



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

1/2022

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:



CURATORE:



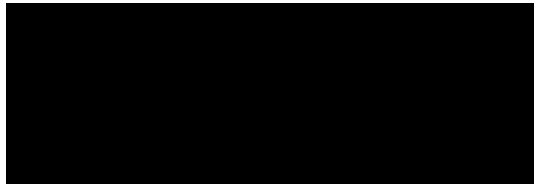
CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/06/2023



TECNICO INCARICATO:

Marco Gerbi



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 1/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A intero fabbricato abitativo a CALIZZANO Via Cinque Martiri 14, della superficie commerciale di **1.105,59** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di intero fabbricato sito nel Comune di Calizzano (SV) ed identificato al civico n° 14 di Via Cinque Martiri, articolato in un corpo principale con n° 3 piani fuori terra ed ingresso dal civico n° 14 nonché da un corpo secondario con due piani fuori terra ed ingresso dal civico n° 12.

Il fabbricato, originato da un edificio ex scuola del Comune di Calizzano poi frazionato in n° 13 alloggi e n° 14 locali ad uso cantina, edificato nel corso dell'anno 1956 e parzialmente ristrutturato nel corso dell'anno 2017, è situato nei pressi della Piazza principale dello stesso Comune.

Le coperture dei due corpi sono del tipo a falde aventi elevate pendenze, con struttura portante in legno con sovrastante tavolato e guaina impermeabilizzante nonché di coibentazione tipo ISOTEC e manto di copertura a finire realizzato in scandole bituminose con rivestimento granigliato in ardesia del tipo "canadese".

Sulla copertura è presente un sistema di produzione di energia elettrica con pannelli fotovoltaici.

La struttura portante del fabbricato è del tipo a scheletro centrale in cemento armato (travi e pilastri) con solai in latero-cemento; le pareti perimetrali sono realizzate con sistema isolante a cappotto e la finitura è realizzata ad intonaco.

L'intero fabbricato attualmente risulta composto da n° 27 unità immobiliari (oltre ai B.C.N.C.) così suddivise:

- n° 4 unità immobiliari aventi destinazione abitativa ed ubicate al piano terra;
- n° 13 unità immobiliari aventi destinazione cantina ed ubicate al piano terra;
- n° 1 unità immobiliare avente destinazione magazzino ed ubicata al piano terra;
- n° 6 unità immobiliari aventi destinazione abitativa ed ubicate al piano primo;
- n° 3 unità immobiliari aventi destinazione abitativa ed ubicate al piano secondo (sottotetto) ed attualmente prive di qualsivoglia suddivisione interna e finiture.

Le unità immobiliari aventi destinazione abitativa in oggi risultano avere superfici variabili da mq. 43,0 a mq. 96,0 e le altezze interne sono pari a m. 2,70 circa ad esclusione del piano sottotetto per il quale si devono ancora realizzare le opportune controsoffittature.

Per quanto concerne le unità immobiliari distinte con i subalterni nn° 6, 10, 16, 17 e 18 le stesse risultano ultimate al rustico internamente e nelle dotazioni principali impiantistiche e prive di finiture interne.

Si precisa che all'atto del sopralluogo non è stato possibile rilevare l'unità immobiliare distinta con il subalterno n° 10 ed ubicata al piano primo in quanto non sussistevano i requisiti di sicurezza (v. foto nn° 24 e 25); pertanto la consistenza e la relativa valutazione è stata formulata sulla scorta della planimetria catastale.

Per quanto concerne le unità immobiliari distinte con i subalterni nn° 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14 e 15 le stesse risultano parzialmente ristrutturate ovvero aventi pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti ad angolo cottura e bagno, porte interne in legno, infissi in alluminio anodizzato e vetro camera prive di serramenti esterne (le portefinestre sono dotate di ringhiera di sicurezza), porta di accesso all'unità immobiliare del tipo blindata.

L'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento risultano da completarsi per tutte le unità immobiliari.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni delle unità immobiliari risultano discrete ad eccezione dell'unità immobiliare distinta con il subalterno n° 8 ed ubicata al piano terra la quale presenta estese e profonde marcescenze dovute ad infiltrazioni provenienti dalla sovrastante copertura piana (terrazza annessa all'unità immobiliare distinta con il subalterno 15).

Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'intero fabbricato (esterni) all'atto dei sopralluoghi risultavano buone.

L'intero fabbricato confina con il mappale n° 302 ed altre u.i.u. facenti parte del mappale n° 434 e non oggetto della presente valutazione.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 59 queste comprese (v. allegato A – Documentazione fotografica) nonché dall'esame dei grafici illustrativi (v. allegato B – Grafici illustrativi).

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 434 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 12, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 04/12/2017 pratica n. SV0084468 in atti dal 04/12/2017 divisione-ristrutturazione (n. 14461.1/2017)
- foglio 32 particella 434 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 230,15 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 414,24 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 04/12/2017 pratica n. SV0084468 in atti dal 04/12/2017 divisione-ristrutturazione (n. 14461.1/2017)
- foglio 32 particella 434 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 414,27 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 276,18 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 230,15 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 322,21 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 276,18 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)

- foglio 32 particella 434 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 276,18 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 4 mq, rendita 8,26 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 04/12/2017 pratica n. SV0084468 in atti dal 04/12/2017 divisione-ristrutturazione (n. 14461.1/2017)
- foglio 32 particella 434 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 04/12/2017 pratica n. SV0084468 in atti dal 04/12/2017 divisione-ristrutturazione (n. 14461.1/2017)
- foglio 32 particella 434 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 4,13 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 4,13 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 04/12/2017 pratica n. SV0084468 in atti dal 04/12/2017 divisione-ristrutturazione

(n. 14461.1/2017)

- foglio 32 particella 434 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 4,13 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 04/12/2017 pratica n. SV0084468 in atti dal 04/12/2017 divisione-ristrutturazione (n. 14461.1/2017)
- foglio 32 particella 434 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 4,13 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 4,13 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/2, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T, derivante da variazione del 04/12/2017 pratica n. SV0084468 in atti dal 04/12/2017 divisione-ristrutturazione (n. 14461.1/2017)
Trattasi di B.C.N.C.
- foglio 32 particella 434 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/2, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T-1-2, derivante da variazione del 04/12/2017 pratica n. SV0084468 in atti dal 04/12/2017 divisione-ristrutturazione (n. 14461.1/2017)
Trattasi di B.C.N.C.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.105,59 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 650.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 552.500,00
Data della valutazione:	08/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/03/2008 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 37715/19712 di repertorio, iscritta il 31/03/2008 a Finale Ligure ai nn. RG 3732 RP 515, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €1.300.000,00.

Importo capitale: €650.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

1. Annotazione n. 627 del 26/05/2020 (riduzione di somma); 2. Annotazione n. 628 del 26/05/2020 (erogazione a saldo).

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/03/2008), con atto stipulato il 28/03/2008 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 37714/19711 di repertorio, trascritto il 31/03/2008 a Finale Ligure ai nn. RG 3731 RP 2533

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1.

Il Comune di Calizzano ha realizzato il fabbricato con progetto approvato con Decreto in data 22/11/1956 n. 20839 emesso dal Provveditorato Regionale alle OO.PP. per la Liguria.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Comune di Calizzano ha realizzato il fabbricato con progetto approvato con Decreto in data 22/11/1956 n. 20839 emesso dal Provveditorato Regionale alle OO.PP. per la Liguria

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **Permesso di Costruire n. 20/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, decaduto

Permesso di costruire N. **Permesso di Costruire n. 04/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, presentata il 18/08/2014, rilasciata il 06/10/2014 con il n. 3873 di protocollo.

Agibilità parziale del 24/01/2018 prot. 465.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITA' EDILIZIA

Al fine del completamento dei lavori si renderà necessario predisporre e depositare idonea pratica edilizia.

CONFORMITA' CATASTALE

Al completamento dei lavori, e comunque ottenuta la conformità edilizia rispetto a quanto realizzato, si dovrà provvedere alle necessarie variazioni catastali con presentazione delle relative pratiche DOCFA.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile (da ultimarsi) nonchè dei lavori di completamento da eseguirsi sullo stesso.

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 CALIZZANO VIA CINQUE MARTIRI 14

INTERO FABBRICATO ABITATIVO

DI CUI AL PUNTO A

intero fabbricato abitativo a CALIZZANO Via Cinque Martiri 14, della superficie commerciale di **1.105,59** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di intero fabbricato sito nel Comune di Calizzano (SV) ed identificato al civico n° 14 di Via Cinque Martiri, articolato in un corpo principale con n° 3 piani fuori terra ed ingresso dal civico n° 14

nonché da un corpo secondario con due piani fuori terra ed ingresso dal civico n° 12.

Il fabbricato, originato da un edificio ex scuola del Comune di Calizzano poi frazionato in n° 13 alloggi e n° 14 locali ad uso cantina, edificato nel corso dell'anno 1956 e parzialmente ristrutturato nel corso dell'anno 2017, è situato nei pressi della Piazza principale dello stesso Comune.

Le coperture dei due corpi sono del tipo a falde aventi elevate pendenze, con struttura portante in legno con sovrastante tavolato e guaina impermeabilizzante nonché di coibentazione tipo ISOTEC e manto di copertura a finire realizzato in scandole bituminose con rivestimento granigliato in ardesia del tipo "canadese".

Sulla copertura è presente un sistema di produzione di energia elettrica con pannelli fotovoltaici.

La struttura portante del fabbricato è del tipo a scheletro centrale in cemento armato (travi e pilastri) con solai in latero-cemento; le pareti perimetrali sono realizzate con sistema isolante a cappotto e la finitura è realizzata ad intonaco.

L'intero fabbricato attualmente risulta composto da n° 27 unità immobiliari (oltre ai B.C.N.C.) così suddivise:

- n° 4 unità immobiliari aventi destinazione abitativa ed ubicate al piano terra;
- n° 13 unità immobiliari aventi destinazione cantina ed ubicate al piano terra;
- n° 1 unità immobiliare avente destinazione magazzino ed ubicata al piano terra;
- n° 6 unità immobiliari aventi destinazione abitativa ed ubicate al piano primo;
- n° 3 unità immobiliari aventi destinazione abitativa ed ubicate al piano secondo (sottotetto) ed attualmente prive di qualsivoglia suddivisione interna e finiture.

Le unità immobiliari aventi destinazione abitativa in oggi risultano avere superfici variabili da mq. 43,0 a mq. 96,0 e le altezze interne sono pari a m. 2,70 circa ad esclusione del piano sottotetto per il quale si devono ancora realizzare le opportune controsoffittature.

Per quanto concerne le unità immobiliari distinte con i subalterni nn° 6, 10, 16, 17 e 18 le stesse risultano ultimate al rustico internamente e nelle dotazioni principali impiantistiche e prive di finiture interne.

Si precisa che all'atto del sopralluogo non è stato possibile rilevare l'unità immobiliare distinta con il subalterno n° 10 ed ubicata al piano primo in quanto non sussistevano i requisiti di sicurezza (v. foto nn° 24 e 25); pertanto la consistenza e la relativa valutazione è stata formulata sulla scorta della planimetria catastale.

Per quanto concerne le unità immobiliari distinte con i subalterni nn° 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14 e 15 le stesse risultano parzialmente ristrutturate ovvero aventi pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti ad angolo cottura e bagno, porte interne in legno, infissi in alluminio anodizzato e vetro camera prive di serramenti esterne (le portefinestre sono dotate di ringhiera di sicurezza), porta di accesso all'unità immobiliare del tipo blindata.

L'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento risultano da completarsi per tutte le unità immobiliari.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni delle unità immobiliari risultano discrete ad eccezione dell'unità immobiliare distinta con il subalterno n° 8 ed ubicata al piano terra la quale presenta estese e profonde marcescenze dovute ad infiltrazioni provenienti dalla sovrastante copertura piana (terrazza annessa all'unità immobiliare distinta con il subalterno 15).

Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'intero fabbricato (esterni) all'atto dei sopralluoghi risultavano buone.

L'intero fabbricato confina con il mappale n° 302 ed altre u.i.u. facenti parte del mappale n° 434 e non oggetto della presente valutazione.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 59 queste comprese (v. allegato A – Documentazione fotografica) nonché dall'esame dei grafici illustrativi (v. allegato B – Grafici illustrativi).

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 434 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 12, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 04/12/2017 pratica n. SV0084468 in atti dal 04/12/2017 divisione-ristrutturazione (n. 14461.1/2017)
- foglio 32 particella 434 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 230,15 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 414,24 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 04/12/2017 pratica n. SV0084468 in atti dal 04/12/2017 divisione-ristrutturazione (n. 14461.1/2017)
- foglio 32 particella 434 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 414,27 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 276,18 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 230,15 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 322,21 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 276,18 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 276,18 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 4 mq, rendita 8,26 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T, intestato a ***

DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)

- foglio 32 particella 434 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 04/12/2017 pratica n. SV0084468 in atti dal 04/12/2017 divisione-ristrutturazione (n. 14461.1/2017)
- foglio 32 particella 434 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 04/12/2017 pratica n. SV0084468 in atti dal 04/12/2017 divisione-ristrutturazione (n. 14461.1/2017)
- foglio 32 particella 434 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 4,13 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 4,13 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 04/12/2017 pratica n. SV0084468 in atti dal 04/12/2017 divisione-ristrutturazione (n. 14461.1/2017)
- foglio 32 particella 434 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 4,13 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 04/12/2017 pratica n. SV0084468 in atti dal 04/12/2017 divisione-ristrutturazione (n. 14461.1/2017)

- foglio 32 particella 434 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 4,13 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 4,13 Euro, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/11/2018 pratica n. SV0067064 in atti dal 15/11/2018 variazione di classamento (n. 21217.1/2018)
- foglio 32 particella 434 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/2, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T, derivante da variazione del 04/12/2017 pratica n. SV0084468 in atti dal 04/12/2017 divisione-ristrutturazione (n. 14461.1/2017)
Trattasi di B.C.N.C.
- foglio 32 particella 434 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/2, indirizzo catastale: Via Cinque Martiri n. 14, piano: T-1-2, derivante da variazione del 04/12/2017 pratica n. SV0084468 in atti dal 04/12/2017 divisione-ristrutturazione (n. 14461.1/2017)
Trattasi di B.C.N.C.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 90,0
autobus distante Km 0,1
autostrada distante Km 25,0
ferrovia distante Km 30,0

buono 
buono 
buono 
buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra - cantine	76,55	x	20 %	=	15,31
piano terra - abitativo	359,79	x	100 %	=	359,79
piano primo - abitativo	407,11	x	100 %	=	407,11
piano secondo (sottotetto) - abitativo (al grezzo - da completarsi)	323,38	x	100 %	=	323,38
Totale:	1.166,83				1.105,59

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile (da ultimarsi) nonchè dei lavori di completamento da eseguirsi sullo stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **650.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 650.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 650.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per questa tipologia di immobile è stata scelta la stima diretta comparativa e a corpo, la media dei rispettivi valori consente di ottenere il valore di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Calizzano (SV)**, derivante da uno studio di comparazione eseguito su unità immobiliari similari, ubicate nella stessa zona e/o vicinanze, vendute e/o in vendita e per quanto possibile nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione, della superficie, dell'altezza di piano e dell'esposizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Calizzano, agenzie: Calizzano e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	intero				

A	fabbricato abitativo	1.105,59	0,00	650.000,00	650.000,00
				650.000,00 €	650.000,00 €

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: **€ 650.000,00**

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: **€ 552.500,00**

Valore dell'offerta minima (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: **€ 414.375,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 1/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a BORGHETTO SANTO SPIRITO Via Parioli, della superficie commerciale di **18,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box auto, ubicato all'interno del fabbricato sito nel Comune di Borghetto Santo Spirito (SV) ed articolato in un corpo principale interrato di recente costruzione (anno 2010) ed adibito esclusivamente a boxes e parcheggi pubblici in superficie con ingresso da Via Parioli ed uscita da Via Termini Imerese.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato (muri, travi e pilastri) con solai in predalle del tipo SAP.

Le pareti divisorie tra i vari boxes sono realizzate in blocchetti di calcestruzzo.

L'intero fabbricato è composto da n° 51 boxes interrati, n° 60 posti auto pubblici in superficie.

L'unità immobiliare è composta da unico vano chiuso su tre lati ed accessibile da porta basculante carraia in metallo con apertura manuale provenendo dal corridoio comune di accesso all'autorimessa, al quale si arriva dalla rampa di collegamento con il piano stradale.

L'unità immobiliare risulta avere una superficie di circa mq. 15,00 ed altezza utile interna pari a m. 2,40.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione tanto dell'intero fabbricato quanto della singola unità immobiliare all'atto del sopralluogo risultavano discrete.

Si evidenzia che all'atto del sopralluogo sono state rilevate porzioni di muratura soggette ad avvenute infiltrazioni.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 59 queste comprese (v. allegato A – Documentazione fotografica) nonché dall'esame dei grafici illustrativi (v. allegato B – Grafici illustrativi).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1018 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: Via Parioli, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: corsia di manovra condominiale, intercapedine su terrapieno ed altra u.i.u.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,04 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 35.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 29.393,24

Data della valutazione:

08/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

annotazione ad iscrizione (frazionamento in quota), stipulata il 19/01/2010 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 38843/20699 di repertorio, trascritta il 29/01/2010 a Finale Ligure ai nn. RG 914 RP 150, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a sub. 15 (€cap. 18.500,00 €p. 37.000,00)

convenzione edilizia, stipulata il 04/07/2001 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 13413 di repertorio, trascritta il 03/08/2001 a Finale Ligure ai nn. RG 7987 RP 6136, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a mapp. 15 e mapp. 911

convenzione edilizia, stipulata il 17/01/2007 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 36804/18903 di repertorio, trascritta il 26/01/2007 a Finale Ligure ai nn. RG 1401 RP 940, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a mapp. 15, mapp. 911 e mapp. 981

convenzione edilizia, stipulata il 08/08/2007 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 41343/21336 di repertorio, trascritta il 24/08/2007 a Finale Ligure ai nn. RG 12717 RP 8137, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a mapp. 15 e mapp. 911

convenzione edilizia, stipulata il 10/11/2009 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 38723/20593 di repertorio, trascritta il 16/11/2009 a Finale Ligure ai nn. RG 12553 RP 8763, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a mapp. 15, mapp. 911 e mapp. 981

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/11/2005 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 35640/17921 di repertorio, iscritta il 04/11/2005 a Finale Ligure ai nn. RG 14883 RP 3403, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: €1.000.000,00.
Importo capitale: €500.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni.
La formalità è riferita solamente a mapp. 15, mapp. 911 e mapp. 981

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

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:	€ 436,06
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 356,76

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 03/11/2005), con atto stipulato il 03/11/2005 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 35639/17920 di repertorio, trascritto il 04/11/2005 a Finale Ligure ai nn. RG 14882 RP 9149

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/08/2002 fino al 03/11/2005), con atto stipulato il 06/08/2002 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 3003 di repertorio, trascritto il 10/08/2002 a Finale Ligure ai nn. RG 9030 RP 6815.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 15 e mapp. 911

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di permuta (dal 04/04/2005 fino al 03/11/2005), con atto stipulato il 04/04/2005 a firma di Segretario Comunale di Borghetto Santo Spirito ai nn. rep. 1372 di repertorio, trascritto il 04/10/2005 a Finale Ligure ai nn. 13402/8203.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 981

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **Permesso di Costruire n. 4389**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione autorimessa interrata, presentata il 06/06/2006, rilasciata il 19/02/2007, agibilità del 29/12/2009 con il n. 13 di protocollo

Permesso di costruire in variante N. **Permesso di Costruire in variante n. 4663**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla realizzazione autorimessa interrata, presentata il 27/05/2009, rilasciata il 01/12/2009, agibilità del 29/12/2009 con il n. 13 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BORGHETTO SANTO SPIRITO VIA PARIOLI

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a BORGHETTO SANTO SPIRITO Via Parioli, della superficie commerciale di **18,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box auto, ubicato all'interno del fabbricato sito nel Comune di Borghetto Santo Spirito (SV) ed articolato in un corpo principale interrato di recente costruzione (anno 2010) ed adibito esclusivamente a boxes e parcheggi pubblici in superficie con ingresso da Via Parioli ed uscita da Via Termini Imerese.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato (muri, travi e pilastri) con solai in predalle del tipo SAP.

Le pareti divisorie tra i vari boxes sono realizzate in blocchetti di calcestruzzo.

L'intero fabbricato è composto da n° 51 boxes interrati, n° 60 posti auto pubblici in superficie.

L'unità immobiliare è composta da unico vano chiuso su tre lati ed accessibile da porta basculante carraia in metallo con apertura manuale provenendo dal corridoio comune di accesso all'autorimessa, al quale si arriva dalla rampa di collegamento con il piano stradale.

L'unità immobiliare risulta avere una superficie di circa mq. 15,00 ed altezza utile interna pari a m. 2,40.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione tanto dell'intero fabbricato quanto della singola unità immobiliare all'atto del sopralluogo risultavano discrete.

Si evidenzia che all'atto del sopralluogo sono state rilevate porzioni di muratura soggette ad avvenute infiltrazioni.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 59 queste comprese (v. allegato A – Documentazione fotografica) nonché dall'esame dei grafici illustrativi (v. allegato B – Grafici illustrativi).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1018 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: Via Parioli, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: corsia di manovra condominiale, intercapedine su terrapieno ed altra u.i.u.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Albenga). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 80,0

buono 

autobus distante Km 0,2

buono 

autostrada distante Km 3,0

buono 

ferrovia distante Km 2,0

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	18,04	x	100 %	=	18,04
Totale:	18,04				18,04

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **35.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 35.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 35.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per questa tipologia di immobile è stata scelta la stima diretta comparativa e a corpo, la media dei rispettivi valori consente di ottenere il valore di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Borghetto Santo Spirito (SV)**, derivante da uno studio di comparazione eseguito su unità immobiliari similari, ubicate nella stessa zona e/o vicinanze, vendute e/o in vendita e per quanto possibile nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione, della superficie,

dell'altezza di piano e dell'esposizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Borghetto Santo Spirito, agenzie: Borghetto Santo Spirito e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI e borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	18,04	0,00	35.000,00	35.000,00
				35.000,00 €	35.000,00 €

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: **€ 35.000,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 356,76**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 29.393,24**

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: **€ 22.044,93**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 1/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno edificabile a BORGHETTO SANTO SPIRITO Via De Amicis, della superficie commerciale di **2.000,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appezzamento di terreno ubicato in Comune di Borghetto Santo Spirito posto in adiacenza alla Via De Amicis per il quale è stato presentato ed approvato un progetto per la costruzione di una autorimessa con un piano interrato adibito a boxes auto e parcheggi pubblici in superficie, con ingresso ed uscita da Via De Amicis.

Il terreno è composto dai mappali n° 194, n° 197, n° 198 e n° 218 del foglio n° 8 ed aventi, rispettivamente, la superficie pari a mq. 390,00, mq. 450,00, mq. 530,00 e mq. 630,00 circa per una superficie complessiva pari a mq. 2.000,00 circa.

La progettazione prevede la realizzazione di n° 50 boxes interrati e n° 30 posti auto pubblici in superficie.

Il permesso di costruire n° 4699, richiesto in data 31.03.2009 da *** DATO OSCURATO *** per la realizzazione di autorimesse interrate, è stato rilasciato dal Comune di Borghetto S.S. in data 18.05.2011; ad oggi tale permesso risulta decaduto ed è pertanto necessario il rinnovo al fine di intraprendere i lavori.

Si precisa che tra il soggetto proponente ed il Comune di Borghetto Santo Spirito sono state stipulate convenzioni edilizie per le quali si rimanda alla lettura del paragrafo 4.1.4 del lotto 003 della presente relazione.

Attualmente il soprasuolo risulta incolto ed in stato di abbandono (v. documentazione fotografica – Allegato “A”).

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 198 (catasto terreni), qualita/classe frutt irrig 2, superficie 530, reddito agrario 12,04 € reddito dominicale 46,81 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 07/12/1976
Coerenze: Via De Amicis, mapp. 221, mapp. 218 e mapp. 197
- foglio 8 particella 218 (catasto terreni), qualita/classe frutt irrig 2, superficie 630, reddito agrario 14,32 € reddito dominicale 55,64 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 07/12/1976
Coerenze: mapp. 197, mapp. 198, mapp. 221, mapp. 225, mapp. 242, mapp. 219, mapp. 214, mapp. 196 e mapp. 195
- foglio 8 particella 194 (catasto terreni), qualita/classe frutt irrig 2, superficie 390, reddito agrario 8,86 € reddito dominicale 34,44 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 07/12/1976
Coerenze: Via De Amicis, mapp. 197, mapp. 195 e mapp. 589
- foglio 8 particella 197 (catasto terreni), qualita/classe frutt irrig 2, superficie 450, reddito agrario 10,23 € reddito dominicale 39,74 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 07/12/1976
Coerenze: Via De Amicis, mapp. 198, mapp. 218, mapp. 195 e mapp. 194

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.000,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 150.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 127.500,00
Data della valutazione:	08/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

convenzione edilizia, stipulata il 04/07/2001 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 13413 di repertorio, trascritta il 03/08/2001 a Finale Ligure ai nn. RG 7987 RP 6136, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a mapp. 194 e mapp. 197

convenzione edilizia, stipulata il 08/08/2007 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 41343/21336 di repertorio, trascritta il 24/08/2007 a Finale Ligure ai nn. RG 12717 RP 8137, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a mapp. 194 e mapp. 197

convenzione edilizia, stipulata il 14/12/2010 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 10494/7284 di repertorio, trascritta il 21/12/2010 a Finale Ligure ai nn. RG 10098 RP 14304, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a mapp. 194, mapp. 197, mapp. 198 e mapp. 218

atto unilaterale d'obbligo edilizio, stipulata il 10/03/1992 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 17656 di repertorio, trascritta il 12/03/1992 a Finale Ligure ai nn. RG 3166 RP 2626, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a mapp. 218

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/11/2008 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 38108/20050 di repertorio, iscritta il 19/11/2008 a Finale Ligure ai nn. RG 14049 RP 2030, a favore di

*** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: €1.500.000,00.
Importo capitale: €750.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni.
La formalità è riferita solamente a mapp. 194, mapp. 197, mapp. 198 e mapp. 218

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 18/11/2008), con atto stipulato il 18/11/2008 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 38107/20049 di repertorio, trascritto il 19/11/2008 a Finale Ligure ai nn. RG 14048 RP 9665

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di cessione gratuita unilaterale (dal 07/04/1993 fino al 18/11/2008), con atto stipulato il 07/04/1993 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 19252 di repertorio, trascritto il 17/04/1993 a Finale Ligure ai nn. RG 2737 RP 2164.
Il titolo è riferito solamente a mapp. 218

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/08/2002 fino al 18/11/2008), con atto stipulato il 06/08/2002 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 17891 di repertorio, trascritto il 10/08/2002 a Finale Ligure ai nn. RG 9030 RP 6815.
Il titolo è riferito solamente a mapp. 194 e mapp. 197

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di permuta (dal 27/11/2006 fino al 18/11/2008), con atto stipulato il 27/11/2006 a firma di Segretario Comunale di Borghetto Santo Spirito ai nn. rep. 1476 di repertorio, trascritto il 10/12/2007 a Finale Ligure ai nn. RG 17602 RP 11442.
Il titolo è riferito solamente a mapp. 198

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 BORGHETTO SANTO SPIRITO VIA DE AMICIS

TERRENO EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO A

terreno edificabile a BORGHETTO SANTO SPIRITO Via De Amicis, della superficie commerciale di **2.000,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appezzamento di terreno ubicato in Comune di Borghetto Santo Spirito posto in adiacenza alla Via De Amicis per il quale è stato presentato ed approvato un progetto per la costruzione di una autorimessa con un piano interrato adibito a boxes auto e parcheggi pubblici in superficie, con ingresso ed uscita da Via De Amicis.

Il terreno è composto dai mappali n° 194, n° 197, n° 198 e n° 218 del foglio n° 8 ed aventi, rispettivamente, la superficie pari a mq. 390,00, mq. 450,00, mq. 530,00 e mq. 630,00 circa per una superficie complessiva pari a mq. 2.000,00 circa.

La progettazione prevede la realizzazione di n° 50 boxes interrati e n° 30 posti auto pubblici in superficie.

Il permesso di costruire n° 4699, richiesto in data 31.03.2009 da *** DATO OSCURATO *** per la realizzazione di autorimesse interrate, è stato rilasciato dal Comune di Borghetto S.S. in data 18.05.2011; ad oggi tale permesso risulta decaduto ed è pertanto necessario il rinnovo al fine di intraprendere i lavori.

Si precisa che tra il soggetto proponente ed il Comune di Borghetto Santo Spirito sono state stipulate convenzioni edilizie per le quali si rimanda alla lettura del paragrafo 4.1.4 del lotto 003 della presente relazione.

Attualmente il soprasuolo risulta incolto ed in stato di abbandono (v. documentazione fotografica – Allegato “A”).

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 198 (catasto terreni), qualita/classe frutt irrig 2, superficie 530, reddito agrario 12,04 € reddito dominicale 46,81 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 07/12/1976
Coerenze: Via De Amicis, mapp. 221, mapp. 218 e mapp. 197
- foglio 8 particella 218 (catasto terreni), qualita/classe frutt irrig 2, superficie 630, reddito agrario 14,32 € reddito dominicale 55,64 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 07/12/1976
Coerenze: mapp. 197, mapp. 198, mapp. 221, mapp. 225, mapp. 242, mapp. 219, mapp. 214, mapp. 196 e mapp. 195
- foglio 8 particella 194 (catasto terreni), qualita/classe frutt irrig 2, superficie 390, reddito

agrario 8,86 € reddito dominicale 34,44 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 07/12/1976

Coerenze: Via De Amicis, mapp. 197, mapp. 195 e mapp. 589

- foglio 8 particella 197 (catasto terreni), qualita/classe frutt irrig 2, superficie 450, reddito agrario 10,23 € reddito dominicale 39,74 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 07/12/1976
Coerenze: Via De Amicis, mapp. 198, mapp. 218, mapp. 195 e mapp. 194

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 76,5

buono 

autobus distante Km 0,2

buono 

autostrada distante Km 2,5

buono 

ferrovia distante Km 1,0

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno - mapp. 194	390,00	x	100 %	=	390,00
terreno - mapp. 197	450,00	x	100 %	=	450,00
terreno - mapp. 198	530,00	x	100 %	=	530,00
terreno - mapp. 218	630,00	x	100 %	=	630,00
Totale:	2.000,00				2.000,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione del compendio immobiliare:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è attualmente composto da appezzamenti di terreno censiti al foglio n° 8 e contraddistinti con i mappali n° 194, n° 197, n° 198 e n° 218 del Comune di Borghetto Santo Spirito, così come da elenco di cui al paragrafo 1 (**identificazione dei beni immobili oggetto di vendita**) e di cui al punto A della relazione del presente elaborato.

Come desumibile, tanto dagli atti depositati presso il Comune di Borghetto Santo Spirito quanto dall'atto di **convenzione stipulato tra le Parti**, sui terreni sopra elencati è stato presentato ed approvato un progetto per la realizzazione di autorimesse interrate.

L'istanza per il rilascio del permesso di costruire è stata depositata in data 31 marzo 2009 e lo stesso

è stato rilasciato in data 18 maggio 2011 al n° 4699; ad oggi tale permesso è decaduto e si renderà necessario il rinnovo dello stesso al fine di intraprendere i lavori.

Potenzialità edificatoria dell'area:

Con il rilascio del Permesso di Costruire n° 4699 del 18.05.2011 (in oggi decaduto e da rinnovarsi) vi è la previsione di realizzazione di n° 50 box interrati e di n° 38 posti auto in superficie da destinarsi a parcheggio pubblico.

I box in progetto hanno superfici variabili e comunque per una superficie utile complessiva pari a mq. 761,00 circa.

Non vi è dubbio che il dimensionamento interno, ovvero il dimensionamento dei singoli box non è vincolante e nella ripresentazione della progettazione si potrà effettuare una rivisitazione dello stesso fermo restando la realizzazione dei n° 38 posti auto in superficie da destinarsi a parcheggio pubblico.

Valutazione del compendio immobiliare:

Ai fini della valutazione del compendio immobiliare oggetto della presente stima si ritiene opportuno procedere come segue:

Il valore dei terreni alla data odierna, acquisito in virtù della potenzialità edificatoria di cui al Permesso di Costruire sopra citato, è stato desunto mediante la differenza tra il valore di mercato degli immobili che si potranno realizzare in base a tale permesso ed il costo di costruzione relativo alla futura realizzazione degli immobili stessi.

Tale differenza porta a desumere che il valore potenziale dei terreni, in virtù della potenzialità edificatoria del permesso di costruire (in oggi decaduto e da rinnovarsi), sia pari a circa il 10% del valore di mercato degli immobili in futuro realizzabili sui terreni oggetto di stima una volta ultimati.

Per la valutazione del valore di mercato degli immobili realizzabili si procede ad una stima sintetica indiretta (o comparativa) in base ad elementi tecnici (mq.) moltiplicando le superfici realizzabili per un valore unitario medio al mq., corrispondente al più probabile valore di mercato per fabbricati analoghi per tipologia caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati in aree limitrofe all'area in cui verranno edificati i fabbricati oggetto di stima.

I valori desunti dalla banca dati delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) e riferiti all'anno 2022 2° Semestre e pubblicati dall'Agenzia del Territorio di Savona, per le zone limitrofe alle aree oggetto di stima sono i seguenti:

Box

- Valore unitario minimo €/mq. 1.600,00

- Valore unitario massimo €/mq. 2.150,00

ne consegue che il valore unitario medio sia pari a €/mq. 1.875,00

Si precisa che i valori sopra esposti sono riferiti ad un mercato immobiliare "usato" ed in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Da un primo esame ed a seguito di opportuna indagine, lo scrivente ritiene che i valori esposti dall'O.M.I. non siano applicabili allo specifico compendio immobiliare in quanto il compendio immobiliare stesso sarà di nuova costruzione.

Per quanto sopra lo scrivente ha ritenuto opportuno approfondire le indagini e pertanto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare nel Comune di Borghetto Santo Spirito e nei comuni limitrofi, nonché sulla base di informazioni ed analisi, si è desunto il più probabile futuro valore di mercato degli immobili precedentemente descritti, derivante da uno studio di comparazioni eseguite su immobili similari, ubicati nella stessa zona e/o vicinanze, venduti e/o in vendita e, per quanto possibile, nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione.

Tenuto conto dell'ubicazione degli immobili, della superficie del compendio immobiliare, dell'esposizione dello stesso e della relativa ubicazione rispetto al vicino litorale e valutata, altresì, la condizione di manutenzione e conservazione delle strutture esistenti, si possono considerare validi i seguenti valori unitari:

Box:

- Valore unitario medio di mercato per box a libero mercato €/mq. 2.000,00

Con riferimento ai valori unitari di mercato cui sopra, si procede alla stima dei terreni con riferimento alla data odierna.

mq. 761,00 x €/mq. 2.000,00 = € 1.522.000,00

€ 1.522.000,00 x 0,10 = **€ 152.200,00 (euro centocinquantaduemiladuecento/00)**

Per quanto sopra il più probabile valore di mercato dei terreni oggetto della presente stima, acquisito a seguito delle potenzialità edificatorie, alla data odierna è pertanto pari ad € 152.200 arrotondato per difetto a

€ 150.000,00

(euro centocinquantamila/00)

valutati a corpo e non a misura ed alla data odierna.

Si tiene a far presente che la valutazione sopra esposta ha tenuto debito conto delle spese e/o dei costi da sostenersi per le necessarie attività tecniche e/o amministrative propedeutiche al rilascio del permesso di costruire ed alla realizzazione dell'opera nonché delle opere di urbanizzazione in cessione al Comune di Borghetto Santo Spirito.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	150.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 150.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 150.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per questa tipologia di complesso immobiliare, vista la necessità di rendere tutti i beni in un lotto unitario e vista la convenzione stipulata con il Comune di Borghetto Santo Spirito (SV), nel caso specifico si impone la necessità di effettuare la stima dei beni con la metodologia del valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione, che riguarda appunto beni economici suscettibili di cambiamento, è dato dalla differenza tra il **valore di mercato del bene trasformato** e la somma di tutte le **spese necessarie per eseguire la trasformazione**.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Borghetto Santo Spirito, agenzie: Borghetto Santo Spirito e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o

collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno edificabile	2.000,00	0,00	150.000,00	150.000,00
				150.000,00 €	150.000,00 €

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: **€ 150.000,00**

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: **€ 127.500,00**

Valore dell'offerta minima (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: **€ 95.625,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 1/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **posto auto** a QUILIANO Via Armando Diaz, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di **posto auto scoperto**, ubicato sulla superficie del fabbricato sito nel Comune di Quiliano (SV) ed articolato in un corpo principale interrato di recente costruzione (anno 2010) ed adibito esclusivamente a boxes e parcheggi in superficie in parte pubblici ed in parte ad uso privato con accesso dalla Via Diaz.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato (muri, travi e pilastri) con solai in predalle del tipo SAP e la superficie risulta finita con manto bituminoso.

L'intero fabbricato è composto da n° 21 boxes interrati, n° 20 posti auto privati in superficie e n° 14 posti auto pubblici sempre in superficie.

L'unità immobiliare risulta avere una superficie di circa mq. 12,00 delimitata da opportuna ed idonea segnaletica orizzontale.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione tanto dell'intero fabbricato quanto della superficie su cui insiste il posto auto all'atto del sopralluogo risultavano normali.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 2 queste comprese (v. allegato A – Documentazione fotografica) nonché dall'esame dei grafici illustrativi (v. allegato B – Grafici illustrativi).

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 1429 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq, rendita 64,45 Euro, indirizzo catastale: Via Armando Diaz, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 21/01/2021 pratica n. SV0004839 in atti dal 21/01/2021 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 3341.1/2021)
Coerenze: B.C.N.C. (sub. 16), altra u.i.u. (sub. 2), B.C.N.C. (sub. 16) ed altra u.i.u. (sub. 4)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.126,60
Data della valutazione:	08/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica, stipulata il 21/10/2022 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 1815/2022 di repertorio, trascritta il 22/11/2022 a Savona ai nn. RG 12139 RP 9694, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/03/2006 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 35992/18206 di repertorio, iscritta il 03/03/2006 a Savona ai nn. RG 2570 RP 480, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €700.000,00.

Importo capitale: €350.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

1. Annotazione n. 1576 del 23/10/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA) 2. Annotazione n. 1577 del 23/10/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 3. Annotazione n. 1578 del 23/10/2008 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Comunicazione n. 1444 del 29/07/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 30/07/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 5. Comunicazione n. 1511 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 6. Comunicazione n. 1512 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 7. Comunicazione n. 1513 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 07/05/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 8. Comunicazione n. 1514 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 25/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 9. Comunicazione n. 1515 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 10. Comunicazione n. 1516 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/05/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 11. Comunicazione n. 1517 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 12. Comunicazione n. 1518 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 12/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 13. Comunicazione n. 1519 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 -

Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 14. Comunicazione n. 1520 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 15. Comunicazione n. 1521 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 06/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 16. Comunicazione n. 1522 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 25/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 17. Comunicazione n. 1523 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 18. Comunicazione n. 1524 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 19. Comunicazione n. 1525 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 20. Comunicazione n. 1526 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/05/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 21. Comunicazione n. 982 del 23/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/06/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 24/07/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 22. Comunicazione n. 883 del 14/08/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/07/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 18/08/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 23. Comunicazione n. 1166 del 03/12/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/10/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 24. Comunicazione n. 1167 del 03/12/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/10/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 25. Comunicazione n. 1168 del 03/12/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/10/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 26. Comunicazione n. 10 del 04/01/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 07/01/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 27. Comunicazione n. 11 del 04/01/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 07/01/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 28. Comunicazione n. 12 del 04/01/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 07/01/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 29. Comunicazione n. 13 del 04/01/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 07/01/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/06/2021 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 1204/2021 di repertorio, iscritta il 04/08/2022 a Savona ai nn. RG 8487 RP 1140, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €70.000,00.

Importo capitale: €50.000,00

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

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:	€ 43,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 123,40

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/10/2005), con atto stipulato il 27/12/2005 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 35620/17903 di repertorio, trascritto il 04/11/2005 a Savona ai nn. RG 13572 RP 7786

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 19/03/1979 fino al 27/10/2005), con atto stipulato il 19/03/1979 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 60263 di repertorio, trascritto il 29/03/1979 a Savona ai nn. 2368/2012

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. Permesso di Costruire n. RC19/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di box interrati e sistemazione parcheggio in superficie, rilasciata il 14/12/2005 con il n. 15189 di protocollo, agibilità del 23/09/2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN QUILIANO VIA ARMANDO DIAZ

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a QUILIANO Via Armando Diaz, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di **posto auto scoperto**, ubicato sulla superficie del fabbricato sito nel Comune di Quiliano (SV) ed articolato in un corpo principale interrato di recente costruzione (anno 2010) ed adibito esclusivamente a boxes e parcheggi in superficie in parte pubblici ed in parte ad uso privato con accesso dalla Via Diaz.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato (muri, travi e pilastri) con solai in predalle del tipo SAP e la superficie risulta finita con manto bituminoso.

L'intero fabbricato è composto da n° 21 boxes interrati, n° 20 posti auto privati in superficie e n° 14 posti auto pubblici sempre in superficie.

L'unità immobiliare risulta avere una superficie di circa mq. 12,00 delimitata da opportuna ed idonea segnaletica orizzontale.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione tanto dell'intero fabbricato quanto della superficie su cui insiste il posto auto all'atto del sopralluogo risultavano normali.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 2 queste comprese (v. allegato A – Documentazione fotografica) nonché dall'esame dei grafici illustrativi (v. allegato B – Grafici illustrativi).

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 1429 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq, rendita 64,45 Euro, indirizzo catastale: Via Armando Diaz, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 21/01/2021 pratica n. SV0004839 in atti dal 21/01/2021 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 3341.1/2021)
Coerenze: B.C.N.C. (sub. 16), altra u.i.u. (sub. 2), B.C.N.C. (sub. 16) ed altra u.i.u. (sub. 4)

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 46,5
autobus distante Km 0,2
autostrada distante Km 2,5
ferrovia distante Km 0,6

buono 
buono 
buono 
buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
posto auto scoperto	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per questa tipologia di immobile è stata scelta la stima diretta comparativa e a corpo, la media dei rispettivi valori consente di ottenere il valore di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Quiliano (SV)**, derivante da uno studio di comparazione eseguito su unità immobiliari similari, ubicate nella stessa zona e/o vicinanze, vendute e/o in vendita e per quanto possibile nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione, della superficie, dell'altezza di piano e dell'esposizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Quiliano, agenzie: Quiliano e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	12,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				5.000,00 €	5.000,00 €

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: **€ 5.000,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 123,40**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.126,60**

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: **€ 3.094,95**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 1/2022

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **posto auto** a QUILIANO Via Armando Diaz, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di **posto auto scoperto**, ubicato sulla superficie del fabbricato sito nel Comune di Quiliano (SV) ed articolato in un corpo principale interrato di recente costruzione (anno 2010) ed adibito esclusivamente a boxes e parcheggi in superficie in parte pubblici ed in parte ad uso privato con accesso dalla Via Diaz.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato (muri, travi e pilastri) con solai in predalle del tipo SAP e la superficie risulta finita con manto bituminoso.

L'intero fabbricato è composto da n° 21 boxes interrati, n° 20 posti auto privati in superficie e n° 14 posti auto pubblici sempre in superficie.

L'unità immobiliare risulta avere una superficie di circa mq. 12,00 delimitata da opportuna ed idonea segnaletica orizzontale.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione tanto dell'intero fabbricato quanto della superficie su cui insiste il posto auto all'atto del sopralluogo risultavano normali.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 4 queste comprese (v. allegato A – Documentazione fotografica) nonché dall'esame dei grafici illustrativi (v. allegato B – Grafici illustrativi).

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 1429 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq, indirizzo catastale: Via Armando Diaz, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 21/01/2021 pratica n. SV0004843 in atti dal 21/01/2021 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 3345.1/2021) Coerenze: B.C.N.C. (sub. 16), altra u.i.u. (sub. 6), B.C.N.C. (sub. 16) ed altra u.i.u. (sub. 8)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.126,60
Data della valutazione:	08/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/03/2006 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 35992/18206 di repertorio, iscritta il 03/03/2006 a Savona ai nn. RG 2570 RP 480, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €700.000,00.

Importo capitale: €350.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

1. Annotazione n. 1576 del 23/10/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA) 2. Annotazione n. 1577 del 23/10/2008 (FAZIONAMENTO IN QUOTA) 3. Annotazione n. 1578 del 23/10/2008 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Comunicazione n. 1444 del 29/07/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 30/07/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 5. Comunicazione n. 1511 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 6. Comunicazione n. 1512 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 7. Comunicazione n. 1513 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 07/05/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 8. Comunicazione n. 1514 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 25/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 9. Comunicazione n. 1515 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 10. Comunicazione n. 1516 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/05/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 11. Comunicazione n. 1517 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 12. Comunicazione n. 1518 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 12/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 13. Comunicazione n. 1519 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 14. Comunicazione n. 1520 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 15. Comunicazione n. 1521 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 06/03/2009. Cancellazione parziale

eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 16. Comunicazione n. 1522 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 25/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 17. Comunicazione n. 1523 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 18. Comunicazione n. 1524 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 19. Comunicazione n. 1525 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 20. Comunicazione n. 1526 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/05/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 21. Comunicazione n. 982 del 23/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/06/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 24/07/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 22. Comunicazione n. 883 del 14/08/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/07/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 18/08/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 23. Comunicazione n. 1166 del 03/12/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/10/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 24. Comunicazione n. 1167 del 03/12/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/10/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 25. Comunicazione n. 1168 del 03/12/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/10/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 26. Comunicazione n. 10 del 04/01/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 07/01/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 27. Comunicazione n. 11 del 04/01/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 07/01/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 28. Comunicazione n. 12 del 04/01/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 07/01/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 29. Comunicazione n. 13 del 04/01/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 07/01/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/06/2021 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 1204/2021 di repertorio, iscritta il 04/08/2022 a Savona ai nn. RG 8487 RP 1140, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €70.000,00.

Importo capitale: €50.000,00

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

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:	€ 43,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 123,40

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/10/2005), con atto stipulato il 27/12/2005 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 35620/17903 di repertorio, trascritto il 04/11/2005 a Savona ai nn. RG 13572 RP 7786

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 19/03/1979 fino al 27/10/2005), con atto stipulato il 19/03/1979 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 60263 di repertorio, trascritto il 29/03/1979 a Savona ai nn. 2368/2012

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. Permesso di Costruire n. RC19/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di box interrati e sistemazione parcheggio in superficie, rilasciata il 14/12/2005 con il n. 15189 di protocollo, agibilità del 23/09/2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN QUILIANO VIA ARMANDO DIAZ

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a QUILIANO Via Armando Diaz, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di **posto auto scoperto**, ubicato sulla superficie del fabbricato sito nel Comune di Quiliano

(SV) ed articolato in un corpo principale interrato di recente costruzione (anno 2010) ed adibito esclusivamente a boxes e parcheggi in superficie in parte pubblici ed in parte ad uso privato con accesso dalla Via Diaz.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato (muri, travi e pilastri) con solai in predalle del tipo SAP e la superficie risulta finita con manto bituminoso.

L'intero fabbricato è composto da n° 21 boxes interrati, n° 20 posti auto privati in superficie e n° 14 posti auto pubblici sempre in superficie.

L'unità immobiliare risulta avere una superficie di circa mq. 12,00 delimitata da opportuna ed idonea segnaletica orizzontale.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione tanto dell'intero fabbricato quanto della superficie su cui insiste il posto auto all'atto del sopralluogo risultavano normali.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 4 queste comprese (v. allegato A – Documentazione fotografica) nonché dall'esame dei grafici illustrativi (v. allegato B – Grafici illustrativi).

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 1429 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq, indirizzo catastale: Via Armando Diaz, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 21/01/2021 pratica n. SV0004843 in atti dal 21/01/2021 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 3345.1/2021) Coerenze: B.C.N.C. (sub. 16), altra u.i.u. (sub. 6), B.C.N.C. (sub. 16) ed altra u.i.u. (sub. 8)

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 46,5

buono 

autobus distante Km 0,2

buono 

autostrada distante Km 2,5

buono 

ferrovia distante Km 0,6

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
posto auto scoperto	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per questa tipologia di immobile è stata scelta la stima diretta comparativa e a corpo, la media dei rispettivi valori consente di ottenere il valore di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Quiliano (SV)**, derivante da uno studio di comparazione eseguito su unità immobiliari similari, ubicate nella stessa zona e/o vicinanze, vendute e/o in vendita e per quanto possibile nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione, della superficie, dell'altezza di piano e dell'esposizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Quiliano, agenzie: Quiliano e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	12,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				5.000,00 €	5.000,00 €

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:	€ 5.000,00
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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 123,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.126,60
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:	€ 3.094,95

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 1/2022

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **posto auto** a QUILIANO Via Armando Diaz, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di **posto auto scoperto**, ubicato sulla superficie del fabbricato sito nel Comune di Quiliano (SV) ed articolato in un corpo principale interrato di recente costruzione (anno 2010) ed adibito esclusivamente a boxes e parcheggi in superficie in parte pubblici ed in parte ad uso privato con accesso dalla Via Diaz.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato (muri, travi e pilastri) con solai in predalle del tipo SAP e la superficie risulta finita con manto bituminoso.

L'intero fabbricato è composto da n° 21 boxes interrati, n° 20 posti auto privati in superficie e n° 14 posti auto pubblici sempre in superficie.

L'unità immobiliare risulta avere una superficie di circa mq. 12,00 delimitata da opportuna ed idonea segnaletica orizzontale.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione tanto dell'intero fabbricato quanto della superficie su cui insiste il posto auto all'atto del sopralluogo risultavano normali.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 4 queste comprese (v. allegato A – Documentazione fotografica) nonché dall'esame dei grafici illustrativi (v. allegato B – Grafici illustrativi).

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 1429 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq, rendita 64,45 Euro, indirizzo catastale: Via Armando Diaz, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 21/01/2021 pratica n. SV0004844 in atti dal 21/01/2021 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 3346.1/2021)
Coerenze: B.C.N.C. (sub. 16), altra u.i.u. (sub. 7), B.C.N.C. (sub. 16) ed altra u.i.u. (sub. 9)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.126,60
Data della valutazione:	08/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/03/2006 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 35992/18206 di repertorio, iscritta il 03/03/2006 a Savona ai nn. RG 2570 RP 480, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €700.000,00.

Importo capitale: €350.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

1. Annotazione n. 1576 del 23/10/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA) 2. Annotazione n. 1577 del 23/10/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 3. Annotazione n. 1578 del 23/10/2008 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Comunicazione n. 1444 del 29/07/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 30/07/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 5. Comunicazione n. 1511 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 6. Comunicazione n. 1512 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 7. Comunicazione n. 1513 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 07/05/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 8. Comunicazione n. 1514 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 25/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 9. Comunicazione n. 1515 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 10. Comunicazione n. 1516 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/05/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 11. Comunicazione n. 1517 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 12. Comunicazione n. 1518 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 12/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 13. Comunicazione n. 1519 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 14. Comunicazione n. 1520 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 15. Comunicazione n. 1521 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 06/03/2009. Cancellazione parziale

eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 16. Comunicazione n. 1522 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 25/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 17. Comunicazione n. 1523 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 18. Comunicazione n. 1524 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 19. Comunicazione n. 1525 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 20. Comunicazione n. 1526 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/05/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 21. Comunicazione n. 982 del 23/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/06/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 24/07/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 22. Comunicazione n. 883 del 14/08/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/07/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 18/08/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 23. Comunicazione n. 1166 del 03/12/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/10/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 24. Comunicazione n. 1167 del 03/12/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/10/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 25. Comunicazione n. 1168 del 03/12/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/10/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 26. Comunicazione n. 10 del 04/01/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 07/01/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 27. Comunicazione n. 11 del 04/01/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 07/01/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 28. Comunicazione n. 12 del 04/01/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 07/01/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 29. Comunicazione n. 13 del 04/01/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 07/01/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/06/2021 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 1204/2021 di repertorio, iscritta il 04/08/2022 a Savona ai nn. RG 8487 RP 1140, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €70.000,00.

Importo capitale: €50.000,00

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

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:	€ 43,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 123,40

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/10/2005), con atto stipulato il 27/12/2005 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 35620/17903 di repertorio, trascritto il 04/11/2005 a Savona ai nn. RG 13572 RP 7786

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 19/03/1979 fino al 27/10/2005), con atto stipulato il 19/03/1979 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 60263 di repertorio, trascritto il 29/03/1979 a Savona ai nn. 2368/2012

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. Permesso di Costruire n. RC19/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di box interrati e sistemazione parcheggio in superficie, rilasciata il 14/12/2005 con il n. 15189 di protocollo, agibilità del 23/09/2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN QUILIANO VIA ARMANDO DIAZ

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a QUILIANO Via Armando Diaz, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di **posto auto scoperto**, ubicato sulla superficie del fabbricato sito nel Comune di Quiliano

(SV) ed articolato in un corpo principale interrato di recente costruzione (anno 2010) ed adibito esclusivamente a boxes e parcheggi in superficie in parte pubblici ed in parte ad uso privato con accesso dalla Via Diaz.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato (muri, travi e pilastri) con solai in predalle del tipo SAP e la superficie risulta finita con manto bituminoso.

L'intero fabbricato è composto da n° 21 boxes interrati, n° 20 posti auto privati in superficie e n° 14 posti auto pubblici sempre in superficie.

L'unità immobiliare risulta avere una superficie di circa mq. 12,00 delimitata da opportuna ed idonea segnaletica orizzontale.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione tanto dell'intero fabbricato quanto della superficie su cui insiste il posto auto all'atto del sopralluogo risultavano normali.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 4 queste comprese (v. allegato A – Documentazione fotografica) nonché dall'esame dei grafici illustrativi (v. allegato B – Grafici illustrativi).

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 1429 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq, rendita 64,45 Euro, indirizzo catastale: Via Armando Diaz, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 21/01/2021 pratica n. SV0004844 in atti dal 21/01/2021 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 3346.1/2021)
Coerenze: B.C.N.C. (sub. 16), altra u.i.u. (sub. 7), B.C.N.C. (sub. 16) ed altra u.i.u. (sub. 9)

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 Savona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 46,5

buono 

autobus distante Km 0,2

buono 

autostrada distante Km 2,5

buono 

ferrovia distante Km 0,6

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto scoperto	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per questa tipologia di immobile è stata scelta la stima diretta comparativa e a corpo, la media dei rispettivi valori consente di ottenere il valore di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Quiliano (SV)**, derivante da uno studio di comparazione eseguito su unità immobiliari similari, ubicate nella stessa zona e/o vicinanze, vendute e/o in vendita e per quanto possibile nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione, della superficie, dell'altezza di piano e dell'esposizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Quiliano, agenzie: Quiliano e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	12,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				5.000,00 €	5.000,00 €

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:	€ 5.000,00
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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 123,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.126,60
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:	€ 3.094,95

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 1/2022

LOTTO 7**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **posto auto** a QUILIANO Via Armando Diaz, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di **posto auto scoperto**, ubicato sulla superficie del fabbricato sito nel Comune di Quiliano (SV) ed articolato in un corpo principale interrato di recente costruzione (anno 2010) ed adibito esclusivamente a boxes e parcheggi in superficie in parte pubblici ed in parte ad uso privato con accesso dalla Via Diaz.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato (muri, travi e pilastri) con solai in predalle del tipo SAP e la superficie risulta finita con manto bituminoso.

L'intero fabbricato è composto da n° 21 boxes interrati, n° 20 posti auto privati in superficie e n° 14 posti auto pubblici sempre in superficie.

L'unità immobiliare risulta avere una superficie di circa mq. 12,00 delimitata da opportuna ed idonea segnaletica orizzontale.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione tanto dell'intero fabbricato quanto della superficie su cui insiste il posto auto all'atto del sopralluogo risultavano normali.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 4 queste comprese (v. allegato A – Documentazione fotografica) nonché dall'esame dei grafici illustrativi (v. allegato B – Grafici illustrativi).

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 1429 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq, rendita 64,45 Euro, indirizzo catastale: Via Armando Diaz, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 21/01/2021 pratica n. SV0004845 in atti dal 21/01/2021 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 3347.1/2021)
Coerenze: B.C.N.C. (sub. 16), altra u.i.u. (sub. 8), B.C.N.C. (sub. 16) ed altra u.i.u. (sub. 10)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.126,60
Data della valutazione:	08/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/03/2006 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 35992/18206 di repertorio, iscritta il 03/03/2006 a Savona ai nn. RG 2570 RP 480, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €700.000,00.

Importo capitale: €350.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

1. Annotazione n. 1576 del 23/10/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA) 2. Annotazione n. 1577 del 23/10/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 3. Annotazione n. 1578 del 23/10/2008 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Comunicazione n. 1444 del 29/07/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 30/07/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 5. Comunicazione n. 1511 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 6. Comunicazione n. 1512 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 7. Comunicazione n. 1513 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 07/05/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 8. Comunicazione n. 1514 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 25/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 9. Comunicazione n. 1515 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 10. Comunicazione n. 1516 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/05/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 11. Comunicazione n. 1517 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 12. Comunicazione n. 1518 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 12/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 13. Comunicazione n. 1519 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 14. Comunicazione n. 1520 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 15. Comunicazione n. 1521 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 06/03/2009. Cancellazione parziale

eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 16. Comunicazione n. 1522 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 25/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 17. Comunicazione n. 1523 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 18. Comunicazione n. 1524 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 19. Comunicazione n. 1525 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 20. Comunicazione n. 1526 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/05/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 21. Comunicazione n. 982 del 23/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/06/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 24/07/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 22. Comunicazione n. 883 del 14/08/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/07/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 18/08/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 23. Comunicazione n. 1166 del 03/12/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/10/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 24. Comunicazione n. 1167 del 03/12/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/10/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 25. Comunicazione n. 1168 del 03/12/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/10/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 26. Comunicazione n. 10 del 04/01/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 07/01/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 27. Comunicazione n. 11 del 04/01/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 07/01/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 28. Comunicazione n. 12 del 04/01/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 07/01/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 29. Comunicazione n. 13 del 04/01/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 07/01/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/06/2021 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 1204/2021 di repertorio, iscritta il 04/08/2022 a Savona ai nn. RG 8487 RP 1140, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €70.000,00.

Importo capitale: €50.000,00

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

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:	€ 43,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 123,40

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/10/2005), con atto stipulato il 27/12/2005 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 35620/17903 di repertorio, trascritto il 04/11/2005 a Savona ai nn. RG 13572 RP 7786

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 19/03/1979 fino al 27/10/2005), con atto stipulato il 19/03/1979 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 60263 di repertorio, trascritto il 29/03/1979 a Savona ai nn. 2368/2012

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. Permesso di Costruire n. RC19/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di box interrati e sistemazione parcheggio in superficie, rilasciata il 14/12/2005 con il n. 15189 di protocollo, agibilità del 23/09/2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN QUILIANO VIA ARMANDO DIAZ

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a QUILIANO Via Armando Diaz, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di **posto auto scoperto**, ubicato sulla superficie del fabbricato sito nel Comune di Quiliano

(SV) ed articolato in un corpo principale interrato di recente costruzione (anno 2010) ed adibito esclusivamente a boxes e parcheggi in superficie in parte pubblici ed in parte ad uso privato con accesso dalla Via Diaz.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato (muri, travi e pilastri) con solai in predalle del tipo SAP e la superficie risulta finita con manto bituminoso.

L'intero fabbricato è composto da n° 21 boxes interrati, n° 20 posti auto privati in superficie e n° 14 posti auto pubblici sempre in superficie.

L'unità immobiliare risulta avere una superficie di circa mq. 12,00 delimitata da opportuna ed idonea segnaletica orizzontale.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione tanto dell'intero fabbricato quanto della superficie su cui insiste il posto auto all'atto del sopralluogo risultavano normali.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 4 queste comprese (v. allegato A – Documentazione fotografica) nonché dall'esame dei grafici illustrativi (v. allegato B – Grafici illustrativi).

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 1429 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq, rendita 64,45 Euro, indirizzo catastale: Via Armando Diaz, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 21/01/2021 pratica n. SV0004845 in atti dal 21/01/2021 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 3347.1/2021)
Coerenze: B.C.N.C. (sub. 16), altra u.i.u. (sub. 8), B.C.N.C. (sub. 16) ed altra u.i.u. (sub. 10)

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 46,5

buono 

autobus distante Km 0,2

buono 

autostrada distante Km 2,5

buono 

ferrovia distante Km 0,6

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto scoperto	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per questa tipologia di immobile è stata scelta la stima diretta comparativa e a corpo, la media dei rispettivi valori consente di ottenere il valore di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Quiliano (SV)**, derivante da uno studio di comparazione eseguito su unità immobiliari similari, ubicate nella stessa zona e/o vicinanze, vendute e/o in vendita e per quanto possibile nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione, della superficie, dell'altezza di piano e dell'esposizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Quiliano, agenzie: Quiliano e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	12,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				5.000,00 €	5.000,00 €

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:	€ 5.000,00
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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 123,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.126,60
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:	€ 3.094,95

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 1/2022

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a QUILIANO Via Armando Diaz, della superficie commerciale di **29,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box auto, ubicato all'interno del fabbricato sito nel Comune di Quiliano (SV) ed articolato in un corpo principale interrato di recente costruzione (anno 2010) ed adibito esclusivamente a boxes e parcheggi in superficie in parte pubblici ed in parte ad uso privato con accesso dalla Via Diaz.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato (muri, travi e pilastri) con solai in predalle del tipo SAP.

Le pareti divisorie tra i vari boxes sono realizzate in blocchetti di calcestruzzo.

L'intero fabbricato è composto da n° 21 boxes interrati, n° 20 posti auto privati in superficie e n° 14 posti auto pubblici sempre in superficie.

L'unità immobiliare è composta da unico vano chiuso su tre lati ed accessibile da porta basculante carraia in metallo con apertura manuale provenendo dal corridoio comune di accesso all'autorimessa, al quale si arriva dalla rampa di collegamento con il piano stradale.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione tanto dell'intero fabbricato quanto della singola unità immobiliare all'atto del sopralluogo risultavano normali.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 5 queste comprese (v. allegato A – Documentazione fotografica) nonché dall'esame dei grafici illustrativi (v. allegato B – Grafici illustrativi).

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 1393 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 28 mq, rendita 150,39 Euro, indirizzo catastale: Via Armando Diaz, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 21/01/2021 pratica n. SV0004853 in atti dal 21/01/2021 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 3355.1/2021)
Coerenze: corsia di manovra, altra u.i.u., terrapieno ed altra u.i.u.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	29,46 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 20.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.374,08
Data della valutazione:	08/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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:

domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica, stipulata il 21/10/2022 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 1815/2022 di repertorio, trascritta il 22/11/2022 a Savona ai nn. RG 12139 RP 9694, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/03/2006 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 35992/18206 di repertorio, iscritta il 03/03/2006 a Savona ai nn. RG 2570 RP 480, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €700.000,00.

Importo capitale: €350.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

1. Annotazione n. 1576 del 23/10/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA) 2. Annotazione n. 1577 del 23/10/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 3. Annotazione n. 1578 del 23/10/2008 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Comunicazione n. 1444 del 29/07/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 30/07/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 5. Comunicazione n. 1511 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 6. Comunicazione n. 1512 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 7. Comunicazione n. 1513 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 07/05/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 8. Comunicazione n. 1514 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 25/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 9. Comunicazione n. 1515 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 10. Comunicazione n. 1516 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/05/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 11. Comunicazione n. 1517 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 12. Comunicazione n. 1518 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 12/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 13. Comunicazione n. 1519 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data

05/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 14. Comunicazione n. 1520 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 15. Comunicazione n. 1521 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 06/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 16. Comunicazione n. 1522 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 25/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 17. Comunicazione n. 1523 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 18. Comunicazione n. 1524 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 19. Comunicazione n. 1525 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 20. Comunicazione n. 1526 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/05/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 21. Comunicazione n. 982 del 23/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/06/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 24/07/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 22. Comunicazione n. 883 del 14/08/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/07/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 18/08/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 23. Comunicazione n. 1166 del 03/12/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/10/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 24. Comunicazione n. 1167 del 03/12/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/10/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 25. Comunicazione n. 1168 del 03/12/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/10/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 26. Comunicazione n. 10 del 04/01/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 07/01/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 27. Comunicazione n. 11 del 04/01/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 07/01/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 28. Comunicazione n. 12 del 04/01/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 07/01/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 29. Comunicazione n. 13 del 04/01/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 07/01/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/06/2021 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 1204/2021 di repertorio, iscritta il 04/08/2022 a Savona ai nn. RG 8487 RP 1140, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €70.000,00.

Importo capitale: €50.000,00

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

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:

€ 106,77

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.625,92

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/10/2005), con atto stipulato il 27/12/2005 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 35620/17903 di repertorio, trascritto il 04/11/2005 a Savona ai nn. RG 13572 RP 7786

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 19/03/1979 fino al 27/10/2005), con atto stipulato il 19/03/1979 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 60263 di repertorio, trascritto il 29/03/1979 a Savona ai nn. 2368/2012

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **Permesso di Costruire n. RC19/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di box interrati e sistemazione parcheggio in superficie, rilasciata il 14/12/2005 con il n. 15189 di protocollo, agibilità del 23/09/2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN QUILIANO VIA ARMANDO DIAZ

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a QUILIANO Via Armando Diaz, della superficie commerciale di **29,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box auto, ubicato all'interno del fabbricato sito nel Comune di Quiliano (SV) ed articolato in un corpo principale interrato di recente costruzione (anno 2010) ed adibito esclusivamente a boxes e parcheggi in superficie in parte pubblici ed in parte ad uso privato con accesso dalla Via Diaz.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato (muri, travi e pilastri) con solai in predalle del tipo SAP.

Le pareti divisorie tra i vari boxes sono realizzate in blocchetti di calcestruzzo.

L'intero fabbricato è composto da n° 21 boxes interrati, n° 20 posti auto privati in superficie e n° 14 posti auto pubblici sempre in superficie.

L'unità immobiliare è composta da unico vano chiuso su tre lati ed accessibile da porta basculante carraia in metallo con apertura manuale provenendo dal corridoio comune di accesso all'autorimessa, al quale si arriva dalla rampa di collegamento con il piano stradale.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione tanto dell'intero fabbricato quanto della singola unità immobiliare all'atto del sopralluogo risultavano normali.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 5 queste comprese (v. allegato A – Documentazione fotografica) nonché dall'esame dei grafici illustrativi (v. allegato B – Grafici illustrativi).

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 1393 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 28 mq, rendita 150,39 Euro, indirizzo catastale: Via Armando Diaz, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 21/01/2021 pratica n. SV0004853 in atti dal 21/01/2021 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 3355.1/2021)
Coerenze: corsia di manovra, altra u.i.u., terrapieno ed altra u.i.u.

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 46,5

buono 

autobus distante Km 0,2

buono 

autostrada distante Km 2,5

buono 

ferrovia distante Km 0,6

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
box	29,46	x	100 %	=	29,46

Totale:	29,46	29,46
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per questa tipologia di immobile è stata scelta la stima diretta comparativa e a corpo, la media dei rispettivi valori consente di ottenere il valore di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Quiliano (SV)**, derivante da uno studio di comparazione eseguito su unità immobiliari similari, ubicate nella stessa zona e/o vicinanze, vendute e/o in vendita e per quanto possibile nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione, della superficie, dell'altezza di piano e dell'esposizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Albenga, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Quiliano, agenzie: Quiliano e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	29,46	0,00	20.000,00	20.000,00
				20.000,00 €	20.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 20.000,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 1.625,92**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 15.374,08**

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: **€ 11.530,56**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 1/2022

LOTTO 9**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **box singolo** a QUILIANO Via Armando Diaz, della superficie commerciale di **25,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box auto, ubicato all'interno del fabbricato sito nel Comune di Quiliano (SV) ed articolato in un corpo principale interrato di recente costruzione (anno 2010) ed adibito esclusivamente a boxes e parcheggi in superficie in parte pubblici ed in parte ad uso privato con accesso dalla Via Diaz.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato (muri, travi e pilastri) con solai in predalle del tipo SAP.

Le pareti divisorie tra i vari boxes sono realizzate in blocchetti di calcestruzzo.

L'intero fabbricato è composto da n° 21 boxes interrati, n° 20 posti auto privati in superficie e n° 14 posti auto pubblici sempre in superficie.

L'unità immobiliare è composta da unico vano chiuso su tre lati ed accessibile da porta basculante carraia in metallo con apertura manuale provenendo dal corridoio comune di accesso all'autorimessa, al quale si arriva dalla rampa di collegamento con il piano stradale.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione tanto dell'intero fabbricato quanto della singola unità immobiliare all'atto del sopralluogo risultavano normali.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 5 queste comprese (v. allegato A – Documentazione fotografica) nonché dall'esame dei grafici illustrativi (v. allegato B – Grafici illustrativi).

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 1393 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 24 mq, rendita 128,91 Euro, indirizzo catastale: Via Armando Diaz, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 21/01/2021 pratica n. SV0004862 in atti dal 21/01/2021 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 3364.1/2021)
Coerenze: corsia di manovra, altra u.i.u., terrapieno ed altra u.i.u.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	25,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 25.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 20.661,23
Data della valutazione:	08/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'unità immobiliare attualmente risulta occupata dal Sig. *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/03/2006 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 35992/18206 di repertorio, iscritta il 03/03/2006 a Savona ai nn. RG 2570 RP 480, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €700.000,00.

Importo capitale: €350.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

1. Annotazione n. 1576 del 23/10/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA) 2. Annotazione n. 1577 del 23/10/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 3. Annotazione n. 1578 del 23/10/2008 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Comunicazione n. 1444 del 29/07/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 30/07/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 5. Comunicazione n. 1511 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 6. Comunicazione n. 1512 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 7. Comunicazione n. 1513 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 07/05/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 8. Comunicazione n. 1514 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 25/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 9. Comunicazione n. 1515 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 10. Comunicazione n. 1516 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/05/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 11. Comunicazione n. 1517 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 12. Comunicazione n. 1518 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 12/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 13. Comunicazione n. 1519 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 -

Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 14. Comunicazione n. 1520 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 15. Comunicazione n. 1521 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 06/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 16. Comunicazione n. 1522 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 25/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 17. Comunicazione n. 1523 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 18. Comunicazione n. 1524 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 19. Comunicazione n. 1525 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 20. Comunicazione n. 1526 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/05/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 21. Comunicazione n. 982 del 23/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/06/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 24/07/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 22. Comunicazione n. 883 del 14/08/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/07/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 18/08/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 23. Comunicazione n. 1166 del 03/12/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/10/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 24. Comunicazione n. 1167 del 03/12/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/10/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 25. Comunicazione n. 1168 del 03/12/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/10/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 26. Comunicazione n. 10 del 04/01/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 07/01/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 27. Comunicazione n. 11 del 04/01/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 07/01/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 28. Comunicazione n. 12 del 04/01/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 07/01/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 29. Comunicazione n. 13 del 04/01/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 07/01/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/06/2021 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 1204/2021 di repertorio, iscritta il 04/08/2022 a Savona ai nn. RG 8487 RP 1140, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €70.000,00.

Importo capitale: €50.000,00

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

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:	€ 106,77
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 588,77

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/10/2005), con atto stipulato il 27/12/2005 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 35620/17903 di repertorio, trascritto il 04/11/2005 a Savona ai nn. RG 13572 RP 7786

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 19/03/1979 fino al 27/10/2005), con atto stipulato il 19/03/1979 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 60263 di repertorio, trascritto il 29/03/1979 a Savona ai nn. 2368/2012

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. Permesso di Costruire n. RC19/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di box interrati e sistemazione parcheggio in superficie, rilasciata il 14/12/2005 con il n. 15189 di protocollo, agibilità del 23/09/2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN QUILIANO VIA ARMANDO DIAZ

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a QUILIANO Via Armando Diaz, della superficie commerciale di **25,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box auto, ubicato all'interno del fabbricato sito nel Comune di Quiliano (SV) ed articolato in un corpo principale interrato di recente costruzione (anno 2010) ed adibito esclusivamente a boxes e parcheggi in superficie in parte pubblici ed in parte ad uso privato con accesso dalla Via Diaz.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato (muri, travi e pilastri) con solai in predalle del tipo SAP.

Le pareti divisorie tra i vari boxes sono realizzate in blocchetti di calcestruzzo.

L'intero fabbricato è composto da n° 21 boxes interrati, n° 20 posti auto privati in superficie e n° 14 posti auto pubblici sempre in superficie.

L'unità immobiliare è composta da unico vano chiuso su tre lati ed accessibile da porta basculante carraia in metallo con apertura manuale provenendo dal corridoio comune di accesso all'autorimessa, al quale si arriva dalla rampa di collegamento con il piano stradale.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione tanto dell'intero fabbricato quanto della singola unità immobiliare all'atto del sopralluogo risultavano normali.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 5 queste comprese (v. allegato A – Documentazione fotografica) nonché dall'esame dei grafici illustrativi (v. allegato B – Grafici illustrativi).

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 1393 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 24 mq, rendita 128,91 Euro, indirizzo catastale: Via Armando Diaz, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 21/01/2021 pratica n. SV0004862 in atti dal 21/01/2021 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 3364.1/2021)
Coerenze: corsia di manovra, altra u.i.u., terrapieno ed altra u.i.u.

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 46,5
autobus distante Km 0,2
autostrada distante Km 2,5
ferrovia distante Km 0,6

buono 
buono 
buono 
buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	25,40	x	100 %	=	25,40
Totale:	25,40				25,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 25.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 25.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per questa tipologia di immobile è stata scelta la stima diretta comparativa e a corpo, la media dei rispettivi valori consente di ottenere il valore di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Quiliano (SV)**, derivante da uno studio di comparazione eseguito su unità immobiliari similari, ubicate nella stessa zona e/o vicinanze, vendute e/o in vendita e per quanto possibile nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione, della superficie, dell'altezza di piano e dell'esposizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Quiliano, agenzie: Quiliano e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	25,40	0,00	25.000,00	25.000,00
				25.000,00 €	25.000,00 €

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: **€ 25.000,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 588,77**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 20.661,23**

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: **€ 15.495,92**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 1/2022

LOTTO 10**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **box singolo** a QUILIANO Via Armando Diaz, della superficie commerciale di **24,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box auto, ubicato all'interno del fabbricato sito nel Comune di Quiliano (SV) ed articolato in un corpo principale interrato di recente costruzione (anno 2010) ed adibito esclusivamente a boxes e parcheggi in superficie in parte pubblici ed in parte ad uso privato con accesso dalla Via Diaz.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato (muri, travi e pilastri) con solai in predalle del tipo SAP.

Le pareti divisorie tra i vari boxes sono realizzate in blocchetti di calcestruzzo.

L'intero fabbricato è composto da n° 21 boxes interrati, n° 20 posti auto privati in superficie e n° 14 posti auto pubblici sempre in superficie.

L'unità immobiliare è composta da unico vano chiuso su tre lati ed accessibile da porta basculante carraia in metallo con apertura manuale provenendo dal corridoio comune di accesso all'autorimessa, al quale si arriva dalla rampa di collegamento con il piano stradale.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione tanto dell'intero fabbricato quanto della singola unità immobiliare all'atto del sopralluogo risultavano normali.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 3 queste comprese (v. allegato A – Documentazione fotografica) nonché dall'esame dei grafici illustrativi (v. allegato B – Grafici illustrativi).

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 1393 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 24 mq, rendita 128,91 Euro, indirizzo catastale: Via Armando Diaz, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 21/01/2021 pratica n. SV0004863 in atti dal 21/01/2021 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 3365.1/2021)
Coerenze: corsia di manovra, altra u.i.u., terrapieno ed altra u.i.u.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	24,91 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 25.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.250,00
Data della valutazione:	08/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/03/2006 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 35992/18206 di repertorio, iscritta il 03/03/2006 a Savona ai nn. RG 2570 RP 480, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €700.000,00.

Importo capitale: €350.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

1. Annotazione n. 1576 del 23/10/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA) 2. Annotazione n. 1577 del 23/10/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 3. Annotazione n. 1578 del 23/10/2008 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Comunicazione n. 1444 del 29/07/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 30/07/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 5. Comunicazione n. 1511 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 6. Comunicazione n. 1512 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 7. Comunicazione n. 1513 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 07/05/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 8. Comunicazione n. 1514 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 25/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 9. Comunicazione n. 1515 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 10. Comunicazione n. 1516 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/05/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 11. Comunicazione n. 1517 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 12. Comunicazione n. 1518 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 12/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 13. Comunicazione n. 1519 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 14. Comunicazione n. 1520 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009

(Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 15. Comunicazione n. 1521 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 06/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 16. Comunicazione n. 1522 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 25/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 17. Comunicazione n. 1523 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 18. Comunicazione n. 1524 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 19. Comunicazione n. 1525 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 20. Comunicazione n. 1526 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/05/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 21. Comunicazione n. 982 del 23/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/06/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 24/07/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 22. Comunicazione n. 883 del 14/08/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/07/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 18/08/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 23. Comunicazione n. 1166 del 03/12/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/10/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 24. Comunicazione n. 1167 del 03/12/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/10/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 25. Comunicazione n. 1168 del 03/12/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/10/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 26. Comunicazione n. 10 del 04/01/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 07/01/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 27. Comunicazione n. 11 del 04/01/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 07/01/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 28. Comunicazione n. 12 del 04/01/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 07/01/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 29. Comunicazione n. 13 del 04/01/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 07/01/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/06/2021 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 1204/2021 di repertorio, iscritta il 04/08/2022 a Savona ai nn. RG 8487 RP 1140, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €70.000,00.

Importo capitale: €50.000,00

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

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:	€ 106,77
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 748,02

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/10/2005), con atto stipulato il 27/12/2005 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 35620/17903 di repertorio, trascritto il 04/11/2005 a Savona ai nn. RG 13572 RP 7786

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 19/03/1979 fino al 27/10/2005), con atto stipulato il 19/03/1979 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 60263 di repertorio, trascritto il 29/03/1979 a Savona ai nn. 2368/2012

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **Permesso di Costruire n. RC19/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di box interrati e sistemazione parcheggio in superficie, rilasciata il 14/12/2005 con il n. 15189 di protocollo, agibilità del 23/09/2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN QUILIANO VIA ARMANDO DIAZ

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a QUILIANO Via Armando Diaz, della superficie commerciale di **24,91** mq per la quota di

1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box auto, ubicato all'interno del fabbricato sito nel Comune di Quiliano (SV) ed articolato in un corpo principale interrato di recente costruzione (anno 2010) ed adibito esclusivamente a boxes e parcheggi in superficie in parte pubblici ed in parte ad uso privato con accesso dalla Via Diaz.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato (muri, travi e pilastri) con solai in predalle del tipo SAP.

Le pareti divisorie tra i vari boxes sono realizzate in blocchetti di calcestruzzo.

L'intero fabbricato è composto da n° 21 boxes interrati, n° 20 posti auto privati in superficie e n° 14 posti auto pubblici sempre in superficie.

L'unità immobiliare è composta da unico vano chiuso su tre lati ed accessibile da porta basculante carraia in metallo con apertura manuale provenendo dal corridoio comune di accesso all'autorimessa, al quale si arriva dalla rampa di collegamento con il piano stradale.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione tanto dell'intero fabbricato quanto della singola unità immobiliare all'atto del sopralluogo risultavano normali.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 3 queste comprese (v. allegato A – Documentazione fotografica) nonché dall'esame dei grafici illustrativi (v. allegato B – Grafici illustrativi).

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 1393 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 24 mq, rendita 128,91 Euro, indirizzo catastale: Via Armando Diaz, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 21/01/2021 pratica n. SV0004863 in atti dal 21/01/2021 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 3365.1/2021)
Coerenze: corsia di manovra, altra u.i.u., terrapieno ed altra u.i.u.

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 46,5

buono 

autobus distante Km 0,2

buono 

autostrada distante Km 2,5

buono 

ferrovia distante Km 0,6

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
box	24,91	x	100 %	=	24,91
Totale:	24,91				24,91

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 25.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 25.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per questa tipologia di immobile è stata scelta la stima diretta comparativa e a corpo, la media dei rispettivi valori consente di ottenere il valore di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Quiliano (SV)**, derivante da uno studio di comparazione eseguito su unità immobiliari similari, ubicate nella stessa zona e/o vicinanze, vendute e/o in vendita e per quanto possibile nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione, della superficie, dell'altezza di piano e dell'esposizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Quiliano, agenzie: Quiliano e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	box singolo	24,91	0,00	25.000,00	25.000,00
				25.000,00 €	25.000,00 €

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: **€ 25.000,00**

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: **€ 21.250,00**

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: **€ 15.937,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 1/2022

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a QUILIANO Via Armando Diaz, della superficie commerciale di **45,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box auto, ubicato all'interno del fabbricato sito nel Comune di Quiliano (SV) ed articolato in un corpo principale interrato di recente costruzione (anno 2010) ed adibito esclusivamente a boxes e parcheggi in superficie in parte pubblici ed in parte ad uso privato con accesso dalla Via Diaz.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato (muri, travi e pilastri) con solai in predalle del tipo SAP.

Le pareti divisorie tra i vari boxes sono realizzate in blocchetti di calcestruzzo.

L'intero fabbricato è composto da n° 21 boxes interrati, n° 20 posti auto privati in superficie e n° 14 posti auto pubblici sempre in superficie.

L'unità immobiliare è composta da unico vano chiuso su tre lati ed accessibile da porta basculante carraia in metallo con apertura manuale provenendo dal corridoio comune di accesso all'autorimessa, al quale si arriva dalla rampa di collegamento con il piano stradale.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione tanto dell'intero fabbricato quanto della singola unità immobiliare all'atto del sopralluogo risultavano normali.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 5 queste comprese (v. allegato A – Documentazione fotografica) nonché dall'esame dei grafici illustrativi (v. allegato B – Grafici illustrativi).

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 1393 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 43 mq, rendita 230,96 Euro, indirizzo catastale: Via Armando Diaz, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 21/01/2021 pratica n. SV0004866 in atti dal 21/01/2021 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 3368.1/2021)
Coerenze: corsia di manovra, altra u.i.u., terrapieno ed altra u.i.u.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	45,99 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 35.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 28.114,28
Data della valutazione:	08/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'unità immobiliare attualmente risulta occupata dal Sig. *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/03/2006 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 35992/18206 di repertorio, iscritta il 03/03/2006 a Savona ai nn. RG 2570 RP 480, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €700.000,00.

Importo capitale: €350.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

1. Annotazione n. 1576 del 23/10/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA) 2. Annotazione n. 1577 del 23/10/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 3. Annotazione n. 1578 del 23/10/2008 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Comunicazione n. 1444 del 29/07/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 30/07/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 5. Comunicazione n. 1511 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 6. Comunicazione n. 1512 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 7. Comunicazione n. 1513 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 07/05/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 8. Comunicazione n. 1514 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 25/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 9. Comunicazione n. 1515 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 10. Comunicazione n. 1516 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/05/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 11. Comunicazione n. 1517 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 12. Comunicazione n. 1518 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 12/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 13. Comunicazione n. 1519 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 -

Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 14. Comunicazione n. 1520 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 15. Comunicazione n. 1521 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 06/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 16. Comunicazione n. 1522 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 25/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 17. Comunicazione n. 1523 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 18. Comunicazione n. 1524 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 19. Comunicazione n. 1525 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 20. Comunicazione n. 1526 del 05/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/05/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 21. Comunicazione n. 982 del 23/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/06/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 24/07/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 22. Comunicazione n. 883 del 14/08/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/07/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 18/08/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 23. Comunicazione n. 1166 del 03/12/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/10/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 24. Comunicazione n. 1167 del 03/12/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/10/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 25. Comunicazione n. 1168 del 03/12/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/10/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 26. Comunicazione n. 10 del 04/01/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 07/01/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 27. Comunicazione n. 11 del 04/01/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 07/01/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 28. Comunicazione n. 12 del 04/01/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 07/01/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 29. Comunicazione n. 13 del 04/01/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 07/01/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/06/2021 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 1204/2021 di repertorio, iscritta il 04/08/2022 a Savona ai nn. RG 8487 RP 1140, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €70.000,00.

Importo capitale: €50.000,00

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

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: **€ 136,48**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 1.635,72

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/10/2005), con atto stipulato il 27/12/2005 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 35620/17903 di repertorio, trascritto il 04/11/2005 a Savona ai nn. RG 13572 RP 7786

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 19/03/1979 fino al 27/10/2005), con atto stipulato il 19/03/1979 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 60263 di repertorio, trascritto il 29/03/1979 a Savona ai nn. 2368/2012

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. Permesso di Costruire n. RC19/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di box interrati e sistemazione parcheggio in superficie, rilasciata il 14/12/2005 con il n. 15189 di protocollo, agibilità del 23/09/2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN QUILIANO VIA ARMANDO DIAZ

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a QUILIANO Via Armando Diaz, della superficie commerciale di **45,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box auto, ubicato all'interno del fabbricato sito nel Comune di Quiliano (SV) ed articolato in un corpo principale interrato di recente costruzione (anno 2010) ed adibito esclusivamente a boxes e parcheggi in superficie in parte pubblici ed in parte ad uso privato con accesso dalla Via Diaz.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato (muri, travi e pilastri) con solai in predalle del tipo SAP.

Le pareti divisorie tra i vari boxes sono realizzate in blocchetti di calcestruzzo.

L'intero fabbricato è composto da n° 21 boxes interrati, n° 20 posti auto privati in superficie e n° 14 posti auto pubblici sempre in superficie.

L'unità immobiliare è composta da unico vano chiuso su tre lati ed accessibile da porta basculante carraia in metallo con apertura manuale provenendo dal corridoio comune di accesso all'autorimessa, al quale si arriva dalla rampa di collegamento con il piano stradale.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione tanto dell'intero fabbricato quanto della singola unità immobiliare all'atto del sopralluogo risultavano normali.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 5 queste comprese (v. allegato A – Documentazione fotografica) nonché dall'esame dei grafici illustrativi (v. allegato B – Grafici illustrativi).

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 1393 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 43 mq, rendita 230,96 Euro, indirizzo catastale: Via Armando Diaz, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 21/01/2021 pratica n. SV0004866 in atti dal 21/01/2021 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 3368.1/2021)
Coerenze: corsia di manovra, altra u.i.u., terrapieno ed altra u.i.u.

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 46,5	buono	
autobus distante Km 0,2	buono	
autostrada distante Km 2,5	buono	
ferrovia distante Km 0,6	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	45,99	x	100 %	=	45,99
Totale:	45,99				45,99

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **35.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 35.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 35.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per questa tipologia di immobile è stata scelta la stima diretta comparativa e a corpo, la media dei rispettivi valori consente di ottenere il valore di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Quiliano (SV)**, derivante da uno studio di comparazione eseguito su unità immobiliari similari, ubicate nella stessa zona e/o vicinanze, vendute e/o in vendita e per quanto possibile nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione, della superficie, dell'altezza di piano e dell'esposizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Quiliano, agenzie: Quiliano e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	45,99	0,00	35.000,00	35.000,00
				35.000,00 €	35.000,00 €

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: **€ 35.000,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 1.635,72**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 28.114,28**

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: **€ 21.085,71**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 1/2022

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno edificabile** a CERVO Via Solitario delle Alpi per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appezzamento di terreno ubicato in Comune di Cervo (IM) posto in adiacenza alla Via Solitario delle Alpi per il quale è stato presentato ed approvato un S.U.A. (Strumento Urbanistico Attuativo) propedeutico al rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di una autorimessa con due piani interrati adibiti a boxes auto e parcheggi pubblici in superficie, con ingresso ed uscita da Via Solitario delle Alpi.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è attualmente composto da appezzamenti di terreno censiti al foglio n° 1 e contraddistinti con i mappali n° 1969, n° 1137, n° 1968 e n° 1940 del Comune di Cervo (IM), così come da elenco di cui al paragrafo **1 (identificazione dei beni immobili oggetto di vendita)** e di cui al punto **A** della relazione del presente elaborato.

Come desumibile, tanto dagli atti depositati presso il Comune di Cervo (IM) quanto dall'atto di **convenzione stipulato tra le Parti**, sui terreni sopra elencati è stato presentato ed approvato un S.U.A. (Strumento Urbanistico Attuativo) approvato con DCC n° 36 del 29/10/2012 propedeutico alla progettazione per la realizzazione di autorimesse interrate.

Per il rilascio del permesso di costruire sarà necessario presentare idonea istanza corredata da tutti i necessari elaborati tecnici come da vigenti normative.

La progettazione prevede la realizzazione di n° 49 boxes interrati ad uso privato, n° 17 posti auto interrati di cui n° 4 ad uso pubblico nonché n° 13 ad uso privato e di n° 30 posti auto in superficie da destinarsi a parcheggio pubblico (v. grafici progettuali allegati – Allegato B).

Si precisa che tra il soggetto proponente ed il Comune di Cervo sono state stipulate convenzioni edilizie per le quali si rimanda alla lettura del paragrafo 4.1.4 del lotto 012 della presente relazione.

Attualmente il soprasuolo è incolto ed adibito a posti auto (v. documentazione fotografica – Allegato “A”)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1969 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Via Solitario delle Alpi, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione nel classamento del 30/05/2023 pratica n. IM0036917 in atti dal 30/05/2023 variazione di classamento (n. 36917.1/2023)
Coerenze: mapp. 582, mapp. 1940 e mapp. 1941
La Parte risulta proprietaria esclusivamente del sottosuolo.
- foglio 1 particella 1968 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 14 mq, indirizzo catastale: Via Solitario delle Alpi, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da divisione del 16/06/2022 pratica n. IM0027862 in atti dal 20/06/2022 divisione (n. 27862.1/2022)
Coerenze: mapp. 582, mapp. 1940, mapp. 1969, Via Solitario delle Alpi e mapp. 1941
- foglio 1 particella 1137 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: Via Solitario delle Alpi, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 05/03/2014 pratica n. IM0028042 in atti dal 05/03/2014 variazione di toponomastica (n. 12704.1/2014)
Coerenze: mapp. 1940
- foglio 1 particella 1940 (catasto terreni), qualita/classe orto irrig U, superficie 1421, reddito

agrario 30,82 € reddito dominicale 82,93 € intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da frazionamento del 13/01/2020 pratica n. IM0001442 in atti dal 13/01/2020
presentato il 13/01/2020 (n. 1442.1/2020)
Coerenze: mapp. 1968, mapp. 1969, mapp. 852, mapp. 583, mapp. 1091, mapp. 1090, mapp. 194
e Via Solitario delle Alpi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 245.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 208.250,00
Data della valutazione:	08/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

convenzione edilizia, stipulata il 24/05/2019 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 5885/4810 di repertorio, trascritta il 29/05/2019 a Imperia ai nn. RG 2593 RP 2040, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

convenzione edilizia, stipulata il 15/02/2010 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 79235/30487 di repertorio, trascritta il 23/02/2010 a Imperia ai nn. RG 950 RP 706, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

accordo di mediazione che accerta l'usucapione, stipulata il 14/07/2022 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 9662/7442 di repertorio, trascritta il 18/07/2022 a Imperia ai nn. RG 3835 RP 3218, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2010), con atto stipulato il 15/02/2010 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 79235/30487 di repertorio, trascritto il 23/02/2010 a Imperia ai nn. RG 949 RP 705

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/10/1975 fino al 15/02/2010), con atto stipulato il 29/10/1975 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 91633 di repertorio, registrato il 17/11/1975 a Imperia ai nn. 3386/55v

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 CERVO VIA SOLITARIO DELLE ALPI

TERRENO EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO A

terreno edificabile a CERVO Via Solitario delle Alpi per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appezzamento di terreno ubicato in Comune di Cervo (IM) posto in adiacenza alla Via Solitario delle Alpi per il quale è stato presentato ed approvato un S.U.A. (Strumento Urbanistico Attuativo) propedeutico al rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di una autorimessa con due piani interrati adibiti a boxes auto e parcheggi pubblici in superficie, con ingresso ed uscita da Via Solitario delle Alpi.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è attualmente composto da appezzamenti di terreno censiti al foglio n° 1 e contraddistinti con i mappali n° 1969, n° 1137, n° 1968 e n° 1940 del Comune di Cervo (IM), così come da elenco di cui al paragrafo **1 (identificazione dei beni immobili oggetto di vendita)** e di cui al punto A della relazione del presente elaborato.

Come desumibile, tanto dagli atti depositati presso il Comune di Cervo (IM) quanto dall'atto di **convenzione stipulato tra le Parti**, sui terreni sopra elencati è stato presentato ed approvato un S.U.A. (Strumento Urbanistico Attuativo) approvato con DCC n° 36 del 29/10/2012 propedeutico alla progettazione per la realizzazione di autorimesse interrate.

Per il rilascio del permesso di costruire sarà necessario presentare idonea istanza corredata da tutti i necessari elaborati tecnici come da vigenti normative.

La progettazione prevede la realizzazione di n° 49 boxes interrati ad uso privato, n° 17 posti auto interrati di cui n° 4 ad uso pubblico nonché n° 13 ad uso privato e di n° 30 posti auto in superficie da destinarsi a parcheggio pubblico (v. grafici progettuali allegati – Allegato B).

Si precisa che tra il soggetto proponente ed il Comune di Cervo sono state stipulate convenzioni edilizie per le quali si rimanda alla lettura del paragrafo 4.1.4 del lotto 012 della presente relazione.

Attualmente il soprasuolo è incolto ed adibito a posti auto (v. documentazione fotografica – Allegato “A”)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1969 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Via Solitario delle Alpi, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione nel classamento del 30/05/2023 pratica n. IM0036917 in atti dal 30/05/2023 variazione di classamento (n. 36917.1/2023)
Coerenze: mapp. 582, mapp. 1940 e mapp. 1941
La Parte risulta proprietaria esclusivamente del sottosuolo.
- foglio 1 particella 1968 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 14 mq, indirizzo catastale: Via Solitario delle Alpi, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da divisione del 16/06/2022 pratica n. IM0027862 in atti dal 20/06/2022 divisione (n. 27862.1/2022)
Coerenze: mapp. 582, mapp. 1940, mapp. 1969, Via Solitario delle Alpi e mapp. 1941
- foglio 1 particella 1137 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: Via Solitario delle Alpi, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 05/03/2014 pratica n. IM0028042 in atti dal 05/03/2014 variazione di toponomastica (n. 12704.1/2014)
Coerenze: mapp. 1940
- foglio 1 particella 1940 (catasto terreni), qualita/classe orto irrig U, superficie 1421, reddito agrario 30,82 € reddito dominicale 82,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 13/01/2020 pratica n. IM0001442 in atti dal 13/01/2020 presentato il 13/01/2020 (n. 1442.1/2020)
Coerenze: mapp. 1968, mapp. 1969, mapp. 852, mapp. 583, mapp. 1091, mapp. 1090, mapp. 194

e Via Solitario delle Alpi

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 105,0

buono 

autobus distante Km 0,5

buono 

autostrada distante Km 4,2

buono 

ferrovia distante Km 5,8

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione del compendio immobiliare:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è attualmente composto da appezzamenti di terreno censiti al foglio n° 1 e contraddistinti con i mappali n° 1969, n° 1137, n° 1968 e n° 1940 del Comune di Cervo (IM), così come da elenco di cui al paragrafo **1 (identificazione dei beni immobili oggetto di vendita)** e di cui al punto **A** della relazione del presente elaborato.

Come desumibile, tanto dagli atti depositati presso il Comune di Cervo (IM) quanto dall'atto di **convenzione stipulato tra le Parti**, sui terreni sopra elencati è stato presentato ed approvato un S.U.A. (Strumento Urbanistico Attuativo) approvato con DCC n° 36 del 29/10/2012 propedeutico alla progettazione per la realizzazione di autorimesse interrato.

Per il rilascio del permesso di costruire sarà necessario presentare idonea istanza corredata da tutti i necessari elaborati tecnici come da vigenti normative.

Potenzialità edificatoria dell'area:

Con l'approvazione dello S.U.A. (Strumento Urbanistico Attuativo) vi è la previsione di realizzazione di n° 49 box interrati privati, di n° 17 posti auto interrati di cui n° 4 ad uso pubblico e n° 13 ad uso privato e di n° 30 posti auto in superficie da destinarsi a parcheggio pubblico (v. grafici progettuali allegati).

I box privati in progetto hanno superfici variabili e comunque per una superficie di mq. 842,79 a quota +70,30 e mq. 909,32 a quota +67,40 circa (superfici desunte dallo S.U.A.).

Valutazione del compendio immobiliare:

Ai fini della valutazione del compendio immobiliare oggetto della presente stima si ritiene opportuno procedere come segue:

Il valore dei terreni alla data odierna, acquisito in virtù della potenzialità edificatoria di cui allo Strumento Urbanistico Attuativo approvato, è stato desunto mediante la differenza tra il valore di mercato degli immobili che si potranno realizzare in base a tale strumento ed il costo di costruzione relativo alla futura realizzazione degli immobili stessi.

Tale differenza porta a desumere che il valore potenziale dei terreni, in virtù della potenzialità edificatoria prevista nello S.U.A., sia pari a circa il 10% del valore di mercato degli immobili in futuro

realizzabili sui terreni oggetto di stima una volta ultimati.

Per la valutazione del valore di mercato degli immobili realizzabili si procede ad una stima sintetica indiretta (o comparativa) in base ad elementi tecnici (mq.) moltiplicando le superfici realizzabili per un valore unitario medio al mq., corrispondente al più probabile valore di mercato per fabbricati analoghi per tipologia caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati in aree limitrofe all'area in cui verranno edificati fabbricati oggetto di stima.

I valori desunti dalla banca dati delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) e riferiti all'anno 2022 2° Semestre e pubblicati dall'Agenzia del Territorio di Savona, per le zone limitrofe alle aree oggetto di stima sono i seguenti:

Box

- Valore unitario minimo €/mq. 1.050,00

- Valore unitario massimo €/mq. 1.350,00

ne consegue che il valore unitario medio sia pari a €/mq. 1.200,00

Si precisa che i valori sopra esposti sono riferiti ad un mercato immobiliare "usato" ed in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Da un primo esame ed a seguito di opportuna indagine, lo scrivente ritiene che i valori esposti dall'O.M.I. non siano applicabili allo specifico compendio immobiliare in quanto il compendio immobiliare stesso sarà di nuova costruzione.

Per quanto sopra lo scrivente ha ritenuto opportuno approfondire le indagini e pertanto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare nel Comune di Cervo (IM) e nei comuni limitrofi, nonché sulla base di informazioni ed analisi, si è desunto il più probabile futuro valore di mercato degli immobili precedentemente descritti, derivante da uno studio di comparazioni eseguite su immobili similari, ubicati nella stessa zona e/o vicinanze, venduti e/o in vendita e, per quanto possibile, nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione.

Tenuto conto dell'ubicazione degli immobili, della superficie del compendio immobiliare, dell'esposizione dello stesso e della relativa ubicazione rispetto al vicino litorale e valutata, altresì, la condizione di manutenzione e conservazione delle strutture esistenti, si possono considerare validi i seguenti valori unitari:

Box:

- Valore unitario medio di mercato per box a libero mercato €/mq. 1.400,00

Con riferimento ai valori unitari di mercato cui sopra, si procede alla stima dei terreni con riferimento alla data odierna.

mq. 1.752,00 x €/mq. 1.400,00 = € 2.452.800,00

€ 2.452.800,00 x 0,10 = € **245.280,00 (euro duecentoquarantacinquemila-duecentoottanta/00)**

Per quanto sopra il più probabile valore di mercato dei terreni oggetto della presente stima, acquisito a seguito delle potenzialità edificatorie, alla data odierna è pertanto pari ad € 245.280,00 arrotondato per difetto a

€ 245.000,00

(euro duecentoquarantacinquemila/00)

valutati a corpo e non a misura ed alla data odierna.

Si tiene a far presente che la valutazione sopra esposta ha tenuto debito conto delle spese e/o dei costi da sostenersi per le necessarie attività tecniche e/o amministrative propedeutiche al rilascio del permesso di costruire ed alla realizzazione dell'opera, delle opere di urbanizzazione in cessione al Comune di Cervo, dei posti auto coperti non vendibili nonché delle permutate (n° 4 posti auto) da onorarsi così come da atto stipulato tra le Parti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

245.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 245.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 245.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per questa tipologia di complesso immobiliare, vista la necessità di rendere tutti i beni in un lotto unitario e vista la convenzione stipulata con il Comune di Cervo (IM), nel caso specifico si impone la necessità di effettuare la stima dei beni con la metodologia del valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione, che riguarda appunto beni economici suscettibili di cambiamento, è dato dalla differenza tra il **valore di mercato del bene trasformato** e la somma di tutte le **spese necessarie per eseguire la trasformazione**.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Imperia, conservatoria dei registri immobiliari di Imperia, ufficio tecnico di Cervo, agenzie: Cervo e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno edificabile	0,00	0,00	245.000,00	245.000,00
				245.000,00 €	245.000,00 €

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: **€ 245.000,00**

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: **€ 208.250,00**

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:

€ 156.187,50

data 08/06/2023

il tecnico incaricato
Marco Gerbi