



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 10/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A. PER MAIOR SPV SRL

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

GIUDICE:  
DOTT.SSA ANNA FERRETTI

CUSTODE:  
Dott.ssa Maria Grazia Siccardò

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:  
**Emmanuele Auxilia architetto**

CF: XLAMNL66M271480I  
con studio in SAVONA (SV) LARGO DEI VEGERIO 6  
telefono: 019821847  
fax: 019853143  
email: emmanuele.auxilia@studioauxilia.it  
PEC: emmanuele.auxilia@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2024

## LOTTO 1

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

**A**

**Deposito commerciale** a BORGHETTO SANTO SPIRITO Via Michelangelo 24, Condominio Panorama A, della superficie commerciale di **76,20** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni di cui alla presente relazione sono in generale:

un deposito e due locali cantina siti nel comune di Borghetto Santo Spirito e facenti parte della casa di civile abitazione denominata Condominio "Panorama A" distinto con il civico 24 della via Michelangelo – descritti ai lotti 1, 2 e 3;

ventitre posti auto a raso asserviti all'uso pubblico siti nel comune di Albenga, nella frazione di Salea, regione Morteo costituenti il lastrico di copertura di una autorimessa interrata di recente costruzione – descritti nel complesso al lotto 4;

un posto auto a raso sito nel comune di Albenga, nella frazione di Salea, regione Morteo posto nelle immediate adiacenze dei precedenti – descritto al lotto 5;

un'area urbana costituente vialetto di accesso e spazio verde adiacente ad un fabbricato di civile abitazione anche questo nelle immediate adiacenze dei precedenti – descritto al lotto 6.

I beni di cui ai primi tre lotti sono tutti parte del fabbricato di civile abitazione denominato Condominio "Panorama A" distinto con il civico 24 di via Michelangelo.

La via costituisce il primo tratto della provinciale n. 1 all'interno dell'abitato cittadino e anche il principale asse di collegamento con l'entroterra, il territorio di Toirano ed il casello autostradale.

L'area all'interno della quale sorge il fabbricato è periferica ed è caratterizzata da un tessuto urbano ancora piuttosto rado costituito da condomini pluripiano; sono presenti alcuni sporadici servizi commerciali.

L'edificio di cui gli immobili fanno parte si sviluppa su dieci piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato con il fronte principale affacciato sul corso della provinciale; sul retro, ad un livello ribassato rispetto al fronte della pubblica via, è presente una ampia corte adibita a parcheggio pubblico. Il fabbricato è stato edificato nella prima metà degli anni 'sessanta; la tipologia è a blocco le strutture portanti sono in cemento armato, la copertura è piana e i fronti esterni sono intonacati al civile e tinteggiati con campiture rivestite in piastrelle ceramiche.

Da un esame a vista svolto nel corso del sopralluogo le condizioni di manutenzione appaiono in generale sufficienti.

La porzione di fabbricato di cui gli immobili sono parte era in origine adibita ad una attività ricettiva che occupava i primi due piani fuori terra il seminterrato ed il piano interrato ed è stata oggetto di una ristrutturazione complessiva con cambio d'uso alla residenza nella prima decade degli anni 'duemila con la creazione di alcuni appartamenti che attualmente occupano i piani terreno (rialzato) e primo del fabbricato e dei locali ad uso cantina e deposito oggetto della presente stima.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, scala Indipendente, ha un'altezza interna di 3.30.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Borghetto Santo Spirito

- foglio 7 particella 557 sub. 62, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0140056 del 15/11/2006, categoria C/2, classe 2, consistenza 55 mq, rendita 281,21 Euro, indirizzo catastale: Via Michelangelo civ. 24, piano: T - S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: Variazione del 19/07/2013 Pratica n. SV0082557 per Bonifica identificativo catastale (n. 25901.1/2013); variazione nel classamento del 24/07/2007 Pratica n. SV013677 (n. 19423.1/2007); Ultimazione di fabbricato urbano del 15/11/2006 Pratica n. SV0140056 (n. 29241.1/2006); variazione del 21/06/2006 Pratica n. SV0075559 per Divisione – Diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione (n. 6862.1/2006); variazione del 20/12/2005 Pratica n. SV0150191 Cambio d'uso da Albergo ad appartamento (n. 8703.1/2005); Variazione del 21/04/1987 Pratica n. 172768 MOD.58 N.2854 - PR.146284/03- Variazione di Classamento (n. 1134B.1/1987); variazione del 21/04/1987 (n. 1134/1987); Impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'immobile di cui al presente capo, identificato con il sub. 62 del mappale 557 è stato generato con la soppressione della particella 168 sub. 62, già particella n. 168 sub. 51, ex particella 168 sub. 1

Coerenze: quanto alla corte al piano terreno: corte comune mappale 557 a più lati e murature perimetrali appartamento sub. 55; quanto al locale al piano seminterrato: atrio scala e corridoio condominiale, locali identificati con i sub. 59 e 60, terrapieno a due lati.

In precedenza l'intero fabbricato veniva identificato con il mappale 168 del foglio 7

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 9 piani fuori terra, 2 piani interrati.

Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2006.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>76,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 36.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 37.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>05/09/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/07/2014 00:00:00 stabilita attraverso dichiarazione resa dall'occupante.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato senza alcun titolo: l'occupante ha dichiarato di essere nel possesso del magazzino da circa 10 anni e di aver avuto copia delle chiavi da

uno dei soci della società proprietaria esecutata; l'amministratore della società ha affermato di non essere a conoscenza dell'esistenza di alcun accordo verbale e/o contratto con l'occupante.

#### **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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, emesso il 18/01/2024 con atto a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Savona ai nn. 3766 di repertorio, trascritto il 31/01/2024 a Finale Ligure ai nn. 1153/982, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento per cui si procede - colpisce la piena proprietà per la quota pari al 100/100 dei beni descritti come: Unità negoziale 1

Imm. 1: Comune di Albenga cat. F – sez. Alb., Foglio 12, part. 341 sub. 40 - nat. F1 – Via al Piemonte civ. 50;

Imm. 2: Comune di Albenga cat. F – sez. Cam., Foglio 9, part. 1391 sub. 4 - nat. C6 – cons. 17 mq. – Reg. Morteo;

Imm. 3: Comune di Albenga cat. F – sez. Cam., Foglio 9, part. 1432 sub. 3 - nat. C6 – cons. 16 mq. – Reg. Morteo;

Imm. 4: Comune di Albenga cat. F – sez. Cam., Foglio 9, part. 1432 sub. 4 - nat. C6 – cons. 16 mq. – Reg. Morteo;

Imm. 5: Comune di Albenga cat. F – sez. Cam., Foglio 9, part. 1432 sub. 5 - nat. C6 – cons. 16 mq. – Reg. Morteo;

Imm. 6: Comune di Albenga cat. F – sez. Cam., Foglio 9, part. 1432 sub. 6 - nat. C6 – cons. 16 mq. – Reg. Morteo;

Imm. 7: Comune di Albenga cat. F – sez. Cam., Foglio 9, part. 1432 sub. 7 - nat. C6 – cons. 16 mq. – Reg. Morteo;

Imm. 8: Comune di Albenga cat. F – sez. Cam., Foglio 9, part. 1432 sub. 8 - nat. C6 – cons. 14 mq. – Reg. Morteo;

Imm. 9: Comune di Albenga cat. F – sez. Cam., Foglio 9, part. 1432 sub. 9 - nat. C6 – cons. 14 mq. – Reg. Morteo;

Imm. 10: Comune di Albenga cat. F – sez. Cam., Foglio 9, part. 1432 sub.10 - nat. C6 – cons. 14 mq. – Reg. Morteo;

Imm. 11: Comune di Albenga cat. F – sez. Cam., Foglio 9, part. 1432 sub. 11 - nat. C6 – cons. 14 mq.

– Reg. Morteo;

Imm. 12: Comune di Albenga cat. F – sez. Cam., Foglio 9, part. 1432 sub. 12 - nat. C6 – cons. 14 mq.  
– Reg. Morteo;

Imm. 13: Comune di Albenga cat. F – sez. Cam., Foglio 9, part. 1432 sub. 13 - nat. C6 – cons. 14 mq.  
– Reg. Morteo;

Imm. 14: Comune di Albenga cat. F – sez. Cam., Foglio 9, part. 1432 sub. 14 - nat. C6 – cons. 14 mq.  
– Reg. Morteo;

Imm. 15: Comune di Albenga cat. F – sez. Cam., Foglio 9, part. 1432 sub. 15 - nat. C6 – cons. 14 mq.  
– Reg. Morteo;

Imm. 16: Comune di Albenga cat. F – sez. Cam., Foglio 9, part. 1432 sub. 16 - nat. C6 – cons. 14 mq.  
– Reg. Morteo;

Imm. 17: Comune di Albenga cat. F – sez. Cam., Foglio 9, part. 1432 sub. 17 - nat. C6 – cons. 14 mq.  
– Reg. Morteo;

Imm. 18: Comune di Albenga cat. F – sez. Cam., Foglio 9, part. 1432 sub. 18 - nat. C6 – cons. 14 mq.  
– Reg. Morteo;

Imm. 19: Comune di Albenga cat. F – sez. Cam., Foglio 9, part. 1432 sub. 19 - nat. C6 – cons. 14 mq.  
– Reg. Morteo;

Imm. 20: Comune di Albenga cat. F – sez. Cam., Foglio 9, part. 1432 sub. 20 - nat. C6 – cons. 14 mq.  
– Reg. Morteo;

Imm. 21: Comune di Albenga cat. F – sez. Cam., Foglio 9, part. 1432 sub. 21 - nat. C6 – cons. 14 mq.  
– Reg. Morteo;

Imm. 22: Comune di Albenga cat. F – sez. Cam., Foglio 9, part. 1432 sub. 22 - nat. C6 – cons. 14 mq.  
– Reg. Morteo;

Imm. 23: Comune di Albenga cat. F – sez. Cam., Foglio 9, part. 1432 sub. 31 - nat. C6 – cons. 15 mq.  
– Reg. Morteo;

Imm. 24: Comune di Albenga cat. F – sez. Cam., Foglio 9, part. 1432 sub. 32 - nat. C6 – cons. 16 mq.  
– Reg. Morteo;

Imm. 25: Comune di Albenga cat. F – sez. Cam., Foglio 9, part. 1569 - nat. F6;

Imm. 26: Comune di Albenga cat. F – sez. Cam., Foglio 9, part. 1434 sub. 1 - nat. C6 – cons. 14 mq.  
– Reg. Morteo;

Imm. 27: Comune di Borghetto S. Spirito cat. F., Foglio 7, part. 557 sub. 57 - nat. C2 – cons. 5 mq. –  
Via Michelangelo civ. 24;

Imm. 28: Comune di Borghetto S. Spirito cat. F., Foglio 7, part. 557 sub. 58 - nat. C2 – cons. 5 mq. –  
Via Michelangelo civ. 24;

Imm. 29: Comune di Borghetto S. Spirito cat. F., Foglio 7, part. 557 sub. 62 - nat. C2 – cons. 55 mq.  
– Via Michelangelo civ. 24;

Imm. 30: Comune di Albenga cat. T – sez. Cam., Foglio 9, part. 1433 - nat. T.

La descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento e nella relativa nota è coerente con quanto rilevato in sede di accesso e coincide con quanto oggetto di relazione con le seguenti precisazioni:

- L'immobile n. 1 identificato al F. 12 con il mappale 341 sub. 40 – area urbana – via al Piemonte civ. 50 coincide con un reliquato di terreno in parte ricompreso all'interno di un giardino di proprietà privata adiacente all'area cortilizia del fabbricato di civile abitazione distinto con il civ. 50 di via al Piemonte e in parte nel percorso pedonale che corre in parallelo al tracciato della medesima via sul lato interno. Sulla base delle verifiche svolte in loco dallo scrivente si ritiene che il reliquato, della superficie ridotta a pochi mq. e sostanzialmente privo di qualsivoglia appetibilità commerciale, non possa costituire lotto di vendita e, per economia di procedura, viene di conseguenza escluso dalle valutazioni e dalla formazione dei lotti.

- Gli immobili da 2 a 24 vengono descritti al lotto 4.
- L'immobile n. 25 identificato al F. 9 con il mappale 1569 nat. F/6 coincide – per posizione e consistenza con il mappale 1434 suddiviso nei subalterni 1 - oggetto di pignoramento e descritto nella N.T. come immobile 26 – e 2, non oggetto di pignoramento ed intestato a terzi per essere stato ceduto dalla società eseguita in epoca antecedente alla trascrizione del pignoramento. Nella relazione viene di conseguenza preso in considerazione il solo bene descritto come immobile n. 26 che viene descritto al lotto 5.
- Gli immobili n. 27, 28 e 29 vengono descritti ai lotti 1, 2 e 3.
- L'immobile n. 30 viene descritto al lotto 6.

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:	<b>€. 200,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 2.497,76</b>
Millesimi condominiali:	<b>8</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 100/100 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/2010), con atto stipulato il 30/06/2010 a firma di Valentino Elpidio Notaio in Alassio ai nn. 50.248 di repertorio, registrato il 19/07/2010 a Albenga ai nn. 5424/1T, trascritto il 20/07/2010 a Finale Ligure ai nn. 8737/6197.

Oggetto della compravendita erano i tre immobili identificati al N.C.E.U. del comune di Borghetto Santo Spirito al foglio 7 mappale 168 subalterni 62, 57 e 58 e descritti come un locale magazzino e due locali cantina.

Parte venditrice era la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 100/100 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita ( fino al 30/06/2010), con atto stipulato il 07/01/2004 a firma di Valentino Elpidio Notaio in Alassio ai nn. 24.335 di repertorio, registrato il 10/01/2004 a Albenga ai nn. 101/1T, trascritto il 13/01/2004 a Finale Ligure ai nn. 365/234.

Oggetto della compravendita era il complesso immobiliare al tempo identificato al N.C.E.U. del comune di Borghetto Santo Spirito al foglio 7 mappale 168 sub. 1 cat. D/2 - immobile da quale vennero successivamente derivati i tre immobili oggetto della presente relazione. Parte venditrice erano le Sig.re \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili N. **341-A**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova costruzione di un fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 14/11/1963 con il n. 341-A di protocollo, agibilità del 09/02/1966 con il n. 341-A di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria Ex Legge 47/85 N. **4417/1998**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento superficie terrazza - Cambio d'uso da magazzino ad albergo con modifiche interne, presentata il 13/08/1986 con il n. 06533 di protocollo, rilasciata il 22/01/1988 con il n. 4417 di protocollo

Permesso di Costruire N. **4186/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione con trasformazione e cambio d'uso da albergo a residenziale , presentata il 17/11/2004 con il n. 35668 di protocollo, rilasciata il 10/06/2005 con il n. 4186 di protocollo

Accertamento di conformità in sanatoria ex art. 43 L.R. 16/2008 N. **6466/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di varianti eseguite in assenza di titolo edilizio rispetto al PC n. 4186/2005, presentata il 23/03/2010 con il n. 6466 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

In seguito alla presentazione dell'istanza l'ufficio tecnico aveva calcolato la sanzione complessiva da versare per ottenere la sanatoria in € 2.032,00 oltre diritti amministrativi di segreteria per il rilascio; da quanto si è potuto verificare nonostante ripetuti solleciti la sanzione non è mai stata pagata e ad oggi il comune risulta ancora creditore delle relative somme. La sanzione - suddivisa per ogni singolo lotto - potrà essere versata dall'eventuale futuro acquirente come da prospetto di seguito riportato.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 12/08/2019 integrata con D.C.C. n. 42 del 13/11/2019 e 46 del 30/12/2019 , l'immobile ricade in zona B - B Area di completamento; F - Area ad attrezzature pubbliche (parte); Rispetto stradale - Fascia di rispetto stradale (parte) . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 25 delle N.T.A. Art. 32 delle N.T.A. Art. 6 delle N.T.A.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'accertamento di conformità presentato nel marzo del 2010 non è mai stato perfezionato con il pagamento da parte della società proprietaria della sanzione edilizia calcolata dall'Ufficio Tecnico (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m. e i. L.R. 16/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Versamento delle sanzioni calcolate dall'UTC - la quota delle sanzioni da porre a carico del lotto primo è stata fatta sulla base del calcolo della sanzione complessiva a suo tempo predisposta.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa calcolata al 15/11/2010: €1.000,00
- Interessi maturati e maturandi - valutazione forfettaria: €100,00

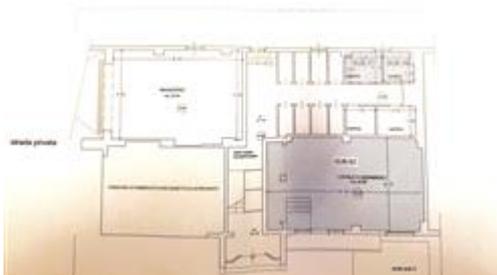
- Diritti di segreteria e spese di notifica: € 100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a difformità oggetto di istanza di accertamento di conformità presentato in data 23/03/2010 prot. 6466



Progetto approvato P.C. 4186/2005



Stato di fatto oggetto dell' Accertamento di conformità N. 6466/2010

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

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

BENI IN BORGHETTO SANTO SPIRITO VIA MICHELANGELO 24, FRAZIONE  
CONDominio PANORAMA A

## DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

**Deposito commerciale** a BORGHETTO SANTO SPIRITO Via Michelangelo 24, Condominio Panorama A, della superficie commerciale di **76,20** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

I beni di cui alla presente relazione sono in generale:

un deposito e due locali cantina siti nel comune di Borghetto Santo Spirito e facenti parte della casa di civile abitazione denominata Condominio "Panorama A" distinto con il civico 24 della via Michelangelo – descritti ai lotti 1, 2 e 3;

ventitre posti auto a raso asserviti all'uso pubblico siti nel comune di Albenga, nella frazione di Salea, regione Morteo costituenti il lastrico di copertura di una autorimessa interrata di recente costruzione – descritti nel complesso al lotto 4;

un posto auto a raso sito nel comune di Albenga, nella frazione di Salea, regione Morteo posto nelle immediate adiacenze dei precedenti – descritto al lotto 5;

un'area urbana costituente vialetto di accesso e spazio verde adiacente ad un fabbricato di civile abitazione anche questo nelle immediate adiacenze dei precedenti – descritto al lotto 6.

I beni di cui ai primi tre lotti sono tutti parte del fabbricato di civile abitazione denominato Condominio "Panorama A" distinto con il civico 24 di via Michelangelo.

La via costituisce il primo tratto della provinciale n. 1 all'interno dell'abitato cittadino e anche il principale asse di collegamento con l'entroterra, il territorio di Toirano ed il casello autostradale.

L'area all'interno della quale sorge il fabbricato è periferica ed è caratterizzata da un tessuto urbano ancora piuttosto rado costituito da condomini pluripiano; sono presenti alcuni sporadici servizi commerciali.

L'edificio di cui gli immobili fanno parte si sviluppa su dieci piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato con il fronte principale affacciato sul corso della provinciale; sul retro, ad un livello ribassato rispetto al fronte della pubblica via, è presente una ampia corte adibita a parcheggio pubblico. Il fabbricato è stato edificato nella prima metà degli anni 'sessanta; la tipologia è a blocco le strutture portanti sono in cemento armato, la copertura è piana e i fronti esterni sono intonacati al civile e tinteggiati con campiture rivestite in piastrelle ceramiche.

Da un esame a vista svolto nel corso del sopralluogo le condizioni di manutenzione appaiono in generale sufficienti.

La porzione di fabbricato di cui gli immobili sono parte era in origine adibita ad una attività ricettiva che occupava i primi due piani fuori terra il seminterrato ed il piano interrato ed è stata oggetto di una ristrutturazione complessiva con cambio d'uso alla residenza nella prima decade degli anni 'duemila con la creazione di alcuni appartamenti che attualmente occupano i piani terreno (rialzato) e primo del fabbricato e dei locali ad uso cantina e deposito oggetto della presente stima.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, scala Indipendente, ha un'altezza interna di 3.30.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Borghetto Santo Spirito

- foglio 7 particella 557 sub. 62, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0140056 del 15/11/2006, categoria C/2, classe 2, consistenza 55 mq, rendita 281,21 Euro, indirizzo catastale: Via Michelangelo civ. 24, piano: T - S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: Variazione del 19/07/2013 Pratica n. SV0082557 per Bonifica identificativo catastale (n. 25901.1/2013); variazione nel classamento del 24/07/2007 Pratica n. SV013677 (n. 19423.1/2007); Ultimazione di fabbricato urbano del 15/11/2006 Pratica n. SV0140056 (n. 29241.1/2006); variazione del 21/06/2006 Pratica n. SV0075559 per Divisione - Diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 6862.1/2006); variazione del 20/12/2005 Pratica n. SV0150191 Cambio d'uso da Albergo ad appartamento (n. 8703.1/2005); Variazione del 21/04/1987 Pratica n. 172768 MOD.58 N.2854 - PR.146284/03- Variazione di Classamento (n. 1134B.1/1987); variazione del 21/04/1987 (n. 1134/1987); Impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'immobile di cui al presente capo, identificato con il sub. 62 del mappale 557 è stato generato con la soppressione della particella 168 sub. 62, già particella n. 168 sub. 51, ex particella 168 sub. 1

Coerenze: quanto alla corte al piano terreno: corte comune mappale 557 a pù lati e murature perimetrali appartamento sub. 55; quanto al locale al piano seminterrato: atrio scala e corridoio condominiale, locali identificati con i sub. 59 e 60, terrapieno a due lati.

In precedenza l'intero fabbricato veniva identificato con il mappale 168 del foglio 7

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 9 piani fuori terra, 2 piani interrati.

Immagine costruita nel 1960 ristrutturata nel 2006.



*Complesso di civile abitazione Condominio Panorama A -  
vista da via Michelangelo - lato monte*



*Complesso di civile abitazione Condominio Panorama A -  
vista da via Michelangelo - lato monte*



*Complesso di civile abitazione Condominio Panorama A - vista da via  
Michelangelo - lato mare*



*Complesso di civile abitazione  
Condominio Panorama A - vista da  
corte interna - lato monte*



*Complesso di civile abitazione Condominio  
Panorama A - vista da corte interna - lato mare*

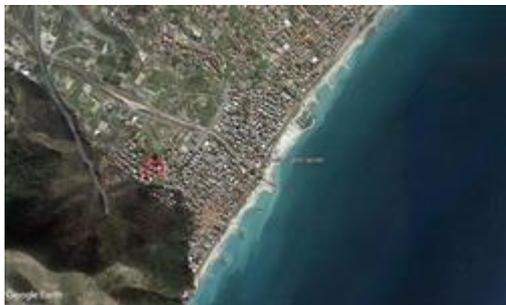


*Vista corte e accesso al magazzino piano seminterrato*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Loano (2.5 km), Albenga (7.3 km), Ceriale (3.2 km), Alassio (14.5 km), Savona (33,6 km), Imperia (35,1 km), Genova (81,2 km), Cuneo (83,2 km), Asti (86,2 km), Torino (123,1 km), Milano (196 km)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Localizzazione fabbricato a livello territoriale



Localizzazione fabbricato a livello comunale



Localizzazione fabbricato a livello locale



Individuazione fabbricato



Sovrapposizione con mappa catastale



Individuazione fabbricato su base catastale

COLLEGAMENTI

autostrada distante 0.5 km

autobus distante 50 mt

ferrovia distante 1.5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto primo è un deposito posto al piano seminterrato del fabbricato dotato di una piccola porzione di corte esclusiva posta in continuità con la corte condominiale sul retro del complesso dalla quale ha accesso.

L'accesso dalla corte, esclusivamente pedonale, avviene attraverso un breve corridoio con rampa a discendere posto in continuità con la corte comune e gravato da servitù di passo per permettere l'accesso ad un locale confinante.

Al fondo del corridoio si trova il varco di ingresso al locale e una breve rampa di scale a discendere che raggiunge la quota del seminterrato vero e proprio.

Il locale è costituito da un unico grande vano di forma rettangolare dotato di una presa di aria e di luce verso la corte comune.

Il pavimento è in piastrelle ceramiche, le pareti e il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati; la porta di accesso è ad anta unica in lamiera metallica. Il locale è dotato di impianto elettrico in canalina esterna e di un rudimentale impianto di illuminazione ed è gravato da servitù di passaggio impiantistico per gli scarichi condominiali.

La superficie lorda complessiva è di circa 71 mq. di cui 10 posti parzialmente a sottoscala. L'altezza utile interna è di 3.30 metri.



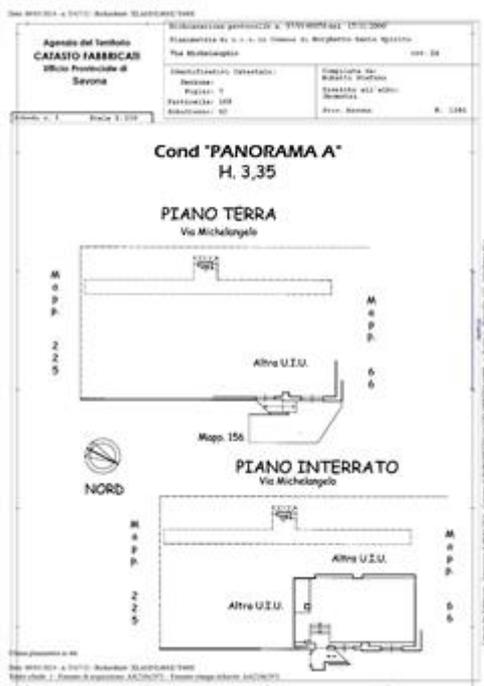


CONSISTENZA:

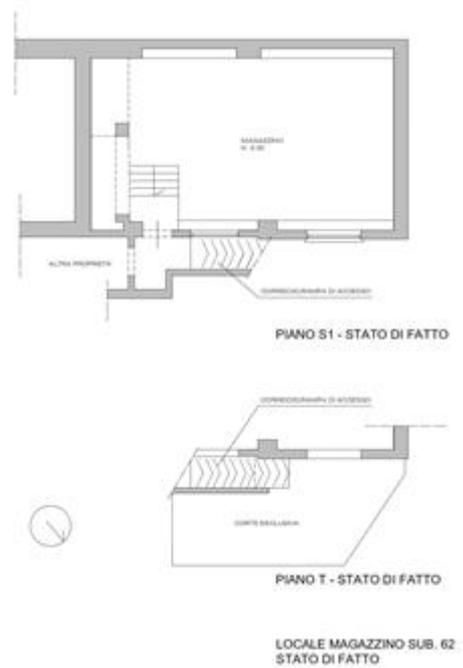
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale ad uso deposito posto al piano seminterrato	72,00	x	100 %	=	72,00
Porzione di corte pertinenziale	21,00	x	20 %	=	4,20
<b>Totale:</b>	<b>93,00</b>				<b>76,20</b>



Locale magazzino - scheda catastale



Locale magazzino - restituzione stato di fatto

VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 76,20 x 500,00 = **38.100,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 38.100,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 38.100,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento forfettario pari al 15% del valore commerciale del bene per la vendita a breve, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di ALBENGA, conservatoria dei registri immobiliari di FINALE LIGURE, ufficio tecnico di BORGHETTO SANTO SPIRITO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE - IL BORSINO IMMOBILIARE - COMPARABILITALIA

## 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	deposito commerciale	76,20	0,00	38.100,00	38.100,00

38.100,00 €

38.100,00 €

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: €. 36.900,00

**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: €. 37.000,00

**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: €. 27.750,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2024

## LOTTO 2

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

**A**

**Cantina** a BORGHETTO SANTO SPIRITO Via Michelangelo 24, Condominio Panorama A, della superficie commerciale di **8,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Per la descrizione generale dei beni si rimanda al lotto 1

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala interna condominiale, ha un'altezza interna di 2.10.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Borghetto Santo Spirito:

- foglio 7 particella 557 sub. 57 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0075559 del 21/06/2006, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita 21,95 Euro, indirizzo catastale: Via Michelangelo civ. 24, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: Variazione del 19/07/2013 Pratica n. SV0082557 per Bonifica identificativo catastale (n. 25901.1/2013); variazione nel classamento del 24/07/2007 Pratica n. SV013677 (n. 19423.1/2007); Ultimazione di fabbricato urbano del 15/11/2006 Pratica n. SV0140056 (n. 29241.1/2006); variazione del 21/06/2006 Pratica n. SV0075559 per Divisione - Diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 6862.1/2006); variazione del 20/12/2005 Pratica n. SV0150191 Cambio d'uso da Albergo ad appartamento (n. 8703.1/2005); Variazione del 21/04/1987 Pratica n. 172768 MOD.58 N.2854 - PR.146284/03- Variazione di Classamento (n. 1134B.1/1987); variazione del 21/04/1987 (n. 1134/1987); Impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'immobile di cui al presente capo, identificato con il sub. 57 del mappale 557 è stato generato con la soppressione della particella 168 sub. 57, già particella n. 168 sub. 51, ex particella 168 sub. 1

Coerenze: cantina n. 6, intercapedine condominiale, cantina sub. 58 e corridoio di distribuzione sub. 61

In precedenza l'intero fabbricato veniva identificato con il mappale 168 del foglio 7

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 9 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2006.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.309,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.300,00
Data della valutazione:	05/09/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero; all'interno del locale era depositata documentazione amministrativa della società proprietaria.

### 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, emesso il 18/01/2024 con atto a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Savona ai nn. 3766 di repertorio, trascritto il 31/01/2024 a Finale Ligure ai nn. 1153/982, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento per cui si procede - per maggior dettaglio si rimanda al lotto 1.

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:	€. 60,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.372,47
Millesimi condominiali:	1

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 100/100 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/2010), con atto stipulato il 30/06/2010 a firma di Valentino Elpidio Notaio in Alassio ai nn. 50.248 di repertorio, registrato il 19/07/2010 a Albenga ai nn. 5424/1T, trascritto il 20/07/2010 a Finale Ligure ai nn. 8737/6197.

Oggetto della compravendita erano i tre immobili identificati al N.C.E.U. del comune di Borghetto Santo Spirito al foglio 7 mappale 168 subalterni 62, 57 e 58 e descritti come un locale magazzino e due locali cantina.

Parte venditrice era la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 100/100 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita ( fino al 30/06/2010), con atto stipulato il 07/01/2004 a firma di Valentino Elpidio Notaio in Alassio ai nn. 24.335 di repertorio, registrato il 10/01/2004 a Albenga ai nn. 101/1T, trascritto il 13/01/2004 a Finale Ligure ai nn. 365/234.

Oggetto della compravendita era il complesso immobiliare al tempo identificato al N.C.E.U. del comune di Borghetto Santo Spirito al foglio 7 mappale 168 sub. 1 cat. D/2 - immobile da quale vennero successivamente derivati i tre immobili oggetto della presente relazione. Parte venditrice erano le Sig.re \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili **N. 341-A**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova costruzione di un fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 14/11/1963 con il n. 341-A di protocollo, agibilità del 09/02/1966 con il n. 341-A di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria Ex Legge 47/85 **N. 4417/1998**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento superficie terrazza - Cambio d'uso da magazzino ad albergo con modifiche interne, presentata il 13/08/1986 con il n. 06533 di protocollo, rilasciata il 22/01/1988 con il n. 4417 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 4186/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione con trasformazione e cambio d'uso da albergo a residenziale , presentata il 17/11/2004 con il n. 35668 di protocollo, rilasciata il 10/06/2005 con il n. 4186 di protocollo

Accertamento di conformità in sanatoria ex art. 43 L.R. 16/2008 **N. 6466/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di varianti eseguite in assenza di titolo edilizio rispetto al PC n. 4186/2005, presentata il 23/03/2010 con il n. 6466 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

In seguito alla presentazione dell'istanza l'ufficio tecnico aveva calcolato la sanzione complessiva da versare per ottenere la sanatoria in € 2.032,00 oltre diritti amministrativi di segreteria per il rilascio; da quanto si è potuto verificare nonostante ripetuti solleciti la sanzione non è mai stata pagata e ad oggi il comune risulta ancora creditore delle relative somme. La sanzione - suddivisa per ogni singolo lotto - potrà essere versata dall'eventuale futuro acquirente come da prospetto di seguito riportato.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 12/08/2019 integrata con D.C.C. n. 42 del 13/11/2019 e 46 del 30/12/2019 , l'immobile ricade in zona B - B Area di completamento; F - Area ad attrezzature pubbliche (parte); Rispetto stradale - Fascia di rispetto stradale (parte) . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 25 delle N.T.A. Art. 32 delle N.T.A. Art. 6 delle N.T.A.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'accertamento di conformità presentato nel marzo del 2010 non è mai stato perfezionato con il pagamento da parte della società proprietaria della sanzione edilizia calcolata dall'Ufficio Tecnico (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m. e i. L.R. 16/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Versamento delle sanzioni calcolate dall'UTC - la quota delle sanzioni da porre a carico del lotto primo è stata fatta sulla base del calcolo della sanzione complessiva a suo tempo predisposta.

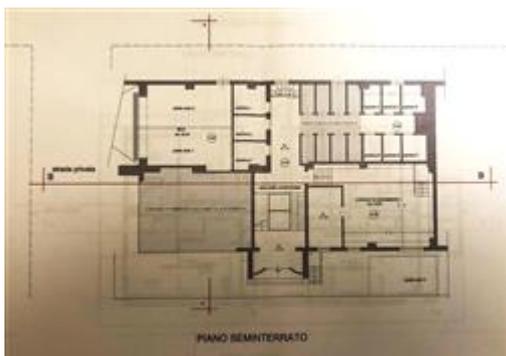
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

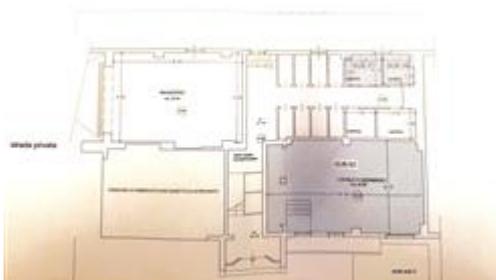
- Sanzione amministrativa calcolata al 15/11/2010: €516,00
- Interessi maturati e maturandi - valutazione forfettaria: €75,00
- Diritti di segreteria e spese di notifica: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a difformità oggetto di istanza di accertamento di conformità presentato in data 23/03/2010 prot. 6466



Progetto approvato P.C. 4186/2005



Stato di fatto oggetto dell' Accertamento di conformità N. 6466/2010

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BORGHETTO SANTO SPIRITO VIA MICHELANGELO 24, FRAZIONE  
CONDOMINIO PANORAMA A

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**Cantina** a BORGHETTO SANTO SPIRITO Via Michelangelo 24, Condominio Panorama A, della superficie commerciale di **8,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Per la descrizione generale dei beni si rimanda al lotto 1

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala interna condominiale, ha un'altezza interna di 2.10.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Borghetto Santo Spirito:

- foglio 7 particella 557 sub. 57 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0075559 del 21/06/2006, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita 21,95 Euro, indirizzo catastale: Via Michelangelo civ. 24, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: Variazione del 19/07/2013 Pratica n. SV0082557 per Bonifica identificativo catastale (n. 25901.1/2013); variazione nel classamento del 24/07/2007 Pratica n. SV013677 (n. 19423.1/2007); Ultimazione di fabbricato urbano del 15/11/2006 Pratica n. SV0140056 (n. 29241.1/2006); variazione del 21/06/2006 Pratica n. SV0075559 per Divisione - Diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 6862.1/2006); variazione del 20/12/2005 Pratica n. SV0150191 Cambio d'uso da Albergo ad appartamento (n. 8703.1/2005); Variazione del 21/04/1987 Pratica n. 172768 MOD.58 N.2854 - PR.146284/03- Variazione di Classamento (n. 1134B.1/1987); variazione del 21/04/1987 (n. 1134/1987); Impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'immobile di cui al presente capo, identificato con il sub. 57 del mappale 557 è stato generato con la soppressione della particella 168 sub. 57, già particella n. 168 sub. 51, ex particella 168 sub. 1

Coerenze: cantina n. 6, intercapedine condominiale, cantina sub. 58 e corridoio di distribuzione sub. 61

In precedenza l'intero fabbricato veniva identificato con il mappale 168 del foglio 7

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 9 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2006.



Complesso di civile abitazione Condominio Panorama A -



Complesso di civile abitazione Condominio Panorama A -

*vista da via Michelangelo - lato monte*



*vista da via Michelangelo - lato mare*

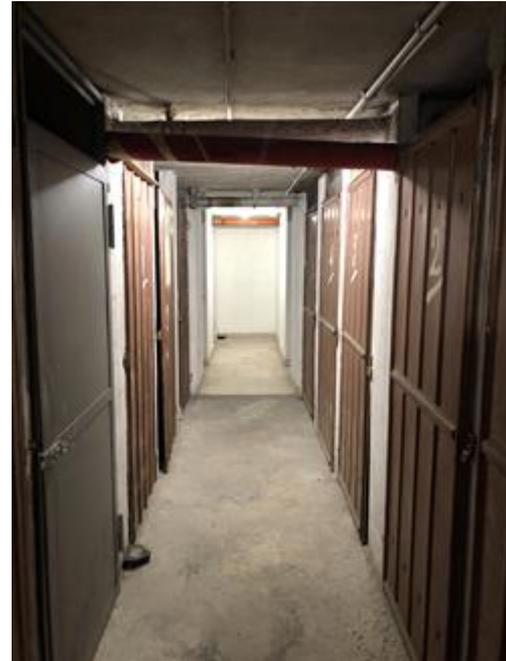


*Complesso di civile abitazione Condominio Panorama A -  
vista da corte interna - lato monte*

*Complesso di civile abitazione Condominio Panorama A -  
vista da corte interna - lato mare*



*Ingresso all'atrio condominiale*

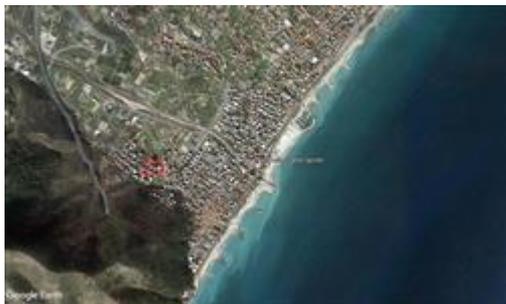


*Corridoio di distribuzione cantine*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Loano (2.5 km), Albenga (7.3 km), Ceriale (3.2 km), Alassio (14.5 km), Savona (33,6 km), Imperia (35,1 km), Genova (81,2 km), Cuneo (83,2 km),

Asti (86,2 km), Torino (123,1 km), Milano (196 km)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Localizzazione fabbricato a livello territoriale



Localizzazione fabbricato a livello comunale



Localizzazione fabbricato a livello locale



Individuazione fabbricato



Sovrapposizione con mappa catastale



Individuazione fabbricato su base catastale

COLLEGAMENTI

- autostrada distante 0.5 km
- autobus distante 50 mt
- ferrovia distante 1.5 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto secondo è un locale cantina posto al piano seminterrato sul fondo del corridoio di distribuzione comune che collega le cantine all’atrio di ingresso comune e al vano scala, nello specifico il locale è il penultimo del lato sinistro del corridoio provenendo dal vano scala.

Il locale dispone di una piccola presa d’aria aperta sull’intercapedine condominiale, ha pavimento in piastrelle ceramiche, pareti e soffitto intonacate al civile e tinteggiate; il varco di accesso è chiuso da una porta metallica con sopra luce in grigliato; il locale è dotato di un impianto elettrico in canalina esterna con punto luce e plafoniera. Le condizioni di manutenzione sono scarse e sono da segnalare diffuse tracce di umidità provenienti dall’intercapedine.

La superficie lorda complessiva è di circa 8 mq. con una altezza ridotta a 2.10 metri



*Vista accesso e corridoio distribuzione cantine*



*Posizione cantina sub. 57*



*Vista interna locale cantina*



*Vista interna locale cantina*



Vista interna locale cantina



Vista interna locale cantina

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale ad uso cantina posto al piano seminterrato	8,00	x	100 %	=	8,00
<b>Totale:</b>	<b>8,00</b>				<b>8,00</b>



LOCALE CANTINA SUB. 57  
PIANO S1 - STATO DI FATTO

Locale cantina sub. 57 restituzione di massima



Locale cantina sub. 57 planimetria catastale

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8,00 x 500,00 = **4.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento forfettario pari al 15% del valore commerciale del bene per la vendita a breve, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di ALBENGA, conservatoria dei registri immobiliari di FINALE LIGURE, ufficio tecnico di BORGHETTO SANTO SPIRITO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE - IL BORSINO IMMOBILIARE - COMPARABILITALIA

## 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	cantina	8,00	0,00	4.000,00	4.000,00

---

	4.000,00 €	4.000,00 €
--	------------	------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 691,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.309,00**

**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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 9,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.300,00**

**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: **€. 2.475,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2024

## LOTTO 3

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

**A**

**Cantina** a BORGHETTO SANTO SPIRITO Via Michelangelo 24, Condominio Panorama A, della superficie commerciale di **7,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Per la descrizione generale dei beni si rimanda al lotto 1

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala interna condominiale, ha un'altezza interna di 2.10.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Borghetto Santo Spirito

- foglio 7 particella 557 sub. 58, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0075559 del 21/06/2006, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita 21,95 Euro, indirizzo catastale: Via Michelangelo civ. 24, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: Variazione del 19/07/2013 Pratica n. SV0082557 per Bonifica identificativo catastale (n. 25901.1/2013); variazione nel classamento del 24/07/2007 Pratica n. SV013677 (n. 19423.1/2007); Ultimazione di fabbricato urbano del 15/11/2006 Pratica n. SV0140056 (n. 29241.1/2006); variazione del 21/06/2006 Pratica n. SV0075559 per Divisione - Diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 6862.1/2006); variazione del 20/12/2005 Pratica n. SV0150191 Cambio d'uso da Albergo ad appartamento (n. 8703.1/2005); Variazione del 21/04/1987 Pratica n. 172768 MOD.58 N.2854 - PR.146284/03- Variazione di Classamento (n. 1134B.1/1987); variazione del 21/04/1987 (n. 1134/1987); Impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'immobile di cui al presente capo, identificato con il sub. 58 del mappale 557 è stato generato con la soppressione della particella 168 sub. 58, già particella n. 168 sub. 51, ex particella 168 sub. 1

Coerenze: cantina sub. 57, intercapedine condominiale, terrapieno e corridoio di distribuzione sub. 61 In precedenza l'intero fabbricato veniva identificato con il mappale 168 del foglio 7

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 9 piani fuori terra, 2 piani interrati.

Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2006.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>7,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.809,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.800,00</b>
Data della valutazione:	<b>05/09/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero; all'interno del locale era depositata documentazione amministrativa della società proprietaria.

### **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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, emesso il 18/01/2024 con atto a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Savona ai nn. 3766 di repertorio, trascritto il 31/01/2024 a Finale Ligure ai nn. 1153/982, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento per cui si procede - per maggior dettaglio si rimanda al lotto 1.

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:	<b>€. 60,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 546,60</b>
Millesimi condominiali:	<b>1</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 100/100 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/2010), con atto stipulato il 30/06/2010 a firma di Valentino Elpidio Notaio in Alassio ai nn. 50.248 di repertorio, registrato il 19/07/2010 a Albenga ai nn. 5424/1T, trascritto il 20/07/2010 a Finale Ligure ai nn. 8737/6197.

Oggetto della compravendita erano i tre immobili identificati al N.C.E.U. del comune di Borghetto Santo Spirito al foglio 7 mappale 168 subalterni 62, 57 e 58 e descritti come un locale magazzino e due locali cantina.

Parte venditrice era la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 100/100 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita ( fino al 30/06/2010), con atto stipulato il 07/01/2004 a firma di Valentino Elpidio Notaio in Alassio ai nn. 24.335 di repertorio, registrato il 10/01/2004 a Albenga ai nn. 101/1T, trascritto il 13/01/2004 a Finale Ligure ai nn. 365/234.

Oggetto della compravendita era il complesso immobiliare al tempo identificato al N.C.E.U. del comune di Borghetto Santo Spirito al foglio 7 mappale 168 sub. 1 cat. D/2 - immobile da quale vennero successivamente derivati i tre immobili oggetto della presente relazione. Parte venditrice erano le Sig.re \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili **N. 341-A**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova costruzione di un fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 14/11/1963 con il n. 341-A di protocollo, agibilità del 09/02/1966 con il n. 341-A di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria Ex Legge 47/85 **N. 4417/1998**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento superficie terrazza - Cambio d'uso da magazzino ad albergo con modifiche interne, presentata il 13/08/1986 con il n. 06533 di protocollo, rilasciata il 22/01/1988 con il n. 4417 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 4186/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione con trasformazione e cambio d'uso da albergo a residenziale , presentata il 17/11/2004 con il n. 35668 di protocollo, rilasciata il 10/06/2005 con il n. 4186 di protocollo

Accertamento di conformità in sanatoria ex art. 43 L.R. 16/2008 **N. 6466/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di varianti eseguite in assenza di titolo edilizio rispetto al PC n. 4186/2005, presentata il 23/03/2010 con il n. 6466 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

In seguito alla presentazione dell'istanza l'ufficio tecnico aveva calcolato la sanzione complessiva da versare per ottenere la sanatoria in € 2.032,00 oltre diritti amministrativi di segreteria per il rilascio; da quanto si è potuto verificare nonostante ripetuti solleciti la sanzione non è mai stata pagata e ad oggi il comune risulta ancora creditore delle relative somme. La sanzione - suddivisa per ogni singolo lotto - potrà essere versata dall'eventuale futuro acquirente come da prospetto di seguito riportato.

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 12/08/2019 integrata con D.C.C. n. 42 del 13/11/2019 e 46 del 30/12/2019 , l'immobile ricade in zona B - B Area di completamento; F - Area ad attrezzature pubbliche (parte); Rispetto stradale - Fascia di rispetto stradale (parte) . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 25 delle N.T.A. Art. 32 delle N.T.A. Art. 6 delle N.T.A.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:****8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'accertamento di conformità presentato nel marzo del 2010 non è mai stato perfezionato con il pagamento da parte della società proprietaria della sanzione edilizia calcolata dall'Ufficio Tecnico (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m. e i. L.R. 16/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Versamento delle sanzioni calcolate dall'UTC - la quota delle sanzioni da porre a carico del lotto primo è stata fatta sulla base del calcolo della sanzione complessiva a suo tempo predisposta.

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

Costi di regolarizzazione:

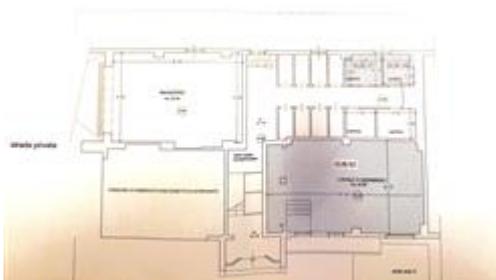
- Sanzione amministrativa calcolata al 15/11/2010: €516,00
- Interessi maturati e maturandi - valutazione forfettaria: €75,00
- Diritti di segreteria e spese di notifica: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a difformità oggetto di istanza di accertamento di conformità presentato in data 23/03/2010 prot. 6466



Progetto approvato P.C. 4186/2005



Stato di fatto oggetto dell' Accertamento di conformità N. 6466/2010

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BORGHETTO SANTO SPIRITO VIA MICHELANGELO 24, FRAZIONE  
CONDOMINIO PANORAMA A

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO A

**Cantina** a BORGHETTO SANTO SPIRITO Via Michelangelo 24, Condominio Panorama A, della superficie commerciale di **7,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Per la descrizione generale dei beni si rimanda al lotto 1

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala interna condominiale, ha un'altezza interna di 2.10.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Borghetto Santo Spirito

- foglio 7 particella 557 sub. 58, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0075559 del 21/06/2006, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita 21,95 Euro, indirizzo catastale: Via Michelangelo civ. 24, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: Variazione del 19/07/2013 Pratica n. SV0082557 per Bonifica identificativo catastale (n. 25901.1/2013); variazione nel classamento del 24/07/2007 Pratica n. SV013677 (n. 19423.1/2007); Ultimazione di fabbricato urbano del 15/11/2006 Pratica n. SV0140056 (n. 29241.1/2006); variazione del 21/06/2006 Pratica n. SV0075559 per Divisione – Diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione (n. 6862.1/2006); variazione del 20/12/2005 Pratica n. SV0150191 Cambio d'uso da Albergo ad appartamento (n. 8703.1/2005); Variazione del 21/04/1987 Pratica n. 172768 MOD.58 N.2854 - PR.146284/03- Variazione di Classamento (n. 1134B.1/1987); variazione del 21/04/1987 (n. 1134/1987); Impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'immobile di cui al presente capo, identificato con il sub. 58 del mappale 557 è stato generato con la soppressione della particella 168 sub. 58, già particella n. 168 sub. 51, ex particella 168 sub. 1

Coerenze: cantina sub. 57, intercapedine condominiale, terrapieno e corridoio di distribuzione sub. 61  
In precedenza l'intero fabbricato veniva identificato con il mappale 168 del foglio 7

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 9 piani fuori terra, 2 piani interrati.

Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2006.



Complesso di civile abitazione Condominio Panorama A -  
vista da via Michelangelo - lato monte



Complesso di civile abitazione Condominio Panorama A -  
vista da via Michelangelo - lato mare



*Complesso di civile abitazione Condominio Panorama A -  
vista da corte interna - lato monte*



*Complesso di civile abitazione Condominio Panorama A -  
vista da corte interna - lato mare*



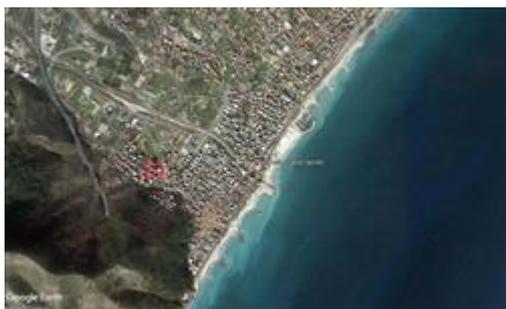
*Ingresso all'atrio condominiale*



*Corridoio di distribuzione cantine*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Loano (2.5 km), Albenga (7.3 km), Ceriale (3.2 km), Alassio (14.5 km), Savona (33,6 km), Imperia (35,1 km), Genova (81,2 km), Cuneo (83,2 km), Asti (86,2 km), Torino (123,1 km), Milano (196 km)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Localizzazione fabbricato a livello territoriale



Localizzazione fabbricato a livello comunale



Localizzazione fabbricato a livello locale



Individuazione fabbricato



Sovrapposizione con mappa catastale



Individuazione fabbricato su base catastale

COLLEGAMENTI

autostrada distante 0.5 km  
 autobus distante 50 mt  
 ferrovia distante 1.5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto terzo è un locale cantina posto al piano seminterrato sul fondo del corridoio di distribuzione comune che collega le cantine all’atrio di ingresso comune e al vano scala, nello specifico il locale è l’ultimo del lato sinistro del corridoio provenendo dal vano scala.

Il locale dispone di una piccola presa d'aria aperta sull'intercapedine condominiale, ha pavimento in piastrelle ceramiche, pareti e soffitto intonacate al civile e tinteggiate; il varco di accesso è chiuso da una porta metallica con sopra luce in grigliato; il locale è dotato di un impianto elettrico in canalina esterna con punto luce e plafoniera. Le condizioni di manutenzione sono scarse e sono da segnalare diffuse tracce di umidità provenienti dall'intercapedine.

La superficie lorda complessiva è di circa 7 mq. con una altezza ridotta a 2.10 metri



*Vista accesso e corridoio distribuzione cantine*



*Posizione cantina sub. 58*



*Vista interna locale cantina*



*Vista interna locale cantina*



Vista interna locale cantina



Vista interna locale cantina

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale ad uso cantina posto al piano seminterrato	7,00	x	100 %	=	7,00
<b>Totale:</b>	<b>7,00</b>				<b>7,00</b>



Locale cantina sub. 58 planimetria catastale



Locale cantina sub. 58 restituzione di massima

VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7,00 x 500,00 = **3.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento forfettario pari al 15% del valore commerciale del bene per la vendita a breve, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di ALBENGA, conservatoria dei registri immobiliari di FINALE LIGURE, ufficio tecnico di BORGHETTO SANTO SPIRITO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE - IL BORSINO IMMOBILIARE - COMPARABILITALIA

## 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	cantina	7,00	0,00	3.500,00	3.500,00
				<b>3.500,00 €</b>	<b>3.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 691,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 2.809,00

**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

Riduzione per arrotondamento: €. 9,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 2.800,00

**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: €. 2.100,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2024

## LOTTO 4

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

**A**

**Complesso di 23 posti auto a raso asserviti all'uso pubblico** siti ad ALBENGA, frazione Campochiesa Regione Morteo snc, della superficie commerciale di **339,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Per la descrizione generale dei beni oggetto della procedura si rimanda al lotto 1.

Tutti i beni descritti ai lotti da 4 a 6 sono siti nel comune di Albenga, Frazione di Campochiesa, località o Regione Morteo e si trovano immediatamente a monte del nucleo storico del piccolo abitato della frazione e a valle del passante dell'autostrada dei fiori.

La località si trova all'interno di una zona a spiccata vocazione agricola, dista dal centro cittadino di Albenga circa 5 chilometri e circa 3 chilometri dal litorale. La zona è caratterizzata da impianti dedicati alla floricoltura, ad eccezione di alcune attività presenti all'interno del nucleo storico sono rari i negozi e i servizi.

I posti auto descritti al lotto 4 sono tutti posti sulla piastra di copertura di una autorimessa interrata edificata in fregio al corso della Via Cavour che serve ed attraversa la frazione in direzione nord/sud.

I posti auto in totale di numero ventitré, come da convenzione a suo tempo stipulata con il comune di Albenga per la costruzione dell'autorimessa interrata, sono tutti asserviti all'uso pubblico e vengono al momento utilizzati in modo saltuario dagli abitanti della frazione e in occasione delle manifestazioni sportive legate alla MTB.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono poste al piano T.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Albenga – sez. CAM

- foglio 9 particella 1432 sub. 3, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 57,84 Euro
- foglio 9 particella 1432 sub. 4, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 57,84 Euro
- foglio 9 particella 1432 sub. 5, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 57,84 Euro
- foglio 9 particella 1432 sub. 6, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 57,84 Euro
- foglio 9 particella 1432 sub. 7, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 57,84 Euro
- foglio 9 particella 1432 sub. 8, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 57,84 Euro
- foglio 9 particella 1432 sub. 9, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 50,61 Euro
- foglio 9 particella 1432 sub. 10, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del

- 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 50,61 Euro
- foglio 9 particella 1432 sub. 11, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 50,61 Euro
  - foglio 9 particella 1432 sub. 12, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 50,61 Euro
  - foglio 9 particella 1432 sub. 13, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 50,61 Euro
  - foglio 9 particella 1432 sub. 14, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 50,61 Euro
  - foglio 9 particella 1432 sub. 15, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 50,61 Euro
  - foglio 9 particella 1432 sub. 16, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 50,61 Euro
  - foglio 9 particella 1432 sub. 17, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 50,61 Euro
  - foglio 9 particella 1432 sub. 18, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 50,61 Euro
  - foglio 9 particella 1432 sub. 19, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 50,61 Euro
  - foglio 9 particella 1432 sub. 20, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 50,61 Euro
  - foglio 9 particella 1432 sub. 21, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 50,61 Euro
  - foglio 9 particella 1432 sub. 22, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 50,61 Euro
  - foglio 9 particella 1432 sub. 31, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 54,23 Euro
  - foglio 9 particella 1432 sub. 32, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 54,23 Euro.

Per tutti gli immobili sopra elencati: indirizzo catastale: Regione Morteo snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – quota 1/1 della piena proprietà, derivante Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: Variazione Toponomastica del 08/06/2015 Pratica n. SV0050637 (n. 20785.1/2015); Variazione nel classamento del 18/04/2011 Pratica n. SV0095944 (n. 43395.1/2011); Unità afferenti edificate su area di corte del 29/06/2010 Pratica n. SV0103957 (n. 1075.1/2010).

Coerenze: Quanto ai posti auto identificati con i sub. da 3 a 8: mappale 1436, aiuola (b.c.n.c.) sub. 2; corsia di manovra sub. 2 a due lati, mappale 1391 sub. 4.

Quanto ai posti auto identificati con i sub. da 9 a 22: aiuola (b.c.n.c.) sub. 2, corsia di manovra sub. 2 a tre lati; Quanto ai posti auto identificati con i sub. da 31 a 32: corsia di manovra sub. 2 a due lati, mappale 1433, mappale 528, vano scala di accesso all'interrato sub. 1

- foglio 9 particella 1391 sub. 4, scheda allegata alla DVR n. SV0207140 del 16/11/2007, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 61,46 euro, indirizzo catastale: Regione Morteo snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: Variazione Toponomastica del 08/06/2015 Pratica n. SV0050637 (n. 20785.1/2015); Variazione nel classamento del 10/09/2008 Pratica n. SV0177367 (n. 22688.1/2008); Costituzione del 16/11/2007 Pratica n. SV0207140 (n. 2460.1/2007)

Coerenze: Mappali 233, 1436, 1432 sub. 2 (corsia di manovra) e 1391 sub. 3  
L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato.  
Immobile costruito nel 2010.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>339,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 15.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 12.750,00</b>
Data della valutazione:	<b>05/09/2024</b>

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

Come stabilito dalla convenzione stipulata con il comune di Albenga in data 4/12/2008 i posti auto sono asserviti all'uso pubblico.

## 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:

Convenzione urbanistica, stipulata il 04/12/2008 con atto a firma di Valentino Elpidio Notaio in Alassio ai nn. 45.588 di repertorio, registrata il 24/12/2008 a Albenga ai nn. 10308/1T, trascritta il 30/12/2008 a Finale Ligure ai nn. 15682/10792, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto pubblico.

La formalità è riferita alle porzioni di terreno in allora identificate con i mappali 3, 4, 5, 526, 527, 528 del foglio 9 sez. CAM per una superficie complessiva pari a mq. 1.175.

Con la stipula della convenzione veniva instaura la servitù perenne ad uso pubblico su 24 posti auto - 23 dei quali oggetto del presente lotto 4 - ricavati al di sopra della soletta di copertura dei sottostanti

box interrati e le regole di manutenzione per i primi 15 anni delle porzioni gravate da servitù di uso pubblico. Nello specifico veniva previsto che sarebbero rimaste a carico del soggetto attuatore (e dei suoi eventuali aventi causa e quindi degli attuali proprietari dei box interrati e dei posti auto ad uso privato) tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture di superficie per un periodo di 15 anni a far data dal completamento dei lavori e in perpetuo tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impermeabilizzazione del piano interrato. In considerazione di quanto sopra i ventitre posti auto costituenti il lotto 4 non partecipano alla ripartizione delle spese di ordinaria e straordinaria manutenzione del condominio "Autorimessa degli Ulivi" costituito dal complesso dei box interrati e di parte dei posti auto in superficie.

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/11/2016 a firma di Equitalia Servizi di Riscossione ai nn. 1672/10316 di repertorio, iscritta il 22/11/2016 a Finale Ligure ai nn. 12649/1597, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo.

Importo ipoteca: € 73.872,28.

Importo capitale: € 36.936,14.

L'ipoteca è iscritta sull'immobile identificato al N.C.E.U. del comune di Albenga - sez. Campochiesa - Foglio 9 particella 1391 sub. 4 cat. C/6

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

Pignoramento, emesso il 18/01/2024 con atto a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Savona ai nn. 3766 di repertorio, trascritto il 31/01/2024 a Finale Ligure ai nn. 1153/982, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento per cui si procede - per maggior dettaglio si rimanda al lotto 1.

##### *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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>0</b>
Ulteriori avvertenze:	

Come anticipato nelle note che precedono la porzione di parcheggio asservita all'uso pubblico al momento non partecipa alla ripartizione delle spese di ordinaria e straordinaria manutenzione del complesso sulla base di quanto previsto dalla convenzione sottoscritta con il comune di Albenga in data 4/12/2008. Secondo quanto previsto all'art. 4 della convenzione stessa la proprietà delle aree asservite all'uso pubblico potrà essere chiamata alla partecipazione alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di superficie a partire dal 16° successivo al completamento delle opere (fine lavori comunicata in data 21/03/2012) ma non alle spese necessarie al mantenimento dell'impermeabilizzazione del piano interrato. Per maggior dettaglio si rimanda al documento allegato.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 100/100 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 29/05/2003), con atto stipulato il 29/05/2003 a firma di Valentino Elpidio Notaio in Alassio ai nn. 21.641 di repertorio, trascritto il 04/06/2003 a Finale Ligure ai nn. 7457/5561.

Il titolo è riferito solamente a compendio immobiliare identificato al foglio 9 con la particella 528 sub. 1 e 2 e particella 3 - facenti parte dell'originaria consistenza sulla quale è stato edificato l'intervento di cui gli immobili fanno parte.

Parte venditrice era la Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100 della piena proprietà, in forza di decreto di trasferimento (dal 17/08/2005), con atto stipulato il 17/08/2005 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 277/2005 di repertorio, trascritto il 14/09/2005 a Finale Ligure ai nn. 12481/7702.

Il titolo è riferito solamente a immobile a suo tempo identificato al foglio 9 mappale 528 sub. 3 - facente parte dell'originaria consistenza sulla quale è stato edificato l'intervento di cui gli immobili fanno parte

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 100/100 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 30/11/2006), con atto stipulato il 30/11/2006 a firma di Valentino Elpidio Notaio in Alassio ai nn. 38.619 di repertorio, trascritto il 27/12/2006 a Finale Ligure ai nn. 19118/13136.

Il titolo è riferito solamente a compendio di terreni identificati al foglio 9 con le particelle 5 e 527 - facenti parte dell'originaria consistenza sulla quale è stato edificato l'intervento di cui gli immobili fanno parte.

Parte venditrice era il Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , lo stesso risultava intestatario dei beni da data antecedente al ventennio per acquisto fattone con atto a rogito Notaio Gerolamo Navone in data 16/11/1960 trascritto a Finale Ligure in data 13/12/1960 ai nn. 5092/4209.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 100/100 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/2009), con atto stipulato il 22/12/2009 a firma di Valentino Elpidio Notaio in Alassio ai nn. 48.647 di repertorio, trascritto il 18/01/2010 a Finale Ligure ai nn. 489/345.

Il titolo è riferito solamente a compendio di terreni identificati al foglio 9 con le particelle 4 e 526 - facenti parte dell'originaria consistenza sulla quale è stato edificato l'intervento di cui gli immobili fanno parte.

Parte venditrice erano i Sig.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 19/03/1997 fino al 22/12/2009), con atto stipulato il 19/03/1997 a firma di Valentino Elpidio Notaio in Alassio ai nn. 1412 di repertorio, trascritto il 28/03/1997 a Finale Ligure ai nn. 206/1986.

Atto riferito ai beni identificati al foglio 9 con i mappali 35 sub. 9 e mappale 4. Per quanto riguarda la provenienza del foglio 9 mappale 526: sentenza di usucapione del Tribunale di Savona sez. Albenga del 4/08/2008 rep. 6/2008 trascritta il 24/02/2009 ai nn. 2267/1663

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

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

Permesso di Costruire N. **30528/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione autorimessa interrata e soprastanti posti auto, agibilità **non ancora rilasciata**.

Successivamente al rilascio del primo permesso era stata rilasciata una variante in sanatoria (prot. 58965/2010 e presentata una S.C.I.A. prot. 53875/2011; la comunicazione di fine lavori è stata depositata in data 21/03/2012 con prot. 13119 ma non è mai stato completato l'iter per il rilascio del certificato di agibilità.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al completamento dei lavori non è mai stata consegnata al comune di Albenga tutta la documentazione necessaria per il rilascio del certificato di agibilità. Nello specifico non è mai stata perfezionata la trascrizione del vincolo ad uso pubblico previsto in convenzione sui singoli posti auto, non sono state depositate le certificazioni impiantistiche e non è stato depositato il certificato di collaudo statico. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m. e i. L.R. 16/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Perfezionamento dell'iter amministrativo con deposito documentazione necessaria per il rilascio del certificato di agibilità. Per quanto riguarda i parcheggi ad uso pubblico dovrà essere costituito e trascritto presso la Conservatoria dei R.I. il vincolo specifico sui singoli posti auto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sottoscrizione atto di vincolo e relativa trascrizione - importo forfettario: €2.500,00
- Perfezionamento iter amministrativo per rilascio certificato - quota parte forfettaria: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a certificato di agibilità per il complesso delle autorimesse interrate e del soprastante piazzale adibito a parcheggio in parte ad uso pubblico ed in parte ad uso privato

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

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

BENI IN ALBENGA REGIONE MORTEO SNC, FRAZIONE CAMPOCHIESA  
**COMPLESSO DI 23 POSTI AUTO A RASO ASSERVITI**

## ALL'US

### DI CUI AL PUNTO A

**Complesso di 23 posti auto a raso asserviti all'uso pubblico** siti ad ALBENGA, frazione Campochiesa Regione Morteo snc, della superficie commerciale di **339,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Per la descrizione generale dei beni oggetto della procedura si rimanda al lotto 1.

Tutti i beni descritti ai lotti da 4 a 6 sono siti nel comune di Albenga, Frazione di Campochiesa, località o Regione Morteo e si trovano immediatamente a monte del nucleo storico del piccolo abitato della frazione e a valle del passante dell'autostrada dei fiori.

La località si trova all'interno di una zona a spiccata vocazione agricola, dista dal centro cittadino di Albenga circa 5 chilometri e circa 3 chilometri dal litorale. La zona è caratterizzata da impianti dedicati alla floricoltura, ad eccezione di alcune attività presenti all'interno del nucleo storico sono rari i negozi e i servizi.

I posti auto descritti al lotto 4 sono tutti posti sulla piastra di copertura di una autorimessa interrata edificata in fregio al corso della Via Cavour che serve ed attraversa la frazione in direzione nord/sud.

I posti auto in totale di numero ventitré, come da convenzione a suo tempo stipulata con il comune di Albenga per la costruzione dell'autorimessa interrata, sono tutti asserviti all'uso pubblico e vengono al momento utilizzati in modo saltuario dagli abitanti della frazione e in occasione delle manifestazioni sportive legate alla MTB.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono poste al piano T.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Albenga – sez. CAM

- foglio 9 particella 1432 sub. 3, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 57,84 Euro
- foglio 9 particella 1432 sub. 4, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 57,84 Euro
- foglio 9 particella 1432 sub. 5, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 57,84 Euro
- foglio 9 particella 1432 sub. 6, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 57,84 Euro
- foglio 9 particella 1432 sub. 7, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 57,84 Euro
- foglio 9 particella 1432 sub. 8, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 57,84 Euro
- foglio 9 particella 1432 sub. 9, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 50,61 Euro
- foglio 9 particella 1432 sub. 10, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 50,61 Euro
- foglio 9 particella 1432 sub. 11, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 50,61 Euro
- foglio 9 particella 1432 sub. 12, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 50,61 Euro
- foglio 9 particella 1432 sub. 13, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 50,61 Euro

- foglio 9 particella 1432 sub. 14, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 50,61 Euro
- foglio 9 particella 1432 sub. 15, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 50,61 Euro
- foglio 9 particella 1432 sub. 16, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 50,61 Euro
- foglio 9 particella 1432 sub. 17, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 50,61 Euro
- foglio 9 particella 1432 sub. 18, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 50,61 Euro
- foglio 9 particella 1432 sub. 19, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 50,61 Euro
- foglio 9 particella 1432 sub. 20, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 50,61 Euro
- foglio 9 particella 1432 sub. 21, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 50,61 Euro
- foglio 9 particella 1432 sub. 22, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 50,61 Euro
- foglio 9 particella 1432 sub. 31, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 54,23 Euro
- foglio 9 particella 1432 sub. 32, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0103957 del 29/06/2010, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 54,23 Euro.

Per tutti gli immobili sopra elencati: indirizzo catastale: Regione Morteo snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – quota 1/1 della piena proprietà, derivante Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: Variazione Toponomastica del 08/06/2015 Pratica n. SV0050637 (n. 20785.1/2015); Variazione nel classamento del 18/04/2011 Pratica n. SV0095944 (n. 43395.1/2011); Unità afferenti edificate su area di corte del 29/06/2010 Pratica n. SV0103957 (n. 1075.1/2010).

Coerenze: Quanto ai posti auto identificati con i sub. da 3 a 8: mappale 1436, aiuola (b.c.n.c.) sub. 2; corsia di manovra sub. 2 a due lati, mappale 1391 sub. 4.

Quanto ai posti auto identificati con i sub. da 9 a 22: aiuola (b.c.n.c.) sub. 2, corsia di manovra sub. 2 a tre lati; Quanto ai posti auto identificati con i sub. da 31 a 32: corsia di manovra sub. 2 a due lati, mappale 1433, mappale 528, vano scala di accesso all'interrato sub. 1

- foglio 9 particella 1391 sub. 4, scheda allegata alla DVR n. SV0207140 del 16/11/2007, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 61,46 euro, indirizzo catastale: Regione Morteo snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: Variazione Toponomastica del 08/06/2015 Pratica n. SV0050637 (n. 20785.1/2015); Variazione nel classamento del 10/09/2008 Pratica n. SV0177367 (n. 22688.1/2008); Costituzione del 16/11/2007 Pratica n. SV0207140 (n. 2460.1/2007)

Coerenze: Mappali 233, 1436, 1432 sub. 2 (corsia di manovra) e 1391 sub. 3

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 2010.



*Area a parcheggio vista da Via Cavour*



*Area a parcheggio ingresso da Via Cavour*



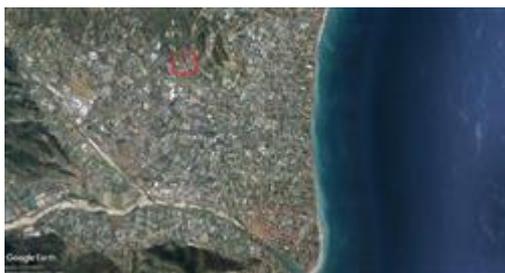
*Area a parcheggio vista generale*



*Area a parcheggio vista generale*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono ALBENGA (3 KM) VILLANOVA D'ALBENGA (6 KM) SAVONA (40 KM) GENOVA (86 KM) TORINO (127KM) MILANO (182 KM)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



*Localizzazione complesso a livello territoriale*



*Localizzazione complesso a livello comunale*



*Individuazione complesso su base satellitare*

Localizzazione complesso a livello locale



Sovrapposizione con mappa catastale



Individuazione complesso su base catastale

COLLEGAMENTI

- autostrada distante 5 km
- autobus distante 100 mt
- ferrovia distante 5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'area a parcheggio costituente la piastra di copertura dei box è finita con un manto in marmette in simil-porfido autobloccanti, gli stalli sono definiti da semplici strisce di vernice colorata, l'area è dotata di due accessi dal corso di via al Morteo raccordati alla pubblica viabilità da brevi tratti di rampa asfaltata. L'area di parcheggio è dotata di un impianto di illuminazione generale su palo

Le condizioni di manutenzione sono in generale buone.



Area di parcheggio - vista stalli ad uso pubblico mappale 1432



Area di parcheggio - vista stalli ad uso pubblico mappale 1432



CONSISTENZA:

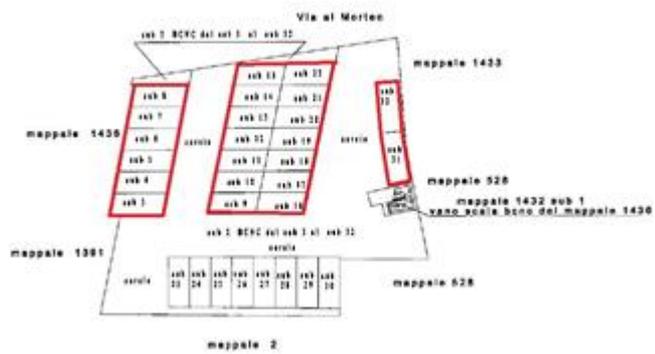
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ventitre posti auto a raso gravati da servitù di uso pubblico	339,00	x	100 %	=	339,00
<b>Totale:</b>	<b>339,00</b>				<b>339,00</b>



Elaborato planimetrico generale mappale 1432



Individuazione 22 posti auto oggetto lotto 4



Elaborato planimetrico generale mappale 1391

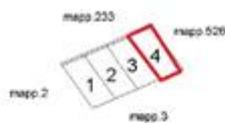


fig. 9 map.1391 subb.1-2-3-4  
piano terra  
posto auto scoperti



Individuazione 23° posto auto oggetto lotto 4

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sia pur gravato dalla servitù ad uso pubblico il complesso dei posti auto a raso potrebbe incontrare il potenziale interessamento di un imprenditore o dello stesso condominio dei box che al momento deve ancora completare l'iter burocratico necessario per l'ottenimento dell'agibilità.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>20.000,00</b>
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 20.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 20.000,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento forfettario pari al 15% del valore commerciale del bene per la vendita a breve, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di ALBENGA, conservatoria dei registri immobiliari di FINALE LIGURE, ufficio tecnico di BORGHETTO

SANTO SPIRITO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE - IL BORSINO IMMOBILIARE - COMPARABILITALIA

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
	Complesso di 23 posti				
A	auto a raso asserviti all'us	339,00	0,00	20.000,00	20.000,00
				<b>20.000,00 €</b>	<b>20.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.000,00**

#### 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: **€. 12.750,00**

**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: **€. 9.562,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2024

## LOTTO 5

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

**A**

**Posto auto a raso asservito all'uso pubblico** sito ad ALBENGA Regione Morteo snc, frazione Campochiesa, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Per la descrizione generale dei beni oggetto della procedura si rimanda al lotto 1.

Tutti i beni descritti ai lotti da 4 a 6 sono siti nel comune di Albenga, Frazione di Campochiesa, località o Regione Morteo e si trovano immediatamente a monte del nucleo storico del piccolo abitato della frazione e a valle del passante dell'autostrada dei fiori.

La località si trova all'interno di una zona a spiccata vocazione agricola, dista dal centro cittadino di Albenga circa 5 chilometri e circa 3 chilometri dal litorale. La zona è caratterizzata da impianti dedicati alla floricoltura; ad eccezione di alcune attività presenti all'interno del nucleo storico sono rari i negozi e i servizi.

Il lotto 5 è costituito da un posto auto a raso dotato di accesso diretto da via Cavour (già via al Morteo) nelle immediate adiacenze all'area destinata a parcheggio già descritta al lotto 4 e anch'esso di fatto asservito all'uso pubblico a favore del comune di Albenga.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 1.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Albenga - sez. CAM

- foglio 9 particella 1434 sub. 1, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0016903 del 9/03/2015, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 50,61 Euro, indirizzo catastale: Via del Morteo snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

dati derivanti da Variazione nel classamento del 09/03/2016 Pratica n. SV0014549 n. 4010.1/2016 e precedenti: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Var. toponomastica del 08/06/2015 Pratica n. SV0050668 n. 20816.1/2015; Costituzione del 09/03/2015 Pratica n. SV0016903 n. 206.1/2015.

Coerenze: Via al Morteo, mappale 1434 sub. 2, mappale 1433 a due lati.

L'intero edificio sviluppa 0 piano, 0 piano fuori terra, 0 piano interrato.

Immobile costruito nel 2015.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 3.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.550,00</b>
Data della valutazione:	<b>05/09/2024</b>

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

Come stabilito dalla convenzione stipulata con il comune di Albenga in data 4/12/2008 i posti auto sono asserviti all'uso pubblico.

### **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:*

Convenzione urbanistica, stipulata il 04/12/2008 a firma di Valentino Elpidio Notaio in Alassio ai nn. 45.588 di repertorio, registrata il 24/12/2008 a Albenga ai nn. 10308/1T, trascritta il 30/12/2008 a Finale Ligure ai nn. 15682/10792, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto pubblico.

Per maggior dettaglio si rimanda al lotto che precede.

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, emesso il 18/01/2024 con atto a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Savona ai nn. 3766 di repertorio, trascritto il 31/01/2024 a Finale Ligure ai nn. 1153/982, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento per cui si procede - per maggior dettaglio si rimanda al lotto 1.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Millesimi condominiali:	0
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 100/100 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 30/11/2006), con atto stipulato il 30/11/2006 a firma di Valentino Elpidio Notaio in Alassio ai nn. 38.619 di repertorio, trascritto il 27/12/2006 a Finale Ligure ai nn. 19118/13136.

Il titolo è riferito solamente a compendio di terreni identificati al foglio 9 con le particelle 5 e 527 - facenti parte dell'originaria consistenza sulla quale è stato edificato l'intervento di cui gli immobili fanno parte.

Parte venditrice era il Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , lo stesso risultava intestatario dei beni da data antecedente al ventennio per acquisto fattone con atto a rogito Notaio Gerolamo Navone in data 16/11/1960 trascritto a Finale Ligure in data 13/12/1960 ai nn. 5092/4209.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **22/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione, rilasciata il 17/02/2009 con il n. 22 di protocollo

Permesso di Costruire N. **7/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere eseguite in difformità del titolo edilizio rilasciato, rilasciata il 01/12/2010 con il n. 7 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ALBENGA REGIONE MORTEO SNC, FRAZIONE CAMPOCHIESA

## POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

**Posto auto a raso asservito all'uso pubblico** sito ad ALBENGA Regione Morteo snc, frazione Campochiesa, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Per la descrizione generale dei beni oggetto della procedura si rimanda al lotto 1.

Tutti i beni descritti ai lotti da 4 a 6 sono siti nel comune di Albenga, Frazione di Campochiesa, località o Regione Morteo e si trovano immediatamente a monte del nucleo storico del piccolo abitato della frazione e a valle del passante dell'autostrada dei fiori.

La località si trova all'interno di una zona a spiccata vocazione agricola, dista dal centro cittadino di Albenga circa 5 chilometri e circa 3 chilometri dal litorale. La zona è caratterizzata da impianti dedicati alla floricoltura; ad eccezione di alcune attività presenti all'interno del nucleo storico sono rari i negozi e i servizi.

Il lotto 5 è costituito da un posto auto a raso dotato di accesso diretto da via Cavour (già via al Morteo) nelle immediate adiacenze all'area destinata a parcheggio già descritta al lotto 4 e anch'esso di fatto asservito all'uso pubblico a favore del comune di Albenga.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 1.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Albenga - sez. CAM

- foglio 9 particella 1434 sub. 1, scheda Allegata alla DVR prot. n. SV0016903 del 9/03/2015, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 50,61 Euro, indirizzo catastale: Via del Morteo snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

dati derivanti da Variazione nel classamento del 09/03/2016 Pratica n. SV0014549 n. 4010.1/2016 e precedenti: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Var. toponomastica del 08/06/2015 Pratica n. SV0050668 n. 20816.1/2015; Costituzione del 09/03/2015 Pratica n. SV0016903 n. 206.1/2015.

Coerenze: Via al Morteo, mappale 1434 sub. 2, mappale 1433 a due lati.

L'intero edificio sviluppa 0 piano, 0 piano fuori terra, 0 piano interrato.

Immobile costruito nel 2015.



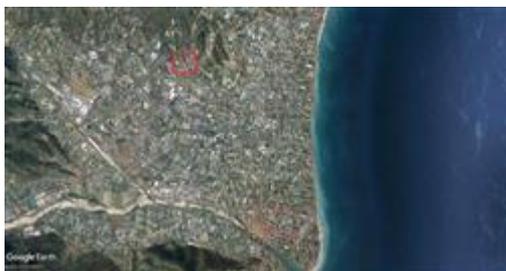
*Area parcheggio adiacente ingresso al condominio con individuazione posto auto a raso*



*Area parcheggio adiacente ingresso al condominio con individuazione posto auto a raso*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono ALBENGA (3 KM) VILLANOVA D'ALBENGA (6 KM) SAVONA (40 KM) GENOVA (86 KM) TORINO (127KM) MILANO (182 KM)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Localizzazione complesso a livello territoriale



Localizzazione complesso a livello comunale



Localizzazione complesso a livello locale



Individuazione immobile su base satellitare



Sovrapposizione con mappa catastale



Individuazione immobile su base catastale

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km  
 autobus distante 100 mt  
 ferrovia distante 5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto 5 è un posto auto a raso posto nelle immediate adiacenze dell'area già descritta al lotto 4; anche questa unità, analogamente alle precedenti, risulta asservita all'uso pubblico a favore del comune di Albenga sulla base della convenzione stipulata nel dicembre del 2008.

Il posto auto è ricavato all'interno di una piazzola occupata in totale da due stalli dotati di accesso diretto dal corso di via Cavour (già al Morteo) in corrispondenza del vialetto di ingresso al fabbricato individuato con il mappale 528 denominato "Condominio i Pini".

Le caratteristiche costruttive e la finitura della piazzola di sosta sono in tutto analoghe a quelle dell'area di copertura dei box interrati: il manto di finitura è in marmette in simil-porfido autobloccanti, gli stalli sono definiti da strisce di autobloccante in colore grigio e sono raccordati alla pubblica viabilità da una breve rampa asfaltata.

Le condizioni di manutenzione sono buone.



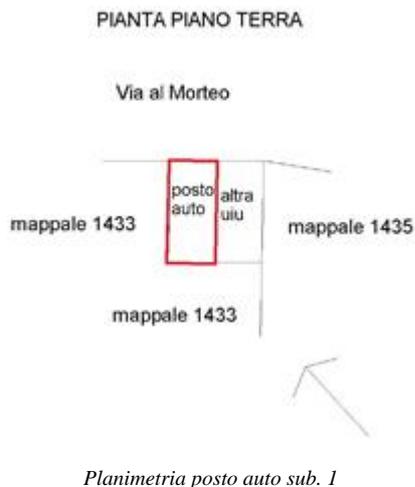
*Posto auto individuato con il sub. 1*

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 a raso	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>



Elaborato planimetrico mappale 1434 con individuazione posto auto sub. 1

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il posto auto può incontrare la richiesta del mercato immobiliare in particolare per quanto riguarda i residenti nel condominio adiacente al complesso o nei fabbricati circostanti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento forfettario pari al 15% del valore commerciale del bene per la vendita a breve, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di ALBENGA, conservatoria dei registri immobiliari di FINALE LIGURE, ufficio tecnico di BORGHETTO SANTO SPIRITO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE - IL BORSINO IMMOBILIARE - COMPARABILITALIA

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	14,00	0,00	3.000,00	3.000,00
				<b>3.000,00 €</b>	<b>3.000,00 €</b>

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: **€. 3.000,00**

**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: **€. 2.550,00**

**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: **€. 1.912,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2024

## LOTTO 6

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

**A**

**Terreno residenziale** sito ad ALBENGA Regione Morteo snc, frazione Campochiesa, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Per la descrizione generale dei beni oggetto della procedura si rimanda al lotto 1.

Tutti i beni descritti ai lotti da 4 a 6 sono siti nel comune di Albenga, Frazione di Campochiesa, località o Regione Morteo e si trovano immediatamente a monte del nucleo storico del piccolo abitato della frazione e a valle del passante dell'autostrada dei fiori.

La località si trova all'interno di una zona a spiccata vocazione agricola, dista dal centro cittadino di Albenga circa 5 chilometri e circa 3 chilometri dal litorale. La zona è caratterizzata da impianti dedicati alla floricoltura; ad eccezione di alcune attività presenti all'interno del nucleo storico sono rari i negozi e i servizi.

Il lotto 6 è un'area urbana formata in parte da marciapiede ed in parte da aiuola trattata a verde che costituisce il percorso di collegamento e di accesso dalla via Cavour (già via al Morteo) al fabbricato di civile abitazione individuato con il mappale 528 del foglio 10 denominato "Condominio i Pini".

Identificazione catastale: N.C.T. del comune di Albenga - sez. CAM

- foglio 9 particella 1433, qualita/classe vigneto classe 2, superficie 49, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 0,58 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 09/06/2010 Pratica n. SV0083643 (n. 83643.1/2010)  
Coerenze: Via Cavour, mappali 1434, 1435, 528 e 1432  
In precedenza l'immobile veniva identificato in maggior porzione con il mappale 5 del foglio 9.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>49,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 6.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 5.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>05/09/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile risulta libero ma gravato - nella parte del percorso del marciapiede - da servitù pedonale per permettere l'accesso alla corte del fabbricato mappale 528

### **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:*

Convenzione urbanistica, stipulata il 04/12/2008 a firma di Valentino Elpidio Notaio in Alassio ai nn. 45.588 di repertorio, registrata il 24/12/2008 a Albenga ai nn. 10308/1T, trascritta il 30/12/2008 a Finale Ligure ai nn. 15682/10792, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto pubblico.

Per maggior dettaglio si rimanda al lotto 4 che precede.

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, emesso il 18/01/2024 con atto a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Savona ai nn. 3766 di repertorio, trascritto il 31/01/2024 a Finale Ligure ai nn. 1153/982, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento per cui si procede - per maggior dettaglio si rimanda al lotto 1.

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>0</b>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 100/100 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 30/11/2006), con atto stipulato il 30/11/2006 a firma di Valentino Elpidio Notaio in Alassio ai nn. 38.619 di repertorio, trascritto il 27/12/2006 a Finale Ligure ai nn. 19118/13136.

Il titolo è riferito solamente a compendio di terreni identificati al foglio 9 con le particelle 5 e 527 - facenti parte dell'originaria consistenza sulla quale è stato edificato l'intervento di cui gli immobili fanno parte.

Parte venditrice era il Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , lo stesso risultava intestatario dei beni da data antecedente al ventennio per acquisto fattone con atto a rogito Notaio Gerolamo Navone in data 16/11/1960 trascritto a Finale Ligure in data 13/12/1960 ai nn. 5092/4209.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Permesso di Costruire N. **19/2004** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione integrale di fabbricato esistente con creazione di posti auto a raso, rilasciata il 27/12/2005 con il n. 19 di protocollo.

Successivamente al rilascio del permesso sono state eseguite opere in variante denunciate con le DIA n. 53.984 di prot. del 26/11/2006 e n. 23.645 di prot. del 7/05/2007

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

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

BENI IN ALBENGA REGIONE MORTEO SNC, FRAZIONE CAMPOCHIESA

**TERRENO RESIDENZIALE**

## DI CUI AL PUNTO A

**Terreno residenziale** sito ad ALBENGA Regione Morteo snc, frazione Campochiesa, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Per la descrizione generale dei beni oggetto della procedura si rimanda al lotto 1.

Tutti i beni descritti ai lotti da 4 a 6 sono siti nel comune di Albenga, Frazione di Campochiesa, località o Regione Morteo e si trovano immediatamente a monte del nucleo storico del piccolo abitato della frazione e a valle del passante dell'autostrada dei fiori.

La località si trova all'interno di una zona a spiccata vocazione agricola, dista dal centro cittadino di Albenga circa 5 chilometri e circa 3 chilometri dal litorale. La zona è caratterizzata da impianti dedicati alla floricoltura; ad eccezione di alcune attività presenti all'interno del nucleo storico sono rari i negozi e i servizi.

Il lotto 6 è un'area urbana formata in parte da marciapiede ed in parte da aiuola trattata a verde che costituisce il percorso di collegamento e di accesso dalla via Cavour (già via al Morteo) al fabbricato di civile abitazione individuato con il mappale 528 del foglio 10 denominato "Condominio i Pini".

Identificazione catastale: N.C.T. del comune di Albenga - sez. CAM

- foglio 9 particella 1433, qualita/classe vigneto classe 2, superficie 49, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 0,58 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 09/06/2010 Pratica n. SV0083643 (n. 83643.1/2010)  
Coerenze: Via Cavour, mappali 1434, 1435, 528 e 1432  
In precedenza l'immobile veniva identificato in maggior porzione con il mappale 5 del foglio 9.



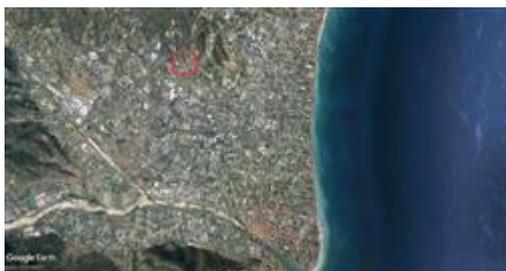
*Fabbricato di civile abitazione mappale 528 condominio I  
Pini- vista esterna generale da via Cavour*



*Fabbricato di civile abitazione mappale 528 condominio I  
Pini - vista accesso da via Cavour*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono ALBENGA (3 KM) VILLANOVA D'ALBENGA (6 KM) SAVONA (40 KM) GENOVA (86 KM) TORINO (127KM) MILANO (182 KM)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Localizzazione immobile a livello territoriale



Localizzazione immobile a livello comunale



Localizzazione immobile a livello locale



Individuazione immobile su base satellitare



Sovrapposizione con mappa catastale



Individuazione immobile su base catastale

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km  
 autobus distante 100 mt  
 ferrovia distante 5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto 6 è una piccola area trattata a marciapiede e a verde costituente il vialetto pedonale di ingresso alla corte del fabbricato di civile abitazione individuato con il mappale 528 denominato "Condominio i Pini" e dotata di accesso dal vicolo dietro la Chiesa da una parte e da via Cavour dall'altra.

Le finiture del tratto di percorso pedonale sono analoghe a quelle dell'adiacente piazzale trattato a parcheggio: il marciapiede è lastricato in marmette in simil-porfido

autobloccanti, il percorso è parzialmente recintato e l'accesso diretto alla corte - lato strada - è chiuso da un cancello metallico.

La parte trattata a verde è costituita da una ampia aiuola piantumata con un salice di medie dimensioni.

Tutto il percorso di accesso alla corte del fabbricato è gravato da servitù di passo pedonale a favore del fabbricato mappale 528.

Le condizioni di manutenzione sono in generale buone.



Vista tratto di percorso di accesso alla corte mappale 528



Vista porzione trattata a verde

**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
Area urbana adibita a marciapiede di accesso ed aiuola	49,00	x	100 %	=	49,00
<b>Totale:</b>	<b>49,00</b>				<b>49,00</b>



Estratto di mappa Foglio 9



Individuazione mappale 1433

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'area, pur essendo gravata da servitù di passo a favore della corte condominiale, può incontrare l'interesse del condominio o di un singolo condomino che volesse ampliare la propria proprietà all'area verde.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento forfettario pari al 15% del valore commerciale del bene per la vendita a breve, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di ALBENGA, conservatoria dei registri immobiliari di FINALE LIGURE, ufficio tecnico di BORGHETTO SANTO SPIRITO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE - IL BORSINO IMMOBILIARE - COMPARABILITALIA

## 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	terreno residenziale	49,00	0,00	6.000,00	6.000,00
				<b>6.000,00 €</b>	<b>6.000,00 €</b>

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: **€. 6.000,00**

**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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 100,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.000,00**

**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: **€. 3.750,00**

data 05/09/2024

il tecnico incaricato  
Emmanuele Auxilia architetto