



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

152/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE S.P.A. IN NOME E PER CONTO DI OLYMPIA SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Mauro Micheletti

CF:MCHMRA77H15D969H

con studio in SAVONA (SV) Via Fontanassa Superiore 5

telefono: 0192072928

email: studiodedalassoassociati@gmail.com

PEC: mauro.micheletti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a STELLANELLO Frazione Borgonuovo , frazione Borgonuovo, della superficie commerciale di **204,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'area è ubicata su una porzione di terreno in prossimità della strada nella frazione di Borgonuovo, in comune di Stellanello, che si distacca dalla via principale di Borgata Albarredo. Si tratta della porzione di terreno a confine nord del mappale individuato catastalmente al foglio 16 mappale 150 sul quale è stato realizzato un insediamento residenziale costituito da un fabbricato di civile abitazione e relativi spazi accessori. Si tratta di uno spazio di forma irregolare con profondità media di circa 5 metri che corre lungo la strada in direzione est-ovest: la maggior parte dell'area risulta pianeggiante, sistemata in asfalto e destinata a posti auto scoperti mentre la restante porzione, verso sud, è sistemata a verde in buona parte in scarpata fino alla recinzione di confine con gli spazi esterni pertinenziali del fabbricato residenziale.

Come vedremo di seguito, sono state riscontrate alcune difformità in termini di superficie e configurazione planimetrica rispetto alla planimetria catastale. Pertanto è stato necessario eseguire un rilievo di dettaglio al fine di verificare le reali dimensioni dell'intera area e delle singole porzioni frazionate e destinate a posti auto scoperti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 150 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 14 mq, rendita 41,94 Euro, indirizzo catastale: Frazione Borgonuovo , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 22/06/2004 Pratica n. SV0113691 in atti dal 22/06/2004 DERIVA DA SUB. 9 (n. 3322.1/2004)
Coerenze: Da nord: foglio 16 mapp. 147, mapp. 150 sub. 20, 40, mapp. 569
- foglio 16 particella 150 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe u, consistenza 9 mq, rendita 26,96 Euro, indirizzo catastale: Frazione Borgonuovo, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 22/06/2004 Pratica n. SV0113691 in atti dal 22/06/2004 DERIVA DA SUB. 9 (n. 3322.1/2004)
Coerenze: da nord: Foglio 16 mappale 147, mappale 150 sub 21, 40, 19
- foglio 16 particella 150 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 9 mq, rendita 26,96 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE BORGONUOVO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 22/06/2004 Pratica n. SV0113691 in atti dal 22/06/2004 DERIVA DA SUB. 9 (n. 3322.1/2004)
Coerenze: da nord: Foglio 16 mapp. 147, mapp. 150 sub 22, sub 40, sub 20
- foglio 16 particella 150 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 8 mq, rendita 23,96 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE BORGONUOVO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 22/06/2004 Pratica n. SV0113691 in atti dal 22/06/2004 DERIVA DA SUB. 9 (n. 3322.1/2004)
Coerenze: da nord: Foglio 16, mapp. 147, mapp. 150 subalterni 23, 40, 21
- foglio 16 particella 150 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 10 mq, rendita 29,95 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE BORGONUOVO, piano: T, intestato

- a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 22/06/2004 Pratica n. SV0113691 in atti dal 22/06/2004 DERIVA DA SUB. 9 (n. 3322.1/2004)
Coerenze: Da nord: foglio 16 mapp. 147, mapp. 150 sub 24, 41, 22
- foglio 16 particella 150 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 11 mq, rendita 32,95 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE BORGONUOVO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 22/06/2004 Pratica n. SV0113691 in atti dal 22/06/2004 DERIVA DA SUB. 9 (n. 3322.1/2004)
Coerenze: Da nord: foglio 16 mapp. 147, mapp. 150 sub. 25, 41, 23
 - foglio 16 particella 150 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 11 mq, rendita 32,95 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE BORGONUOVO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 22/06/2004 Pratica n. SV0113691 in atti dal 22/06/2004 DERIVA DA SUB. 9 (n. 3322.1/2004)
Coerenze: Da nord: foglio 16 mapp. 147, mapp. 150 sub. 26, 41, 24
 - foglio 16 particella 150 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 38,94 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE BORGONUOVO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 22/06/2004 Pratica n. SV0113691 in atti dal 22/06/2004 DERIVA DA SUB. 9 (n. 3322.1/2004)
Coerenze: Da nord: foglio 16 mapp. 147, mapp. 150 sub 27, 4, 25
 - foglio 16 particella 150 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 14 mq, rendita 41,94 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE BORGONUOVO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 22/06/2004 Pratica n. SV0113691 in atti dal 22/06/2004 DERIVA DA SUB. 9 (n. 3322.1/2004)
Coerenze: Da nord: foglio 16 mapp. 147, mapp. 150 sub. 28, 4, 26
 - foglio 16 particella 150 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 38,94 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE BORGONUOVO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 22/06/2004 Pratica n. SV0113691 in atti dal 22/06/2004 DERIVA DA SUB. 9 (n. 3322.1/2004)
Coerenze: Da nord: foglio 16 mapp. 147, mapp. 150 sub 29, 4, 27
 - foglio 16 particella 150 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 38,94 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE BORGONUOVO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 22/06/2004 Pratica n. SV0113691 in atti dal 22/06/2004 DERIVA DA SUB. 9 (n. 3322.1/2004)
Coerenze: Da nord: Foglio 16 mapp. 147, mapp. 150 sub 30, 4, 28
 - foglio 16 particella 150 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 14 mq, rendita 41,94 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE BORGONUOVO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 22/06/2004 Pratica n. SV0113691 in atti dal 22/06/2004 DERIVA DA SUB. 9 (n. 3322.1/2004)
Coerenze: Da nord: Foglio 16 mapp. 147, mapp. 150 sub. 31 b.c.n.c., sub. 3, 4, 29
 - foglio 16 particella 150 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 56,91 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE BORGONUOVO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 22/06/2004 Pratica n. SV0113691 in atti dal 22/06/2004 DERIVA DA SUB. 9 (n. 3322.1/2004)
Coerenze: Da nord: Foglio 16 mapp. 147, mapp. 150 sub 33, 3, 31 b.c.n.c.
 - foglio 16 particella 150 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 14 mq, rendita 41,94 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE BORGONUOVO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 22/06/2004 Pratica n. SV0113691 in atti dal 22/06/2004 DERIVA DA SUB. 9 (n. 3322.1/2004)
Coerenze: Da nord: Foglio 16 mapp. 147, mapp. 150 sub. 34, 2, 3, 32

- foglio 16 particella 150 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 15 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE BORGONUOVO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 22/06/2004 Pratica n. SV0113691 in atti dal 22/06/2004 DERIVA DA SUB. 9 (n. 3322.1/2004)
Coerenze: da nord: Foglio 16 mapp. 147, mapp. 150 sub. 35, 2, 33
- foglio 16 particella 150 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 15 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE BORGONUOVO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 22/06/2004 Pratica n. SV0113691 in atti dal 22/06/2004 DERIVA DA SUB. 9 (n. 3322.1/2004)
Coerenze: Da nord: Foglio 16 mapp. 147, mapp. 150 sub. 36, 2, 34
- foglio 16 particella 150 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 15 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE BORGONUOVO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 22/06/2004 Pratica n. SV0113691 in atti dal 22/06/2004 DERIVA DA SUB. 9 (n. 3322.1/2004)
Coerenze: Da nord: Foglio 16 mapp. 147, mapp. 150 sub. 37, 2, 35

Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	204,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.880,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.880,00
Data della valutazione:	23/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si tratta di posti auto senza dissuasori a delimitazione della proprietà privata.

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 10/09/2020 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Torino ai nn. 6267 di repertorio, iscritta il 24/12/2020 ai nn. 1322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 273.106,21.

Importo capitale: 122.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/09/2023 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 2587 di repertorio, trascritta il 09/10/2023 ai nn. 9787, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento per cui si procede

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 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 18/10/1996 a firma di Notaio dott. Savastano Franz ai nn. 45333 di repertorio, trascritto il 23/10/1996 a Finale Ligure (SV) ai nn. 6182

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **35/95** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per

lavori di realizzazione di nuovo fabbricato bifamiliare di civile abitazione, presentata il 18/11/1995 con il n. 4313 di protocollo, rilasciata il 23/02/1996 con il n. 35 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 16 mappale 150.

Agibilità non riscontrata nel corso dell'accesso agli atti

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona BS - Ambiti non suscettibili di sostanziali modificazioni. Norme tecniche di attuazione ed indici: consentita la destinazione a parcheggio privato nella misura di cui all'art. 2 della L. 122/89

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non riscontrato variante al titolo edilizio originario o nuova concessione relativa alla realizzazione dei posti auto all'interno del sedime di proprietà (normativa di riferimento: Dpr 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia

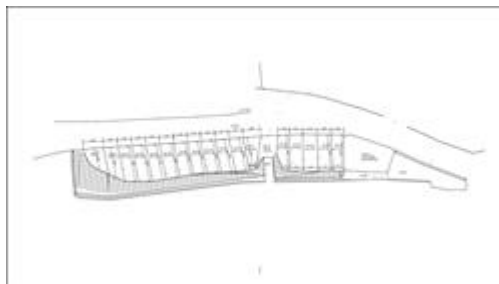
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Il costo sarà valutato a seguito della configurazione finale della sanatoria

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a posti auto



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le superfici catastali dei singoli subalterni nonché la planimetria catastale non sono conformi alle reali dimensioni rilevate nel corso della presente perizia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale tramite presentazione Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica per regolarizzazione catastale e diritti di segreteria: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a posti auto

Piano Terra



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale)

L'immobile risulta **conforme**.



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

BENI IN STELLANELLO FRAZIONE BORGONUOVO , FRAZIONE BORGONUOVO

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a STELLANELLO Frazione Borgonuovo , frazione Borgonuovo, della superficie commerciale di **204,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'area è ubicata su una porzione di terreno in prossimità della strada nella frazione di Borgonuovo, in comune di Stellanello, che si distacca dalla via principale di Borgata Albarredo. Si tratta della porzione di terreno a confine nord del mappale individuato catastalmente al foglio 16 mappale 150 sul quale è stato realizzato un insediamento residenziale costituito da un fabbricato di civile abitazione e relativi spazi accessori. Si tratta di uno spazio di forma irregolare con profondità media di circa 5 metri che corre lungo la strada in direzione est-ovest: la maggior parte dell'area risulta pianeggiante, sistemata in asfalto e destinata a posti auto scoperti mentre la restante porzione, verso sud, è sistemata a verde in buona parte in scarpata fino alla recinzione di confine con gli spazi esterni pertinenziali del fabbricato residenziale.

Come vedremo di seguito, sono state riscontrate alcune difformità in termini di superficie e configurazione planimetrica rispetto alla planimetria catastale. Pertanto è stato necessario eseguire un rilievo di dettaglio al fine di verificare le reali dimensioni dell'intera area e delle singole porzioni frazionate e destinate a posti auto scoperti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 150 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 14 mq, rendita 41,94 Euro, indirizzo catastale: Frazione Borgonuovo, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 22/06/2004 Pratica n. SV0113691 in atti dal 22/06/2004 DERIVA DA SUB. 9 (n. 3322.1/2004)
Coerenze: Da nord: foglio 16 mapp. 147, mapp. 150 sub. 20, 40, mapp. 569
- foglio 16 particella 150 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe u, consistenza 9 mq, rendita 26,96 Euro, indirizzo catastale: Frazione Borgonuovo, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 22/06/2004 Pratica n. SV0113691 in atti dal 22/06/2004 DERIVA DA SUB. 9 (n. 3322.1/2004)
Coerenze: da nord: Foglio 16 mappale 147, mappale 150 sub 21, 40, 19
- foglio 16 particella 150 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 9 mq, rendita 26,96 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE BORGONUOVO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 22/06/2004 Pratica n. SV0113691 in atti dal 22/06/2004 DERIVA DA SUB. 9 (n. 3322.1/2004)
Coerenze: da nord: Foglio 16 mapp. 147, mapp. 150 sub 22, sub 40, sub 20
- foglio 16 particella 150 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 8 mq, rendita 23,96 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE BORGONUOVO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 22/06/2004 Pratica n. SV0113691 in atti dal 22/06/2004 DERIVA DA SUB. 9 (n. 3322.1/2004)
Coerenze: da nord: Foglio 16, m mapp. 147, mapp. 150 subalterni 23, 40, 21
- foglio 16 particella 150 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 10 mq, rendita 29,95 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE BORGONUOVO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 22/06/2004 Pratica n. SV0113691 in atti dal 22/06/2004 DERIVA DA SUB. 9 (n. 3322.1/2004)
Coerenze: Da nord: foglio 16 mapp. 147, mapp. 150 sub 24, 41, 22
- foglio 16 particella 150 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 11 mq, rendita 32,95 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE BORGONUOVO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 22/06/2004 Pratica n. SV0113691 in atti dal 22/06/2004 DERIVA DA SUB. 9 (n. 3322.1/2004)
Coerenze: Da nord: foglio 16 mapp. 147, mapp. 150 sub. 25, 41, 23
- foglio 16 particella 150 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 11 mq, rendita 32,95 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE BORGONUOVO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 22/06/2004 Pratica n. SV0113691 in atti dal 22/06/2004 DERIVA DA SUB. 9 (n. 3322.1/2004)
Coerenze: Da nord: foglio 16 mapp. 147, mapp. 150 sub. 26, 41, 24
- foglio 16 particella 150 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 38,94 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE BORGONUOVO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 22/06/2004 Pratica n. SV0113691 in atti dal 22/06/2004 DERIVA DA SUB. 9 (n. 3322.1/2004)
Coerenze: Da nord: foglio 16 mapp. 147, mapp. 150 sub 27, 4, 25
- foglio 16 particella 150 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 14 mq, rendita 41,94 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE BORGONUOVO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 22/06/2004 Pratica n. SV0113691

- in atti dal 22/06/2004 DERIVA DA SUB. 9 (n. 3322.1/2004)
Coerenze: Da nord: foglio 16 mapp. 147, mapp. 150 sub. 28, 4, 26
- foglio 16 particella 150 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 38,94 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE BORGONUOVO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 22/06/2004 Pratica n. SV0113691 in atti dal 22/06/2004 DERIVA DA SUB. 9 (n. 3322.1/2004)
Coerenze: Da nord: foglio 16 mapp. 147, mapp. 150 sub 29, 4, 27
 - foglio 16 particella 150 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 38,94 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE BORGONUOVO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 22/06/2004 Pratica n. SV0113691 in atti dal 22/06/2004 DERIVA DA SUB. 9 (n. 3322.1/2004)
Coerenze: Da nord: Foglio 16 mapp. 147, mapp. 150 sub 30, 4, 28
 - foglio 16 particella 150 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 14 mq, rendita 41,94 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE BORGONUOVO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 22/06/2004 Pratica n. SV0113691 in atti dal 22/06/2004 DERIVA DA SUB. 9 (n. 3322.1/2004)
Coerenze: Da nord: Foglio 16 mapp. 147, mapp. 150 sub. 31 b.c.n.c., sub. 3, 4, 29
 - foglio 16 particella 150 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 56,91 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE BORGONUOVO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 22/06/2004 Pratica n. SV0113691 in atti dal 22/06/2004 DERIVA DA SUB. 9 (n. 3322.1/2004)
Coerenze: Da nord: Foglio 16 mapp. 147, mapp. 150 sub 33, 3, 31 b.c.n.c.
 - foglio 16 particella 150 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 14 mq, rendita 41,94 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE BORGONUOVO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 22/06/2004 Pratica n. SV0113691 in atti dal 22/06/2004 DERIVA DA SUB. 9 (n. 3322.1/2004)
Coerenze: Da nord: Foglio 16 mapp. 147, mapp. 150 sub. 34, 2, 3, 32
 - foglio 16 particella 150 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 15 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE BORGONUOVO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 22/06/2004 Pratica n. SV0113691 in atti dal 22/06/2004 DERIVA DA SUB. 9 (n. 3322.1/2004)
Coerenze: da nord: Foglio 16 mapp. 147, mapp. 150 sub. 35, 2, 33
 - foglio 16 particella 150 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 15 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE BORGONUOVO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 22/06/2004 Pratica n. SV0113691 in atti dal 22/06/2004 DERIVA DA SUB. 9 (n. 3322.1/2004)
Coerenze: Da nord: Foglio 16 mapp. 147, mapp. 150 sub. 36, 2, 34
 - foglio 16 particella 150 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 15 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE BORGONUOVO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 22/06/2004 Pratica n. SV0113691 in atti dal 22/06/2004 DERIVA DA SUB. 9 (n. 3322.1/2004)
Coerenze: Da nord: Foglio 16 mapp. 147, mapp. 150 sub. 37, 2, 35

Immobile costruito nel 2000.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come indicato nella descrizione sommaria, la fascia di terreno destinata a posti auto si sviluppa a partire dalla strada principale della frazione di Borgonuovo denominata Borgata Albarredo. Superata una sbarra, sulla sinistra si trova l'area destinata a parcheggi scoperti: la superficie è asfaltata e si scorgono tracce di segnaletica orizzontale per la separazione dei singoli posti auto. L'area risulta suddivisa in due porzioni "tagliate" da un accesso pedonale che collega la strada con la proprietà del mappale 150, verso sud, proseguendo verso i terreni sottostanti per mezzo di una scala in c.a. (su altro terreno). Tale passaggio, non compreso nei mappali oggetto della presente perizia, riversa in forte stato di degrado e infestato da vegetazione spontanea che lo rende inaccessibile. Si rilevano inoltre tracce di opere in c.a. a confine tra il terreno oggetto di perizia e la strada per l'eventuale alloggiamento di paletti dissuasori.

Il tratto terminale della fascia verso sud, per una profondità variabile tra 1 metro e 2,5 metri, è sistemata a verde in scarpata per raccordare le differenti quote altimetriche tra il muro di confine con recinzione metalica e lo spazio pianeggiante asfaltato. In particolare, nel tratto terminale verso ovest la fascia verde si allarga sensibilmente occupando quasi tutta la superficie del terreno (in corrispondenza del subalterno 19 e 20 come si evince dalla sovrapposizione planimetrica tra il catastale e il rilievo allegata alla presente perizia).

Lo stato di conservazione dell'intera proprietà è scarso: la pavimentazione asfaltata presenta fessurazioni e in alcuni tratti una completa rottura del tappeto di usura nonché vegetazione spontanea con particolare riferimento allo spazio di separazione con percorso pedonale e in corrispondenza dei subalterni 19 e 20. La parte sistemata a verde, dove sono presenti alcune piante di altezza rilevante, è in stato di abbandono.

Come già anticipato, sulla base dei sopralluoghi effettuati e del rilievo di dettaglio eseguito con strumentazione, è stato possibile riscontrare alcune difformità in relazione alle misure planimetriche dell'area nonché sulla suddivisione dei singoli posti auto. Si allega pertanto restituzione grafica dello stato reale dei luoghi e sovrapposizione con la planimetria catastale. In particolare si è verificato che:

- il posto auto con subalterno 19 è in buona parte occupato da verde e terreno in scarpata e non

può essere utilizzato quale posto auto;

- il posto auto con subalterno 30 è in parte occupato da scarpata e diversa delimitazione con subalterno 31 dove è individuato il passaggio pubblico con scala;
- il posto auto con subalterno 32 è in parte occupato da scarpata e diversa delimitazione con subalterno 31 dove è individuato il passaggio pubblico con scala (forte diminuzione di superficie);
- alcuni posti auto hanno larghezza così ridotta (circa 2 metri) da non poter essere utilizzati quali posto auto (in particolare i subalterni 25, 26, 30, 32 e 36);
- la superficie complessiva dei posti auto rilevata è pari a mq. 204 anziché i 217 mq censiti al catasto.

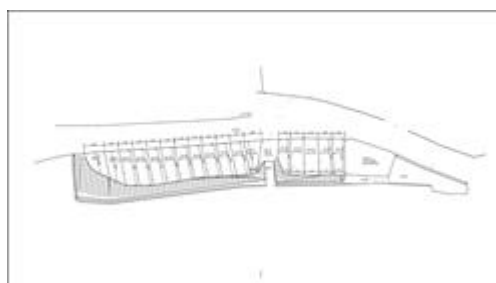
Per queste ragioni, si è proceduto ad una diversa distribuzione dei posti auto in modo tale da rendere utilizzabile l'intera area a disposizione con una riduzione dei posti a 13 unità anziche le 17 previste nell'attuale frazionamento catastale. Questo richiede, come vedremo, la necessità di una riorganizzazione dell'area e un aggiornamento catastale nonché la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria considerato che l'attuale destinazione, sulla base dell'accesso agli atti, risulta priva di autorizzazione edilizia.

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
posti auto all'aperto	204,00	x	100 %	=	204,00
Totale:	204,00				204,00



Planimetria dello stato di fatto dell'area

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/03/2024

Fonte di informazione: astalegale.net

Descrizione: autorimessa con vincolo di pertinenzialità
 Indirizzo: Strada provinciale Crocetta-Caso, 8 - 17021 - Alassio (SV)
 Superfici principali e secondarie: 11
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 9.000,00 pari a 818,18 Euro/mq
 Valore Ctu: 9.000,00 pari a: 818,18 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 9.000,00 pari a: 818,18 Euro/mq
 Distanza: 8,000.00 m
 Numero Tentativi: 1

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle ricerche effettuate, non sono emersi valori di mercato per posti auto nella zona di riferimento. Allo stesso modo, nella fascia OMI dell'ambito non risulta classificata la categoria relativa a box/posti auto. Infine il Comune di Stellanello non ha deliberato un valore minimo per la monetizzazione di un posto auto.

Pertanto si è estesa la ricerca su comuni limitrofi con caratteristiche simili per dimensione e localizzazione geografica cercando vendite relative a box e/o posti auto ricavando un valore del posto auto pari a 270 €/mq (il valore si riferisce ad 1/3 del valore di aggiudicazione del box pari a 818 €/mq). Inoltre si è considerata la quotazione immobiliare annuale riferita al comune di stellanello ricavata dal Borsino immobiliare che assegna un valore medio di € 1.015 €/mq per gli immobili mentre per i box può essere attribuito un valore pari al 50% ovvero 500 €/mq. Il posto auto scoperto ha un valore pari a un terzo di quello attribuito ai box auto della zona di riferimento ovvero circa 166 €/mq.

Pertanto, considerato lo stato di manutenzione dell'area destinata a parcheggio, si considera un valore medio di 220 €/mq.

Per la verifica della congruità del valore, si è proceduto inoltre ad una ipotesi di nuovo frazionamento dell'area in posti auto comodamente accessibili (si veda le criticità rilevate e descritte nella relazione di dettaglio). Tale progetto è allegato alla perizia e prevede la realizzazione di 13 posti auto anziché i 17 previsti nella planimetria catastale con una superficie media pari a 14 mq. Applicando il valore medio individuato, si ottiene un prezzo del singolo posto auto pari ad € 3.080.

Infine, al valore a corpo è stato detratto il costo minimo di ripristino dei posti auto che prevede la sistemazione delle parti di asfalto ammalorate e la realizzazione della nuova segnaletica.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **44.880,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere di manutenzione ordinaria all'asfalto e realizzazione nuova segnaletica	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 39.880,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 39.880,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dalle ricerche effettuate, non sono emersi valori di mercato per posti auto nella zona di riferimento. Allo stesso modo, nella fascia OMI dell'ambito non risulta classificata la categoria relativa a box/posti auto.

Pertanto si è esteso la ricerca su comuni limitrofi con caratteristiche simili per dimensione e localizzazione geografica cercando vendite relative a box e/o posti auto ricavando un valore del posto auto pari a 270 €/mq. Inoltre si è considerata la quotazione immobiliare annuale riferita al comune di stellanello ricavata dal Borsino immobiliare che assegna un valore medio di € 1.015 €/mq per gli immobili mentre per i box può essere attribuito un valore pari al 50% ovvero 500 €/mq. Il posto auto scoperto ha un valore pari a un terzo di quello attribuito ai box auto della zona di riferimento ovvero circa 166 €/mq.

Pertanto, considerato lo stato di manutenzione dell'area destinata a parcheggio, si considera un valore di 220 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Stellanello, osservatori del mercato immobiliare borsino immobiliare, ed inoltre: aste giudiziarie

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	posto auto	204,00	0,00	39.880,00	39.880,00
				39.880,00 €	39.880,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 37.880,00**

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: **€. 37.880,00**

Valore dell'offerta minima (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571) **€. 28.410,00**

c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria:

data 23/03/2024

il tecnico incaricato
Mauro Micheletti