



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

190/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dr. Paola Antonia Di Lorenzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/08/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Elena Schiappacasse

CF: SCHLNE68R47E632P
con studio in SAVONA (SV) PIAZZA DEL POPOLO 2/2
telefono: 019815577
email: elenaschiappacasse@virgilio.it
PEC: elena.schiappacasse@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 190/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CALIZZANO VIA AL CASTELLO 12, della superficie commerciale di **98,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento facente parte del fabbricato, sviluppato su due piani fuori terra composto da due unità immobiliari , in Via al Castello nel centro storico medioevale del Comune di Calizzano, piccolo borgo dell'entroterra ligure, nell'alta Val Bormida, meta di villeggiatura estiva, situato ad un'altitudine di circa 650 metri sul mare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 293. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 467-468 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 400,25 Euro, indirizzo catastale: Via al Castello n° 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 inserimento dati di superficie, variazione del 23/11/2009 n. SV215361 e SV215355 per bonifica identificativo catastale, variazione del classamento del 16/09/1992 n. SV203589, variazione per div. distr. interna SV203588

Coerenze: Nord Strada vicinale di San Rocco, Est ed Ovest altra u.i.u. , Sud Via Al Castello

Si segnala la presenza di terreno Fg. 32 Mapp. 144 Catasto Terreni corrispondente al giardino di proprietà rappresentato in planimetria catastale urbana da modificare e sopprimere in banca dati. Si segnala errata indicazione numero civico 14 anziché 12.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	98,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.545,84
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.545,84
Data della valutazione:	26/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Presso l'unità agli atti del Comune di Calizzano risulta residente il debitore. In occasione del sopralluogo non si è riscontrato l'uso dell'unità per tale scopo.

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** attiva, stipulata il 30/09/2009 a firma di Dott. Notaio Paolo Viglino ai nn. 21247/12640 di repertorio, iscritta il 08/10/2009 a Finale Ligure ai nn. 11096/1761, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 220000.

Importo capitale: 110000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Sezione D - Ulteriori informazioni Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) LA CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA SPA - IN PERSONA DEL COMPARSO SUO RAPPRESENTANTE, DA' E CONCEDE A TITOLO DI MUTUO FONDIARIO AI SENSI DELL'ART. 38 E SEGUENTI DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 385 DEL L/9/1993, ALLA PARTE MUTUATARIA SOCIETA' "*****" CHE, COME SOPRA RAPPRESENTATA, ACCETTA, LA SOMMA DI EURO 110.000,00 (CENTODIECIMILA VIRGOLA ZERO ZERO) ALL'INTERESSE ED ALLE CONDIZIONI QUALI RISULTANO DAGLI ARTICOLI SEGUENTI E DAL CAPITOLATO. LA SOMMA MUTUATA AL NETTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA DI CUI AL D.P.R. 29/9/73 N. 601 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI, VIENE DAL MEDESIMO RAPPRESENTANTE DELLA BANCA, QUI ALL'ATTO VERSATA ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE LA RICONSEGNA AFFINCHÉ RESTI A SUA DISPOSIZIONE IN UN CONTO PROVVISORIO AD ESSA INTESTATO, IN ATTESA CHE SIA COMPROVATA LA CORRETTA ISCRIZIONE DELL'IPOTECA A GARANZIA DEL MUTUO E SIA GIUSTIFICATA L'ASSENZA DI ISCRIZIONI, PRIVILEGI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI. LO SVINCOLO DELLA SOMMA COME SOPRA DEPOSITATA E' ALTRESI' SUBORDINATO ALLA PRODUZIONE DI UNA COPIA AUTENTICA IN FORMA ESECUTIVA DEL PRESENTE CONTRATTO E DI POLIZZA DI ASSICURAZIONE INCENDI RILASCIATA DA PRIMARIA COMPAGNIA DI ASSICURAZIONI, VINCOLATA A FAVORE DELLA BANCA. PERTANTO, LA PARTE

MUTUATARIA, NEL RICEVERE DETTO IMPORTO, RILASCIA ALLA BANCA AMPIA E DEFINITIVA QUIETANZA DELL'INTERA SOMMA MUTUATA. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA, PER SE' E SUCCESSORI E PER GLI AVENTI CAUSA, IN VIA SOLIDALE ED INDIVISIBILE, A RESTITUIRE ALLA BANCA LA SOMMA, COME SOPRA MUTUATALE MEDIANTE PAGAMENTO DI N. 30 (TRENTA) RATE SEMESTRALI COMPRENSIVE DEGLI INTERESSI SUDDETTI E DELLA QUOTA DI AMMORTAMENTO DEL CAPITALE MUTUATO, SCADENTI IL 30 GIUGNO ED IL 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO, DA CORRISPONDERSI IN QUOTE MENSILI NON SCONTATE PARI CIASCUNA AD 1/6 (UN SESTO) DI DETTE RATE SEMESTRALI E SCADENTI L'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE. L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO AVRA' INIZIO DAL 01/01/2011 PER CUI LA PRIMA SEMESTRALITA' SCADRA' IL 30/06/2011 (E IN CASO DI RATA SEMESTRALE IN QUOTE MENSILI, LA PRIMA QUOTA MENSILE IL 31/01/2011). PER IL PERIODO INTERCORRENTE DALLA DATA ODIERNA AL 31/12/2009, LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A CORRISPONDERE GLI INTERESSI SULLA SOMMA COME SOPRA MUTUATALE AL TASSO INIZIALE DEL 4,10% (QUATTRO VIRGOLA DIECI PER CENTO) ANNUALE. PER OGNI SUCCESSIVO SEMESTRE, OGNI RATA SARA' COMPRESIVA DI UNA QUOTA DI AMMORTAMENTO DEL CAPITALE E DI UNA QUOTA INTERESSI: LA QUOTA CAPITALE VIENE DETERMINATA SECONDO IL PIANO DI RIENTRO PREDISPOSTO CON RIFERIMENTO AD UN MUTUO DI PARI DURATA DELL'IMPORTO DI EURO 1.000,00 (MILLE VIRGOLA ZERO ZERO) MENTRE LA QUOTA INTERESSI SARA' SUSCETTIBILE DI VARIAZIONI IN DIPENDENZA DEL VARIARE DELLA MISURA DEL TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO CALCOLATO SUL NUMERO DI GIORNI DI CALENDARIO EFFETTIVAMENTE TRASCORSI CON DIVISORE A 360, CORRISPONDENTE AL TASSO, SEMESTRALE, COSTITUITO DA: A) UNA COMPONENTE FISSA, PARI A 1,25% (UNO VIRGOLA VENTICINQUE PER CENTO) SEMESTRALE; B) UNA COMPONENTE VARIABILE CORRISPONDENTE AL TASSO DI INTERESSE SEMESTRALE PARI ALLA META' DEL TASSO MEDIO DEL MESE DELL'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) 6 MESI LETTERA, RILEVATO GIORNALMENTE ALLE ORE 11 (ORA DELL'EUROPA CENTRALE) DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR E RISULTANTE DALLA PAGINA ATICFOREX06 DEL CIRCUITO REUTERS, (O ALLA PAGINA O SISTEMA CHE EVENTUALMENTE POTRA' SOSTITUIRE TALE METODO DI DIFFUSIONE TELEMATICA) E DI NORMA PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE", E RELATIVO AL MESE PRECEDENTE LA DECORRENZA DI CIASCUNA RATA SEMESTRALE, ARROTONDATO ALLO 0,05% PIU' VICINO. PER IL SEMESTRE IN CORSO IL VALORE DEL SUDDETTO PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE (OSSIA EURIBOR 6 MESI) E' PARI AL 1,10% (UNO VIRGOLA DIECI PER CENTO). QUALORA, PER QUALSIASI MOTIVO INDIPENDENTE DALLA VOLONTA' DELLE PARTI CONTRAENTI IL PRESENTE ATTO, VENISSE A MANCARE, IN VIA TEMPORANEA O IN VIA DEFINITIVA, LA DISPONIBILITA' DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO SOPRA INDICATO, LA BANCA MUTUANTE CONCORDERA' CON LA PARTE MUTUATARIA LA PROSECUZIONE DELL'AMMORTAMENTO DEL DEBITO RESIDUO ALLE CONDIZIONI CHE ALL'EPOCA DELL'EVENTO LA BANCA STESSA APPLICHERA' AD OPERAZIONI ANALOGHE, FERMA RESTANDO LA FACOLTA' DELLA PARTE MUTUATARIA DI NON ACCETTARLE E, IN TAL CASO, E' SUO DIRITTO DI RECEDERE DAL PRESENTE CONTRATTO, RIMBORSANDO ANTICIPATAMENTE L'ALLORA DEBITO RESIDUO AL TASSO ED ALLE CONDIZIONI TUTTE PRIMA VIGENTI. LA BANCA MUTUANTE, ENTRO QUINDICI GIORNI DALLA SCADENZA DELLA PRIMA RATA SUCCESSIVA ALLA CESSAZIONE DEL PARAMETRO, COMUNICHERA' PER ISCRITTO ALLA PARTE MUTUATARIA LE NUOVE CONDIZIONI E LA STESSA, ENTRO I SUCCESSIVI QUINDICI GIORNI DAL RICEVIMENTO, AVRA' IL DIRITTO DI COMUNICARE

IL RECESSO SUDDETTO; IN DIFETTO LE NUOVE CONDIZIONI SI INTENDERANNO ACCETTATE. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. PER L'ESECUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO, PER QUALSIASI GIUDIZIO, ANCHE DI RISOLUZIONE ED A TUTTI GLI EFFETTI DI LEGGE, IVI COMPRESSE LE NOTIFICHE DI OGNI ATTO LE PARTI ELEGGONO IL SEGUENTE DOMICILIO: QUANTO ALLA BANCA PRESSO LA SUA SEDE IN SAVONA, CORSO ITALIA, 10; QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO NEL PRESENTE ATTO ED IN DIFETTO PRESSO LA CASA COMUNALE DI CALIZZANO. AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA LA BANCA ELEGGE DOMICILIO IN SAVONA, CORSO ITALIA, 10 PRESSO LA PROPRIA SEDE, AI SENSI DELL'ART.39 DEL D.LVO 1/09/93 N. 385.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/11/2015 a firma di Notaio Dott. Domenico Rossi ai nn. 110033/26299 di repertorio, iscritta il 20/11/2015 a Finale Ligure ai nn. 10694/1301, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 120000.

Importo capitale: 61764.00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Sezione D - Ulteriori informazioni Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) IL SIGNOR [REDACTED] NTERVENUTO NELL'ATTO IN QUALITA' DI TITOLARE FIRMATARIO DELLA OMONIMA IMPRESA INDIVIDUALE "*****" CON SEDE IN CALIZZANO (SV), *****ISCRITTA PRESSO L'UFFICIO REGISTRO DELLE IMPRESE DI SAVONA CON CODICE FISCALE: ***** , TITOLARE DELLA PARTITA IVA ***** , NUMERO REA: SV - ***** , INDIRIZZO PEC VALIDO: ***** , ESERCENTE L'ATTIVITA' DI LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE DI FRUTTA ED ORTAGGI. LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA, PER SE' E PER I SUOI AVENTI CAUSA, A QUALSIASI TITOLO, A RESTITUIRE AL BANCO MUTUANTE LA SOMMA DI EURO 61.764,00 SESSANTUNMILASETTECENTOSESSANTAQUATTRO,ZERO ZERO) NEL TERMINE DI ANNI 15 (QUINDICI), MEDIANTE CORRESPONSIONE DI NUMERO 180 (CENTOOTTANTA) RATE MENSILI POSTICIPATE, ATTUALMENTE DELL'IMPORTO DI EURO 478,23 (QUATTROCENTOSETTANTOTTO, VENTITRE) TUTTE COMPRENSIVE DI QUOTA CAPITALE, QUOTA INTERESSI E ONERI, CALCOLATE IN BASE AL TASSO INFRA INDICATO. DETTE RATE DOVRANNO ESSERE PAGATE PRESSO GLI SPORTELLI DEL BANCO MUTUANTE, SENZA BISOGNO DI AVVISO, IL GIORNO 19 (DICIANNOVE) (O, SE INESISTENTE, QUELLO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE) DI OGNI MESE DI OGNI ANNO A PARTIRE DALLA PRIMA CON SCADENZA DEL 19 (DICIANNOVE) DICEMBRE 2015 (DUEMILAQUINDICI). IL TASSO DI INTERESSE NOMINALE APPLICATO SULLA PRIMA RATA DI AMMORTAMENTO E' STATO DETERMINATO NELLA MISURA FISSA DEL 4,681% (QUATTRO,SEICENTOOTTANTUNO PER CENTO) ANNUO, CON CAPITALIZZAZIONE COMPOSTA DEGLI INTERESSI. IL TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO, CON CAPITALIZZAZIONE COMPOSTA DEGLI INTERESSI, DELLE RATE SUCCESSIVE E' INDICIZZATO ALL'ANDAMENTO DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO COSTITUITO DAL TASSO EURIBOR 3 (TRE) MESI, DETERMINATO CON DIVISORE 365 (TRECENTOSESSANTACINQUE) (366 (TRECENTOSESSANTASEI) PER ANNO BIESTILE), RILEVATO DALLA FEDERAZIONE BANCARIA EUROPEA E PUBBLICATO SULLA STAMPA FINANZIARIA IL TERZULTIMO GIORNO DEL MESE PRECEDENTE LA DECORRENZA DELLA RATA (CHE PER IL MESE DI OTTOBRE RISULTA PARI ALLO - 0,069% (MENO ZERO,ZEROSESSANTANOVE PER CENTO), AUMENTATO DI 4,75 (QUATTRO,SETTANTACINQUE) PUNTI. LE EVENTUALI

VARIAZIONI NEL TASSO DI INTERESSE VARIABILE, COSI' DETERMINATO, COMPORTERANNO ANALOGHE VARIAZIONI SULL'AMMONTARE DELLE RESIDUE RATE. IL TASSO VARIABILE COSI' CALCOLATO NON POTRA' IN OGNI CASO ESSERE INFERIORE AL 4,50% (QUATTRO,CINQUANTA PER CENTO) ANNUO. A GARANZIA DELL'ESATTO ED INTEGRALE ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI TUTTE NASCENTI DALL'ATTO IN OGGETTO E DI TUTTI GLI ALTRI PATTI, OBBLIGHI E CONDIZIONI SPECIFICATI ANCHE NELLE "CONDIZIONI GENERALI" ALLEGATE ED A CAUTELE DEL PAGAMENTO AL BANCO MUTUANTE DI OGNI SOMMA ALLO STESSO DOVUTA PER IL MUTUO, LA PARTE MUTUATARIA E LA TERZA PARTE DATRICE DI IPOTECA HANNO SOTTOPOSTO E VINCOLATO AD IPOTECA VOLONTARIA DI PRIMO GRADO, CON ESPRESSA RINUNZIA AL BENEFICIO DELLA DIVISIONE ED ESCUSSIONE, IN FAVORE DEL BANCO CHE, IN PERSONA DI CHI SOPRA, ACCETTA, GLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B. IL MAPPALE 467 SUB. 2 GRAFFATO CON IL MAPPALE 468 SUB. 2 DERIVA DAI MAPPALI 143/2 GRAFFATO 467/2, GIA' MAPPALI 142 SUB. 2 GRAFFATO 143 SUB. 2. L'IPOTECA SI ESTENDE A TUTTI I MIGLIORAMENTI, ADDIZIONI, ACCESSIONI, ATTINENZE E PERTINENZE, REALIZZATE E REALIZZANDE NONCHE' PRO QUOTA ALLA COMPROPRIETA', COMUNIONI E RAGIONI CONDOMINIALI SPETTANTI. LA PARTE CONCEDENTE L'IPOTECA (SIGNORI *****) HA DICHIARATO CHE DETTI IMMOBILI SONO DI SUA PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' E COMPLETA DISPONIBILITA', CHE NON SONO E NON SARANNO GRAVATI DA ISCRIZIONI DI GRADO ANTERIORE O CONCORRENTE, DA TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIO, DA PRIVILEGI E SERVITU' NON APPARENTI E, IN GENERE, DA CAUSE LIMITATRICI DEL LORO VALORE. L'IPOTECA SUDETTA E' STATA CONCESSA ED ACCETTATA E VIENE ISCRITTA: - PER CAPITALE MUTUATO IN EURO 61.764,00 (SESSANTUNMILASETTECENTOSESSANTAQUATTRO,ZEROZERO), - PER TRE ANNUALITA' DI INTERESSI, PER RIMBORSO IMPOSTE, TASSE E SPESE GIUDIZIALI E STRAGIUDIZIALI, PER LEGGE RIPETIBILI O MENO, PRIVILEGIATE E NON, PER EVENTUALI INTERESSI DI MORA, PER PREMI ASSICURAZIONE INCENDI E RISCHI ACCESSORI E PER OGNI ULTERIORE RAGIONE DI CREDITO DEL BANCO, A CALCOLO E SENZA PREGIUDIZIO DEL PIU', IN COMPLESSIVI EURO 58.236,00 (CINQUANTOTTOMILADUECENTOTRENTASEI,ZERO ZERO), COSI' PER TOTALI EURO 120.000,00 (CENTOVENTIMILA,ZERO ZERO). LA PARTE MUTUATARIA SI E' IMPEGNATA: A) A PROVARE E DIMOSTRARE L'AVVENUTA ISCRIZIONE DELL'IPOTECA COSTITUITA CON L'ATTO, E L'INESISTENZA DI ALTRE IPOTECHE, DI CONDIZIONI, VINCOLI O PESI E DI TRASCRIZIONI COMUNQUE PREGIUDIZIEVOLI, FINO AL MOMENTO DI DETTA ISCRIZIONE; B) A CONSEGNARE LA POLIZZA DI ASSICURAZIONE DEI BENI IPOTECATI CONTRO I DANNI DI INCENDIO, FULMINE, SCOPPIO, DI CUI ALL'ART. 7 LETTERE A) E B) DELLE CONDIZIONI GENERALI ALLEGATE ALL'ATTO. IN CASO DI INADEMPIMENTO IL CONTRATTO SI INTENDERA' RISOLTO E IL MUTUATARIO DOVRA' RIMBORSARE PER INTERO L'IMPORTO DEL MUTUO. A TUTTI GLI EFFETTI LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO: - QUANTO AL BANCO PRESSO LA PROPRIA SEDE DI CEVA (CN), VIA ANDREA DORIA NUMERO CIVICO 17 (DICIASSETTE); - QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA E ALLA PARTE DATRICE DI IPOTECA PRESSO LA SEDE DELL'IMPRESA INDIVIDUALE IN CALIZZANO (SV), VIA SFORZA GALLO N. 12; A TALE DOMICILIO ELETTO, OPPURE A QUELLO FATTO CONOSCERE SUCCESSIVAMENTE PER ISCRITTO CON APPOSITA COMUNICAZIONE, E' VALIDAMENTE EFFETTUATA QUALUNQUE NOTIFICA O COMUNICAZIONE. CON RIFERIMENTO AL COMBINATO DISPOSTO DAGLI ARTICOLI 15 E 17 DEL D.P.R. N. 601/1973 (COME MODIFICATI DAL COMMA 4 DELL'ART. 12 DEL D.L. N. 145 DEL 23 DICEMBRE 2013, PUBBLICATO NELLA GAZZETTA UFFICIALE

N. 300 DEL 23 DICEMBRE 2013), E' STATA ESERCITATA L'OPZIONE A FAVORE DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA IN LUOGO DELLE IMPOSTE DI REGISTRO, DI BOLLO, IPOTECARIE E CATASTALI E DELLE TASSE SULLE CONCESSIONI GOVERNATIVE. A SEGUITO DI TALE ESERCIZIO SI E' CHIESTA L'APPLICAZIONE DEL REGIME SOSTITUTIVO, AI SENSI DELLE CITATE DISPOSIZIONI, ALL'OPERAZIONE DI CUI ALL'ATTO IN OGGETTO E A TUTTI I PROVVEDIMENTI, ATTI, CONTRATTI E FORMALITA' AD ESSA INERENTI, ALLA LORO ESECUZIONE, MODIFICAZIONE ED ESTINZIONE, ALLE GARANZIE DA CHIUNQUE ED IN QUALSIASI MOMENTO PRESTATE E ALLE LORO EVENTUALI SURROGHE, SOSTITUZIONI, POSTERGAZIONI, FRAZIONAMENTI E CANCELLAZIONI ANCHE PARZIALI, IVI COMPRESSE LE CESSIONI DI CREDITO STIPULATE IN RELAZIONE A TALI FINANZIAMENTI.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/11/2023 , trascritta il 13/12/2023 a Finale Ligure ai nn. 14709/12201, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario in data 22/11/2023.

Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare SI PRECISA QUANTO SEGUE:- I DATI ANAGRAFICI DELLA PARTE CONTRO SONO I NSERITI A CURA E RESPONSABILITA' DEL RICHIEDENTE, SI DISPENSA IL CONSERVATORE DA QUALSIVOGLIA RESPONSABILITA' IN MERITO IN QUANTO INNANZI DICHIARATO.- L'IMMOBILE, MEGLIO DESCRITTO NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA, VIENE SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE.- IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCritto PER EURO 101.786,95 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFATTO.- LA AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. CON SEDE IN NAPOLI ALLA VIA SANTA BRIGIDA N. 39, RAPPRESENTA SA SPECIAL GARDANT S.P.A. CON SEDE IN ROMA ALLA VIA CURTATONE N. 3 , RAPPRESENTA E DIFESA DALL' AVV . MATTEO MELLEY (C.F. MLLMTT60C15E463I) ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATA ALLA SPEZIA IN VIA BIASSA N. 22 PRESSO IL SUO STUDIO

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di compravendita immobiliare, con atto

stipulato il 30/05/1991 a firma di Notaio Dott. Domenico Ghiberti ai nn. 63329 di repertorio, trascritto il 19/06/1991 a Finale Ligure ai nn. 5303/4012

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONDONO EDILIZIO L. 47/85 N. **104/1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso locali al piano terreno da magazzino- legnaia a locali di civile abitazione, presentata il 22/03/1986 con il n. 0309500201 di protocollo, rilasciata il 10/08/1992 con il n. 104 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona A1: Zona di conservazione e risanamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 30 NORME GENERALI PER LA ZONA A1 In questa zona, delimitata nella tavola di zonizzazione del P.R.G. di Calizzano, tutti gli interventi edili, sia subordinati ad intervento edilizio diretto che a Piano Attuativo, dovranno rispettare le indicazioni di seguito riportate. 1. Dimensione delle nuove strade di impianto edilizio Le strade di impianto edilizio dovranno avere una larghezza di carreggiata minima di metri 5. 2. Elementi strutturali consentiti strutture verticali 1. muratura portante. in materiale lapideo tradizionale, intonacata e tinteggiata nei colori consentiti, 2. muratura portante in laterizi intonacata e tinteggiata nei colori consentiti, 3. struttura portante formata da pilastri e travi in c.a. e muratura di tamponamento intonacata e tinteggiata nei colori consentiti. strutture orizzontali 1. struttura portante lignea, 2. struttura portante voltata, 3. struttura portante in latero - cemento o cemento armato. 4. struttura portante mista in acciaio e latero - cemento o c.a. 3. Caratteri compositivo - architettonici consentiti Nel rispetto della tipologia e dei caratteri distributivi tradizionali è consentito l'uso di: 1. portale d'ingresso, 2. ingresso centrale per tutti gli edifici la cui tipologia lo preveda, 3. tetto a falde mansardato con inclinazione max. del 45%, con inserimento di lucernai in pendenza di falda, in caso di edifici tra loro aggregati. L'inclinazione delle falde deve essere rivolta rispettivamente verso il fronte ed il retro dell'edificio, non verso i fianchi. 4. tetto a falde o a padiglione mansardato con inclinazione max. del 45%, con inserimento di lucernai in pendenza di falda, in caso di edifici non aggregati, 5. camini in cotto o tinteggiati con il colore della facciata. 6. balconi con le ringhiere in ferro battuto, 7. cornicioni analoghi, nella forma e nelle dimensioni. a quelli esistenti, 8. marcapiani e cornicioni dipinti, 9. mostre dipinte intorno alle finestre ed al portone d'ingresso. 4. Materiali a vista consentiti: - copertura dei tetti in coppi. tegole e scandole in legno, - archi in pietra o mattoni, - piattabande in mattoni o legno, -pareti esterne intonacate e dipinte con i colori consentiti, -serramenti in legno verniciato nei colori consentiti in PVC colorato nei colori consentiti in metallo verniciato nei colori consentiti, -gelosie in legno verniciato nei colori consentiti in PVC colorato nei colori consentiti in metallo verniciato nei colori consentiti. -davanzali e soglie in pietra, - zoccoli esterni in pietra,-grondaie in lamiera di ferro o rame ed in P.V.C. di colore marrone. 5. Colori consentiti: Tetti -in coppi. e tegole in cotto. -in scandole di legno. Facciate -bianco. -grigio.- giallo.- rosa o rosso ligure. Infissi esterni - marroni, -verdi." 6. Interventi migliorativi Sono consentiti tutti gli interventi di demolizione o rimozione di quegli edifici e di quelle parti esterne di edificio aggiunte successivamente ed in contrasto con lo tipologia edilizia originaria come: 1) elementi decorativi

incongruenti (finti bugnati, perlinati esterni, pareti piastrellate, ecc.). 2) materiali non consoni (tetti in lamiera, in ondulux, in eternit, in tegole canadesi, intonaci granulati, veneziane in plastica, persiane avvolgibili, serramenti in alluminio a vista, ecc. ...). 3) colori e decorazioni non rispondenti alle caratteristiche del luogo, 4) rimozione di boxes metallici e comunque di quelle costruzioni isolate, non congruenti nelle posizioni e nei materiali.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata corrispondenza con lo stato di fatto
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione e deposito variazione catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche onnicomprensive di oneri previdenziali, IVA e diritti: €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg..

Unità urbana abitazione Fg. 32 mappale 467 sub 1 graffata a mappale 468 sub. 1

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza in atti catastali di Mappale 144 Fg. 32 Catasto Terreni corrispondente a giardino di pertinenza rappresentato nella planimetria dell'unità immobiliare urbana

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica presso gli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate ed eventuale passaggio da catasto terreni a catasto urbano particella 144 Fg. 32 o soppressione

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche onnicomprensive di oneri previdenziali, IVA e diritti: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito Comunicazione ai sensi dell'Art. 22 L.R. 16/08 per diversa distribuzione interna. Successivo deposito di Segnalazione Certificata di Agibilità (non ottenuta con Condono Edilizio 104/1992) completa di allegati e dichiarazioni.

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

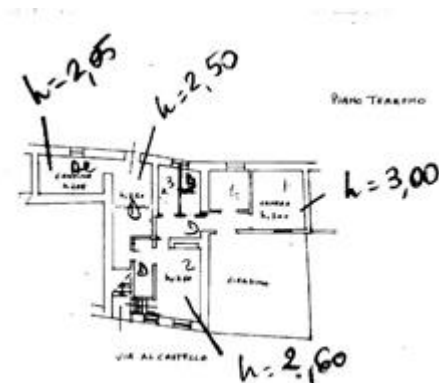
Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche onnicomprensive di oneri previdenziali, IVA, diritti e sanzioni: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.



RILIEVO



PLANIMETRIA IN ATTI CONDONO EDILIZIO 104/1992

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato reperimento certificati impianti (normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica impianti e rilascio di Certificato di Corrispondenza in conformità al D.M. 37/2008

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

Costi di regolarizzazione:

- spese onnicomprensive di verifiche e rilascio documento eseguito da professionisti o installatori abilitati: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

BENI IN CALIZZANO VIA AL CASTELLO 12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CALIZZANO VIA AL CASTELLO 12, della superficie commerciale di **98,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento facente parte del fabbricato, sviluppato su due piani fuori terra composto da due unità immobiliari, in Via al Castello nel centro storico medioevale del Comune di Calizzano, piccolo borgo dell'entroterra ligure, nell'alta Val Bormida, meta di villeggiatura estiva, situato ad un'altitudine di circa 650 metri sul mare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 293. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 467-468 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 400,25 Euro, indirizzo catastale: Via al Castello n° 14, piano: T, intestato a ***

DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 inserimento dati di superficie, variazione del 23/11/2009 n. SV215361 e SV215355 per bonifica identificativo catastale, variazione del classamento del 16/09/1992 n. SV203589, variazione per div. distr. interna SV203588

Coerenze: Nord Strada vicinale di San Rocco, Est ed Ovest altra u.i.u. , Sud Via Al Castello
Si segnala la presenza di terreno Fg. 32 Mapp. 144 Catasto Terreni corrispondente al giardino di proprietà rappresentato in planimetria catastale urbana da modificare e sopprimere in banca dati. Si segnala errata indicazione numero civico 14 anziché 12.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1967.



SOGGIORNO



SOGGIORNO



CUCINA



BAGNO



CAMERA



CAMERA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Finale ligure km. 27,00, Savona km. 48,00, Ceva Km. 30,00). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



INDIVIDUAZIONE



FABBRICATO VIA CASTELLO 12-14



VIA AL CASTELLO



VIA AL CASTELLO



PROSPETTO SECONDARIO SU STRADA VICINALE DI SAN ROCCO



FABBRICATO VIA AL CASTELLO 12

SERVIZI

negozi al dettaglio
farmacie
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
spazi verde
verde attrezzato
campo da calcio



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità è posta al piano terra con accesso indipendente da Via al Castello e composta da piccolo giardino a corte, ingresso/disimpegno, due camere, cucina, servizi igienici e soggiorno con caminetto

oltre a due locali accessori dotati di accesso secondario su Strada vicinale San Rocco.

Il fabbricato è stato edificato con caratteristiche tradizionali: struttura in pietra, tamponature perimetrali in pietra finite in intonaco cementizio e tinteggiate, copertura a falde inclinate con manto in elementi in cotto da sottoporre ad opere di manutenzione, bucatore protette da persiane e terrazzi con parapetti in metallo, disegno architettonico semplice e in discrete condizioni di manutenzione.

Le finiture interne sono di tipo civile: pavimenti in piastrelle ceramiche e legno, pareti intonacate e tinteggiate, rivestimenti vano servizio igienico e angolo cottura in piastrelle ceramiche, serramenti interni a battente in legno, serramenti esterni in legno dotati di persiane oscuranti. Le dotazioni impiantistiche risultano di basso livello: impianto idrico sanitario con allaccio alla pubblica fognatura e alla rete di fornitura acqua potabile, impianto elettrico con allacciato alla rete di fornitura energia, acqua calda sanitaria alimentata da boiler elettrico. L'impianto di riscaldamento autonomo con calderina posto in vano accessorio e distribuzione interna dotata di elementi radianti in alluminio, risulta alla data di sopralluogo non funzionante. I locali accessori risultano al rustico, all'interno dei vani sono presenti impianti parzialmente non funzionanti a servizio dell'unità e calderina a servizio dell'unità posta al piano primo. **Si segnala la presenza nel vano cantina di serbatoio per raccolta gasolio dismesso senza la presenza di combustibile.**

Lo stato generale di conservazione dell'unità, riconducibile all'epoca di attuazione di cambio di destinazione d'uso di cui al Condono Edilizio 104/1992, è stato compromesso dall'evento alluvionale in data 24/11/2016 a cui non sono seguite opere di risanamento. Al fine di garantire la sicurezza ed il ripristino della destinazione dovranno essere attuate opere di rinnovamento e verifica degli impianti e parziale ripristino delle finiture.

E' presente accesso da vano scale civico 14, accesso di servizio per collegamento al piano superiore

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : realizzato in metallo con apertura anta singola a pattente	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : ante a battente vetro singolo realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : ante a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non presente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in grès	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : due ante a battente realizzato in legno e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: non presente	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------------------	---------------------



INGRESSO DISIMPEGNO



CORTE/GIARDINO



CORTE/GIARDINO



LOCALE DI SGOMBERO



LOCALE DI SGOMBERO



CANTINA

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*

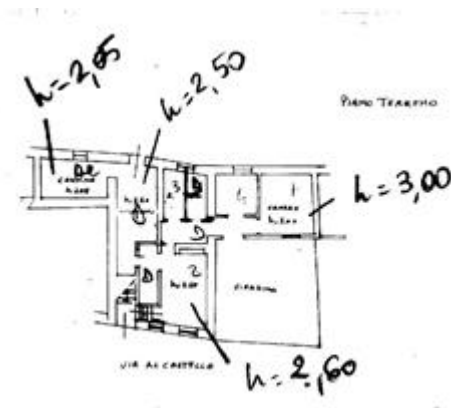
descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	79,00	x	100 %	=	79,00
accessori diretti	32,60	x	50 %	=	16,30
corte-giardino	36,00	x	10 %	=	3,60
Totale:	147,60				98,90



RILIEVO



PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI ANNO 1992



PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI ANNO 1986

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: 01/02/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: unità ad uso residenziale

Indirizzo: Via Guglielmo Marconi

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.852,00 pari a 339,01 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/02/2020

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: unità ad uso residenziale

Indirizzo: Piazza San Rocco

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.000,00 pari a 330,36 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/07/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: unità ad uso residenziale

Indirizzo: Via 5 Martiri

Superfici principali e secondarie: 162

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 339,51 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione della valore del bene è stato adottato metodo sintetico comparativo: procedimento di stima con determinazione del valore del bene economico mediante paragone con altri beni aventi eguali caratteristiche, ubicati nella stessa zona o in zone immediatamente limitrofe di cui sono noti i valori determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la rilevazione dei dati immobiliari si è provveduto ad eseguire ricerca mirata mediante consultazione inserzioni immobiliari e consultazione del Borsino Immobiliare dei Prezzi "Comparabilitalia.it" da cui sono stati ricercati gli estremi di compravendite recenti di beni assimilabili; successivamente sono stati consultati, presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i relativi atti di compravendita immobiliare con reperimento dei prezzi reali di immobili derivanti da recenti rogiti notarili. Verificate le caratteristiche dell'unità la sottoscritta applica valore medio arrotondato reperito pari a €/mq. 336,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	98,90	x	336,00	=	33.230,40
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 33.230,40
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 33.230,40
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la rilevazione dei dati immobiliari si è provveduto ad eseguire ricerca mirata mediante consultazione del Borsino Immobiliare dei Prezzi "Comparabilitalia.it" da cui sono stati desunti gli estremi di compravendite recenti di beni assimilabili; successivamente sono stati consultati, presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i relativi atti di compravendita immobiliare con reperimento dei prezzi reali di immobili derivanti da recenti rogiti notarili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Finale Ligure, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Calizzano, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Comparabilitalia

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	98,90	0,00	33.230,40	33.230,40
				33.230,40 €	33.230,40 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Stato di conservazione	-15% -4.984,56
4.984,56 €	

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.700,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.545,84**

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**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.545,84**
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: **€. 17.659,38**

data 26/08/2024

il tecnico incaricato
Elena Schiappacasse