



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 7/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Davide Atzeni

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/07/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Roberto Novarese**

CF: NVRRT61B161480V

con studio in VADO LIGURE (SV) Via Don Nicolò Peluffo 4/2

telefono: 019882564

email: [studionovarese@alice.it](mailto:studionovarese@alice.it)

PEC: [roberto.novarese@archiworldpec.it](mailto:roberto.novarese@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2025

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento, box e locale di sgombero** a ALTARE Piazza Vittorio Veneto 1, della superficie commerciale di **140,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Trattasi di fabbricato ubicato nel Comune di Altare ed avente accesso dal civ. 1 di Piazza Vittorio Veneto.

Il fabbricato risulta così articolato:

- **piano interrato (cantina)**, avente altezza interna pari a mt. 2,40 circa, è composto da un unico vano adibito a locale di sgombero;
- **piano terra (box)**, avente altezza interna pari a mt. 3,00 circa, è composto da ampio locale adibito a box con accesso carrabile e piccolo ripostiglio;
- **piano primo (abitativo)**, avente altezza interna variabile (v. grafici illustrativi), è composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, disimpegno, cabina armadio e bagno nonché terrazzo; dal piano è possibile accedere a due distinti soppalchi accessibili uno dal disimpegno adiacente al vano camera e l'altro, con scala a chiocciola, dal vano soggiorno.

I caratteri di finitura rilevati all'interno dell'unità immobiliare al momento del sopralluogo consistevano in:

- **piano interrato (cantina)**: pavimenti in battuto di cemento e pareti intonacate;
- **piano terra (box)**: pavimenti in battuto di cemento e pareti intonacate;
- **piano primo (abitativo)**: pavimenti in parquet in legno e/o in piastrelle di ceramica nel locale adibito a bagno, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a cucina e bagno, porte interne in legno, infissi in alluminio anodizzato e vetrocamera completi di persiane del tipo "alla genovese" in alluminio, porta d'ingresso in alluminio anodizzato e vetri con serratura semplice e dotata di cancello di sicurezza.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con piastre radianti in alluminio.

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

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 46 queste comprese.

**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.**

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 126 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Piazza Vittorio Veneto n. 1, piano: T-1-2, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da variazione del classamento del 21/06/2016 pratica n. SV0041002 in atti dal 21/06/2016 variazione di classamento (n. 12701.1/2016)  
Coerenze: - piano interrato: passaggio comune, altra u.i.u., mapp. 459 passaggio comune ed altra u.i.u.; - piano primo e piano secondo (soppalco): mapp. 459 (passaggio comune), altra u.i.u., Via Mallare, altra u.i.u., mapp. 460, mapp. 463 ed altra u.i.u..
- foglio 5 particella 462 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq,

rendita 141,44 Euro, indirizzo catastale: Piazza Vittorio Veneto n. 1, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 16/12/2016 pratica n. SV0081123 in atti dal 16/12/2016 variazione di classamento (n. 25949.1/2016)  
Coerenze: mapp. 459 (passaggio comune), altra u.i.u., mapp. 460, mapp. 463 ed altra u.i.u..

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>140,10 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 81.000,00</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 68.850,00</b>         |
| Data di conclusione della relazione:   | <b>04/07/2025</b>           |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Inscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/02/2017 a firma di Notaio Pino Marco ai nn. rep. 82868/11052 di repertorio, iscritta il 01/03/2017 a Savona ai nn. RG 1896 RP 261, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 145.082,00.

Importo capitale: € 72.541,00.

Durata ipoteca: 18 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/12/2024 a firma di UNEP del Tribunale di Savona ai nn. rep. 4607 di repertorio, trascritta il 24/01/2025 a Savona ai nn. RG 635 RP 457, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

|   |                 |
|---|-----------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | <b>€. 10,00</b> |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€. 0,00</b>  |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>€. 19,09</b> |
| Millesimi condominiali:   | <b>1,08</b>     |

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali indicate sono inerenti esclusivamente al locale di sgombero.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/02/2017), con atto stipulato il 24/02/2017 a firma di Notaio Pino Marco ai nn. rep. 82867/11051 di repertorio, trascritto il 01/03/2017 a Savona ai nn. RG 1894 RP 1434

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/07/1999 fino al 24/07/2007), con atto stipulato il 19/07/1999 a firma di Notaio Guido Oliva ai nn. rep. 115388 di repertorio, trascritto il 23/07/1999 a Savona ai nn. RG 6363 RP 4433

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/07/2007 fino al 24/02/2017), con atto stipulato il 24/07/2007 a firma di Notaio Viglino Paolo ai nn. rep. 17170/9503 di repertorio, trascritto il 07/08/2007 a Savona ai nn. RG 10155 RP 5686

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

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

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47 N. **4697**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO

\*\*\* , per lavori di diversa distribuzione degli spazi interni, presentata il 20/09/1999 con il n. 4697 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 ALTARE PIAZZA VITTORIO VENETO 1

## APPARTAMENTO, BOX E LOCALE DI SGOMBERO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento, box e locale di sgombero** a ALTARE Piazza Vittorio Veneto 1, della superficie commerciale di **140,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di fabbricato ubicato nel Comune di Altare ed avente accesso dal civ. 1 di Piazza Vittorio Veneto.

Il fabbricato risulta così articolato:

- **piano interrato (cantina)**, avente altezza interna pari a mt. 2,40 circa, è composto da un unico vano adibito a locale di sgombero;
- **piano terra (box)**, avente altezza interna pari a mt. 3,00 circa, è composto da ampio locale adibito a box con accesso carrabile e piccolo ripostiglio;
- **piano primo (abitativo)**, avente altezza interna variabile (v. grafici illustrativi), è composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, disimpegno, cabina armadio e bagno nonché terrazzo; dal piano è possibile accedere a due distinti soppalchi accessibili uno dal disimpegno adiacente al vano camera e l'altro, con scala a chiocciola, dal vano soggiorno.

I caratteri di finitura rilevati all'interno dell'unità immobiliare al momento del sopralluogo consistevano in:

- **piano interrato (cantina)**: pavimenti in battuto di cemento e pareti intonacate;
- **piano terra (box)**: pavimenti in battuto di cemento e pareti intonacate;
- **piano primo (abitativo)**: pavimenti in parquet in legno e/o in piastrelle di ceramica nel locale adibito a bagno, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a cucina e bagno, porte

interne in legno, infissi in alluminio anodizzato e vetrocamera completi di persiane del tipo “alla genovese” in alluminio, porta d’ingresso in alluminio anodizzato e vetri con serratura semplice e dotata di cancello di sicurezza.

L’impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con piastre radianti in alluminio.

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

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall’esame dell’allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 46 queste comprese.

**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.**

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 126 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Piazza Vittorio Veneto n. 1, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del classamento del 21/06/2016 pratica n. SV0041002 in atti dal 21/06/2016 variazione di classamento (n. 12701.1/2016)  
Coerenze: - piano interrato: passaggio comune, altra u.i.u., mapp. 459 passaggio comune ed altra u.i.u.; - piano primo e piano secondo (soppalco): mapp. 459 (passaggio comune), altra u.i.u., Via Mallare, altra u.i.u., mapp. 460, mapp. 463 ed altra u.i.u..
- foglio 5 particella 462 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, rendita 141,44 Euro, indirizzo catastale: Piazza Vittorio Veneto n. 1, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 16/12/2016 pratica n. SV0081123 in atti dal 16/12/2016 variazione di classamento (n. 25949.1/2016)  
Coerenze: mapp. 459 (passaggio comune), altra u.i.u., mapp. 460, mapp. 463 ed altra u.i.u..

#### 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 62,3  
autobus distante Km 0,1  
autostrada distante Km 1,7  
ferrovia distante Km 0,6



#### 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 interrato - locale di sgombero | 11,41         | x | 20 %  | = | 2,28          |
| piano terra - box                    | 35,17         | x | 50 %  | = | 17,59         |
| piano primo - appartamento           | 85,44         | x | 100 % | = | 85,44         |
| piano primo - terrazzo               | 12,27         | x | 35 %  | = | 4,29          |
| piano secondo - soppalco             | 31,06         | x | 80 %  | = | 24,85         |
| piano secondo - soppalco             | 7,06          | x | 80 %  | = | 5,65          |
| <b>Totale:</b>                       | <b>182,41</b> |   |       |   | <b>140,10</b> |

**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: **81.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 81.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 81.000,00**

**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 **Altare** (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 Savona, ufficio tecnico di Altare, agenzie: Altare 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  | appartamento,<br>box e locale<br>di sgombero | 140,10      | 0,00            | 81.000,00          | 81.000,00          |
|    |  |             |                 | <b>81.000,00 €</b> | <b>81.000,00 €</b> |

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.000,00**

**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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.850,00**

**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: **€. 51.637,50**

data 04/07/2025

il tecnico incaricato  
Roberto Novarese