



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

179/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Anna Ferretti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/02/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

arch. Anna Cavallo

CF: CVLNNA78C41D969S

con studio in SAVONA (SV) Corso Italia 29/10

telefono: 3406287085

email: annacv.sv@gmail.com

PEC: anna.cavallo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box doppio** a SPOTORNO Via delle Strette 9, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I due immobili oggetto di pignoramento si trovano al piano interrato di un edificio residenziale ai bordi del centro storico di Spotorno. L'edificio è stato costruito negli anni 50 del secolo scorso e ha funzione per lo più residenziale, con presenza anche di uffici privati e di un ufficio postale. Originariamente il piano interrato era destinato a magazzini e successivamente nel 1991 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria per la creazione di alcuni posti macchina e un garage. Le due unità immobiliari a destinazione box auto sono di fatto unite in un unico locale, sono raggiungibili attraverso una rampa esterna, delimitata da sbarra automatizzata, che costeggia il lato nord del fabbricato e avente una larghezza di circa 3 metri fino all'ingresso al piano interrato con una svolta stretta a 90°, di parziale impedimento per autoveicoli di media/grande dimensione. Tale accesso comune è delimitato da un cancello in metallo manuale che chiude il corridoio distributivo del piano interrato dove sono presenti altri locali privati quali magazzini/deposito e cantine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2 mt. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 138 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 59,08 Euro, indirizzo catastale: Via delle Strette nord n.9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 26/08/2021 Pubblico ufficiale LA CAVA LORENZO Sede FINALE LIGURE (SV) Repertorio n. 27344 - SCISSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 7789.2/2021 Reparto PI di SAVONA in atti dal 17/09/2021
Coerenze: da nord: passaggio condominiale, sub 17, parete contro terra, rampa condominiale di accesso al piano seminterrato
- foglio 8 particella 138 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 77,26 Euro, indirizzo catastale: Via delle Strette nord n. 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 26/08/2021 Pubblico ufficiale LA CAVA LORENZO Sede FINALE LIGURE (SV) Repertorio n. 27344 - SCISSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 7789.2/2021 Reparto PI di SAVONA in atti dal 17/09/2021
Coerenze: da nord: passaggio condominiale, parete contro terra su due lati, sub 16

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	30,00 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:	€. 41.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.000,00
Data di conclusione della relazione:	16/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 16/02/2026 00:00:00 stabilita attraverso scrittura privata .
Gli immobili sono utilizzati come locali di deposito da parte di un inquilino in assenza di contratto di affitto. L'affitto è stato regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate per il periodo dal 02/01/2019 al 01/01/2023, ma successivamente non è più stato rinnovato, se non tramite accordi privati. Gli immobili risultano attualmente utilizzati quali locali ad uso deposito da parte di soggetto terzo. Dalla documentazione acquisita emerge che tra le parti era stato stipulato contratto di locazione regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate per il periodo dal 02/01/2019 al 01/01/2023. Alla scadenza naturale il contratto non è stato rinnovato né prorogato con formale registrazione; l'occupazione è proseguita in assenza di titolo contrattuale formalmente valido, sulla base di accordi di natura privatistica non registrati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 31/10/2025 a firma di Uff. giudiziario Tribunale di Savona ai nn. 4179 di repertorio, trascritta il 18/11/2025 a Savona ai nn. 11352/9026, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a SPOTORNO (SV Foglio 8 Particella 138 Subalterni 16 e 17.

Pignoramento per cui si procede

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	2,06 (box A sub16)+2,64 (box B sub 17)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Scissione di società (dal 26/08/2021), con atto stipulato il 26/08/2021 a firma di notaio La Cava Lorenzo ai nn. 27344/13675 di repertorio, trascritto il 17/09/2021 a Finale Ligure (SV) ai nn. 9891/7789

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/01/1987 fino al 26/08/2021), con atto stipulato il 17/01/1987 a firma di notaio Savastano, trascritto il 09/02/1987 a Savona ai nn. 1302/1030.

Si segnala atto di trasformazione di società e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Savona in data 1 dicembre 1988 al numero di registro generale 9988 e numero di registro particolare 7485 da [REDACTED] Comune Milano (MI) C.F. [REDACTED] a favore [REDACTED] Comune Milano (MI) C.F. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria N. 783, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di opere in difformità della licenza edilizia che hanno determinato il frazionamento del piano seminterrato con creazioni di posto macchina, presentata il 18/10/1990 con il n. 9656 di protocollo, rilasciata il 25/05/1991 con il n. 783 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a posti macchina A e B di Via delle Strette 9, censito al NCEU del comune di Spotorno al Foglio 8, mapp 138, sub 16 e sub 17

Concessione edilizia N. 1610, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di chiusura e fusione di due posti macchina in Via delle Strette 9 Condominio "Gagliolo", presentata il 25/10/1989 con il n. 10638 di protocollo, rilasciata il 03/06/1991.

Non è presente agli atti la comunicazione di fine lavori

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

centro storico mare, art. 13 del PRG

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non presentata comunicazione di fine lavori

Le difformità sono regolarizzabili mediante: comunicazione tardiva di fine lavori

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa: €500,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di aggiornamento catastale in seguito a fusione dei due posti auto

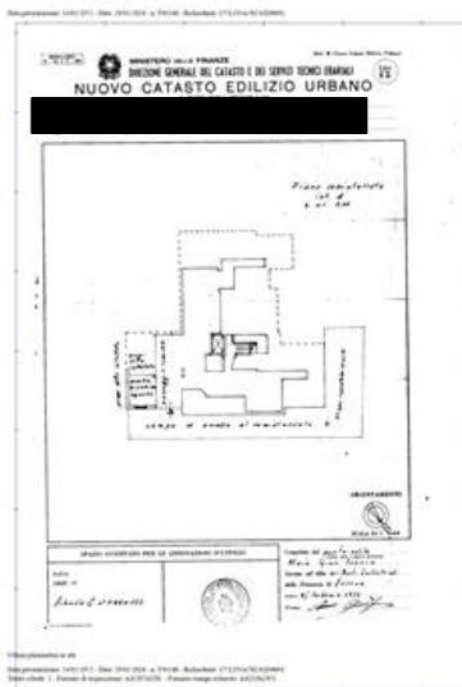
Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale per fusione

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

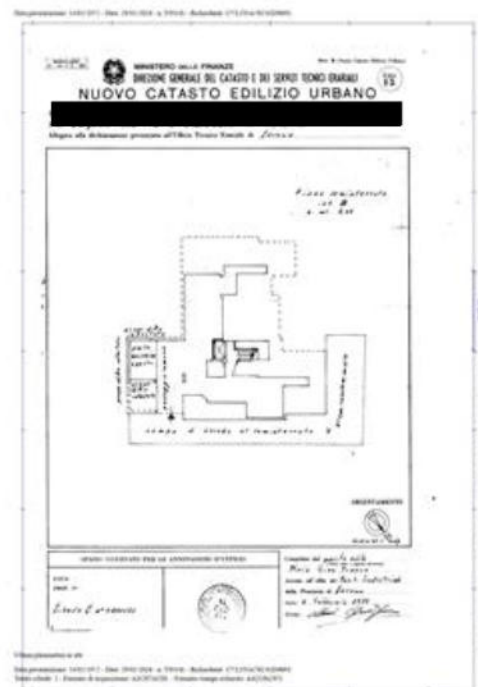
Costi di regolarizzazione:

- presentazione docfa per aggiornamento catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



planimetria catastale sub 16



planimetria catastale sub 17

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SPOTORNO VIA DELLE STRETTE 9

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a SPOTORNO Via delle Strette 9, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

I due immobili oggetto di pignoramento si trovano al piano interrato di un edificio residenziale ai bordi del centro storico di Spotorno. L'edificio è stato costruito negli anni 50 del secolo scorso e ha funzione per lo più residenziale, con presenza anche di uffici privati e di un ufficio postale. Originariamente il piano interrato era destinato a magazzini e successivamente nel 1991 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria per la creazione di alcuni posti macchina e un garage. Le due unità immobiliari a destinazione box auto sono di fatto unite in un unico locale, sono raggiungibili attraverso una rampa esterna, delimitata da sbarra automatizzata, che costeggia il lato nord del fabbricato e avente una larghezza di circa 3 metri fino all'ingresso al piano interrato con una svolta stretta a 90°, di parziale impedimento per autoveicoli di media/grande dimensione. Tale accesso comune è delimitato da un cancello in metallo manuale che chiude il corridoio distributivo del piano interrato dove sono presenti altri locali privati quali magazzini/deposito e cantine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2 mt. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 138 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 59,08 Euro, indirizzo catastale: Via delle Strette nord n.9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 26/08/2021 Pubblico ufficiale LA CAVA LORENZO Sede FINALE LIGURE (SV) Repertorio n. 27344 - SCISSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 7789.2/2021 Reparto PI di SAVONA in atti dal 17/09/2021
Coerenze: da nord: passaggio condominiale, sub 17, parete contro terra, rampa condominiale di accesso al piano seminterrato
- foglio 8 particella 138 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 77,26 Euro, indirizzo catastale: Via delle Strette nord n. 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 26/08/2021 Pubblico ufficiale LA CAVA LORENZO Sede FINALE LIGURE (SV) Repertorio n. 27344 - SCISSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 7789.2/2021 Reparto PI di SAVONA in atti dal 17/09/2021
Coerenze: da nord: passaggio condominiale, parete contro terra su due lati, sub 16

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.



Accesso condominiale al piano interrato



Rampa di accesso



Via delle Strett, condominio "Gagliolo"

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Spotorno, Noli, Bergeggi). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico e spiagge di Spotorno.



Centro storico di Spotorno

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I box risultano collegati e accessibili tramite un'unica saracinesca di ingresso, di tipo manuale, a seguito della fusione delle due unità immobiliari originarie. Il locale è di pianta rettangolare di dimensioni 8,88 m X 3.30 m con altezza interna di circa 2 m. L'accesso, in posizione laterale, è di circa 4 m e delimitata da murature di tipo tradizionale con presenza di una luce sul lato corto. Sul soffitto si trova il passaggio di alcuni servizi condominiali tra cui tubazioni delle acque nere. Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti interne in cemento non intonacato. Attualmente il locale è utilizzato come magazzino/deposito. A causa del ristretto ingresso esterno risulta difficoltoso l'utilizzo a box, se non per auto di piccole dimensioni o motoveicoli.



Saracinesca di ingresso del box



Interno del locale ad uso deposito



Interno del locale ad uso deposito



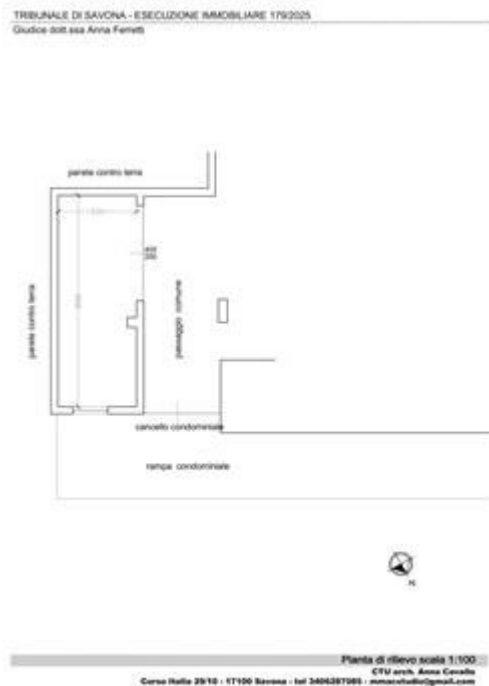
Apertura di ingresso

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	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	30,00				30,00



pianta di rilievo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/05/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare online

Descrizione: box auto vicino al centro storico

Superfici principali e secondarie: 21

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.000,00 pari a 1.761,90 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/05/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare online

Descrizione: box auto vicino al centro storico . misure 4,40 x 2,60

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/05/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare online

Descrizione: box per auto di medie dimensioni o moto o come deposito

Indirizzo: Via Piemonte

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.000,00 pari a 1.933,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(01/01/2025)

Domanda: box in stato conservativo normale in zona B2 di Spotorno

Valore minimo: 2.400,00

Valore massimo: 3.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, si è proceduto con il metodo comparativo, assumendo a riferimento i valori di immobili aventi analoga destinazione d'uso (box auto) posti nelle immediate vicinanze.

Dalle indagini di mercato effettuate, nonché dai valori rilevati dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate – OMI, emerge che i prezzi unitari per box auto regolarmente accessibili e in buone condizioni manutentive si attestano mediamente intorno a € 2.000/2.500 al metro quadrato.

Tuttavia, pur essendo i locali censiti con destinazione d'uso a box auto, si rileva una oggettiva e significativa limitazione della loro effettiva utilizzabilità per il ricovero di autovetture di medie e grandi dimensioni. Tale limitazione è riconducibile principalmente alla ridotta profondità della rampa di accesso e alla configurazione dell'ingresso ad angolo, che rendono difficili le manovre di accesso e di uscita.

In ragione di tali caratteristiche, i locali risultano di fatto utilizzati come deposito/magazzino, circostanza che incide negativamente sull'appetibilità commerciale del bene rispetto a box auto pienamente fruibili.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene congruo applicare un abbattimento del 30% rispetto al valore unitario di mercato dei box accessibili, al fine di tenere conto della ridotta funzionalità e della conseguente diminuzione della domanda potenziale.

Pertanto, assumendo un valore di riferimento pari a € 2.000/mq, e applicando il suddetto deprezzamento, si perviene a un valore unitario corretto pari a € 1.400/mq, da ritenersi espressione del più probabile valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	42.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 42.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 42.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è adottato un metodo di stima comparativo, assumendo a riferimento i valori di immobili aventi analoga destinazione d'uso (box auto) posti nelle immediate vicinanze.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Spotorno, agenzie: sul territorio e online, osservatori del mercato immobiliare OMI

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 doppio	30,00	0,00	42.000,00	42.000,00
				42.000,00 €	42.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.000,00**

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: **€. 41.000,00**

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: **€. 30.750,00**

data 16/02/2026

il tecnico incaricato
arch. Anna Cavallo