



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

17/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

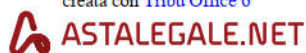
GIUDICE:

DOTT.SSA ANNA FERRETTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/05/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Emmanuele Auxilia

CF:XLAMNL66M27I480I

con studio in SAVONA (SV) LARGO DEI VEGERIO 6

telefono: 019821847

fax: 019853143

email: emmanuele.auxilia@studioauxilia.it

PEC: emmanuele.auxilia@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 17/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a CELLE LIGURE Via Ravezza 74, località Ravezza, della superficie commerciale di **99,08** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto della presente relazione è un appartamento trilocale con cucina, servizi e due porzioni di giardino facenti parte del fabbricato di civile abitazione denominato l'Ulivo a sua volta parte del Complesso in condominio denominato "La Barlettina" composto da tre fabbricati nominati il Pergolato, l'Ulivo e la Quercia avente accesso dalla via Ravezza (già via Lavadore – già via privata Pescetto) nel comune di Celle Ligure.

Completa il lotto un posto auto scoperto collocato all'interno della corte condominiale attraverso la quale si accede al fabbricato.

Il complesso in condominio fa parte della zona di espansione residenziale sviluppata in località Lavadore sulla costa collinare posta immediatamente a monte del passante autostradale a monte dell'omonimo centro sportivo.

La distanza dal centro storico e dal litorale è di circa un chilometro.

La zona, sia pur marginale al centro abitato, è ben collegata alla viabilità principale, al casello autostradale ed alla stazione ferroviaria che distano rispettivamente uno e tre chilometri.

Il complesso dei tre fabbricati si sviluppa su di un terreno in leggero dislivello, è servito da un tratto di viabilità privata che lo collega al corso della via Lavadore, è stato edificato alla fine degli anni Settanta e richiama i tratti caratteristici dell'edilizia residenziale di pregio dell'epoca in stile "mediterraneo" con strutture sviluppate su due, tre piani fuori terra, circondate da porzioni di terreno trattate a giardino poste a servizio delle unità abitative dei piani terreni.

Il nucleo di cui fa parte l'appartamento oggetto della presente relazione, si trova in posizione mediana al complesso, ha strutture portanti in c.a., solai di tipo misto e copertura a falde.

I fronti esterni sono di disegno semplice e lineare, sono dotati di ampie bucatore e balconi loggiati ed hanno pareti perimetrali intonacate al civile e tinteggiate con colori forti.

Le condizioni generali di manutenzione dello stabile sono sufficienti e – secondo le informazioni assunte presso l'amministrazione del condominio - non sono previsti interventi di manutenzione straordinaria nel breve periodo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno , interno 8, scala unica civ. 74, ha un'altezza interna di 3.00.

Identificazione catastale N.C.E.U. del comune di Celle Ligure:

- foglio 6 particella 120 sub. 8 graffata part. 1237 graffata part. 1238, scheda prot. n. 3969 del 29/12/1979, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 1.084,56 Euro, indirizzo catastale: VIA RAVEZZA n. 74 Scala U, piano: T int. 8, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987, due variazioni del quadro tariffario - 1992 - 1994 e Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di

superficie.

Coerenze: L'appartamento e le porzioni di giardino pertinenziale nel complesso, corte di accesso comune, posti auto n. 9 e 10, passaggio pedonale comune, atrio e vano scala condominiali, appartamento interno 7, terrapieno a due lati.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel tra il 1974 e il 1979.

A.1

Posto auto, composto da uno stallo singolo scoperto, identificato con il numero 10.

Identificazione catastale N.C.E.U. del comune di Celle Ligure:

- foglio 6 particella 1130 sub. 2, scheda prot. n. 3977 del 20/12/1979, categoria C/6, classe U, consistenza 10 mq, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: Via Ravezza int. 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987, due variazioni del quadro tariffario - 1992 - 1994 e Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Passaggio comune, posto auto int. 9, giardino pertinenziale appartamento int. 8 e ancora passaggio comune.

Va segnalata una discrepanza tra il disegno planimetrico del posto auto n. 10 in planimetria catastale e quello effettivamente esistente in loco; per maggior dettaglio si rimanda al punto 4.2.2 che segue.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	99,08 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 294.930,06
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 250.000,00
Data di conclusione della relazione:	27/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra *** DATO OSCURATO *** sulla base di un contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 18/06/2020 con decorrenza dal 1/07/2020 e prima scadenza al 30/06/2024 - registrato il 14/04/2021 a Savona ai nn. 002034 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di 7.200 € annui.

Il contratto prevede un canone di locazione di € 600,00 mensili.

Alla prima scadenza del 30/06/2024, in assenza di disdetta, è stato tacitamente rinnovato per il periodo giugno 2024 - giugno 2028 ed ha di conseguenza validità a tutto il 30/06/2028.

Come specificato nel contratto al termine del secondo quadriennio il contratto potrà essere disdetto o rinegoziato previa comunicazione da inviarsi mediante lettera raccomandata A/R almeno sei mesi prima della scadenza fissata e quindi entro il 30 dicembre 2027. In caso di mancata comunicazione il contratto si intenderà rinnovato - alle medesime condizioni - per ulteriori quattro anni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca **giudiziale**, emessa il 16/02/2016 con atto a firma di Tribunale di Verona ai nn. 834/2016 di repertorio, iscritta il 12/05/2016 a Savona ai nn. 4151/603, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Monza.

Importo ipoteca: 250.000 €.

Importo capitale: 173.501,60.

L'ipoteca è iscritta sulla quota pari al 100/100 della piena proprietà dei beni descritti come: Unità negoziale 1 immobile 1 Comune di Celle Ligure - cat. U - foglio 6, part. 102 sub. 8 con graffate part. 1237 e part. 1238 immobile 2 Comune di Celle Ligure - cat. U - foglio 6, part. 1130 sub. 2

Ipoteca **legale** attiva, emessa il 08/11/2021 con atto a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione ai nn. 2059/121 di repertorio, iscritta il 09/11/2021 a Savona ai nn. 11977/1536, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso di accertamento.

Importo ipoteca: 417.778,82 €.

Importo capitale: 208.889,41.

L'ipoteca è iscritta sulla quota pari al 100/100 della piena proprietà dei beni descritti come: Unità negoziale 1 immobile 1 Comune di Celle Ligure - cat. U - foglio 6, part. 102 sub. 8 con graffate part. 1237 e part. 1238 immobile 2 Comune di Celle Ligure - cat. U - foglio 6, part. 1130 sub. 2

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, eseguito il 28/01/2025 con atto a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Savona ai nn. 128 di repertorio, trascritto il 05/02/2025 a Savona ai nn. 1119/849, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

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

Unità negoziale 1 - immobile 1: Comune di Celle Ligure - cat. U - foglio 6, part. 1238 graffata part. 102 sub. 8 con graffata part. 1237 - nat. A2 – Via Ravezza;

immobile 2: Comune di Celle Ligure - cat. U - foglio 6, part. 1130 sub. 2 - nat. C6 – consistenza 10 mq. – Via Ravezza.

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

Il posto auto identificato come mappale 1130 sub. 2 viene individuato negli atti come posto auto n. 10 e coincide con il primo stallo definito con striscia bianca continua posto sul lato sinistro del vialetto di ingresso al fabbricato civ. 74 e delimitato – verso monte – dalla siepe del giardino pertinenziale all'appartamento interno 8. La situazione riscontrata in loco risulta difforme – per disposizione

planimetrica - rispetto a quella rappresentata sulla scheda catastale. All'interno della corte o passaggio comune - come definita dalla planimetria catastale e descritta nell'atto di provenienza degli immobili in capo alla proprietaria eseguita - sul lato sinistro del vialetto di ingresso al fabbricato esistono infatti tre stalli mentre in planimetria catastale ne vengono rappresentati solo due: più nello specifico il posto auto sub. 2 ha dimensioni maggiori (14 mq. in scheda catastale contro 9.50 mq. nella realtà).

Coerentemente con quanto indicato nella scheda catastale il mappale 1130 che corrisponde all'area di sedime dei posti auto, è composto di due soli subalterni: il sub. 1 - di proprietà di terzi - e il sub. 2 di proprietà dell'esecutata.

Esiste per contro una incongruenza tra quanto rappresentato nella scheda catastale originale depositata in atti - scheda n. 3977 registrata in data 20/12/1979 al n. 313 e quanto descritto nell'atto di compravendita con il quale l'attuale proprietaria ha acquistato gli immobili dalla società che ha costruito il complesso così come con il progetto di distribuzione dei posti auto allegato all'ultima variante autorizzata.

Se nella scheda, come sopra evidenziato, sono indicati due soli posti auto posti in fregio all'area che costituisce giardino pertinenziale dell'appartamento interno 8, nell'atto a rogito Notaio Bozzo rep. 6346 del 22/09/1981 viene dichiarato che l'immobile confina "a ovest: tramite giardino con posti auto dieci, nove ed otto." e questo in coerenza sia con la tavola di progetto autorizzata con la variante n. 10074 del 1980 che con la rappresentazione planimetrica dei posti auto allegata al regolamento di condominio (vedi documentazione allegata)

Dalle informazioni assunte presso l'amministrazione del condominio la situazione attuale risalirebbe in ogni caso all'epoca di costruzione o la periodo immediatamente successivo.

Si ritiene che la discrasia, che con tutta evidenza risale all'epoca di costruzione del complesso, possa essere risolta solo mediante ricognizione generale dei posti auto presenti lungo il perimetro della corte di accesso comune - iniziativa che dovrebbe essere presa dall'assemblea dei condomini.

Considerata la situazione di incertezza nella presente valutazione a titolo prudenziale si prenderà in considerazione la superficie effettiva del posto auto - così come autorizzato dal titolo edilizio rilasciato - e si prevede di dover presentare una variazione DOCFA per esatta rappresentazione così da allineare quanto denunciato al catasto allo stato attuale.

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:	€. 550,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 2.398,98
Millesimi condominiali:	104,97 condominio
Ulteriori avvertenze:	- 41,35
	supercondominio

Si segnala per quanto utile che l'intero complesso usufruisce di una concessione demaniale per l'attraversamento del rio posto a valle lungo il corso della via Lavadore - come desumibile dal verbale dell'ultima assemblea di condominio la concessione è attualmente in fase di rinnovo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 11/09/1981 a firma di Gianluca Bozzo Notaio in Genova ai nn. 1635/354 di repertorio, trascritto il 22/09/1981 a Savona ai nn. 6346/5947.

Parte venditrice era la società *** DATO OSCURATO *** con sede in Genova.

Quest'ultima era pervenuta nella proprietà degli immobili per aver costruito a propria cura e spese il complesso di cui gli stessi fanno parte su terreni di proprietà acquistati in epoca antecedente al ventennio.

Per quanto utile si riportano le servitù richiamate in tutti gli atti aventi ad oggetto immobili facenti parte del complesso come specificamente elencate nel capitolato allegato all'atto a rogito del notaio Gianluca Bozzo di Genova n.393/114 di repertorio. Servitù a favore ed a carico del condominio:

" a) servitù attiva di passo pedonale e carraio nonché di attraversamento anche in sottosuolo con cavi, tubi, fognature a favore del condominio sul tratto di strada di proprietà *** DATO OSCURATO *** o aventi causa, in forza di atto a rogito Notaio Ettore Seghezza del 19 luglio 1974 n 56707 trascritto nei RRII di Savona in data 29 luglio 1974 ai nn 2287/4390;

b) servitù attiva di passo pedonale e carraio nonché di attraversamento anche in sottosuolo con cavi, tubi, fognature a favore del condominio sul tratto di strada di proprietà *** DATO OSCURATO *** o aventi causa, in forza di atto a rogito Notaio Ettore Seghezza del 19 luglio 1974 n.56708 trascritto nei RRII di Savona in data 29 luglio 1974 ai nn 2287/4389;

c) servitù attiva di passo pedonale e carraio nonché di attraversamento anche in sottosuolo con cavi, tubi, fognature a carico del condominio ed a favore del contiguo terreno di proprietà *** DATO OSCURATO *** o aventi causa in forza di atto a rogito Notaio Ettore Seghezza del 19 luglio 1974 n. 56708 sopra citato;

d) servitù attiva di passo pedonale e carraio a favore delle contigue proprietà *** DATO OSCURATO *** sul tratto di strada condominiale contrassegnato con punteggiatura fitta nella planimetria allegata all'atto Notaio Aldo Gazzone in data 24 novembre 1978 n.19740 di rep. trascritto nei RRII di Savona in data 14 dicembre 1978 ai nn 2233/6431;

e) servitù attiva di passo pedonale a favore delle contigue proprietà *** DATO OSCURATO *** sul tratto di strada condominiale contrassegnato con punteggiatura rada nella suddetta planimetria allegata al sopra citato atto Notaio Aldo Gazzone in data 24 novembre 1978 n.19740 di rep.;

f) servitù di uso pubblico sulla porzione dello scomparto condominiale contrassegnato con punteggiature su fondo scuro nella suddetta planimetria allegata sopra in citato atto Notaio Aldo Gazzone in data 24 novembre 1978 n.19740 di rep.;

g) servitù passive di passo pedonale e carraio a favore dell'ENEL sul tratto di strada condominiale contrassegnato con punteggiatura rada nella planimetria allegata all'atto a rogito Notaio Firpo in data 25 novembre 1978 n. 91850 di rep. trascritto nei RRII di Savona in data 19 dicembre 1978 ai nn. 8115/6494.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **1302/1973** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di complesso di civile abitazione in località Ravezza, rilasciata il

20/12/1973 con il n. 2228 di protocollo, agibilità del 23/06/1979 con il n. 4357 di protocollo.
Al rilascio della prima licenza erano seguite le varianti n. 4904 del 16/09/1977 e n. 7869 del 10/12/1978 la definitiva disposizione dei posti auto a raso circostanti al complesso è stata approvata con la pratica prot. n. 10074 del 19/01/1980

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DGR n. 755 del 20 settembre 2017, l'immobile ricade in zona 16BR - Centro urbano nord. Norme tecniche di attuazione ed indici:
AMBITI BR: DI RIQUALIFICAZIONE: PARTI DEL TERRITORIO PARZIALMENTE O TOTALMENTE EDIFICATE.

Art. 58 delle norme di conformità e congruenza e scheda Ambito 16BR - vedi estratti allegati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Per quanto riguarda l'appartamento Part. 102 sub. 8: minime difformità relative alla rappresentazione delle pareti interne nella scheda relativa all'appartamento sub. 8 ininfluenti ai fini del calcolo della rendita - nello specifico risulta disegnata una tramezza all'interno del locale soggiorno che allo stato non è più presente.

Per quanto riguarda il posto auto Part. 1130 sub. 2: la rappresentazione contenuta nella scheda catastale depositata in atti non corrisponde alla situazione rilevata in sito: il posto auto sub. 2 risulta di dimensioni ridotte rispetto a quanto risulta dalla scheda catastale e dal classamento: la superficie reale del posto auto è di mq. 9.5 e non di mq. 14 come segnato in visura anche se si ritiene che formalmente la proprietà del sub. 2 corrisponda a quanto rappresentato nella scheda catastale. (normativa di riferimento: Regio Decreto-Legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive m.e i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione variazione DOCFA per esatta rappresentazione sia per quel che riguarda l'appartamento che per il posto auto.

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione e presentazione denuncia di variazione : €1.270,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: indeterminati in quanto da coordinare con gli altri proprietari dei posti auto.

N.B. per quanto riguarda il posto auto si richiama quanto già segnalato in nota al punto 4.2.2 che precede

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche al loggiato esterno lato ovest con tamponamento di una arcata lato nord e chiusura dell'intercapedine non rappresentata sulle tavole allegate al titolo abilitativo. Demolizione di una tramezza interna al locale soggiorno e chiusura parziale del loggiato lato est con serramento fisso (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s. m. e i. - L.R. 16/2008)

Le difformità sono regolarizzabili in parte mediante rimessa in pristino e in parte con comunicazione ex art. 22 comma 1 L.R. 16/2008

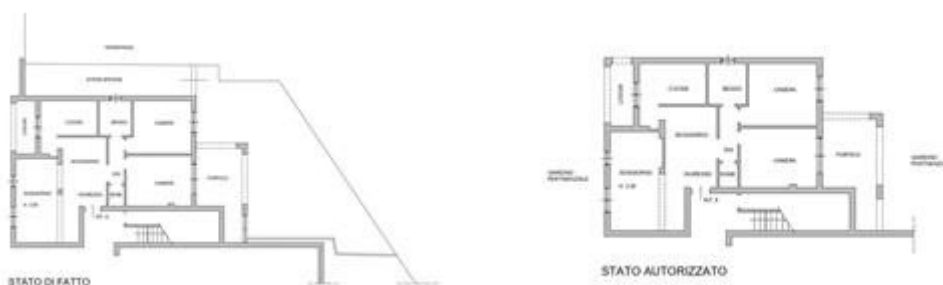
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche e oneri amministrativi: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

La prima difformità risale certamente all'epoca di costruzione del fabbricato, è correttamente rappresentata nella planimetria catastale originale ed era già presente al momento del rilascio del certificato di agibilità e può di conseguenza rientrare nelle tolleranze di cui all'art. 34 bis comma 2 - 2bis del D.P.R. 380/2001. La seconda risale invece ad epoca successiva al deposito della scheda catastale e andrà di conseguenza regolarizzata con la presentazione di una comunicazione ex art. 22 L.R. 16/2008. L'ultima difformità segnalata andrà rimessa in pristino con la rimozione del serramento.



Stato di fatto

Progetto autorizzato



Confronto

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

BENI IN CELLE LIGURE VIA RAVEZZA 74, FRAZIONE RAVEZZA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a CELLE LIGURE Via Ravezza 74, località Ravezza, della superficie commerciale di **99,08** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto della presente relazione è un appartamento trilocale con cucina, servizi e due porzioni di giardino facenti parte del fabbricato di civile abitazione denominato l'Ulivo a

sua volta parte del Complesso in condominio denominato “La Barlettina” composto da tre fabbricati nominati il Pergolato, l’Ulivo e la Quercia avente accesso dalla via Ravezza (già via Lavadore – già via privata Pescetto) nel comune di Celle Ligure.

Completa il lotto un posto auto scoperto collocato all’interno della corte condominiale attraverso la quale si accede al fabbricato.

Il complesso in condominio fa parte della zona di espansione residenziale sviluppata in località Lavadore sulla costa collinare posta immediatamente a monte del passante autostradale a monte dell’omonimo centro sportivo.

La distanza dal centro storico e dal litorale è di circa un chilometro.

La zona, sia pur marginale al centro abitato, è ben collegata alla viabilità principale, al casello autostradale ed alla stazione ferroviaria che distano rispettivamente uno e tre chilometri.

Il complesso dei tre fabbricati si sviluppa su di un terreno in leggero dislivello, è servito da un tratto di viabilità privata che lo collega al corso della via Lavadore, è stato edificato alla fine degli anni Settanta e richiama i tratti caratteristici dell’edilizia residenziale di pregio dell’epoca in stile “mediterraneo” con strutture sviluppate su due, tre piani fuori terra, circondate da porzioni di terreno trattate a giardino poste a servizio delle unità abitative dei piani terreni.

Il nucleo di cui fa parte l’appartamento oggetto della presente relazione, si trova in posizione mediana al complesso, ha strutture portanti in c.a., solai di tipo misto e copertura a falde.

I fronti esterni sono di disegno semplice e lineare, sono dotati di ampie bucatore e balconi loggiati ed hanno pareti perimetrali intonacate al civile e tinteggiate con colori forti.

Le condizioni generali di manutenzione dello stabile sono sufficienti e – secondo le informazioni assunte presso l’amministrazione del condominio - non sono previsti interventi di manutenzione straordinaria nel breve periodo.

L’unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno , interno 8, scala unica civ. 74, ha un’altezza interna di 3.00.

Identificazione catastale N.C.E.U. del comune di Celle Ligure:

- foglio 6 particella 120 sub. 8 graffata part. 1237 graffata part. 1238, scheda prot. n. 3969 del 29/12/1979, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 1.084,56 Euro, indirizzo catastale: VIA RAVEZZA n. 74 Scala U, piano: T int. 8, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987, due variazioni del quadro tariffario - 1992 - 1994 e Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: L’appartamento e le porzioni di giardino pertinenziale nel complesso, corte di accesso comune, posti auto n. 9 e 10, passaggio pedonale comune, atrio e vano scala condominiali, appartamento interno 7, terrapieno a due lati.

L’intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel tra il 1974 e il 1979.



fabbricato l'Ulivo via Ravezza civ. 74 viste esterne



fabbricato l'Ulivo via Ravezza civ. 74 viste esterne



fabbricato l'Ulivo via Ravezza civ. 74 viste esterne corte di accesso



Violetto di accesso comune al fabbricato



Porzione di giardino pertinenziale all'appartamento int. 8 lato ovest



Porzione di giardino pertinenziale all'appartamento int. 8 lato ovest

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (9 KM) GENOVA (40 KM) ALESSANDRIA (62 KM) TORINO (125 KM) MILANO (164 KM)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione zona a livello territoriale



Localizzazione fabbricato a livello di zona



Individuazione fabbricato



Fabbricato civ. 74 vista zenitale



Fabbricato civ. 74 vista volo d'uccello



Posizionamento fabbricato nel contesto

SERVIZI

- biblioteca
- campo da tennis
- scuola media inferiore
- scuola elementare



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 40 km
- autobus distante 500 mt
- ferrovia distante 1.5 km
- autostrada distante 1.5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto di stima è posto al piano terreno (primo fuori terra) ed è composto da ingresso su ampio soggiorno, cucinotto, disimpegno, due camere, bagno e piccolo ripostiglio, oltre a due porzioni di terreno adibite a giardino pertinenziale poste in corrispondenza del fronte principale e del retro dell'edificio.

I pavimenti di tutti i locali sono in piastrelle di cotto, le pareti e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati; le pareti del bagno e della cucina sono parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche; il portoncino di ingresso, ad anta singola a battente, è in legno massello e privo di blindatura; le porte interne sono a battente con anta in legno tamburato e laccato; i serramenti esterni sono a due ante a battente con telaio in alluminio e vetrocamera e sono protetti verso l'esterno da persiane alla genovese in alluminio preverniciato.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, adduzione gas e riscaldamento autonomo con caldaia murale installata all'interno del locale cucina.

Le finiture e le dotazioni impiantistiche dell'appartamento sono ancora quelle risalenti all'epoca di costruzione e necessitano di un intervento di adeguamento e manutenzione ordinaria mentre le porte interne, i serramenti esterni e le persiane sono di fattura più recente.

Le due porzioni di giardino pertinenziali all'appartamento circondano parzialmente l'immobile su lati est ed ovest e sono accessibili rispettivamente dal soggiorno, dalla cucina e dalle due camere da letto.

La porzione posta ad ovest si affaccia sulla corte comune e sul vialetto di accesso al fabbricato mentre quella posta verso est volge verso il retro dell'edificio ed è delimitata da una alta muratura di contenimento del retrostante terrapieno; le due porzioni sono trattate in parte con manto erboso e in parte con pavimentazione in piastrelle e in battuto di cemento.

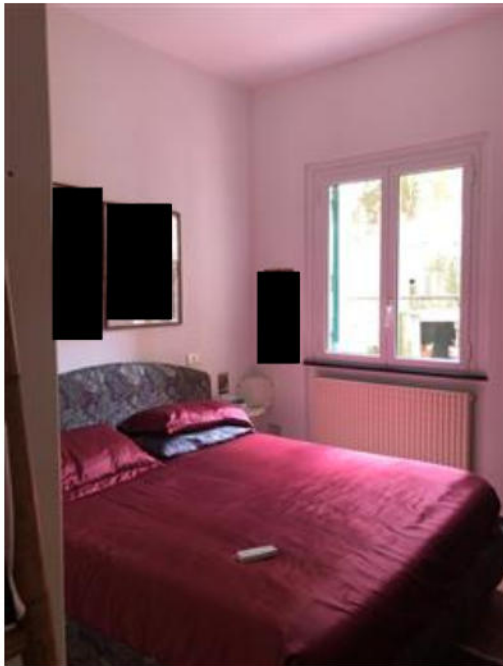
La porzione esposta ad est si trova in condizioni ottimali mentre quella esposta ad ovest versa in condizioni precarie, in particolare per quel che riguarda la muratura di contenimento del terrapieno retrostante che presenta diffuse fessurazioni e tracce di infiltrazione dovute ad un non corretto convogliamento delle acque provenienti da monte.



Appartamento interno 8 - ingresso soggiorno



ingresso soggiorno



camera da letto



camera da letto



locale bagno



porzione di giardino posta sul lato est (retro)

CLASSE ENERGETICA:



[181,42 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 5102 registrata in data 16/06/2020

CONSISTENZA:

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

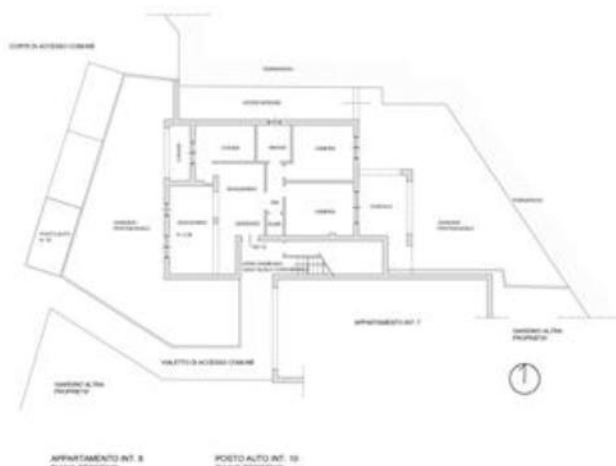
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno	34,50	x	100 %	=	34,50

Cucina	11,90	x	100 %	=	11,90
Corridoio di disimpegno	3,40	x	100 %	=	3,40
Ripostiglio	1,70	x	100 %	=	1,70
Camera	15,40	x	100 %	=	15,40
Camera	15,10	x	100 %	=	15,10
Loggiato Est	13,60	x	35 %	=	4,76
Loggiato Ovest	5,90	x	35 %	=	2,07
Corte pertinenziale - entro 25 mq.	25,00	x	15 %	=	3,75
Corte pertinenziale - oltre 25 mq.	130,00	x	5 %	=	6,50
Totale:	256,50				99,08



Appartamento interno 8 scheda catastale



Appartamento interno 8 e posto auto n. 10 rilievo di massima stato di fatto

ACCESSORI:

Posto auto, composto da uno stallone singolo scoperto, identificato con il numero 10.

Identificazione catastale N.C.E.U. del comune di Celle Ligure:

- foglio 6 particella 1130 sub. 2, scheda prot. n. 3977 del 20/12/1979, categoria C/6, classe U, consistenza 10 mq, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: Via Ravezza int. 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987, due variazioni del quadro tariffario - 1992 - 1994 e Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Passaggio comune, posto auto int. 9, giardino pertinenziale appartamento int. 8 e ancora passaggio comune.

Va segnalata una discrepanza tra il disegno planimetrico del posto auto n. 10 in planimetria catastale e quello effettivamente esistente in loco; per maggior dettaglio si rimanda al punto 4.2.2 che segue.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto a raso	14,00	x	25 %	=	3,50

Totale:	14,00	3,50
----------------	--------------	-------------



Posto auto n. 10 vista da corte comune di accesso



Posto auto n. 10 vista da vialetto di accesso

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/04/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento cinque vani e servizi con giardino pertinenziale - cat. A/2

Indirizzo: Via Ravezza civ. 74 piano T

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie: 16

Prezzo: 410.000,00 pari a 3.904,76 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/08/2021

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento 3,5 vani cat. A/2

Indirizzo: Via Ravezza civ. 60

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo: 270.000,00 pari a 3.970,59 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/11/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento 4,5 vani cat. A/3 con posto auto a raso

Indirizzo: Via Lavadore civ. 24

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie: 12

Prezzo: 345.000,00 pari a 3.750,00 Euro/mq

Distanza: 150.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli immobili oggetto della presente relazione possono sicuramente trovare una buona collocazione sul mercato immobiliare sia per quel che riguarda il settore della prima casa che quello delle case di villeggiatura. Il taglio contenuto e la presenza di due porzioni di giardino oltre che la disponibilità di un posto auto di pertinenza costituiscono sicuramente fattori positivi. Vanno per altro considerate le non ottimali condizioni di manutenzione dell'immobile e la distanza dal litorale che, nelle attuali condizioni di mercato, costituiscono fattori penalizzanti.

Considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile e le condizioni del mercato sulla piazza di Celle Ligure si ritiene di poter adottare un valore unitario medio pari ad € 4.000,00/mq. di superficie commerciale da cui la seguente valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	99,08	x	3.800,00	=	376.504,00
Valore superficie accessori:	3,50	x	3.800,00	=	13.300,00
					389.804,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
precarie condizioni di manutenzione e necessità di eseguire opere di manutenzione e adeguamento impiantistico	-38.980,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 350.823,60
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 350.823,60

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero

in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di SAVONA, conservatoria dei registri immobiliari di SAVONA, ufficio tecnico di CELLE LIGURE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DEL TERRITORIO - BORSINO IMMOBILIARE - COMPARABILITALIA, ed inoltre: AMMINISTRAZIONE CONDOMINIO: CD CASA & D'INTORNI - CELLE LIGURE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	99,08	3,50	350.823,60	350.823,60
				350.823,60 €	350.823,60 €

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:	€. 52.623,54
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.270,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 294.930,06

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
Arrotondamento del valore finale:	€. 690,55
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 250.000,00
Valore dell'offerta minima (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria:	€. 187.500,00

data 27/05/2025

il tecnico incaricato
Emmanuele Auxilia