON SUPERFICIE NETTA DI 4.77 MQ E ALTEZZA UTILE 2.73 M E ACCESSO CON PORTA IN FERRO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano QUARTO, interno 9, scala C. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 161 sub. 76 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 606,84 Euro, indirizzo catastale: VIA ALLA ROCCA 10/9, piano: QUARTO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE DEL 07/04/2015 PRATICA N. SV0024736

Coerenze: VANO SCALA E ASCENSORE,INTERNO 8, DISTACCO VERSO PASSAGGIO CONDOMINIALE, INTERNO 10 DEL CIVICO NUMERO 12 E DISTACCO VERSO VIA ALLA ROCCA.

FA PARTE DELLA STESSA SCHEDA CATASTALE LA CANTINA SITA AL PIANO PRIMO CONFINANTE CON CANTINA N. 5, CORRIDOIO CONDOMINIALE, CANTINA N. 7 E ATRIO DEL CIVICO NUMERO 8

B box singolo a SPOTORNO VIA ALLA ROCCA 10, della superficie commerciale di **17,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA SI COLLOCA ALL'INTERNO DEL FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI SPOTORNO, IN VIA ALLA ROCCA 10 INT. 9 SCALA C. ESSO E' COSTITUITO DA 6 CORPI AFFIANCATI CON 4 VANI SCALA (SCALA A-B-C-D).

IL BOX OGGETTO DI PIGNORAMENTO E' COLLOCATO ALL'INTERNO DEL CORPO N. 4 - SCALA C CHE E' COSTITUITO DA QUATTRO PIANI DI CUI UNO ADIBITO A CANTINE E BOX E TRE ADIBITI AD ABITAZIONI CON 3 ALLOGGI PER PIANO.

TRATTASI DI UN AMPIO BOX AVENTE SUPERFICIE NETTA DI OLTRE 16 MQ. ESSO HA BASCULANTE D'ACCESSO IN LAMIERA VERNICIATA, PAVIMENTO IN ELICOTTERATO DI CEEMENTO E PARETI INTONACATE AL CIVILE CON TITEGGIATURA COLORE BIANCO. L'ALTEZZA UTILE INTERNA E' DI 2,98 M CON UNA PORZIONE AL FONDO DEL GARAGE CHE HA UN SOPPALCO IN LEGNO SOSTENUTO DA PUTRELLE CON ALTEZZA SOTTO SOPPALCO DI 1,95 M.

IL PRESENTE BOX E' TRASFERIBILE A TERZI SOLO UNITAMENTE ALL'APPARTAMENTO SUB. 76 DI CUI COSTITUISCE PARTE INSCINDIBILE COME RIPORTATO NELL'ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA DEL 17/11/1988 REP. N. 74604

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 161 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 90,43 Euro, indirizzo catastale: VIA ALLA ROCCA, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 1987
Coerenze: POSTO AUTO N. 1 E N. 2, CORSIA DI MANOVRA, POSTO AUTO N. 4 E CANTINA N. 9

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	111,78 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 157.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 157.800,00
Data della valutazione:	17/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .
NELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO RISIEDONO *** DATO OSCURATO *** E *** DATO OSCURATO *** RISPETTIVAMENTE MOGLIE E FIGLIA DELL'ESECUTATO IN FORZA DI PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE DEL 30/01/2021 REP. N. 70/2021 A FAVORE DI *** DATO OSCURATO *** .

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:

ATTO DI PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE, stipulata il 23/01/2019 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 3643/2018 di repertorio, trascritta il 08/02/2019 a SAVONA ai nn. 1269/992, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

ATTO DI PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE, stipulata il 30/01/2021 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 70/2021 di repertorio, trascritta il 23/03/2021 a SAVONA ai nn. 2777/2153, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/03/2024 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 226 di repertorio, iscritta il 28/03/2024 a SAVONA ai nn. 2831/274, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 30000.

Importo capitale: 13312,62

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/06/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 1277 di repertorio, trascritta il 25/06/2024 a SAVONA ai nn. 6114/5150, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE

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:	€. 1.083,00
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 ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA (dal 17/11/1988), con atto stipulato il 17/11/1988 a firma di NOTAIO PAOLO DI GIOVANNI ai nn. 74607 di repertorio, trascritto il 26/11/1988 ai nn. 9863/7393

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1149/83** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE - LOTTO IV PER N. 30 ALLOGGI, presentata il 26/03/1983 con il n. 1645 di protocollo, rilasciata il 18/11/1983 con il n. 5248 di protocollo, agibilità del 22/10/1986 con il n. 8485 di protocollo. SONO STATE APPROVATE DUE SUCCESSIVE VARIANTI IN DATA 20/03/1985 E 18/07/1985. ILAVORI SONO INIZIATI IL 09/12/1983 E ULTIMATI IL 28/11/1985.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1910**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CHIUSURA POSTI AUTO, presentata il 27/03/1992 con il n. 3080 di protocollo, rilasciata il 22/05/1992.

Il titolo è riferito solamente a BOX SUB. 33

CONCESSIONE IN SANATORIA N. **2/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CHIUSURA DI POSTI AUTO, presentata il 03/01/1995 con il n. 50 di protocollo, rilasciata il 02/06/1995 con il n. 7192 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a BOX SUB. 33

LICENZA EDILIZIA N. **20/31**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di POSA DI UN PANNELLO IN METALLO E VETRO A PROTEZIONE DEL BALCONE, presentata il 06/02/1995 con il n. 1532 di protocollo, rilasciata il 14/04/1995 con il n. 5162 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ALLOGGIO SUB 76

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona C2/167. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 15 - Norme particolari per le zone C

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' STATA CHIUSA LA PORZIONE COPERTA DEL BALCONE LATO MARE MEDIANTE INSTALLAZIONE DI UN SERRAMENTO VETRATO SULL'UNICO LATO APERTO DEL BALCONE STESSO, CREANDO UNA VERANDA MENTRE ERA AUTORIZZATA L'INSTALLAZIONE DI UNA PARETE IN METALLO E VETRO A PROTEZIONE DEL BALCONE LUNGA 1,30 M CON PASSAGGIO LIBERO ADIACENTE.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: MESSA IN PRISTINO MEDIANTE MODIFICA DEL SERRAMENTO ATTUALE CON RIMOZIONE DELLA PORZIONE DI SERRAMENTO APRIBILE.

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

Costi di regolarizzazione:

- MESSA IN PRISTINO: €1.200,00

Questa situazione è riferita solamente a ALLOGGIO SUB 76.

NEGLI ARCHIVI COMUNALI E' STATA REPERITA LA PRATICA EDILIZIA AUTORIZZATIVA DELLA COSTRUZIONE DEL COMPLESSO DI EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE IN CUI E' COLLOCATA L'UNITA' IN OGGETTO, MA NEL FALDONE A LIVELLO GRAFICO SONO PRESENTI SOLO ALCUNE TAVOLE CON RAPPRESENTA LA PLANIMETRIA GENERALE E NON VI E' ALCUNA PIANTE DEI SINGOLI ALLOGGI PER CUI LO STATO LEGITTIMO DELL'UNITA' IMMOBILIARE E' DESUMIBILE DALLA PLANIMETRIA CATASTALE DI PRIMO IMPIANTO DEL 1988.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SPOTORNO VIA ALLA ROCCA 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SPOTORNO VIA ALLA ROCCA 10, della superficie commerciale di **93,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA SI COLLOCA ALL'INTERNO DEL FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI SPOTORNO, IN VIA ALLA ROCCA 10 INT. 9 SCALA C. ESSO E' COSTITUITO DA 6 CORPI AFFIANCATI CON 4 VANI SCALA (SCALA A-B-C-D).

L'ALLOGGIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO E' COLLOCATO ALL'INTERNO DEL CORPO N. 4 - SCALA C CHE E' COSTITUITO DA QUATTRO PIANI DI CUI UNO ADIBITO A CANTINE E BOX E TRE ADIBITI AD ABITAZIONI CON 3 ALLOGGI PER PIANO.

LE FACCIATE SONO INTONACATE E TINTEGGIATE DI COLORE CHIARO E LE COPERTURE A FALDE.

IL FABBRICATO E' DOTATO DI ASCENSORE.

L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO E' COLLOCATA AL QUARTO PIANO ED HA DOPPIO AFFACCIO CON LA ZONA GIORNO A SUD-EST E LA ZONA NOTTE A NORD-OVEST. L'ALLOGGIO E' COSTITUITO DA UN AMPIO SOGGIORNO E UNA CUCINA, DAI QUALI SI ACCEDE AD UNA VERANDA E DA QUESTA SI ESCE NEL BALCONE; A NORD-OVEST VI SONO IL BAGNO E TRE CAMERE DA LETTO ED E' PRESENTE UN BALCONE CON ACCESSO DALLA CAMERA ADIACENTE AL BAGNO.

L'ALTEZZA UTILE INTERNA DELL'IMMOBILE E' 2,74 M.

I PAVIMENTI E I RIVESTIMENTI SONO IN GRES; LA CUCINA HA IL RIVESTIMENTO SU TUTTO IL PERIMETRO FINO A SOFFITTO.

I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN ALLUMINIO ANODIZZATO CON TAPPARELLE IN PVC MENTRE I SERRAMENTI INTERNI SONO IN LEGNO COLORE MARRONE.

L'IMPIANTO ELETTRICO E' TUTTO SOTTOTRACCIA, L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E' AUTONOMO CON CALDAIA GAS COLLOCATA IN CUCINA E TERMINALI COSTITUITI DA RADIATORI. E' PRESENTE ANCHE UN IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO IN POMPA DI CALORE COSTITUITO DA UNA MACCHINA ESTERNA MONOSPLIT POSTA NEL BALCONE A NORD-OVEST E UNO SPLIT COLLOCATO IN SOGGIORNO.

LO STATO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE E' BUONO.

L' ALLOGGIO E' DOTATO DI UN LOCALE ACCESSORIO COSTITUITO DA UNA CANTINA COLLOCATA AL PIANO PRIMO. ESSA E' RETTANGOLARE CON SUPERFICIE NETTA DI 4.77 MQ E ALTEZZA UTILE 2.73 M E ACCESSO CON PORTA IN FERRO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano QUARTO, interno 9, scala C. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 161 sub. 76 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 606,84 Euro, indirizzo catastale: VIA ALLA ROCCA 10/9, piano: QUARTO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE DEL 07/04/2015 PRATICA N. SV0024736

Coerenze: VANO SCALA E ASCENSORE, INTERNO 8, DISTACCO VERSO PASSAGGIO CONDOMINIALE, INTERNO 10 DEL CIVICO NUMERO 12 E DISTACCO VERSO VIA ALLA ROCCA.

FA PARTE DELLA STESSA SCHEDA CATASTALE LA CANTINA SITA AL PIANO PRIMO CONFINANTE CON CANTINA N. 5, CORRIDOIO CONDOMINIALE, CANTINA N. 7 E ATRIO DEL CIVICO NUMERO 8



SOGGIORNO



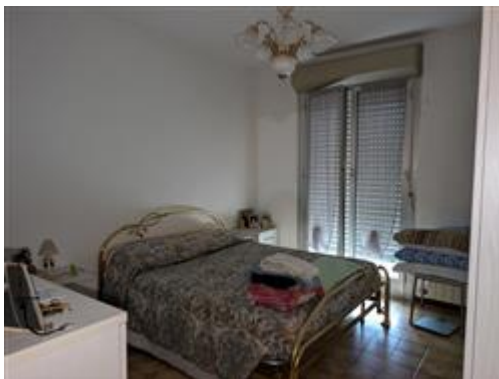
CUCINA



CAMERA



CAMERA



CAMERA



BALCONE LATO MARE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



VISTA SATELLITARE DELL'AREA CON LOCALIZZAZIONE DEL FABBRICATO



VISTA SATELLITARE TRIDIMENSIONALE DELL'AREA E DEL FABBRICATO

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'IMPIANTO ELETTRICO E' TUTTO SOTTOTRACCIA, L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E' AUTONOMO CON CALDAIA GAS COLLOCATA IN CUCINA E TERMINALI COSTITUITI DA RADIATORI. E' PRESENTE ANCHE UN IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO IN POMPA DI CALORE COSTITUITO DA UNA MACCHINA ESTERNA MONOSPLIT POSTA NEL BALCONE A NORD-OVEST E UNO SPLIT COLLOCATO IN SOGGIORNO.

SI SEGNALE CHE CON LE FORTI PIOGGE DEL MESE DI OTTOBRE VI E' STATO UN'INFILTRAZIONE IN UN ANGOLO DEL SOFFITTO DELLA CUCINA CHE HA PRESENTATO MACCHIE DI BAGNATO PER CUI SARA' NECESSARIO VERIFICARNE LA CAUSA .



LA CALDAIA



POMPA DI CALORE



BALCONE A NORD-OVEST



VERANDA

BALCONE A SUD-EST



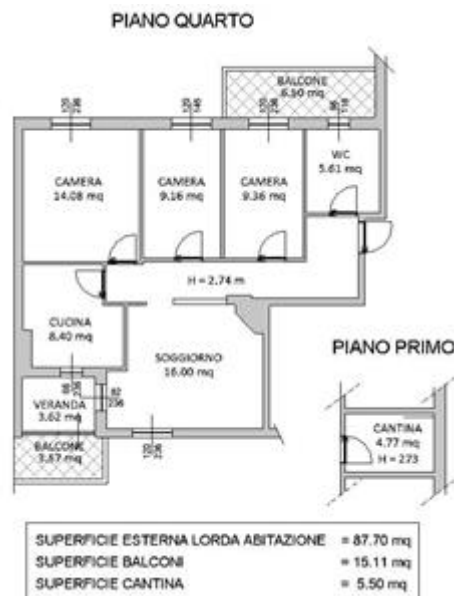
CANTINA

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	87,70	x	100 %	=	87,70
BALCONI	15,11	x	30 %	=	4,53
CANTINA	5,50	x	30 %	=	1,65
Totale:	108,31				93,88



RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

NELLO SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE E' STATO NECESSARIO INSERIRE UN DEPREZZAMENTO DEL BENE GRAVATO DALL'ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE ALLA MOGLIE DELL'ESECUTATO, CHE PUO' ESSERE EQUIPARATO AL DIRITTO DI ABITAZIONE, CHE VIENE CALCOLATO MOLTIPLICANDO IL VALORE DEL PIENO DIRITTO DI PROPRIETA' PER UNA PERCENTUALE CHE VARIA A SECONDA DELL'ETA' ATTUALE DEL BENEFICIARIO; PER L'ANNO IN CORSO, NEL CASO IN ESAME, ESSENDO L'ETA' ATTUALE DEL BENEFICIARIO DI 65 ANNI COMPIUTI, LA PERCENTUALE E' DEL 50%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **298.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
DECURTAZIONE PER ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE	-149.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 149.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 149.000,00**

BENI IN SPOTORNO VIA ALLA ROCCA 10

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SPOTORNO VIA ALLA ROCCA 10, della superficie commerciale di **17,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA SI COLLOCA ALL'INTERNO DEL FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI SPOTORNO, IN VIA ALLA ROCCA 10 INT. 9 SCALA C. ESSO E' COSTITUITO DA 6 CORPI AFFIANCATI CON 4 VANI SCALA (SCALA A-B-C-D).

IL BOX OGGETTO DI PIGNORAMENTO E' COLLOCATO ALL'INTERNO DEL CORPO N. 4 - SCALA C CHE E' COSTITUITO DA QUATTRO PIANI DI CUI UNO ADIBITO A CANTINE E BOX E TRE ADIBITI AD ABITAZIONI CON 3 ALLOGGI PER PIANO.

TRATTASI DI UN AMPIO BOX AVENTE SUPERFICIE NETTA DI OLTRE 16 MQ. ESSO HA BASCULANTE D'ACCESSO IN LAMIERA VERNICIATA, PAVIMENTO IN ELICOTTERATO DI CEEMENTO E PARETI INTONACATE AL CIVILE CON TITEGGIATURA COLORE BIANCO. L'ALTEZZA UTILE INTERNA E' DI 2,98 M CON UNA PORZIONE AL FONDO DEL GARAGE CHE HA UN SOPPALCO IN LEGNO SOSTENUTO DA PUTRELLE CON ALTEZZA SOTTO SOPPALCO DI 1,95 M.

IL PRESENTE BOX E' TRASFERIBILE A TERZI SOLO UNITAMENTE ALL'APPARTAMENTO SUB. 76 DI CUI COSTITUISCE PARTE INSCINDIBILE COME RIPORTATO NELL'ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA DEL 17/11/1988 REP. N. 74604

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 161 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 90,43 Euro, indirizzo catastale: VIA ALLA ROCCA, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 1987
Coerenze: POSTO AUTO N. 1 E N. 2, CORSIA DI MANOVRA, POSTO AUTO N. 4 E CANTINA N. 9



VISTA GENERALE DEL BOX CON CORSIA DI MANOVRA IL BOX VISTO CON LA BASCULANTE D'ACCESSO CHIUSA



IL BOX VISTO ALL'INTERNO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



VISTA SATELLITARE DELL'AREA CON LOCALIZZAZIONE
DEL FABBRICATO

VISTA SATELLITARE TRIDIMENSIONALE DELL'AREA
E DEL FABBRICATO

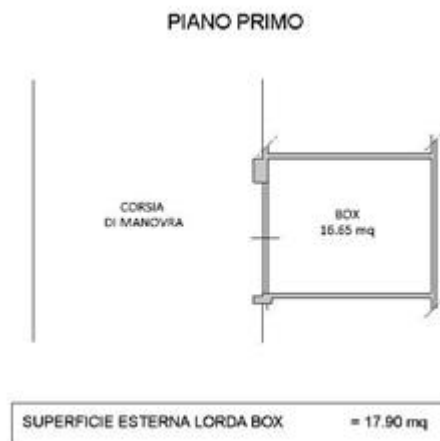
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX	17,90	x	100 %	=	17,90
Totale:	17,90				17,90



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

NELLO SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE E' STATO NECESSARIO INSERIRE UN DEPREZZAMENTO DEL BENE GRAVATO DALL'ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE ALLA MOGLIE DELL'ESECUTATO, CHE PUO' ESSERE EQUIPARATO AL DIRITTO DI ABITAZIONE, CHE VIENE CALCOLATO MOLTIPLICANDO IL VALORE DEL PIENO DIRITTO DI PROPRIETA' PER UNA PERCENTUALE CHE VARIA A SECONDA DELL'ETA' ATTUALE DEL BENEFICIARIO; PER L'ANNO IN CORSO, NEL CASO IN ESAME, ESSENDO L'ETA' ATTUALE DEL BENEFICIARIO DI 65 ANNI COMPIUTI, LA PERCENTUALE E' DEL 50%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

20.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE AL CONIUGE NON PROPRIETARIO	-10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.000,00**

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 DI BENI 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'APPROFONDIRITA INDAGINE ESPERITA SUL MERCATO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI SPOTORNO (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 FINALE LIGURE, ufficio tecnico di SPOTORNO, agenzie: SPOTORNO 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	93,88	0,00	149.000,00	149.000,00
B	box singolo	17,90	0,00	10.000,00	10.000,00
				159.000,00 €	159.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 157.800,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 157.800,00**

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: **€. 118.350,00**

data 17/11/2024

il tecnico incaricato
Francesca Buffa