



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 58/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

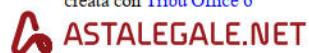
GIUDICE:

dott. Davide Atzeni

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Mauro Micheletti**

CF: MCHMRA77H15D969H

con studio in SAVONA (SV) Via Fontanassa Superiore 5

telefono: 0192072928

email: studiodedaloassociati@gmail.com

PEC: mauro.micheletti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2025

# LOTTO 1

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

**A capannone artigianale** a SAVONA Via Valletta San Cristoforo Edificio C, quartiere Legino, della superficie commerciale di **602,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di stima fa parte del corpo di fabbrica denominato "C" del complesso adibito ad insediamento artigianale produttivo, avente accesso da Via Valletta San Cristoforo di Savona, situato in posizione periferica del ponente a monte dell'abitato cittadino. Il complesso sorge in località Legino in aree ex ERG ed è stato edificato agli inizi del 2000 tramite "Concessione ad edificare convenzionata", rilasciata dal Comune di Savona in data 09/05/2003, prot. n. 15267. Il Complesso è composto da tre corpi di fabbrica denominati "A", "B" e "C", ciascuno articolato su due piani e comprendenti in totale 32 unità immobiliari. Il Complesso è collocato in una zona prossima al principale asse di collegamento della città con il casello autostradale e il porto commerciale di Vado Ligure in direzione ponente e verso levante con il porto di Savona. L'area è attraversata da una viabilità interna su aree di proprietà comune a tutte le unità immobiliari del Complesso, gravate da servitù di "uso pubblico".

Il capannone "C" di cui l'unità immobiliare è parte, si sviluppa da terra a tetto, è articolato su due piani ed è composto da 14 unità immobiliari con relative aree di pertinenza annesse, oltre a due aree esterne individuate come bene non censibile, destinate a "verde privato" in una delle quali (identificata come sub 47) sono installati alcuni armadi con i contatori delle utenze. Il fabbricato ha una pianta pressochè rettangolare e presenta il fronte sud articolato, con una parte del piano terra a sbalzo sul piano seminterrato, creando una sorta di porticati coperti.

La struttura portante del fabbricato è costituita da pilastri in cemento armato e travi in precompresso e solai composti da tegoli prefabbricati con getto di completamento. I fronti esterni del corpo centrale sono tamponati con pannelli prefabbricati in cemento tinteggiati color ocre e intervallati da serramenti orizzontali in alluminio e vetro, mentre i corpi aggettanti del piano terra sono rivestiti in pannelli in onduline orizzontali di metallo color grigio chiaro e sono interrotti da infissi verticali con vetrate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 21, ha un'altezza interna di 5,80. Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 240 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/8, rendita 4.536,00 Euro, indirizzo catastale: Via Valletta San Cristoforo Edificio C, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 18/11/2005 Pubblico ufficiale BRUNDU FLAVIO Sede SAVONA (SV) Repertorio n. 35698 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8403.1/2005 Reparto PI di SAVONA in atti dal 23/11/2005 Coerenze: da nord: intercapedine contro terra, altra u.i.u. stesso mappale, sub. 49 b.c.n.c., altra u.i.u. stesso mappale

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | 602,00 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 390.100,00         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 390.100,00         |
| Data di conclusione della relazione:   | 19/09/2025            |

## 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:

Convenzione Edilizia, stipulata il 26/03/2003 a firma di notaio Brundu di Savona ai nn. 33033/16023 di repertorio, registrata il 03/04/2003 a Savona ai nn. 1365/1, trascritta il 03/04/2003 a Savona ai nn. 4345/3143, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da rilascio della Concessione ad edificare.

La formalità è riferita solamente a Convenzione Quadro tra il Comune di Savona e il Consorzio "Adventa" e IPS

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca annotata, stipulata il 01/04/2005 a firma di notaio Flavio Brundu di Savona ai nn. 35070 di repertorio, iscritta il 11/04/2005 a Savona ai nn. 4030/548, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da annotazione a iscrizione - frazionamento in quota.

Importo ipoteca: 460.000,00.

Importo capitale: 230.000,00.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare oggetto di perizia Fg 74 mapp. 240 sub 21.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2374 del 06/12/2002 Ulteriori informazioni: AL FINE DI DETERMINARE, FIN D'ORA E CON RIFERIMENTO A CIASCUNA DELLE UNITA IMMOBILIARI COSTITUITE IN IPOTECA, LA QUOTA CAPITALE ORIGINARIA CHE

DOVRA ESSERE PRESA A BASE PER IL CALCOLO DI QUANTO DOVRA ESSERE VERSATO ALLA BANCA PER L'ESTINZIONE DEL DEBITO NASCENTE DAL CONTRATTO NONCHE LA QUOTA CAPITALE NOMINALE ORIGINARIA DA ACCOLLARE ALL'ACQUIRENTE OD ASSEGNATARIO (IN CASO DI VENDITA OD ASSEGNAZIONE DI UNA O PIU DELLE UNITA IMMOBILIARI IN OGGETTO), LE PARTI HANNOCONVENUTO DI RIPARTIRE IL MUTUO IN N. 29 QUOTE, CORRISPONDENTI A CIASCUNA DELLE UNITA IMMOBILIARI IPOTECATE (CHE VERRANNO, PERTANTO, A COSTITUIRE ALTRETTANTI LOTTI), ATTRIBUENDO A CIASCUNA DELLE STESSE LA QUOTA DI MUTUO, DI ACCESSORI, DI IMPORTO DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA E DI CUI ALL'ELENCO DESCRITTIVO CHE TROVASI ALLEGATO SUB "A" ALL'ATTO IN OGGETTO, CON PRECISAZIONE CHE TUTTI GLI IMMOBILI CAUZIONALI SONO UBICATI IN COMUNE DI SAVONA E PRECISAMENTE NEL COMPLESSO ADIBITO ADINSEDIAMENTO ARTIGIANALE PRODUTTIVO, AVENTE ACCESSO DA VIA VALLETTA SAN CRISTOFORO, TRAMITE STRADA DI "COLLEGAMENTO", COMPOSTO DA TRE CORPI DI FABBRICA DENOMINATI "A", "B" E "C".

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 18/11/2005 a firma di notaio Flavio Brundu di Savona ai nn. 35699/17966 di repertorio, iscritta il 23/11/2005 a Savona ai nn. 14510/3732, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 640.000,00.

Importo capitale: 320.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Foglio 74 Particella 240 Subalterno 21.

Comunicazione n. 1284 del 07/12/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/11/2016. Cancellazione totale eseguita in data 19/12/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 23/12/2005 a firma di notaio Flavio Brundu di Savona ai nn. 35818 di repertorio, iscritta il 11/01/2006 a Savona ai nn. 241/54, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da annotazione a iscrizione - restrizione di beni.

Importo ipoteca: 460.000,00.

Importo capitale: 230.000,00.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2374 del 2002

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 24/05/2017 a firma di notaio Orsi Carla di Mondovì (CN) ai nn. 9765/4624 di repertorio, iscritta il 13/06/2017 a Savona ai nn. 5467/805, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di residuo prezzo.

Importo ipoteca: 415.000,00.

Importo capitale: 415.000,00.

ANNOTAZIONE presentata il 24/11/2022 Servizio di P.I. di SAVONA Registro particolare n. 845 Registro generale n. 12294 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

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

pignoramento, stipulata il 28/03/2025 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 1027/2025 di repertorio, trascritta il 31/03/2025 a Savona ai nn. 3079/2372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

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:                      | <b>€. 429,87</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>€. 612,27</b> |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Da quanto trascritto nell'atto di compravendita a rogito notaio Flavio Brundu del 18/11/2005, rep. 35698/17965 si evince quanto segue:

l'immobile fa parte di un complesso immobiliare avente diritto di comproprietà pro quota su tutte le parti che per legge (ai sensi dell'art. 1117 C.C.), titolo, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni tra i condomini di uno stesso fabbricato ivi compresa l'area edificata con il foglio 74 mappale 240/47 "bene comune non censibile" a tutte le unità immobiliari facenti parte del "Fabbricato C" (subalterni dal 19 al 32), destinata a verde privato e sulla quale risultano installati alcuni armadi, dove sono ubicati i contatori per energia elettrica, acquedotto, gas, telefonia e utenze in genere.

La porzione di strada di accesso (foglio 74, mapp. 240, subalterni 39,45,49) è di "proprietà comune" per tutte le unità immobiliari del Complesso;

Il fabbricato "C" fa parte del "Complesso adibito ad insediamento artigianale produttivo" comprensivo anche dei fabbricati "A" e "B";

Al complesso si accede da Via Valletta San Cristoforo tramite:

a) strada censita con il foglio 74 mappale 242 (costituente "collegamento" tra due tratti di Via Valletta San Cristoforo), attualmente di proprietà di terzi e relativamente alla quale è stata costituita "temporanea" servitù attiva di passaggio pedonale e carraio, come da atto notarile del 09/07/2002, rep. 32056,

b) porzioni di aree (identificate con il mappale 240 subalterni 33, 34, 35, 36, 52 -ex43- e 55 -ex48- del foglio 74), da intendersi gravate da servitù di "uso pubblico" ed attualmente di proprietà del Consorzio venditore, con precisazione che quelle identificate con i suddetti subalterni 33, 34, 35 e 36 saranno cedute gratuitamente (si precisa che ad oggi risulta di proprietà del Comune di Savona solo il subalterno 33) al Comune di Savona, in esecuzione del citato atto di Convenzione rep. n. 33033 del 26/03/2003,

c) ulteriori aree (identificate con il mappale 240 sub 39, 45, e 49 del foglio 74), "comuni" a tutte le unità immobiliari facenti parte del Complesso in oggetto, da intendersi gravate da servitù di "uso pubblico".

L'intero complesso (nei singoli elementi che lo compongono) risulta, naturalmente, gravato da tutte le servitù (apparenti e non apparenti) comunque inerenti l'esistenza del Complesso stesso (quali canalizzazioni di alimentazione e/o scarico; condutture per impianto elettrico, telefonico, gas-metano, acquedotto, acque bianche e nere ed utenze in genere);

Tutte le aree residue dalla costruzione dell'intero Complesso sono state asservite (ai sensi delle vigenti norme urbanistiche), a favore del Comune di Savona, in dipendenza del citato atto di Convenzione (art.14);

Porzione delle aree residue dalle costruzioni (e precisamente quelle censite con il foglio 74, mappale 240, subalterni 1/parte, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11/parte, 12/parte, 13, 14, 15, 16, 17, 18,

19/parte, 20, 21 - oggetto del presente - 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 37, 38/parte, 50/parte - già 40/parte - 51, -ex42- e 54 -ex46-) sono state destinate a "parcheggio privato pertinenziale" dei fabbricati facente parte del Complesso in oggetto: vincolo costituito con atto di Convenzione citato (art. 14).

Si fa riferimento inoltre all'atto di "Compravendita di locale ad uso cabina elettrica MT/BT e costituzione di servitù", rogito notaio Agostino Firpo del 16/12/2004, rep.n. 38296 (registrato a Savona il 28/12/2004 al n. 6236, trascritto ivi il 28/12/2004 ai nn. 15516/9077 ed ai nn. 15517/9078) censito al foglio 74 mapp 251/2

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/11/2005), con atto stipulato il 18/11/2005 a firma di notaio Flavio Brundu di Savona ai nn. 35698/17965 di repertorio, trascritto il 23/11/2005 a Savona ai nn. 14509/8403

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 09/07/2002 fino al 18/11/2005), con atto stipulato il 09/07/2002 a firma di notaio Flavio Brundu di Savona ai nn. 32056 di repertorio, registrato il 12/07/2002 a Savona ai nn. 2853, trascritto il 12/07/2002 a Savona ai nn. 7414/5403.

Il titolo è riferito solamente a area sita in Comune di Savona, zona "I23A", avente accesso da Via Valletta San Cristoforo, della superficie catastale complessiva di ettari 2, are 60 e centiare 17 circa, censita al Catasto Terreni dello stesso Comune al Foglio 74, mappali 240, 241 e 244..

Il Complesso edilizio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento risulta interessato da Convenzione Edilizia tra il Consorzio "Adventa" con sede in Savona, c.f. 01274540093, ed il Comune di Savona, con atto a rogito Notaio Flavio Brundu di Savona in data 26/03/2003, repertorio n. 33033, trascritto a Savona il 03/04/2003 ai numeri 4345/3143.

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

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

Concessione ad edificare convenzionata N. **15267** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di insediamento artigianale produttivo e relative opere di urbanizzazione, presentata il 11/05/2001 con il n. 16714 di protocollo, rilasciata il 09/05/2003 con il n. 15267 di protocollo

Permesso di costruire in sanatoria N. **25617**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere in variante alla concessione edilizia n. 15267 del 09/05/03, presentata il 10/02/2005 con il n. 4660 di protocollo, rilasciata il 04/08/2005 con il n. 25617 di protocollo

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PUC l'immobile ricade in zona R7 - Ambito di conservazione/riqualificazione: PAIP - ERG - Metalmetron. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Progetto approvato in variante al PRIS (7.1)

Prevalente indirizzo di pianificazione è la riqualificazione dell'ambito.

RIQUALIFICAZIONE URBANA ed AMBIENTALE tramite Ristrutturazione urbanistica: rifunzionalizzazione del sub-ambito secondo mix funzionale che preveda l'introduzione di nuove quote di attività produttive ed altre con esse compatibili, e riconfigurazione unitaria del disegno complessivo.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità nelle tramezzature interne del locale di servizio e presenza di tamponamento divisorio nell'area principale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dichiarazione asseverata allegata agli atti ovvero nella modulistica relativa a nuove istanze ai sensi dell'art. 34-bis comma 3 del D.P.R. 380/01

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- dichiarate di tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili:  
€.600,00

Le modifiche interne rilevate rientrano nelle tolleranze costruttive così come recentemente definite all'art. 34-bis comma 2-bis del D.P.R. 380/01



*Pianta dello stato autorizzato agli atti*

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità nelle tramezzature del locale di servizio e presenza di tamponamento divisorio nell'area principale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione DOCFA per esatta rappresentazione planimetrica

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- redazione elaborato DOCFA di variazione catastale: €600,00



Planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAVONA VIA VALLETTA SAN CRISTOFORO EDIFICIO C, QUARTIERE  
LEGINO

## CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**capannone artigianale** a SAVONA Via Valletta San Cristoforo Edificio C, quartiere Legino, della superficie commerciale di **602,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di stima fa parte del corpo di fabbrica denominato "C" del complesso adibito ad insediamento artigianale produttivo, avente accesso da Via Valletta San Cristoforo di Savona, situato in posizione periferica del ponente a monte dell'abitato cittadino. Il complesso sorge in località Legino in aree ex ERG ed è stato edificato agli inizi del 2000 tramite "Concessione ad edificare convenzionata", rilasciata dal Comune di Savona in data 09/05/2003, prot. n. 15267. Il Complesso è composto da tre corpi di fabbrica denominati "A", "B" e "C", ciascuno articolato su due piani e comprendenti in totale 32 unità immobiliari. Il Complesso è collocato in una zona prossima al principale asse di collegamento della città con il casello autostradale e il porto commerciale di Vado Ligure in direzione ponente e verso levante con il porto di Savona. L'area è attraversata da una viabilità interna su aree di proprietà comune a tutte le unità immobiliari del Complesso, gravate da servitù di "uso pubblico".

Il capannone "C" di cui l'unità immobiliare è parte, si sviluppa da terra a tetto, è articolato su due

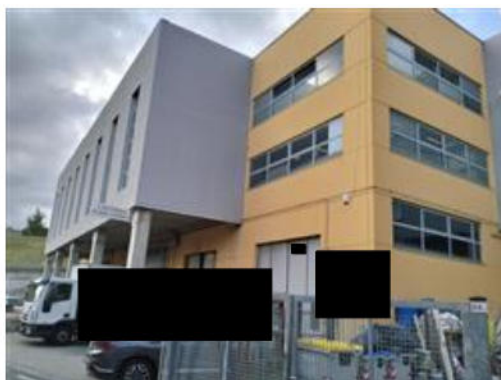
piani ed è composto da 14 unità immobiliari con relative aree di pertinenza annesse, oltre a due aree esterne individuate come bene non censibile, destinate a "verde privato" in una delle quali (identificata come sub 47) sono installati alcuni armadi con i contatori delle utenze. Il fabbricato ha una pianta pressochè rettangolare e presenta il fronte sud articolato, con una parte del piano terra a sbalzo sul piano seminterrato, creando una sorta di porticati coperti.

La struttura portante del fabbricato è costituita da pilastri in cemento armato e travi in precompresso e solai composti da tegoli prefabbricati con getto di completamento. I fronti esterni del corpo centrale sono tamponati con pannelli prefabbricati in cemento tinteggiati color ocra e intervallati da serramenti orizzontali in alluminio e vetro, mentre i corpi aggettanti del piano terra sono rivestiti in pannelli in onduline orizzontali di metallo color grigio chiaro e sono interrotti da infissi verticali con vetrate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 21, ha un'altezza interna di 5,80. Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 240 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/8, rendita 4.536,00 Euro, indirizzo catastale: Via Valletta San Cristoforo Edificio C, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 18/11/2005 Pubblico ufficiale BRUNDU FLAVIO Sede SAVONA (SV) Repertorio n. 35698 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8403.1/2005 Reparto PI di SAVONA in atti dal 23/11/2005 Coerenze: da nord: intercapedine contro terra, altra u.i.u. stesso mappale, sub. 49 b.c.n.c., altra u.i.u. stesso mappale

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



Corpo del fabbricato edificio C



Vista complessiva dell'edificio C

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (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

autostrada distante 2,5 km  
 porto distante 4 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
 panoramicità:  
 livello di piano:



stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso all'unità immobiliare avviene al piano seminterrato dell'edificio tramite corte esclusiva destinata a "parcheggio pertinenziale privato" (vincolo costituito con atto di Convenzione n. 33033 del 26/03/2003), collegata direttamente alla strada privata di accesso, senza presenza di inferriate o cancelli. L'area esterna è pavimentata con blocchetti in cls. L'accesso all'interno dell'unità immobiliare avviene da due ampi portoni a libro carrabili. L'unità immobiliare è composta da un ampio locale adibito a magazzino/deposito, con pianta rettangolare di circa m. 40x15, diviso longitudinalmente da una tramezzatura realizzata in pannelli prefabbricati che divide lo spazio in due ampi locali collegati tra loro tramite apertura interna. Nella parte terminale è collocato il volume dei servizi, comprendente due spogliatoi e due servizi igienici, oltre ad un antibagno, mentre all'ingresso è collocato un piccolo volume destinato ad ufficio e ripostiglio, all'interno del quale è situato il contatore generale dell'immobile. Entrambi i volumi di servizio/ufficio sono realizzati con pannelli prefabbricati in materiale plastico e gli infissi sono in alluminio. I pavimenti dell'intera superficie dell'unità immobiliare sono di tipo industriale in cemento liscio e le pareti interne non sono intonacate. Le tramezzature interne sono realizzate con pannelli prefabbricati in materiale plastico. Il locale è dotato di impianto elettrico in canalina esterna, impianto di illuminazione con tubi fluorescenti sospesi e di impianto idrosanitario sottotraccia, non è presente impianto di riscaldamento né di condizionamento mentre è presente un boiler elettrico all'interno del locale di servizio per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il magazzino è dotato di impianto antincendio con idranti legato all'attività commerciale (non si tratta di un impianto condominiale).

Le condizioni di manutenzione della parte adibita a deposito sono in genere buone, mentre i locali di servizio necessitano di una manutenzione generale.



*Interno del locale deposito, metà parte est*



*Interno del locale di deposito, metà parte ovest*



ufficio nella zona di ingresso del locale della parte est



blocco locali di servizio



locali di servizio



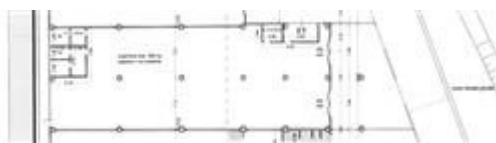
corte pertinenziale di accesso

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   |
|------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| area produttiva/commerciale  | 522,00        | x | 100 %  | = | 522,00        |
| locali di servizio e ufficio | 54,00         | x | 100 %  | = | 54,00         |
| corte pertinenziale          | 130,00        | x | 20 %   | = | 26,00         |
| <b>Totale:</b>               | <b>706,00</b> |   |        |   | <b>602,00</b> |



Stralcio del progetto autorizzato: pianta dell'unità immobiliare

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/01/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare on-line

Descrizione: Capannone ad uso autocarrozzeria

Indirizzo: zona PAIP

Superfici principali e secondarie: 900

Superfici accessorie:

Prezzo: 530.000,00 pari a 588,89 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/04/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare on-line

Descrizione: Capannone ad uso produttivo in ottimo stato

Indirizzo: zona PAIP

Superfici principali e secondarie: 170

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: capannone artigianale produttivo

Indirizzo: Via Alle Cave

Superfici principali e secondarie: 980

Superfici accessorie:

Prezzo: 890.000,00 pari a 908,16 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare online

Descrizione: magazzino industriale/commerciale

Indirizzo: zona PAIP

Superfici principali e secondarie: 950

Superfici accessorie:

Prezzo: 300.000,00 pari a 315,79 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari (01/06/2024)

Domanda: Attività Produttiva in Comune di Savona zona periferica PAIP/Ferrovia

Offerta: capannone in stato conservativo normale

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.050,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima consiste nella determinazione del valore mediante la comparazione con altri beni in vendita o venduti aventi simili caratteristiche e ubicati in zone limitrofe o equiparabili. La valutazione tiene in considerazione questi aspetti e i valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona, con valori tra i 750 €/mq e i 1.050 €/mq. Lo scrivente ritiene congruo proporre un valore pari a 650 €/mq considerato la scarsa richiesta per questa tipologia di immobili e la vicinanza con la zona produttiva PAIP con diversi immobili simili.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **391.300,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 391.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 391.300,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Savona, 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  | capannone<br>artigianale | 602,00      | 0,00            | 391.300,00          | 391.300,00          |
|    |                          |             |                 | <b>391.300,00 €</b> | <b>391.300,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.200,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 390.100,00****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: **€. 390.100,00****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: **€. 292.575,00**

data 19/09/2025

il tecnico incaricato  
Mauro Micheletti