



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 42/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT.SSA PAOLA ANTONIA DI LORENZO

CUSTODE:

AVV. AURELIO PALMIERI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/04/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Emmanuele Auxilia**

CF:XLAMNL66M27I480I

con studio in SAVONA (SV) LARGO DEI VEGERIO 6

telefono: 019821847

fax: 019853143

email: emmanuele.auxilia@studioauxilia.it

PEC: emmanuele.auxilia@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2020

## LOTTO 1

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

**A**

**Appartamento** a BERGEGGI VIA PIAN DEI ROSSI 8, della superficie commerciale di **77,12** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Oggetto della presente stima è un appartamento dotato di posto auto coperto e cantina, facenti parte di un complesso di civile abitazione denominato Condominio San Giuseppe sito in comune di Bergeggi (SV) e dotato di accesso dal civico n. 5 di via Pian dei Rossi.

Il fabbricato sorge in posizione semi centrale rispetto all'abitato nella porzione posta verso ponente in direzione del promontorio di Torre del Mare; il tessuto urbano è costituito prevalentemente da villette mono e bifamigliari e da condomini a blocco edificati a partire dalla fine degli anni 'sessanta inframezzati da aree destinate a verde.

L'edificio, sviluppato su tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato, è stato edificato all'inizio degli anni 'settanta: il piano interrato è occupato da una autorimessa con adiacenti cantine per un totale di nove posti auto mentre i rimanenti piani sono interamente destinati alla civile abitazione - per un totale di sedici unità abitative - e sono serviti da un unico vano scala privo di impianto ascensore.

L'edificio è circondato da una piccola corte adibita in parte a giardino privato ed in parte a verde comune.

Le strutture portanti sono in cemento armato, la copertura è a padiglione; i fronti esterni, caratterizzati da ampi balconi loggiati sono intonacati al civile e tinteggiati.

L'accesso pedonale all'androne condominiale avviene attraverso una scala esterna che collega la quota della pubblica via a quella del piano terreno; il portone di ingresso è in alluminio con tamponamenti in vetro, il vano scala, è intonacato al civile e tinteggiato ed ha pavimentazioni in marmo. I corridoi di distribuzione ai piani hanno pareti intonacate e tinteggiate e pavimenti in piastrelle ceramiche.

Il piano interrato ha un accesso diretto dalla pubblica via chiuso da una cancellata ad apertura meccanizzata affiancata da un passo pedonale ed è occupato in parte da una autorimessa con posti auto coperti e in parte da cantine.

Da un esame a vista e dalle informazioni assunte dall'amministrazione del condominio le condizioni generali del fabbricato sono in generale più che sufficienti; sono stati eseguiti in epoca recente interventi di manutenzione straordinaria sul vano scala, sul sistema di raccolta delle acque meteoriche e all'interno del giardino comune, sui fronti esterni del condominio e su parte dei canali di gronda e della copertura; vanno in ogni caso segnalate come ancora da risolvere problematiche al cornicione del fabbricato che dovrà essere oggetto di un intervento di impermeabilizzazione; per quel che riguarda l'autorimessa interrata va segnalato che la stessa non necessita di CPI o documentazione equivalente ma sono stati recentemente eseguiti lavori di adeguamento alla normativa di prevenzione incendi completati nel settembre dell'anno in corso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 8, scala unica civ. 5, ha un'altezza interna di 2.70.

Identificazione catastale: N.C.EU. del comune di Bergeggi:

- foglio 6 particella 36 sub. 10 (catasto fabbricati), scheda prot. n. SV 25226 del 18/12/1972, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: via Pian dei Rossi, piano: 1 int. 8, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti variazioni 1/01/1994 - 1/01/1992 per Variazione del Quadro Tariffario e Denuncia per costituzione del 18/12/1972 prot. SV 25226  
Coerenze: appartamento interno 7, muri perimetrali a due lati, appartamento int. 9 e corridoio condominiale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1970 e ristrutturato (la sola autorimessa) nel 2019 (le finiture interne - tinteggiature dell'appartamento e sostituzione sanitari 2022)

#### A.1

**Posto auto coperto**, composto da uno stallo in autorimessa interrata con retrostante piccolo locale deposito (ex locale caldaia), sviluppa una superficie commerciale di **8,05 Mq.** e viene identificato con il numero 1.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Bergeggi:

- foglio 6 particella 36 sub. 17 (catasto fabbricati), scheda prot. n. SV 5215 del 31/07/1973, categoria C/6, classe U, consistenza 21 mq, rendita 144,25 Euro, indirizzo catastale: Via Pian dei Rossi, piano: S1 int. 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti variazioni 1/01/1994 - 1/01/1992 per Variazione del Quadro Tariffario e Denuncia per costituzione del 31/07/1973 prot. n. SV 5215  
Coerenze: muri perimetrali, terrapieno, posto auto int. 2 e corsia di accesso e manovra comuni

#### A.2

**Cantina**, composta da un unico locale adibito a deposito, sviluppa una superficie commerciale di **1,30 Mq.** e viene identificata con il numero 24.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Bergeggi

- foglio 6 particella 36 sub. 40 (catasto fabbricati), scheda prot. n. SV 03814 del 31/07/1973, categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita 25,10 Euro, indirizzo catastale: Via Pian dei Rossi, piano: S1 int. 24, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti variazioni 1/01/1994 - 1/01/1992 per Variazione del Quadro Tariffario e Denuncia per costituzione del 31/07/1973 prot. n. SV 5215  
Coerenze: corsia di circolazione e manovra comune, locale condominiale, muro perimetrale e cantina int. 23

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>77,12 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>12,80 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 303.676,40</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 273.000,00</b>

Data di conclusione della relazione:

**13/04/2026**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da contratti di affitto e/o locazione.

In occasione del sopralluogo svolto in data 23 marzo u.s. le chiavi sono state consegnate al custode giudiziario.

### **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:*

SEQUESTRO PREVENTIVO, disposto con provvedimento del Tribunale di Torino - Ufficio del GIP nn. 4901/2017 di repertorio del 13/02/2019; trascritto il 08/03/2019 a Savona ai nn. 2355/1814, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SEQUESTRO PREVENTIVO.

Vengono sottoposti a sequestro i beni immobili descritti come: Unità negoziale 1

- immobile 1: Comune di Bergeggi - cat. F - foglio 6, part. 36 sub. 40 - nat. C2 - consistenza 6 mq. - via Pian dei Rossi int. 24 piano S1

- immobile 2: Comune di Bergeggi - cat. F - foglio 6, part. 36 sub. 17 - nat. C6 - consistenza 21 mq. - via Pian dei Rossi int. 1 piano S1

- immobile 3: Comune di Bergeggi - cat. F - foglio 6, part. 36 sub. 10 - nat. A3 - consistenza 3 vani - via Pian dei Rossi int. 8 piano 1

#### **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, derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emessa in data 25/05/2017 dal Tribunale di Torino con il nn. 8702/2017 di repertorio, trascritta il 05/06/2017 a Savona ai nn. 5156/3892, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Con ordinanza del Tribunale di Torino del maggio 2017 venivano sottoposti a sequestro i beni immobili descritti come: Unità negoziale 1

- immobile 1: Comune di Bergeggi - cat. F - foglio 6, part. 36 sub. 40 - nat. C2 - consistenza 6 mq. - via Pian dei Rossi int. 24 piano S1

- immobile 2: Comune di Bergeggi - cat. F - foglio 6, part. 36 sub. 17 - nat. C6 - consistenza 21 mq. - via Pian dei Rossi int. 1 piano S1

- immobile 3: Comune di Bergeggi - cat. F - foglio 6, part. 36 sub. 10 - nat. A3 - consistenza 3 vani – via Pian dei Rossi int. 8 piano 1

La trascrizione del sequestro è stata annotata in data 3/03/2020 ai nn. 1916/171 per Sentenza di condanna esecutiva che ha convertito il sequestro in pignoramento.

La descrizione dei beni oggetto di sequestro è coerente con quanto rilevato in sede di accesso e coincide con quanto oggetto di relazione.

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>€. 700,00</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>€. 8.638,01</b>
Millesimi condominiali:	<b>69,770</b>

Ulteriori avvertenze:

Con riferimento all'importo delle spese scadute ed insolute alla data di aggiornamento della perizia si specifica che la quota di spese riconducibili alla manutenzione straordinaria per lavori eseguiti sulle facciate e sulle grondaie in copertura è pari ad € 2.566,38 mentre il debito complessivo riconducibile alla gestione ordinaria è pari ad € 6.071,63.

Da quanto riferito dall'amministrazione del condominio non ci sono per ora lavori straordinari deliberati e non ancora eseguiti ma a livello condominiale sono ancora presenti problemi sull'impianto dell'acqua che nel medio periodo dovrebbe essere rifatto per le porzioni poste al piano interrato, problemi infiltrativi a danno di alcune cantine e della corsia centrale di manovra dell'autorimessa e problemi in copertura per quel che riguarda il canale di gronda che dovrà essere impermeabilizzato ex novo.

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

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

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

per la quota di 100/100, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 01/12/1986 a firma di Pier Carlo Caligaris Notaio in Torino ai nn. 158977 di repertorio, trascritto il 18/12/1986 a Savona ai nn. 8421/6484.

Parte venditrice erano i Signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* coniugi in regime di separazione dei beni.

I Signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* erano pervenuti nella proprietà dell'immobile con atto di compravendita a rogito Notaio A. Bianchi di Savona in data 23/12/1975 rep. 60060, registrato a Savona il 30 dicembre successivo al n. 5114.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **3606/3815** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di casa di civile abitazione in località Pian dei Rossi, rilasciata il 24/04/1970 con il n. 3606/3815 di protocollo, agibilità del 12/11/1973 con il n. 4875 di protocollo. Alla prima licenza erano succedute diverse varianti l'ultima delle quali autorizzata in data 9/06/1973

Per quanto utile va segnalato che la realizzazione dell'appartamento presenta lievi difformità interne rispetto al progetto autorizzato, difformità in ogni caso rientranti nella definizione di tolleranza costruttiva di cui all'art. 34 bis commi 2 e 2bis per maggior dettaglio si rimanda al capitolo relativo alla regolarità urbanistica dell'immobile

Accertamento di conformità ex art. 43 comma 5 L.R. 16/2008 N. **1649**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e frazionamento del piano interrato, presentata il 25/02/2014 con il n. 1649 di prot. di protocollo, rilasciata il 11/08/2014 con il n. 6994 di prot. di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Deliberazione C. C. n. 28 del 03/04/2006, l'immobile ricade in zona A - A.12 - Ambito di conservazione e riqualificazione delle località Pian dei Rossi, Sciarto, Mei, Feu, ... Torre del Mare. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 28 delle N.T.A. vedi estratto allegato

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La rappresentazione planimetrica dell'appartamento non è coerente con la situazione rilevata in sede di sopralluogo; nello specifico esistono lievi differenze nella posizione delle tramezze interne ed in particolare la parete di separazione tra soggiorno e cucina. (normativa di riferimento: Legge 26 febbraio 1994, n. 133 e s.m. e i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una denuncia di variazione DOCFA per esatta rappresentazione

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

Costi di regolarizzazione:

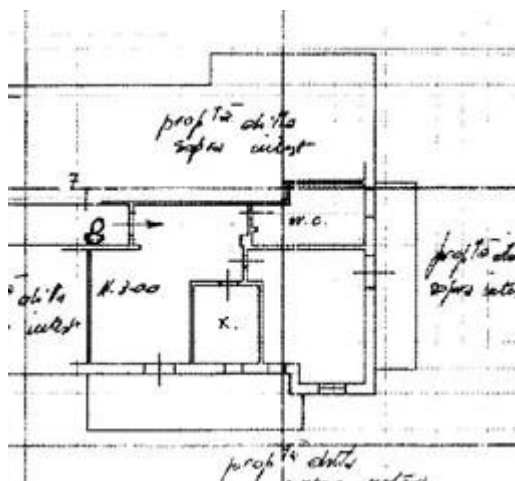
- variazione docfa per esatta rappresentazione: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a rappresentazione planimetrica appartamento



Appartamento int. 8 stato di fatto



Appartamento int. 8 scheda catastale

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La rappresentazione planimetrica del posto auto coperto e della retrostante cantina non è coerente con la situazione rilevata in sede di sopralluogo; nello specifico, pur non variando la superficie complessiva dell'immobile il sub. 17 non è un locale definito da murature perimetrali ma un posto auto coperto sul fondo del quale si trova un piccolo locale deposito. (normativa di riferimento: Legge 26 febbraio 1994, n. 133 e s.m. e i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una denuncia di variazione DOCFA per esatta rappresentazione

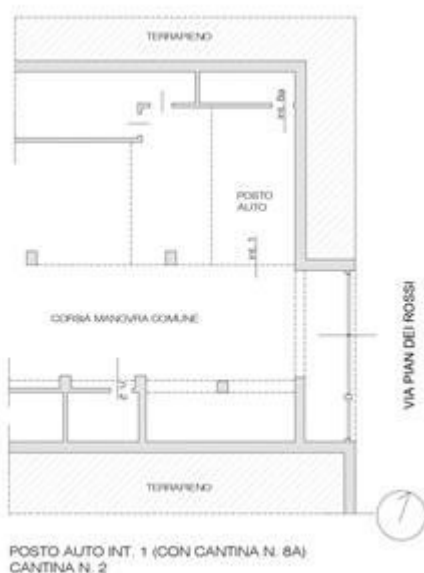
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

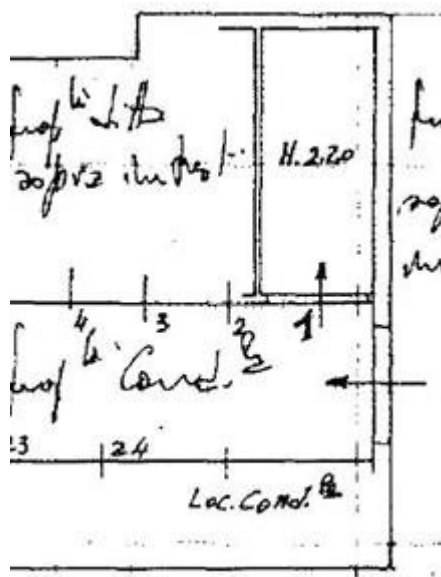
- variazione docfa per esatta rappresentazione: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a rappresentazione planimetrica appartamento



Posto auto coperto int. 1 stato di fatto



Posto auto coperto int. 1 rappresentazione catastale

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La rappresentazione del piccolo locale di deposito posto sul fondo del posto auto non è conforme con la rappresentazione contenuta nell'accertamento di conformità con il quale sono stati sanati i locali posti al piano interrato nell'anno 2014. I due locali adiacenti rappresentati nella planimetria allegata alla sanatoria sono stati uniti in un unico locale. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - L.R. 16/2008 e s.m.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di CILA in sanatoria ex art. 6 bis comma 5 DPR 380/2001

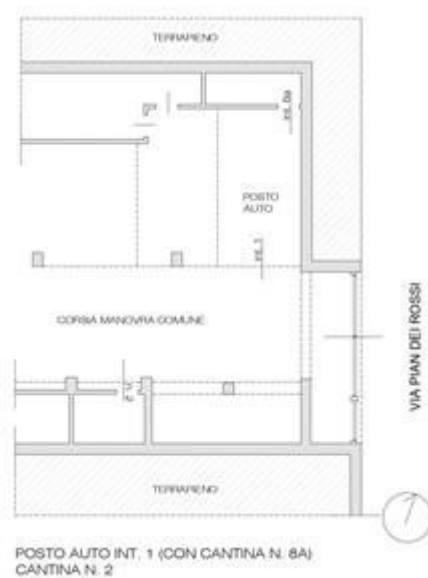
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

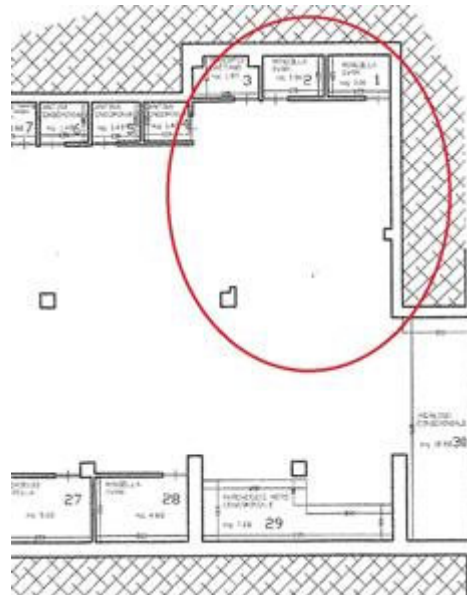
- redazione e presentazione pratica di sanatoria - spese tecniche: €1.500,00
- sanzione amministrativa: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a locale deposito posto sul fondo del posto auto coperto



Posto auto coperto int. 1 stato di fatto



Posto auto coperto int. 1 stato autorizzato

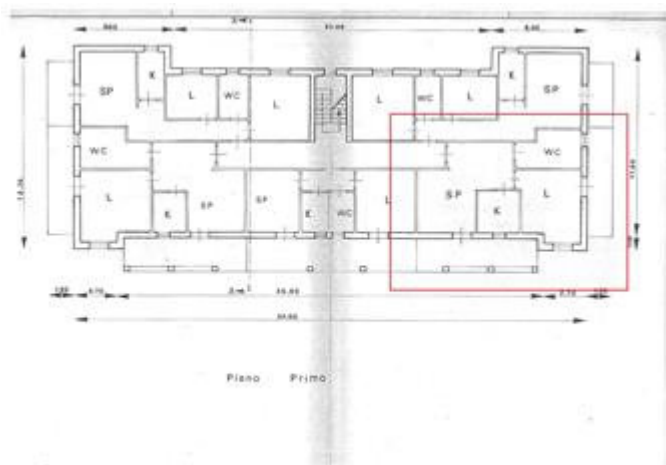
#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La distribuzione dell'appartamento come realizzata presenta minime difformità interne rispetto al progetto approvato - vedi schemi grafici allegati: nello specifico il locale cucina realizzato risulta essere ridotto rispetto al progetto. Le difformità possono ritenersi ricomprese nelle tolleranze di cui all'art. 34 bis commi 2 e 2bis D.P.R. 380/2001 e s.m.e si ritiene di conseguenza che nonostante le stesse l'immobile possa essere considerato conforme. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - L.R. 16/2008 e s.m.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rientra nelle tolleranze di cui all'art. 34bis commi 2 e 2bis D.P.R. 380/2001 e s.m.

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a dimensioni locale cucina rispetto al soggiorno e alla camera da letto



PROGETTO APPROVATO



APPARTAMENTO REALIZZATO

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

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

##### **CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile oggetto di stima è privo di certificato energetico. Secondo l'art. 21 del regolamento attuativo della legge Regione Liguria 13 Novembre 2012 N. 6 i trasferimenti in ambito di procedimenti esecutivi e concorsuali sono espressamente esonerati dall'allegazione dell'APE (normativa di riferimento: L.R. Liguria 13 Novembre 2012 N. 6 e s.m.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione certificazione energetica

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione certificazione APE: €350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

La redazione del certificato viene considerata come un eventuale onere futuro a carico del soggetto acquirente ed il relativo costo - forfettizzato nella cifra ominicomprensiva sotto riportata - viene scomputato dalla valutazione dell'immobile

BENI IN BERGEGGI VIA PIAN DEI ROSSI 8

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a BERGEGGI VIA PIAN DEI ROSSI 8, della superficie commerciale di **77,12** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Oggetto della presente stima è un appartamento dotato di posto auto coperto e cantina, facenti parte di un complesso di civile abitazione denominato Condominio San Giuseppe sito in comune di Bergoggi (SV) e dotato di accesso dal civico n. 5 di via Pian dei Rossi.

Il fabbricato sorge in posizione semi centrale rispetto all'abitato nella porzione posta verso ponente in direzione del promontorio di Torre del Mare; il tessuto urbano è costituito prevalentemente da villette mono e bifamigliari e da condomini a blocco edificati a partire dalla fine degli anni 'sessanta inframezzati da aree destinate a verde.

L'edificio, sviluppato su tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato, è stato edificato all'inizio degli anni 'settanta: il piano interrato è occupato da una autorimessa con adiacenti cantine per un totale di nove posti auto mentre i rimanenti piani sono interamente destinati alla civile abitazione - per un totale di sedici unità abitative - e sono serviti da un unico vano scala privo di impianto ascensore.

L'edificio è circondato da una piccola corte adibita in parte a giardino privato ed in parte a verde comune.

Le strutture portanti sono in cemento armato, la copertura è a padiglione; i fronti esterni, caratterizzati da ampi balconi loggiati sono intonacati al civile e tinteggiati.

L'accesso pedonale all'androne condominiale avviene attraverso una scala esterna che collega la quota della pubblica via a quella del piano terreno; il portone di ingresso è in alluminio con tamponamenti in vetro, il vano scala, è intonacato al civile e tinteggiato ed ha pavimentazioni in marmo. I corridoi di distribuzione ai piani hanno pareti intonacate e tinteggiate e pavimenti in piastrelle ceramiche.

Il piano interrato ha un accesso diretto dalla pubblica via chiuso da una cancellata ad apertura meccanizzata affiancata da un passo pedonale ed è occupato in parte da una autorimessa con posti auto coperti e in parte da cantine.

Da un esame a vista e dalle informazioni assunte dall'amministrazione del condominio le condizioni generali del fabbricato sono in generale più che sufficienti; sono stati eseguiti in epoca recente interventi di manutenzione straordinaria sul vano scala, sul sistema di raccolta delle acque meteoriche e all'interno del giardino comune, sui fronti esterni del condominio e su parte dei canali di gronda e della copertura; vanno in ogni caso segnalate come ancora da risolvere problematiche al cornicione del fabbricato che dovrà essere oggetto di un intervento di impermeabilizzazione; per quel che riguarda l'autorimessa interrata va segnalato che la stessa non necessita di CPI o documentazione equivalente ma sono stati recentemente eseguiti lavori di adeguamento alla normativa di prevenzione incendi completati nel settembre dell'anno in corso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 8, scala unica civ. 5, ha un'altezza interna di 2.70.

Identificazione catastale: N.C.EU. del comune di Bergeggi:

- foglio 6 particella 36 sub. 10 (catasto fabbricati), scheda prot. n. SV 25226 del 18/12/1972, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: via Pian dei Rossi, piano: 1 int. 8, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti variazioni 1/01/1994 - 1/01/1992 per Variazione del Quadro Tariffario e Denuncia per costituzione del 18/12/1972 prot. SV 25226  
Coerenze: appartamento interno 7, muri perimetrali a due lati, appartamento int. 9 e corridoio condominiale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1970 e ristrutturato (la sola autorimessa) nel 2019 (le finiture interne - tinteggiature dell'appartamento e sostituzione sanitari 2022)



*CONDOMINIO SAN GIUSEPPE VISTE GENERALI  
ESTERNE*



*CONDOMINIO SAN GIUSEPPE VISTE GENERALI  
ESTERNE*



*CONDOMINIO SAN GIUSEPPE VISTE GENERALI  
ESTERNE*



*CONDOMINIO SAN GIUSEPPE VISTE GENERALI  
ESTERNE*



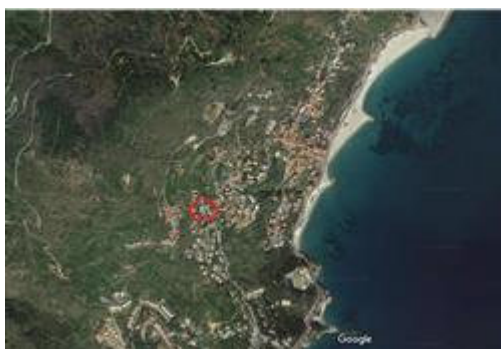
*CONDOMINIO SAN GIUSEPPE VISTE AMBIENTE  
CIRCOSTANTE*



*CONDOMINIO SAN GIUSEPPE VISTE AMBIENTE  
CIRCOSTANTE*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (12 KM) GENOVA (62 KM) MILANO (184 KM) TORINO (147 KM) ). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



LOCALIZZAZIONE FABBRICATO A LIVELLO  
COMUNALE



LOCALIZZAZIONE FABBRICATO A LIVELLO  
TERRITORIALE



INDIVIDUAZIONE CONDOMINIO SAN GIUSEPPE

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 MT  
 autostrada distante 10 KM  
 ferrovia distante 12 KM  
 aeroporto distante 50 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
 panoramicità:  
 livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento occupa la porzione a levante dello stabile, è posto al piano primo, secondo fuori terra, e viene individuato con il n. interno 8; è composto da ingresso su soggiorno - pranzo, piccola cucina, una camera e un bagno con un ampio balcone loggiato sul lato sud ed un secondo balcone sul lato est.

I locali sono sufficientemente ampi, ben esposti e godono di vista aperta verso mare.

All'appartamento sono annessi quali accessori un posto auto coperto con retrostante locale deposito (ex locale caldaia) ed un locale cantina entrambi posti al piano interrato.

I pavimenti di tutti i locali sono in piastrelle ceramiche, le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate, le pareti del locale bagno e della cucina sono rivestite in piastrelle ceramiche, il portoncino di ingresso è ad anta unica in legno tamburato non blindato, le porte interne sono ad anta singola e sono in legno tamburato con specchiatura cieca; le finestre e le porte finestre sono a doppia anta a battente con struttura/profilo in legno e vetro singolo ed sono protette verso l'esterno da

persiane alla genovese in legno nei locale soggiorno, in alluminio negli altri locali.

L'appartamento è dotato di impianto citofonico, impianto elettrico con linee separate, impianti idrico e igienico sanitario nonché impianto gas tutti sottotraccia; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale posizionata nel locale bagno.

Le finiture dell'appartamento sono di media qualità e risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato, le condizioni di manutenzione sono in generale buone sia per quel che riguarda le finiture che le condizioni impiantistiche; l'appartamento è stato ritinteggiato in epoca recente previa rimozione delle tappezzerie preesistenti. Va segnalata la presenza di un principio di infiltrazione sul balcone adiacente alla camera da letto dovuta alla presenza di una fessurazione che arreca danno alla proprietà sottostante: andrà previsto in intervento di ripresa dell'impermeabilizzazione con successivo ripristino della pavimentazione in piastrelle ceramiche; andrà inoltre previsto un intervento di controllo ed adeguamento dell'impianto elettrico.

I locali al piano interrato sono accessibili sia dalla scala condominiale che dal passo carraio collegato alla pubblica via; l'accesso è chiuso da una cancellata ad apertura meccanizzata con adiacente passo pedonale; i pavimenti sono in cemento liscio, le pareti sono semplicemente tinteggiate; il posto auto coperto si trova in adiacenza al varco di ingresso sul lato destro, sul fondo si trova un piccolo locale deposito a suo tempo adibito a locale caldaia chiuso con una porta metallica; la cantina si trova sul lato opposto (secondo locale a sinistra dell'ingresso), le finiture sono analoghe a quelle degli altri ambienti così come la porta di chiusura, il locale è dotato di un punto luce interno.



*LOCALE SOGGIORNO*



*LOCALE SOGGIORNO*



CAMERA DA LETTO



CUCINA



BAGNO



BALCONE LOGGIATO

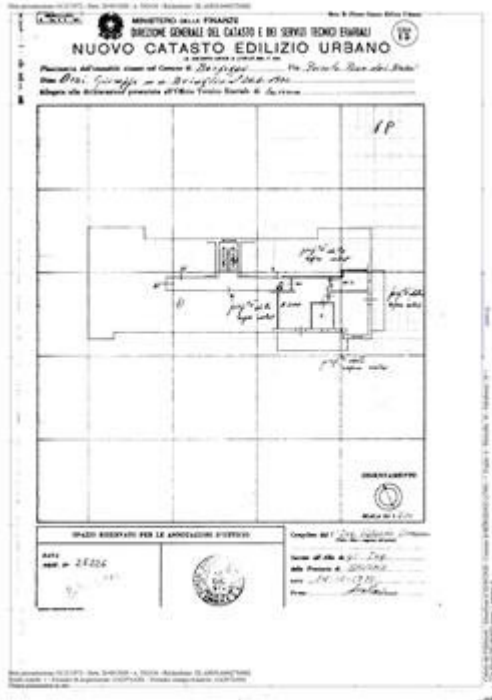
CONSISTENZA:

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

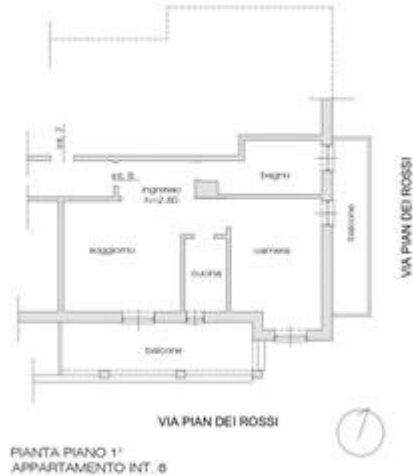
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
INGRESSO SOGGIORNO	30,50	x	100 %	=	30,50
CUCINA	5,90	x	100 %	=	5,90
CAMERA DA LETTO	21,90	x	100 %	=	21,90
BAGNO	10,60	x	100 %	=	10,60

BALCONE LOGGIATO (LATO SUD)	16,00	x	35 %	=	5,60
BALCONE (LATO EST)	10,50	x	25 %	=	2,63
<b>Totale:</b>	<b>95,40</b>				<b>77,12</b>



APPARTAMENTO INT. 8 SCHEDA CATASTALE



APPARTAMENTO INT. 8 RILIEVO STATO DI FATTO

**ACCESSORI:**

**Posto auto coperto**, composto da uno stallo in autorimessa interrata con retrostante piccolo locale deposito (ex locale caldaia), sviluppa una superficie commerciale di **8,05 Mq.** e viene identificato con il numero 1.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Bergeggi:

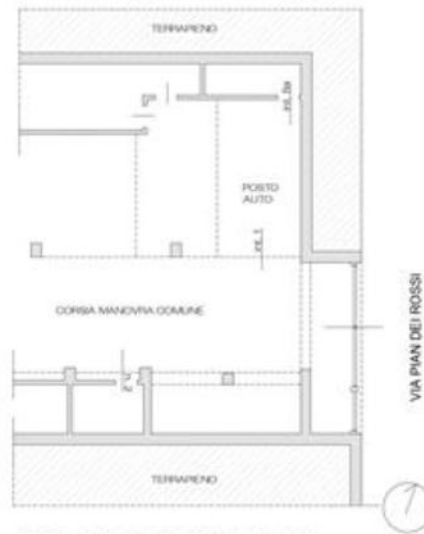
- foglio 6 particella 36 sub. 17 (catasto fabbricati), scheda prot. n. SV 5215 del 31/07/1973, categoria C/6, classe U, consistenza 21 mq, rendita 144,25 Euro, indirizzo catastale: Via Pian dei Rossi, piano: S1 int. 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti variazioni 1/01/1994 - 1/01/1992 per Variazione del Quadro Tariffario e Denuncia per costituzione del 31/07/1973 prot. n. SV 5215

Coerenze: muri perimetrali, terrapieno, posto auto int. 2 e corsia di accesso e manovra comuni

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	23,00	x	50 %	=	11,50
<b>Totale:</b>	<b>23,00</b>				<b>11,50</b>



POSTO AUTO INT. 1 SCHEDA CATASTALE



POSTO AUTO INT. 1 (CON CANTINA N. 8A)  
CANTINA N. 2  
POSTO AUTO INT. 1 RILIEVO DI MASSIMA



VARCO DI INGRESSO AL PIANO INTERRATO



VISTE POSTO AUTO INT. 1

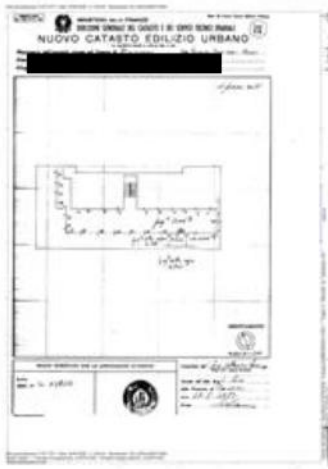
**Cantina**, composta da un unico locale adibito a deposito, sviluppa una superficie commerciale di **1,30 Mq.** e viene identificata con il numero 24.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Bergeggi

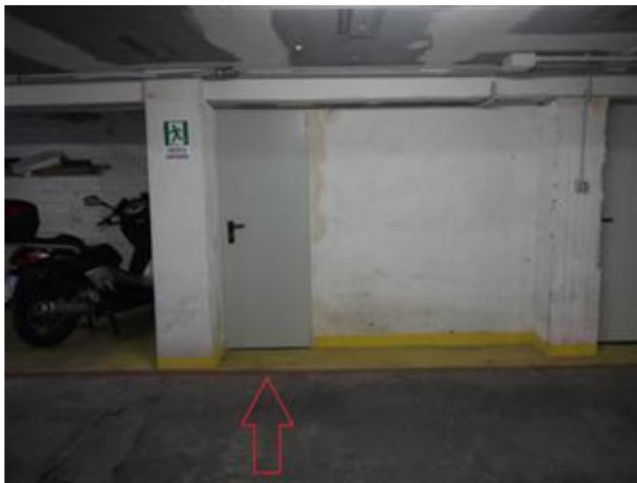
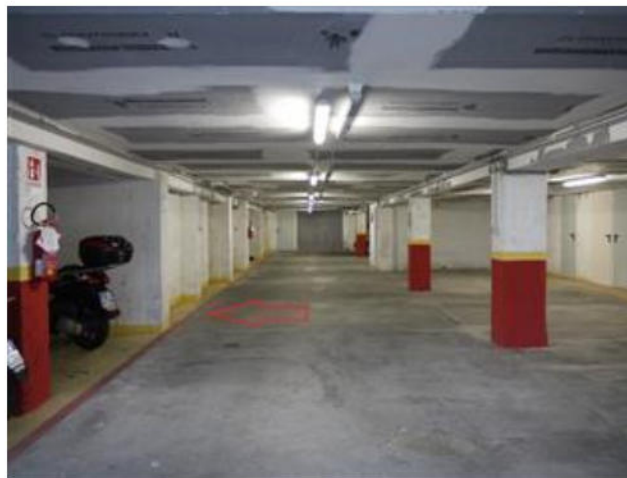
- foglio 6 particella 36 sub. 40 (catasto fabbricati), scheda prot. n. SV 03814 del 31/07/1973, categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita 25,10 Euro, indirizzo catastale: Via Pian dei Rossi, piano: S1 int. 24, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti variazioni 1/01/1994 - 1/01/1992 per Variazione del Quadro Tariffario e Denuncia per costituzione del 31/07/1973 prot. n. SV 5215

Coerenze: corsia di circolazione e manovra comune, locale condominiale, muro perimetrale e cantina int. 23

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	6,50	x	20 %	=	1,30
<b>Totale:</b>	<b>6,50</b>				<b>1,30</b>



*Cantina int. 24 scheda catastale*



*INDIVIDUAZIONE CANTINA*



*INTERNO CANTINA*



INTERNO CANTINA

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/04/2022

Fonte di informazione: COMPARABILITALIA - AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: Appartamento trilocale con cantina e locale deposito

Indirizzo: Via Pian dei Rossi civ. 5

Superfici principali e secondarie: 62

Superfici accessorie: 5

Prezzo: 275.000,00 pari a 4.104,48 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/07/2024

Fonte di informazione: COMPARABILITALIA - AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: Appartamento trilocale con cantina e posto auto coperto

Indirizzo: Via Pian dei Rossi civ. 5

Superfici principali e secondarie: 60  
Superfici accessorie: 7  
Prezzo: 255.000,00 pari a 3.805,97 Euro/mq  
Distanza: 0.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 15/09/2025  
Fonte di informazione: COMPARABILITALIA - AGENZIA DELLE ENTRATE  
Descrizione: Appartamento trilocale  
Indirizzo: Via Mille Lire civ. 10  
Superfici principali e secondarie: 47  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 160.000,00 pari a 3.404,26 Euro/mq  
Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 15/05/2022  
Fonte di informazione: COMPARABILITALIA - AGENZIA DELLE ENTRATE  
Descrizione: Appartamento quadrilocale con cantina e locale deposito  
Indirizzo: Via Bonini civ. 1  
Superfici principali e secondarie: 81  
Superfici accessorie: 4  
Prezzo: 300.000,00 pari a 3.529,41 Euro/mq  
Distanza: 250.00 m

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 15/11/2019  
Fonte di informazione: COMPARABILITALIA - AGENZIA DELLE ENTRATE  
Descrizione: Appartamento trilocale con locale autorimessa  
Indirizzo: Piazza Roma civ. 2  
Superfici principali e secondarie: 75  
Superfici accessorie: 10  
Prezzo: 238.000,00 pari a 2.800,00 Euro/mq  
Distanza: 300.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di valutazione, collocato in posizione semicentrale all'interno di una zona a spiccata vocazione residenziale, per tipologia e posizione può sicuramente costituire un bene potenzialmente appetibile per il mercato immobiliare in particolare per la seconda casa: il taglio ridotto e la presenza di una ampia terrazza loggiata oltre alla disponibilità di un posto auto coperto e di spazi di deposito oltre alla ne favoriscono sicuramente la commerciabilità anche nel breve periodo.

Considerate le condizioni generali di manutenzione dello stabile, quelle dell'appartamento oggetto di stima nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, a fronte dei valori desumibili dai principali osservatori esaminati e da una indagine sul mercato locale, si ritiene di poter adottare un valore unitario pari a 2.900 € per mq. commerciale da cui la seguente valutazione.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	77,12	x	3.600,00	=	<b>277.632,00</b>
Valore superficie accessori:	12,80	x	3.600,00	=	<b>46.080,00</b>
					<b>323.712,00</b>

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Necessità di adeguamento impiantistico e manutenzione straordinaria impermeabilizzazione balcone est	-16.185,60

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 307.526,40</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 307.526,40</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**Metodo sintetico comparativo.

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento forfettario pari al 15% del valore commerciale del bene per la vendita a breve, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di SAVONA, conservatoria dei registri immobiliari di SAVONA, ufficio tecnico di BERGEGGI, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DEL TERRITORIO - BORSINO IMMOBILIARE - COMPARABILITALIA, ed inoltre: AMM. CONDOMINIO - VIGLIOLA VANESSA - BERGEGGI

## 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	appartamento	77,12	12,80	307.526,40	307.526,40
				<b>307.526,40 €</b>	<b>307.526,40 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.850,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 303.676,40**

**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: **€. 308,76**

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: **€. 273.000,00**

**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: **€. 204.750,00**

data 13/04/2026

il tecnico incaricato  
Emmanuele Auxilia