



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 66/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

D.ssa Paola Antonia Di Lorenzo

CUSTODE:

Dott. Emanuele Garozzo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/10/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Simona Zanardini**

CF: ZNRSMN70R60A122C

con studio in ALASSIO (SV) Via Croce Bianca 23

telefono: 0182640250

email: [simona@studiotecnicozanardini.191.it](mailto:simona@studiotecnicozanardini.191.it)

PEC: [simona.zanardini@archiworldpec.it](mailto:simona.zanardini@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 66/2025

## LOTTO 1

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

**A**

**Piccolo fabbricato abitativo con giardino** a CASANOVA LERRONE Via Piazza Nuova snc per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

complessivamente 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,70.

**Identificazione catastale:**

- **foglio 37 particella 43** (catasto fabbricati) - *allegato 1-2*

scheda prot.SV0091878 del 19.05.2009 a firma Geom. S.Rebella - *allegato 3*

categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 224,66 Euro, indirizzo catastale: Via Piazza Nuova snc, piano: T-1,

intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da mapp.43 di vani 2,5 iscritto al Catasto Fabbricati con atto di Costituzione prot.SV0035544 del 23/03/2006, successivamente modificato per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione con Denuncia di Variazione prot.SV0091878 del 19/05/2009.

Coerenze desunte da planimetria catastale: Via Piazza Nuova, mapp.99, mapp.42 (oggetto di procedura).

- **foglio 37 particella 42** (catasto terreni) - allegato 1-4

qualita/classe semin. arbor., cl.1, superficie 79, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,55 €,

intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da impianto meccanografico 18/11/1976

Coerenze da estratto di mappa: Via Piazza Nuova, mapp.43 (oggetto di procedura), mapp.825.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piani interrati.

Immobile di remota edificazione ristrutturato nel 2011.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>44,66 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>€. 74.855,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 63.626,75</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>18/10/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in uso agli esecutati e famiglia quale residenza secondaria.

### **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:*

(allegato 5 - 6)

##### **ipoteca volontaria,**

stipulata il 30/05/2007 a firma di Not. A.Navone ai nn. 102.565/20.049 di repertorio, iscritta il 04/06/2007 a Savona/Finale Ligure ai nn. 8.500/1.647, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €.146.300,00.

Importo capitale: €.73.150,00.

La formalità è riferita a immobili oggetto di procedura esecutiva.

##### **ipoteca amministrativa,**

stipulata il 09/03/2017 a firma di Equitalia Servizi di Riscossione spa ai nn. 4.713/11.017 di repertorio, iscritta il 13/03/2017 a Savona/Finale Ligure ai nn. 2.829/350, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da iscrizione a ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: €.65.328,80.

Importo capitale: €.32.664,40

##### **ipoteca giudiziale,**

stipulata il 11/06/2014 a firma di Giudice di Pace di Torino ai nn. 11.821 di repertorio, iscritta il 11/07/2017 a Savona/Finale Ligure ai nn. 7.838/957, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €.8.545,36.

Importo capitale: €3.879,40

**ipoteca giudiziale,**

stipulata il 16/06/2014 a firma di Giudice di Pace di Torino ai nn. 11.823 di repertorio, iscritta il 11/07/2017 a Savona/Finale Ligure ai nn. 7.839/958, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €3.441,15.

Importo capitale: €926,12

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

**pignoramento,**

stipulato il 25/03/2025 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 1.006 di repertorio, trascritto il 09/04/2025 a Savona/Finale Ligure ai nn. 3.964/3.303, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura esecutiva.

*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**

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di fabbricato autonomo. Non esiste condominio.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

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

(dal 18/04/2007)

in forza di atto di compravendita stipulato il 18/04/2007 a firma di Not. A.Navone ai nn. 102.394/19.957 di repertorio, trascritto il 02/05/2007 a Savona/Finale Ligure ai nn. 6.543/4.168 (allegato 7).

Venditori: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

(dal 23/12/2002 fino al 18/04/2007)

in forza di atto di compravendita stipulato il 23/12/2002 a firma di Not.G.Oliva ai nn. 128.991 di repertorio, trascritto il 10/01/2003 a Savona/Finale Ligure ai nn. 442/359.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

(allegato 8)

#### **Permesso di Costruire N. 09/2007,**

per lavori di risanamento conservativo di fabbricato da adibire a civile abitazione in Via Piazza Nuova F°37 mapp.42, 43

istanza presentata il 10/07/2006 con il n. 2.480 di protocollo da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* titolo rilasciato il 10/03/2007 con il n. 1.149 di protocollo (allegato 9).

Voltura P. di C. del 24/04/2007 in capo a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

#### **Permesso di costruire in Variante N. 12/2008,**

istanza presentata il 16/04/2008 con il n. 1.371 di protocollo da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per varianti in corso d'opera, titolo rilasciato il 01/08/2008 con il n. 2.758 di protocollo (allegato 10).

DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI E RICHIESTA DI ABITABILITA' prot.2.347 del 29.06.2011 sottoscritta dai proprietari e dal D.L. geom. S.Rebella (allegato 11).

NON E' STATA RILASCIATO/REPERITO CERTIFICATO di ABITABILITA'.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Giardino - F.37 mapp.42 (vedi CDU allegato 12):

il terreno ricade in:

-Zona A (Centro storico) PRG - piano regolatore generale vigente in forza di delibera D.P.G.R. n.149 del 28/05/1999

-Complesso paesistico Alta Valle del Centa - Bellezze d'insieme - Vincolo Paesistico D.M.24.04.1985

-NI-MA - Assetto insediativo - Nucleo isolato a regime normativo di mantenimento del P.T.C.P.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Vedi difformità urbanistica.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale e quella dello stato attuale si rileva una difformità nella distribuzione degli spazi interni al p.1°.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica Docfa per aggiornamento planimetria catastale: €800,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Dalla sovrapposizione tra lo stato autorizzato (P.di C. 12/2008) e lo stato attuale si rileva una difformità nella distribuzione degli spazi interni al p.1° (tramezza disimpegno anti-bagno non realizzata) e minime variazioni dimensionali che rientrano delle tolleranze previste dalla legge. Nel giardino è inoltre presente una tettoia con struttura lignea precaria e copertura in lastre ondulate non

prevista nel titolo edilizio.

Le citate difformità interne sono regolarizzabili mediante sanatoria con pagamento di sanzione, quelle esterne con la rimessione in pristino.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratiche edilizie, sanzioni, opere e oneri vari (spesa presunta): €2.500,00

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

### BENI IN CASANOVA LERRONE VIA PIAZZA NUOVA SNC

## PICCOLO FABBRICATO ABITATIVO CON GIARDINO

#### DI CUI AL PUNTO A

**Piccolo fabbricato abitativo con giardino** a CASANOVA LERRONE Via Piazza Nuova snc per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

complessivamente 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,70.

**Identificazione catastale:**

- **foglio 37 particella 43** (catasto fabbricati) - *allegato 1-2*

scheda prot.SV0091878 del 19.05.2009 a firma Geom. S.Rebella - *allegato 3*

categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 224,66 Euro, indirizzo catastale: Via Piazza Nuova snc, piano: T-1,

intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da mapp.43 di vani 2,5 iscritto al Catasto Fabbricati con atto di Costituzione prot.SV0035544 del 23/03/2006, successivamente modificato per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione con Denuncia di Variazione prot.SV0091878 del 19/05/2009.

Coerenze desunte da planimetria catastale: Via Piazza Nuova, mapp.99, mapp.42 (oggetto di procedura).

- **foglio 37 particella 42** (catasto terreni) - *allegato 1-4*

qualità/classe semin. arbor., cl.1, superficie 79, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,55 €,

intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da impianto meccanografico 18/11/1976

Coerenze da estratto di mappa: Via Piazza Nuova, mapp.43 (oggetto di procedura), mapp.825.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piani interrati.

Immobile di remota edificazione ristrutturato nel 2011.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA


I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) del Comune di Casanova Lerrone, in un'area a prevalente destinazione residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti

centri limitrofi sono Villanova d'Albenga e Albenga). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 15,1 Km. (Autostrada dei Fiori - A10 Albenga) al di sotto della media 

ferrovia distante 16,30 Km. (Linea Genova Ventimiglia-stazAlbenga) al di sotto della media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: nella media 

panoramicità: nella media 

livello di piano: nella media 

stato di manutenzione: al di sopra della media 

luminosità: nella media 

qualità degli impianti: nella media 

qualità dei servizi: nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato abitativo oggetto di procedura è posto nell'ambito della borgata storica/rurale principale del Comune di Casanova Lerrone, raggiungibile dalla piazza della chiesa di San Antonio e discendendo Via Piazza Nuova, percorso in declivio solo per un primo tratto carrabile e poi pedonale. Si eleva su due piani fuori terra con struttura portante in muratura di pietrame e copertura ad unica falda inclinata con struttura lignea e manto in tegole di laterizio.

E' composto da un unico vano a p.T destinato a cucina/soggiorno e da una camera con wc-d al p.1° collegati internamente da scala in legno massiccio.

L'attuale stato è il risultato di un intervento di completo risanamento conservativo, realizzato circa 15 anni fa, e che ha previsto le seguenti finiture:

pareti intonacate e tinteggiate, localmente in pietra; pavimenti in piastrelle di materiale ceramico 32x32; rivestimento nel wc-d in piastrelle di ceramica 20x25 h.1,45; serramenti in alluminio bianchi con vetrocamera e sistema di oscuramento a persiana in alluminio, porta interna scorrevole in legno (wc-d), portoncino d'ingresso blindato; apparecchi igienico-sanitari: lavabo a colonna, bidet e wc a terra con cassetta di scarico esterno muro, doccia angolare; impianti tecnologici funzionanti: idrico di adduzione e scarico allacciato alla rete comunale; riscaldamento a gas con calderina in nicchia esterna e radiatori in alluminio opportunamente disposti negli ambienti; elettrico sottotraccia con salvavita. Di nessun impianto è stato prodotto certificato di conformità o di regolare esecuzione. Si precisa che i contattori per la fornitura idrica e del gas sono posti in nicchia nel muro in pietra di contenimento del giardino lungo Via Piazza Nuova.

Completa la proprietà un giardino di circa mq.112 con superficie pianeggiante, in parte pavimentata, in parte a prato: su due lati risulta delimitato da ringhiera in ferro su Via Piazza Nuova dove si apre il cancello per l'accesso pedonale (l'immobile non è raggiungibile con automezzi). Si rinvia alla documentazione fotografica (costituente parte integrante della presente relazione) per la miglior rappresentazione dello stato dei luoghi. Nel giardino si è rilevata la presenza di una tettoia con struttura linea e copertura in lastre ondulate per la quale si rinvia la capitolo sulla regolarità edilizio-urbanistica della proprietà.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione con giardino (allegato 23)	44,66	x	100 %	=	44,66
<b>Totale:</b>	<b>44,66</b>				<b>44,66</b>



Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 1.222,22 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (30/06/2025)

Offerta: abitazioni civili in zona B1

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.400,00

Agenzia delle entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (17/10/2025)

Offerta: abitazioni civili in zona R3

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.350,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di stimare il più probabile valore in comune commercio del bene oggetto di procedura la scrivente ha condotto una prima ricerca per verificare la presenza sul mercato immobiliare di beni simili e, a seguito delle risultanze, ha ritenuto applicabile il metodo di stima diretta per comparazione. Scelta una zona commercialmente omogenea, estesa a tutto il territorio del Comune di Casanova Lerrone, ha svolto una seconda e più approfondita analisi su u.i. simili per destinazione e dimensioni e oggetto di recente contrattazioni. Con i dati raccolti ha creato una scala di comparazione e, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni (in particolare la posizione, accessibilità, consistenza e stato manutentivo), ha attribuito all'u.i. in oggetto un valore medio ordinario di €. 1.750,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 44,66 x 1.750,00 = **78.155,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 78.155,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 78.155,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	Piccolo fabbricato abitativo con giardino	44,66	0,00	78.155,00	78.155,00
				<b>78.155,00 €</b>	<b>78.155,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.855,00**

**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: **€. 63.626,75**

**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: **€. 47.720,06**

data 18/10/2025

il tecnico incaricato  
Simona Zanardini