



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

91/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
OLYMPIA SPV SRL E PER ESSA DOVALUE S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Paola Antonia Di Lorenzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/01/2024

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@libero.it
PEC: valentina.gerbi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 91/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa bifamiliare a DEGO Località Gallareto 4, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **274,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Trattasi di villa bifamiliare ubicata nel Comune di Dego ed avente accesso dal civ. n° 4 di Località Gallareto.

L'immobile è così composto:

- Piano terra, avente altezza interna pari a mt. 2,74 circa, è composto da soggiorno con angolo cottura, camera con cabina armadi, bagno, disimpegno, ripostiglio, cantina, ripostiglio sottoscala e portico nonché ampia corte sulla quale risulta presente altresì un forno in muratura; sono presenti altresì strutture in legno non autorizzate.
- Piano primo, avente altezza pari a mt. 2,78 circa, è composto da soggiorno con angolo cottura, n° 2 camere, disimpegno, ripostiglio, bagno e terrazzo.

Attualmente le n° 2 unità immobiliari sono tra loro collegate internamente a mezzo di scala a chiocciola (v. grafici illustrativi).

I caratteri di finitura delle unità immobiliari, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in gres ceramico, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a bagni ed angoli cottura, porte interne in legno e/o in legno con inserti in vetro, finestre in legno e vetro semplice e complete di persiane in legno del tipo "alla genovese", porta di ingresso in metallo del tipo "tagliafuoco" al piano terra e porta di ingresso in legno con serratura semplice al piano primo..

Il riscaldamento dell'unità immobiliare è del tipo autonomo con stufa a legna nonché stufa a pellets e piastre radianti in alluminio.

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

Al piano terra è presente altresì un boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano buoni.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 36 queste comprese.

Si precisa che essendo stata realizzata una seconda unità immobiliare ed essendo il fabbricato ubicato in area agricola, ai fini della sanatoria di cui al punto 8 si dovrà altresì far predisporre apposita relazione da un Agronomo.

Si precisa altresì che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile (comprese altresì le opere per allineare lo stato attuale allo stato autorizzato) nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 207 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani,

rendita 636,53 Euro, indirizzo catastale: Località Gallareto, piano: PT-1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: mapp. 208, mapp. 201, mapp. 206, mapp. 219, mapp. 218 e mapp. 209

B terreno agricolo a DEGO Località Gallareto 4, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **2.430,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Trattasi appezzamento di terreno avente forma irregolare e catastalmente avente qualità bosco misto.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 208 (catasto terreni), qualità/classe bosco misto 2, superficie 2430, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 1,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 11/10/1975

Coerenze: mapp. 207, mapp. 209, mapp. 200 e mapp. 201

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.704,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.571,22
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.835,54
Data della valutazione:	08/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal 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 31/01/2011 a firma di Notaio Domenico Rossi ai nn. rep. 105828/24087 di repertorio, iscritta il 08/02/2011 a Savona ai nn. RG 1233 RP 218, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 215.954,00.

Importo capitale: € 143.576,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/06/2023 a firma di UNEP del Tribunale di Savona ai nn. rep. 141/2023 di repertorio, trascritta il 04/07/2023 a Savona ai nn. RG 6986 RP 5659, 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 31/01/2011), con atto stipulato il 31/01/2011 a firma di Notaio Domenico Rossi ai nn. rep. 105827/24086 di repertorio, trascritto il 08/02/2011 a Savona ai nn. RG 1231 RP 858

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/11/1973 fino al 03/12/1984), con atto stipulato il 13/11/1973 a firma di Notaio Benedetti Hervè ai nn. rep. 56958 di repertorio, trascritto il 29/11/1973 a Savona ai nn. RP 7109.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 207

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/12/1974 fino al 03/12/1984), con atto stipulato il 17/12/1974 a firma di Notaio Carlo Lasagna ai nn. rep. 8811/2998 di repertorio, trascritto il 11/01/1975 a Savona ai nn. RP 205.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 208

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 03/12/1984 fino al 04/09/2008), con atto stipulato il 03/12/1984 a firma di Ufficio del Registro di Savona ai nn. n. 21 vol. 811 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 04/09/2008 fino al 31/01/2011), con atto stipulato il 04/09/2008 a firma di Ufficio del Registro di Savona ai nn. n. 3 vol. 1256 di repertorio, trascritto il 13/01/2009 a Savona ai nn. RG 725 RP 662.

E successiva accettazione tacita di eredità Notaio Domenico Rossi in data 31/01/2011 rep. 105827/24086 e trascritta a Savona il 08/02/2011 RG 1232 RP 859

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività **N. DIA n° 71/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne, presentata il 22/10/2010 con il n. 6128 di protocollo

Concessione edilizia **N. C.E. n° 10**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa rurale, rilasciata il 02/08/1977 con il n. prot. 266 di protocollo, agibilità del 01/09/1980

Concessione edilizia **N. C.E. n° 33-23/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di piccolo fabbricato uso ricovero attrezzi agricoli, presentata il 28/02/1986 con il n. prot. 903 di protocollo, rilasciata il 15/05/1986

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa destinazione d'uso di alcuni locali al piano terra, diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di nuova unità abitativa al piano terra

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti segreteria: €150,00
- sanzione come da art. 36 del D.P.R. 380/01: €5.128,78
- oneri professionista (variabile a seconda del Tecnico scelto): €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa destinazione d'uso di alcuni locali al piano terra, diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di nuova unità abitativa al piano terra

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione n° 3 pratiche DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali per n° 3 pratiche DOCFA: €150,00
- oneri professionista per redazione e presentazione n° 3 pratiche DOCFA (variabile a seconda

del Tecnico scelto): €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN DEGO LOCALITÀ GALLARETO 4, FRAZIONE -, QUARTIERE -

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a DEGO Località Gallareto 4, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **274,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di villa bifamiliare ubicata nel Comune di Dego ed avente accesso dal civ. n° 4 di Località Gallareto.

L'immobile è così composto:

- Piano terra, avente altezza interna pari a mt. 2,74 circa, è composto da soggiorno con angolo cottura, camera con cabina armadi, bagno, disimpegno, ripostiglio, cantina, ripostiglio sottoscala e portico nonché ampia corte sulla quale risulta presente altresì un forno in muratura; sono presenti altresì strutture in legno non autorizzate.
- Piano primo, avente altezza pari a mt. 2,78 circa, è composto da soggiorno con angolo cottura, n° 2 camere, disimpegno, ripostiglio, bagno e terrazzo.

Attualmente le n° 2 unità immobiliari sono tra loro collegate internamente a mezzo di scala a chiocciola (v. grafici illustrativi).

I caratteri di finitura delle unità immobiliari, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in gres ceramico, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a bagni ed angoli cottura, porte interne in legno e/o in legno con inserti in vetro, finestre in legno e vetro semplice e complete di persiane in legno del tipo "alla genovese", porta di ingresso in metallo del tipo "tagliafuoco" al piano terra e porta di ingresso in legno con serratura semplice al piano primo..

Il riscaldamento dell'unità immobiliare è del tipo autonomo con stufa a legna nonché stufa a pellets e piastre radianti in alluminio.

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

Al piano terra è presente altresì un boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano buoni.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 36 queste comprese.

Si precisa che essendo stata realizzata una seconda unità immobiliare ed essendo il fabbricato ubicato in area agricola, ai fini della sanatoria di cui al punto 8 si dovrà altresì far predisporre apposita relazione da un Agronomo.

Si precisa altresì che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile (comprese altresì le opere per allineare lo stato attuale allo stato autorizzato) nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 207 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 636,53 Euro, indirizzo catastale: Località Gallareto, piano: PT-1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: mapp. 208, mapp. 201, mapp. 206, mapp. 219, mapp. 218 e mapp. 209

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 Cairo Montenotte). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 67,0

buono 
autobus distante Km 3,0

autostrada distante Km 23,0

ferrovia distante Km 10,0

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

buono buono buono 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento - piano terra	73,79	x	100 %	=	73,79
cantina - piano terra	27,79	x	35 %	=	9,73
ripostiglio - piano terra	5,70	x	20 %	=	1,14
portico - piano terra	18,31	x	35 %	=	6,41
appartamento - piano primo	101,58	x	100 %	=	101,58
terrazzo - piano primo	18,31	x	35 %	=	6,41
corte esclusiva - superficie sino a mq. 25,0	25,00	x	10 %	=	2,50
corte esclusiva - superficie in eccedenza a mq. 25,0	3.659,69	x	2 %	=	73,19
Totale:	3.930,17				274,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa altresì che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile (comprese altresì le opere per allineare lo stato attuale allo stato autorizzato) nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **140.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 140.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 140.000,00**

BENI IN DEGO LOCALITÀ GALLARETO 4, FRAZIONE -, QUARTIERE -

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a DEGO Località Gallareto 4, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **2.430,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi appezzamento di terreno avente forma irregolare e catastalmente avente qualità bosco misto.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 208 (catasto terreni), qualità/classe bosco misto 2, superficie 2430, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 1,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 11/10/1975
Coerenze: mapp. 207, mapp. 209, mapp. 200 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 Cairo Montenotte). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 67,0
autobus distante Km 3,0
autostrada distante Km 23,0
ferrovia distante Km 10,0

buono 
buono 
buono 
buono 

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. 208	2.430,00	x	100 %	=	2.430,00
Totale:	2.430,00				2.430,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 1.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 1.000,00

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, agenzie: Carcare e Cairo Montenotte, osservatori del mercato immobiliare OMI e 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	villa bifamiliare	274,75	0,00	140.000,00	140.000,00
B	terreno agricolo	2.430,00	0,00	1.000,00	1.000,00
				141.000,00 €	141.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 9.428,78
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.571,22

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:	€. 111.835,54
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:	€. 83.876,65

data 08/01/2024

il tecnico incaricato
Valentina Gerbi