



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

142/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

dott.ssa Anna Ferretti

CUSTODE:

dott. Mirko Ferrando

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 142/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a GIUSVALLA Località Pianfrecioso 5, della superficie commerciale di **135,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il rustico ad uso residenziale è ubicato in località Pianfrecioso del Comune di Giusvalla, raggiungibile dalla Strada Provinciale 542 in direzione Dego. La proprietà è composta dalla casa, con superficie commerciale di mq. 95, un locale deposito di superficie mq. 28, una corte/giardino di circa mq. 560, per un totale di superficie commerciale calcolata in mq 135,30 tenendo conto delle relative consistenze in percentuale. La proprietà è delimitata da una recinzione in ferro e muretti in cemento e vi si accede tramite un cancello in ferro situato sulla strada. La casa è circondata da terreno incolto ad uso prato, con la presenza di alcuni alti pini. Il fabbricato si sviluppa su di un unico piano rialzato di circa un metro da terra e ha una pianta pressochè quadrata con misure interne di m.10x 8,50. Il tetto è a quattro falde, con struttura in legno e copertura in tegole. In alcuni punti il tetto presenta delle rotture. Il locale sottotetto non abitativo è accessibile tramite una apertura sul fronte est raggiungibile con una scala a pioli in legno. Con i lavori della DIA del 2012 è stata realizzata una scala interna nel soggiorno per raggiungere il sottotetto dall'interno, ma risulta attualmente chiusa senza sbocco.

Sul fronte ovest è presente una piccola e bassa cantina seminterrata accessibile con una scala in cemento lungo il fabbricato. Tale cantina non è indicata nella planimetria catastale.

Sul fronte nord è presente un volume realizzato nel 1981-82 ad uso deposito/garage con accesso indipendente dalla strada e collegato direttamente alla casa tramite una porta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di cm 270 con controsoffitto. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 565 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PIANFRECIOSO, piano: T, intestato a

derivante da Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 14/12/2011 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SAVONA Sede SAVONA (SV) Repertorio n. 470 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 339.1/2012 Reparto PI di SAVONA in atti dal 13/01/

Coerenze: Da nordo: Via Pianfrecioso, mapp. 392, mapp. 582, mapp. 412

L'immobile riportato in NCEU al Foglio 3 mapp. 565 è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT al Foglio 3 mapp. 565 (già particella 392 di maggiore consistenza) in base alla nota di costituzione del 18/04/1994 in atti dal 20/04/1994 (n. 2009.1/1994)

L'intero edificio sviluppa un piano, 1 piano fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	135,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.700,00
Data di conclusione della relazione:	16/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile al momento del sopralluogo risulta non abitato ma vi sono residenti il debitore con la famiglia.

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 **volontaria** cancellata, stipulata il 18/11/2005 a firma di notaio Viglino Paolo ai nn. 13367/6892 di repertorio, iscritta il 22/11/2005 a Savona ai nn. 14470/3725,

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Giusvalla, Terreno al foglio 3 mapp 392 e fabbricato al foglio 3, mapp. 565.

Annotazione presentata il 24/04/2012 Registro particolare n. 444, registro generale n. 4032 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/06/2012 a firma di notaio Liviera Zugiani Silvio ai nn. 7177/2605 di repertorio, iscritta il 26/06/2012 a Savona ai nn. 6045/643, a favore di

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 75.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà nel Comune di Giusvalla, al NCEU al foglio 3 mappale 565

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/07/2019 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 2474/10319 di repertorio, iscritta il 18/07/2019 a Savona ai nn. 7292/915, a favore di

, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 118.536,20.

Importo capitale: 59.268,10.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà Comune di Giusvalla al NCEU al Foglio 3 mappale 565 e al NCT al Foglio 3, mappale 392

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/08/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Savona (SV) ai nn. 3006 di repertorio, trascritta il 18/09/2024 a Savona ai nn. 9068/7528, a favore

, derivante da verbale di

pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Comune di Giusvalla, piena proprietà al NCEU foglio 3, mappale 565.

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: € 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:

Si tratta di una casa indipendente, dotata di caldaia a pellet oltre al bombolone gpl utilizzato per riscaldamento e acqua calda. Le spese sono relative al consumo effettivo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'atto di pignoramento è riferito solamente all'immobile posto in Comune di Giusvalla (SV) censito al NCEU al Foglio 3, mappale 565.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1,
in forza di Decreto di trasferimento immobili (dal 14/12/2011), con atto stipulato il 14/12/2011 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 470/2011 di repertorio, trascritto il 13/01/2012 a Savona ai nn.

423/339.

Il titolo è riferito solamente a piena proprietà nel Comune di Giusvalla, immobile al NCEU foglio 3 mapp. 565 e terreno mapp. 392.

Il titolo proviene da un atto di trasferimento del Tribunale di Savona derivante da pignoramento immobiliare.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/01/1982 fino al 14/12/2011), con atto stipulato il 23/01/1982 a firma di notaio Gian Carlo Lasagna ai nn. 27463/7714 di repertorio, trascritto il 16/02/1982 a Savona ai nn. 965/792.

Il titolo è riferito solamente a piena proprietà nel Comune di Giusvalla, immobile al NCEU foglio 3 mapp. 565 e terreno al foglio 3 mapp 392

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **14/81**, intestata a

per lavori di ampliamento di casa rurale con costruzione di deposito attrezzi, presentata il 24/04/1981 con il n. 1063 di protocollo, rilasciata il 02/05/1981 con il n. 14/81 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ampliamento della casa rurale censita al NCT al foglio 3 mapp. 392 con realizzazione del locale deposito.

L'immobile riportato in NCEU al Foglio 3 mapp. 565 è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT al Foglio 3 mapp. 565 (già particella 392 di maggiore consistenza) in base alla nota di costituzione del 18/04/1994 in atti dal 20/04/1994 (n. 2009.1/1994)

SCIA N. **1979/2012**, per lavori di realizzazione di opere interne ai sensi dell'articolo 21 bis comma 1 lett.b) L.R. 16/08 s.m.i., presentata il 05/07/2012 con il n. 1979 di protocollo.

I lavori riferiti alla SCIA sono stati eseguiti, con una leggera modifica della tramezzatura nella zona giorno, ma non risultano presentati la fine lavori e l'aggiornamento catastale

Istanza in sanatoria ai sensi dell'art. 43 comma 1 L.R. 16/08 s.m.i. N. **1738**,

per lavori di regolarizzazione di opere in difformità, presentata il 14/06/2012 con il n. 1738 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a regolarizzazione di due finestre e demolizione di un porticato antistante il locale deposito

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risulta presentata la Fine Lavori per le opere relative alla SCIA del 2012

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di Fine Lavori tardiva

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa prevista (da un minimo di € 500,00): €.500,00
- regolarizzazione da parte di un tecnico: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



Pianta di rilievo dello stato attuale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non corrisponde alla situazione attuale in quanto rileva la situazione della casa prima dei lavori edili previsti nella SCIA del 2012

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione DOCFA con nuova planimetria catastale, da presentare in seguito alla conclusione della pratica edilizia comunale.

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione docfa e diritti di segreteria: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Sul fronte nord è presente un volume realizzato nel 1981-82 ad uso deposito/garage con accesso indipendente dalla strada e collegato direttamente alla casa tramite una porta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di cm 270 con controsoffitto. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 565 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PIANFRECIOSO, piano: T, intestato a

derivante da Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 14/12/2011 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SAVONA Sede SAVONA (SV) Repertorio n. 470 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 339.1/2012 Reparto PI di SAVONA in atti dal 13/01/

Coerenze: Da nord: Via Pianfrecioso, mapp. 392, mapp. 582, mapp. 412

L'immobile riportato in NCEU al Foglio 3 mapp. 565 è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT al Foglio 3 mapp. 565 (già particella 392 di maggiore consistenza) in base alla nota di costituzione del 18/04/1994 in atti dal 20/04/1994 (n. 2009.1/1994)

L'intero edificio sviluppa un piano, 1 piano fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2012.



Ingresso principale della casa



Fronte ovest



Fronte est con accesso al sottotetto



Locale deposito sul fronte nord



Collegamento tra la casa e il locale deposito a nord



Locale deposito

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista della casa da Via Pianfrecioso

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:

al di sopra della media	
al di sopra della media	
al di sopra della media	
al di sotto della media	
nella media	

qualità degli impianti:

mediocre

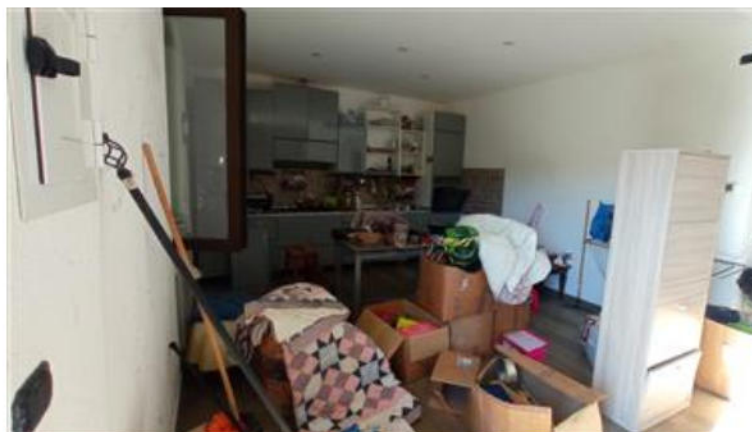


qualità dei servizi:

mediocre

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'ingresso principale alla casa avviene salendo una breve scala in cemento situata nella parte centrale del fronte sud. L'accesso si apre in un grande unico locale ad uso soggiorno e cucina, che occupa circa metà della superficie totale. Nella seconda metà a nord sono presenti due camere da letto e un bagno. La parte terminale è occupata da un piccolo ripostiglio/lavanderia che ha accesso diretto al locale deposito esterno. Con i lavori di manutenzione interni del 2012 sono state eseguite delle modifiche delle tramezzature, sono stati revisionati gli impianti elettrico e idrico sanitario e sono state sostituite le finestre, le porte, i sanitari e le finiture interne. Le finestre sono in alluminio color marrone con doppio vetro, le persiane sono le originali in legno. Attualmente l'immobile si presenta in uno stato di incuria perchè non risulta abitato da parecchio tempo, ma nel complesso ha un buon stato conservativo interno, essendo stato ristrutturato completamente nel 2012. Pare necessario un intervento di manutenzione al tetto e un conseguente ripristino delle parti ammalorate interne in quanto nel soffitto del disimpegno sono evidenti macchie di muffa e di infiltrazioni provenienti probabilmente da infiltrazioni sul tetto. Per il riscaldamento interno è presente una caldaia a pellet e radiatori in alluminio alimentati da caldaia a gpl, con bombolone situato nel terreno confinante di proprietà. Pertanto, per rendere autonomo l'immobile pignorato ed evitare servitù sul terreno confinante, sarà necessario spostare il bombolone a servizio della casa all'interno della corte pertinenziale.

*Ingresso**Zona cucina*



Zona giorno con la scala di collegamento al sottotetto



bagno



Camera matrimoniale lato est



Camera singola lato ovest

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
casa	95,00	x	100 %	=	95,00
locale accessorio diretto	28,00	x	35 %	=	9,80
corte/giardino (fino a 25 mq)	25,00	x	15 %	=	3,75
corte/giardino (eccedenza)	535,00	x	5 %	=	26,75
Totale:	683,00				135,30

TRIBUNALE DI SAVONA - ESECUZIONE IMMOBILIARE 142/2024
Giudice dott.ssa Anna Farrel



sopralluogo del 22 novembre 2024 Pianta di rilievo scala 1:100
 arch. Anna Cavallo
 Corso Italia 29/10 - 11100 Savona - tel. 348247585 - annacavallo@gmail.com

Planimetria dello stato attuale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/11/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare online

Descrizione: quadrilocale rustico

Indirizzo: Località Pianpietro, Giusvalla

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 39.000,00 pari a 458,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/02/2026

Fonte di informazione: agenzia immobiliare online

Descrizione: Casale in buono stato con terreno

Indirizzo: Giusvalla

Superfici principali e secondarie: 300
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 130.000,00 pari a 433,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 07/02/2026
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare online
 Descrizione: Villa unifamiliare
 Indirizzo: Giusvalla, località Ciocchini con giardino
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 69.000,00 pari a 690,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (01/01/2025)
 Domanda: Abitazioni di tipo economico zona E1
 Offerta: Abitazioni civili con stato conservativo normale
 Valore minimo: 370,00
 Valore massimo: 550,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si considerano lo stato conservativo, l'ubicazione e la presenza di pertinenze esclusive. Vengono presi a riferimento i valori a metro quadrato di immobili in vendita nella zona oltre ai valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare per abitazioni in stato di manutenzione normale. Si considera un valore a metro quadrato di € 500,00 calcolato su una superficie commerciale di mq 95, per un valore di € 47.500. Il valore unitario viene aumentato del 18% per la presenza delle pertinenze (corte e deposito). Si decurta una spesa di € 2.000,00 per lo spostamento del bombolone gpl dal terreno confinante all'interno della corte pertinenziale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **56.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
spostamento bombola Gpl	-2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 54.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 54.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione si utilizza un criterio di tipo comparativo con vendite e annunci immobiliari con

simili caratteristiche e posizione. Vengono considerati i prezzi medi e comparati con i valori OMI della zona, tenendo in considerazione lo stato conservativo e le pertinenze esclusive.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, ufficio tecnico di Giusvalla, agenzie: on line , osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate

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	rustico	135,30	0,00	54.000,00	54.000,00
				54.000,00 €	54.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.700,00**

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: **€. 52.700,00**

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: **€. 39.525,00**

data 16/02/2026

il tecnico incaricato
arch. Anna Cavallo