



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 56/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Ferretti

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/07/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Marco Gerbi**

CF:GRBMRC56S09A388K

con studio in SAVONA (SV) VIA XX SETTEMBRE 11/4

telefono: 0198386928

email: gerbi.marco@studiotecnicogerbi.com

PEC: marco.gerbi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2025

## LOTTO 1

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

**A** magazzino a CELLE LIGURE Via Sanda 109, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **179,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di magazzino ubicato nel Comune di Celle Ligure (SV) e facente parte del Condominio sito in Via Sanda civ. 109.

L'unità immobiliare, posta al piano terra ed avente altezza interna pari a mt. 3,20 circa, è composta da ingresso, n° 3 locali ad uso magazzino e w.c. nonché piccola corte.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nel locale adibito a w.c., porte interne in legno, finestre in legno con vetri semplici completi di avvolgibili in alluminio zincato, porta di ingresso in alluminio anodizzato con vetri semplici e serratura di sicurezza completa di avvolgibile in alluminio zincato.

L'impianto idrico risulta realizzato sottotraccia e funzionante; l'impianto elettrico risulta realizzato in parte sottotraccia ed in parte con canaline esterne e, all'atto del sopralluogo, risultava non funzionante in quanto disattivato.

L'unità immobiliare è dotata di boiler elettrico (ubicato nel locale w.c.) per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

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° 13 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 512 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 148 mq, rendita 756,71 Euro, indirizzo catastale: Via Sanda n. 109, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione toponomastica del 18/05/2020 pratica n. SV0014176 in atti dal 18/05/2020 variazione toponomastica d'ufficio (n. 4265.1/2020)  
Coerenze: Via Sanda, mapp. 587, altra u.i.u., vano scala condominiale e corte condominiale

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>179,93 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>€. 186.680,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 140.460,14</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>28/07/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### **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 **legale** attiva, stipulata il 18/09/2013 a firma di Equitalia Nord S.p.A. ai nn. rep. 5436/10313 di repertorio, iscritta il 26/09/2013 a Savona ai nn. RG 8451 RP 998, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ruolo (art. 77 del DPR 602/1973).

Importo ipoteca: € 200.986,18.

Importo capitale: € 100.493,09

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 29/04/2022 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. rep. 2944/10322 di repertorio, iscritta il 02/05/2022 a Savona ai nn. RG 4391 RP 601, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 144.111,24.

Importo capitale: € 72.055,62

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

pignoramento, stipulata il 03/03/2025 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 935 di repertorio, trascritta il 25/03/2025 a Savona ai nn. RG 2879 RP 2218, 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>€. 1.088,55</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>€. 18.217,86</b>
Millesimi condominiali:	<b>149</b>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/1985), con atto stipulato il 27/06/1985 a firma di Notaio Domenico Manuti ai nn. rep. 11460/972 di repertorio, trascritto il 28/06/1985 a Savona ai nn. 4830/3823

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 04/04/1974 fino al 27/06/1985), con atto stipulato il 04/04/1974 a firma di Notaio Gio Batta Firpo, registrato il 22/04/1974 a Savona ai nn. 2257

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

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

Autorizzazione edilizia N. **Autorizzazione n. 607/5**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione caseggiato di civile abitazione, presentata il 30/01/1967, rilasciata il 06/03/1967, agibilità del 20/10/1968

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **CE in sanatoria n. 09536**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 30/09/1986 con il n. 09536 di protocollo, rilasciata il 07/04/1992

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis del

DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione come da art. 6bis del DPR 380/01: €1.000,00
- diritti segreteria: €250,00
- oneri professionista (variabile a seconda del Tecnico scelto): €1.500,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali: €70,00
- oneri professionista (variabile a seconda del Tecnico scelto): €500,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CELLE LIGURE VIA SANDA 109, FRAZIONE -, QUARTIERE -

# MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

**magazzino** a CELLE LIGURE Via Sanda 109, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **179,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di magazzino ubicato nel Comune di Celle Ligure (SV) e facente parte del Condominio sito in Via Sanda civ. 109.

L'unità immobiliare, posta al piano terra ed avente altezza interna pari a mt. 3,20 circa, è composta da ingresso, n° 3 locali ad uso magazzino e w.c. nonché piccola corte.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nel locale adibito a w.c., porte interne in legno, finestre in legno con vetri semplici completi di avvolgibili in alluminio zincato, porta di ingresso in alluminio anodizzato con vetri semplici e serratura di sicurezza completa di avvolgibile in alluminio zincato.

L'impianto idrico risulta realizzato sottotraccia e funzionante; l'impianto elettrico risulta realizzato in parte sottotraccia ed in parte con canaline esterne e, all'atto del sopralluogo, risultava non funzionante in quanto disattivato.

L'unità immobiliare è dotata di boiler elettrico (ubicato nel locale w.c.) per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

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° 13 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 512 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 148 mq, rendita 756,71 Euro, indirizzo catastale: Via Sanda n. 109, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione toponomastica del 18/05/2020 pratica n. SV0014176 in atti dal 18/05/2020 variazione toponomastica d'ufficio (n. 4265.1/2020)  
Coerenze: Via Sanda, mapp. 587, altra u.i.u., vano scala condominiale e corte condominiale

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Savona). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 37,2  
autobus distante Km 0,1  
autostrada distante Km 3,5  
ferrovia distante Km 1,5

buono   
buono   
buono   
buono 

#### 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
magazzino	177,07	x	100 %	=	177,07
corte - superficie sino a mq. 25,00	25,00	x	10 %	=	2,50
corte - superficie in eccedenza a mq. 25,00	18,09	x	2 %	=	0,36
<b>Totale:</b>	<b>220,16</b>				<b>179,93</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: **190.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 190.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 190.000,00**

**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 **Celle Ligure** (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, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Celle Ligure, agenzie: Celle Ligure 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	magazzino	179,93	0,00	190.000,00	190.000,00
				<b>190.000,00 €</b>	<b>190.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.320,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 186.680,00**

**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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 18.217,86
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 140.460,14</b>
<b>Valore dell'offerta minima</b> (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria:	<b>€. 105.345,11</b>

data 28/07/2025

il tecnico incaricato  
Marco Gerbi