



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 123/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

"BANCA PASSADORE & C. - SOCIETA' PER AZIONI"

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT.SSA ANNA FERRETTI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/03/2024

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](mailto:emmanuele.auxilia@studioauxilia.it)

PEC: [emmanuele.auxilia@archiworldpec.it](mailto:emmanuele.auxilia@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 123/2023

## LOTTO 1

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

**A**

**Appartamento** in villa a LOANO Via Bulasce 23A, frazione Località Bulaxe, della superficie commerciale di **110,08** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I due appartamenti oggetto della presente stima fanno entrambi parte di una villa sita in comune di Loano, località Bulaxe, avente accesso dal civico n. 23A della omonima via.

La località è posta immediatamente a monte dell'abitato a poco più di un chilometro dal centro storico e dal litorale;

il tessuto urbano della zona è costituito da villette sparse di edificazione recente alternate ad appezzamenti di terreno ad uso coltivo, il tutto posto sulla prima costa collinare parallela al corso del torrente Nimbato: l'ambiente è piacevole e la posizione del fabbricato - rialzata rispetto alla piana sottostante - garantisce vista aperta ed ottima esposizione.

La zona all'interno della quale sorge il complesso ha destinazione prevalentemente residenziale, non sono presenti attività commerciali e/o servizi, il collegamento con il litorale, il centro di Loano e la via Aurelia è costituito dall'asse di via Bulasce e quindi di Viale della Rimembranza.

La villa è disposta su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato, è stata costruita alla fine degli anni 'settanta ed ampliata a metà degli anni 'ottanta; nell'attuale composizione – risultata da un intervento di ampliamento e frazionamento del piano terreno eseguita in tempi recentissimi – è formata da due locali magazzino ed un locale autorimessa al piano interrato, due appartamenti con giardino al piano terreno ed un appartamento al piano primo. Il fabbricato sorge all'interno di un appezzamento di terreno solo parzialmente recintato adibito per la maggior parte a giardino costituente corte esclusiva degli appartamenti posti al piano terreno ed in minima parte dalla rampa di accesso carraio al piano interrato.

La porzione di giardino posta tra la pubblica via e il portone di ingresso all'atrio comune del fabbricato è gravato da servitù di accesso a favore di tutte le unità immobiliari costituenti il complesso.

Ancora riguardo all'area esterna va precisato che sulla porzione posta a sud ovest del fabbricato principale insistono un fabbricato in muratura adibito a deposito attrezzi e una serra; entrambe le strutture risultano prive di titolo abilitativo e non possono essere oggetto di sanatoria per l'esistenza del vincolo paesaggistico dovuto alla prossimità con il corso del Torrente Nimbato.

Le strutture portanti del fabbricato sono in cemento armato, la copertura è a falde, i fronti esterni sono intonacati al civile e tinteggiati; le bucatore esterne, ampie e regolari, sono protette verso l'esterno da persiane in alluminio preverniciato.

Da quanto si è potuto appurare nel corso del sopralluogo le condizioni di manutenzione del fabbricato sono in generale buone.

Data la consistenza complessiva dei beni si considerano due differenti lotti di vendita costituiti rispettivamente da:

Lotto I: appartamento posto al piano terreno, lato sud, identificato con il sub. 7 con giardino di pertinenza e piccoli fabbricati su questo insistenti (deposito agricolo e serra sopra citati).

Lotto II: appartamento posto al piano terreno, lato nord, identificato con il sub. 8 con giardino di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 1A, ha un'altezza interna di 2.95.

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

- foglio 15 particella 1207 sub. 7, scheda allegata alla DVR N. 9292.1/2024 del 29/02/2024, categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 710,13 Euro, indirizzo catastale: Via Bulasce civ. 23A, piano: T int. 1A, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Dati derivanti da: DVR N. 9292.1/2024 del 29/02/2024 e precedenti: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione classamento N. 3814.1/2012 del 2/04/2012; Ampliamento N. 41900.1/2011 del 31/03/2011; Variazione N. 5867.1/2011 del 17/02/2011 per esatta rappresentazione e diversa distribuzione degli spazi interni; due variazioni del quadro tariffario 1994, 1992; Variazione N. 625B.1/1991 del 2/08/1991 per ampliamento; Denuncia per costituzione in atti dal 21/04/1993.

Coerenze: l'appartamento ed il giardino pertinenziale nel complesso: appartamento e giardino individuati con il sub. 8, atrio ingresso comune, porzione di corte comune individuata con il sub. 9, mappali 1263, 394, 1206 394, 719 e 395; la porzione di corte individuata con il sub. 9 costituisce bene comune non censibile ai sub. 7 e 8 e risulta gravata da servitù di accesso pedonale e carraio a favore delle altre unità immobiliari costituenti il fabbricato.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2020/2023.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>110,08 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 295.286,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 251.000,00</b>        |
| Data della valutazione:  | <b>19/03/2024</b>           |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 10/01/2023 ed è stabilita attraverso dichiarazioni rese in sede di accesso.

L'immobile è occupato dalla Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* unitamente alla figlia minore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* sulla base di un contratto di comodato gratuito.

La Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* risulta residente presso l'immobile e insieme alla figlia forma un nucleo familiare con la proprietaria esecutata.

## 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:*

Servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 28/07/1993 a firma di Giacomo Burastero Notaio in Loano ai nn. 78.202 di repertorio, trascritta il 13/08/1993 a Finale Ligure ai nn. 5831 r.g. - 4501 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione di servitù di elettrodotto.

La servitù va a gravare sulla porzione di terreno descritto come: NCT comune di Loano - natura T, foglio 15 part. 395 (dal quale per successiva variazione è derivato l'attuale giardino identificato con il mappale 1207), è trascritta contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* comproprietari per le rispettive quote di ½ indiviso dei beni e prevede il passaggio di nr. 2 linee interrato (per un n. complessivo di 3 cavi) per una profondità di metri 2 e la lunghezza di metri 20 all'interno del mappale 395 del foglio 15.

##### *4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

##### *4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

Atto di asservimento dell'area sita nel comune LOANO identificata al Mappali 395-393-719 foglio 15 nel comune di Loano, stipulato il 02/02/1979 con atto a firma di Giacomo Burastero Notaio in Loano , registrato il 15/02/1979 a Albenga ai nn. 202A, trascritto il 01/03/1979 a Finale Ligure ai nn. 1415 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione di servitù non aedificandi.

Costituzione di servitù non aedificandi a favore del comune di Loano e contro – fra altri i Signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* su terreno descritto come: "...comune di Loano, località Bulaxe .... in mappa f. 15 mappali 395-393 e 719...() tale vincolo per costruire un fabbricato in base all'indice di intensità fabbricativa ..."

##### *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**, stipulata il 11/04/2012 con atto a firma di Paola Orsero Notaio in Loano ai nn. 2215 di repertorio, iscritta il 12/04/2012 a Finale Ligure ai nn. 3562 r.g. - 355 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Notaio Paola Orsero di Loano rep. 2215 del 11/04/2012.

Importo ipoteca: € 360.000,00.

Importo capitale: € 180.000,00.

gli immobili concessi a garanzia sono identificati al N.C.E.U. del comune di Loano al Foglio 15 mappale 1207 con i subalterni 1, 2, 3, 5 e 6

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/09/2013 con atto a firma di Valentino Elpidio Notaio in Alassio ai nn. 57365 di repertorio, iscritta il 07/10/2013 a Finale Ligure ai nn. 9717 r.g. - 1040 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 380.000,00.

Importo capitale: € 190.000,00.

Gli immobili concessi a garanzia sono identificati al N.C.E.U. del comune di Loano al Foglio 15 mappale 1207 con i subalterni 1, 2, 3, 5 e 6

Ipoteca **giudiziale** attiva, emessa il 22/09/2022 con atto a firma di Tribunale di Torino ai nn. 970 di repertorio, iscritta il 11/10/2022 a Finale Ligure ai nn. 1435 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 291.096,10.

Importo capitale: € 291.096,10.

L'ipoteca è iscritta sull'immobile identificato al N.C.E.U. del comune di Loano al Foglio 15 mappale 1207 sub. 6 (ex sub. 4)

Ipoteca **giudiziale** attiva, emessa il 05/06/2023 con atto a firma di Tribunale di Savona ai nn. 462 di repertorio, iscritta il 07/07/2023 a Finale Ligure ai nn. 692 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 135.600,00.

Importo capitale: € 135.600,00.

Durata ipoteca: E 135.501,80.

L'ipoteca è iscritta sull'immobile identificato al N.C.E.U. del comune di Loano al Foglio 15 mappale 1207 sub. 6 (ex sub. 4)

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

Pignoramento, emesso il 12/07/2023 con atto a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Savona ai nn. 1808 di repertorio, trascritta il 22/09/2023 a Finale Ligure ai nn. 11221 r.g. - 9293 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento per cui si procede, colpisce la quota pari ad 1/1 della piena proprietà dei beni descritti come: Unità negoziale 1: immobile 1 Comune di Loano (SV) - cat. U - Foglio 15, part. 1207, sub. 6, nat. A7 consistenza 7,5 vani – Via Bulasce civ. 23A piano T.

La descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento e nella relativa nota è coerente con quanto rilevato in sede di accesso e coincidono con quanto oggetto di relazione, con le notazioni sotto riportate.

A seguito della Denuncia di variazione presentata nelle more della procedura per divisione, ampliamento e modifiche alla distribuzione interna, l'immobile oggetto del pignoramento, precedentemente identificato al N.C.E.U. con il subalterno 6 come un'unica unità immobiliare è stato diviso, coerentemente con lo stato e l'attuale consistenza, in due differenti unità immobiliari rispettivamente identificate con i subalterni 7 (descritta al lotto 1) e 8 (descritta al lotto 2)

Pignoramento, trascritto il 18/10/1986 a Finale Ligure ai nn. 5096 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Il pignoramento colpiva il terreno sul quale era in corso di costruzioni il fabbricato di cui gli appartamenti sono parte che veniva descritto come "...appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 1007, con entro stante casa da terra a tetto, ad uso civile abitazione, in corso di costruzione..." Dalle verifiche effettuate dallo scrivente l'esecuzione immobiliare conseguente al pignoramento è stata estinta, ma non si è mai provveduto alla cancellazione della formalità sopra richiamata.

Sentenza di fallimento, trascritta il 18/02/1987 a Finale Ligure ai nn. 1127 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento.

La sentenza riguardava il complesso dei beni di cui gli immobili sono parte all'epoca consistenti e descritti come: "...in comune di Loano: casa di civile abitazione in via Bulaxe 23 costituita da piano terra e piano interrato denunciata con le schede 119676 e 119674 il 24/09/1980..." Dalle verifiche effettuate dallo scrivente la procedura è stata chiusa ma non si è mai provveduto alla cancellazione della formalità sopra richiamata.

Pignoramento, emesso il 22/07/2010 con atto a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Savona ai nn. 82 di repertorio, trascritto il 10/08/2010 a Finale Ligure ai nn. 6938 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Il pignoramento aveva dato origine alla procedura esecutiva Nr. 222/2010 e colpiva la quota pari ad 1/2 della piena proprietà dei beni descritti come: Unità negoziale 1: immobile 1 Comune di Loano (SV) - cat. U - foglio 15, part. 1207, sub. 4 nat. A7 consistenza 7.5 vani – Via Bulasce civ. 23A piano

T immobile 2 Comune di Loano (SV) - cat. U - foglio 15, part. 1207, sub. 5 nat. A7 consistenza 7 vani – Via Bulasce civ. 23A piano T immobile 3 Comune di Loano (SV) - cat. U - foglio 15, part. 1207, sub. 1 nat. C6 consistenza 70 mq – Via Bulasce civ. 23A piano S1 immobile 4 Comune di Loano (SV) - cat. U - foglio 15, part. 1207, sub. 3 nat. C2 consistenza 29 mq – Via Bulasce civ. 23A piano S1 immobile 3 Comune di Loano (SV) - cat. U - foglio 15, part. 1207, sub. 2 nat. C2 consistenza 45 mq – Via Bulasce civ. 23A piano S1 anche in questo caso la procedura risulta estinta ma la formalità non è mai stata cancellata

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>€. 0,00</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>€. 0,00</b> |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 02/02/1979 a firma di Giacomo Burastero Notaio in Loano ai nn. 54.006 di repertorio, trascritto il 01/03/1979 a Finale Ligure ai nn. 1771 r.g. - 1414 r.p..

Atto con il quale i Sig.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* avevano acquistato per le rispettive quote di 1/2 indiviso la porzione di terreno sul quale successivamente, a propria cura e spese, edificarono il fabbricato di cui gli immobili fanno parte.

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

per la quota di 18/10/2017, in forza di Atto di divisione (dal 18/10/2017), con atto stipulato il 18/10/2017 a firma di Roberto Ricci Notaio in Albenga ai nn. 68.365 di repertorio, registrato il 09/11/2017 a Albenga ai nn. 6701 serie 1TG, trascritto il 10/11/2017 a Finale Ligure ai nn. 12556 r.g. - 9418 r.p..

Atto con il quale i Sig.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* hanno sciolto la comunione sulla proprietà degli immobili siti nel comune di Loano via Bulasce civ. 23A consistenti nell'intero fabbricato con circostante appezzamento di terreno identificato al Foglio 15 con il mappale 1207.

La porzione assegnata alla Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* viene descritta come: piena proprietà dell'immobile sito in Comune di LOANO (SV), facente parte dell'edificio avente accesso dalla Via Bulasce n. 23/A e precisamente: - appartamento posto al piano terra con annessa zona di terreno adibita a corte di pertinenza esclusiva, composto di ingresso, cucina, ripostiglio, cinque vani, bagno-w.c. e loggia, confinante con: Mappali 395, 1548, 1547, 1263 e 1206. Nel Catasto Fabbricati è riportato al Foglio 15, Mappale 1207, Sub. 6 (ex Sub. 4), Via Bulasce N. 23A, piano T, Cat. A/7, classe 1, vani 7,5, R.C. Euro 1.065,19 Nell'atto veniva inoltre specificato: - la porzione di giardino posta fra l'accesso pedonale al fabbricato e la rampa di accesso al piano interrato rimarrà in uso comune tra i condidenti; - rimarranno in proprietà e uso comune tutti gli impianti fino al punto di innesto nelle singole unità assegnate; - rimarrà in comune anche l'accesso pedonale al fabbricato (...); - il tetto soprastante l'appartamento assegnato al Signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* rimarrà in proprietà esclusiva dello stesso che avrà il diritto di sopraelevare senza necessità di chiedere la

preventiva autorizzazione alla Signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e senza obbligo di corrispondere alla stessa alcuna indennità; - la Signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* avrà diritto di accesso al ridetto tetto solo ed esclusivamente per eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di sola riparazione dell'antenna TV e della canna fumaria entrambe a servizio dell'abitazione della Signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Il fabbricato è stato edificato sulla base di una concessione edilizia rilasciata dal comune di Loano in capo alle Signore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nel marzo 1979, il titolo edilizio è stato in seguito volturato in favore del Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e i lavori inizialmente previsti sono stati in un primo tempo oggetto di variante e quindi terminati con il rilascio di certificato di agibilità nel dicembre del 1979.

La prima concessione prevedeva la realizzazione del solo piano terreno e del piano interrato; In seguito, nel giugno del 1983 è stata ottenuta una concessione per la sopraelevazione del fabbricato con la creazione di volumetria abitativa al piano sottotetto.

I lavori sono stati eseguiti in maniera non conforme al progetto autorizzato e di conseguenza è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della legge 47/1985. Nel mese di aprile del 2012 è stata rilasciata la Concessione edilizia in Sanatoria n. 3665.

Nel corso del 2018 era stata presentata una istanza per Permesso di Costruire per lavori di ampliamento – la pratica è stata archiviata prima dell'inizio dei lavori con comunicazione del 22/11/2020.

Nel corso del 2019 sono state eseguite alcune opere di manutenzione straordinaria come da CILA N. 221 Prot. 40312 del 28/10/19.

In ultimo in data 9/01/2020 è stata presentata una SCIA alternativa al Permesso di Costruire per lavori di ampliamento con recupero del loggiato ai fini abitativi e frazionamento dell'appartamento a piano terreno (sub. 6) in due distinte abitative.

La SCIA era corredata da regolare Autorizzazione Paesaggistica rilasciata in data 29/04/2019 con il N. 2/2019.

I lavori sono stati completati all'inizio dell'anno 2023 con alcune varianti non sostanziali ma non risulta sia mai stata formalizzata la fine lavori.

Al fine di completare l'iter della pratica e regolarizzare le modifiche eseguite occorrerà presentare una pratica per accertamento di conformità; una volta concluso l'iter relativo alla pratica originaria potrà essere effettuata la suddivisione degli impianti e quindi essere presentata una segnalazione certificata di agibilità. Per maggior dettaglio si rimanda al capo relativo alla regolarità urbanistico edilizia dei beni.

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

Concessione Edilizia N. **456/1978** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova costruzione di fabbricato di civile abitazione, presentata il 11/12/1978, rilasciata il 06/03/1979 con il n. 20970 di protocollo.

La pratica era stata successivamente volturata in capo ai Sig.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Concessione Edilizia N. **176/1979**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante in corso d'opera, presentata il 15/05/1979 con il n. 176 di protocollo, rilasciata il 26/09/1979 con il n. 8297 di protocollo, agibilità del 03/12/1979.

Dal certificato di abitabilità: lavori di costruzione iniziati in data 16 marzo 1979 e terminati in data 27 novembre 1979 - casa abitabile dal 28 novembre 1979 - dati utili relativi all'edificio: piano

sotterraneo - vani utili - garage piano terreno - vani abitabili n. 4 - altri vani n. 3

Condono Edilizio ex L. 47/85 N. 3665, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di eseguiti in difformità rispetto ai titoli abilitativi ottenuti, presentata il 30/07/1987 con il n. 16025 di protocollo, rilasciata il 03/04/2012 con il n. 3665 di protocollo

SCIA N. 221/2019, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 28/10/2019, rilasciata il 28/10/2019 con il n. 40312 di protocollo.

La fine lavori è stata comunicata in data 22/11/2020

SCIA alternativa al Permesso di Costruire N. 1/2020, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Recupero ai fini abitativi di portico esistente e frazionamento in due unità abitative, presentata il 09/01/2020 con il n. 932/2020 di protocollo, rilasciata il 22/11/2020, agibilità **non ancora rilasciata**.

Le opere sono state completate all'inizio dell'anno 2023 ma non è mai stata formalizzata la comunicazione di fine lavori. Per maggior dettaglio si rimanda al capitolo relativo alla regolarità urbanistico edilizia.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. N. 93 del 14/12/1999, N. 95 del 30/12/2002, N. 1 del 27/01/2014 e N. 2 del 29/04/2014 e N. 10 del 05/05/2017.

L'immobile ricade in zona B - B - Zona residenziale di contenimento allo stato di fatto.

Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 14 delle N.T.A. .

L'area all'interno della quale si trova il fabbricato risulta inoltre soggetta ai seguenti vincoli:

Fascia di Rispetto ferroviaria;

Vincolo Tutela Paesistica - Ex art. 142 Codice Beni Culturali e del Paesaggio

Rispetto alla normativa sovracomunale risulta inoltre così classificato:

Piano di Bacino: Pg0 - Pg0 - Suscettività al dissesto molto bassa

Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico: TU-OC - TU-OC Tessuti urbani ad impianto occasionale - Art. 38; Assetto insediativo: ID MA - Ass. insediativo - ID MA - Insediamento Diffuso a regime normativo di Mantenimento - Art. 44; Assetto geomorfologico: MO-B - Ass. Geomorfologico - MO-B - Modificabilità di tipo B - Art. 67; Assetto vegetazionale: COL-ISS-MA - Ass. Vegetazionale - COL-ISSMA - Colture - Insediamenti sparsi - serre - Regime normativo di mantenimento - Art. 71

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

I lavori denunciati con la SCIA n. 1/2020 sono stati eseguiti in sostanziale conformità con il titolo ad eccezione di quanto segue:

nel vano di ingresso è stato creato un locale ripostiglio non previsto a progetto;

sul fronte Est del fabbricato, in corrispondenza della parete attrezzata dell'angolo cottura, è stata creata una finestra non prevista;

non è stato costituito il disimpegno previsto a progetto tra il locale soggiorno con angolo cottura ed il bagno;

contrariamente a quanto previsto nella relazione di progetto allegata alla SCIA 1/2020, all'interno del giardino di proprietà non è stato realizzato il nuovo posto auto.

Inoltre, sebbene i lavori siano stati completati all'inizio dell'anno 2023 non è mai stata data la comunicazione di fine lavori prevista dalla normativa in vigore né è stata richiesta l'agibilità.

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m. - L.R. 16/2008 e s.m.)

Le prime due difformità potranno essere regolarizzate con la presentazione di una istanza per accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380/2001 con versamento della sanzione minima mentre il disimpegno dovrà essere costituito con la posa in opera di una nuova porta in ottemperanza a quanto previsto dai regolamenti igienico sanitari in vigore.

Per quanto riguarda il reperimento del posto auto, considerate le dimensioni del cancello di ingresso e il fatto che il primo tratto di giardino è soggetto a servitù di accesso a favore di tutte le unità del fabbricato si ritiene necessario richiederne la monetizzazione - non si può in ogni caso escludere la possibilità alternativa di acquisire un posto auto da terzi da rendere pertinenziale all'unità abitativa.

Una volta sanata la posizione attuale, al fine di rendere le due nuove unità abitative autonome ed indipendenti sarà inoltre necessario operare la separazione degli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento.

Nel corso dei lavori gli impianti erano già stati predisposti per la successiva separazione; dovranno di conseguenza essere richiesti i nuovi allacci alle reti idrica, elettrica e gas e dovrà essere fornita, installata ed allacciata una nuova caldaia murale da porre a servizio dell'appartamento.

I lavori relativi ai nuovi allacci e all'impiantistica potranno essere eseguiti in edilizia libera con il deposito di una eventuale integrazione alla relazione ex L. 10/91 già depositata presso l'UTC.

Per quanto riguarda l'aspetto paesaggistico si ritiene che le varianti apportate con la creazione della nuova buca sul fronte Est possano rientrare nelle esenzioni previste dall'allegato A del DPR n. 31/2007 - la posizione andrà in ogni caso valutata con l'UTC di Loano in sede di presentazione della pratica di accertamento di conformità sopra descritta.

Si ritiene che nel caso in cui l'Ufficio ritenesse necessaria la presentazione di una Istanza per accertamento di compatibilità paesaggistica ogni ulteriore onere economico possa essere compreso nell'abbattimento forfettario del 15% apportato alla valutazione degli immobili in sede di stima finale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche - valutazione complessiva a forfait: €3.500,00
- Sanzione amministrativa per Accertamento di conformità: €516,00
- diritti di segreteria Istanza Accertamento di conformità ex art. 36: €688,00
- diritti di segreteria per presentazione SCA: €150,00
- Monetizzazione posto auto: €11.600,00

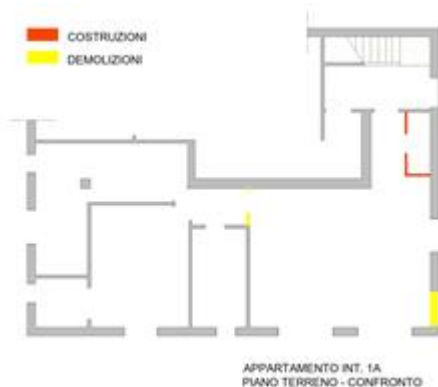
Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni



LOTTO 1 STATO DI FATTO



LOTTO 1 STATO AUTORIZZATO



LOTTO 1 CONFRONTO

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

All'interno del giardino pertinenziale insistono due fabbricati privi di titolo abilitativo, non regolarizzabili per la presenza del vincolo paesaggistico: il locale deposito in muratura e la serra dovranno essere demoliti

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m. - L.R. 16/2008 e s.m.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione con rimessa in pristino dello stato dei luoghi

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri di demolizione e smaltimento: €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a locale deposito ed alla serra che si trovano nella porzione ribassata del giardino



MAGAZZINO IN MURATURA DA DEMOLIRE - DIMENSIONI    SERRA DA DEMOLIRE - DIMENSIONI DI MASSIMA  
DI MASSIMA

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile oggetto di stima è privo di APE. (normativa di riferimento: L.R. Liguria 13 Novembre 2012 N. 6 e s.m.)

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione certificazione energetica: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Secondo l'art. 21 del regolamento attuativo della legge Regione Liguria 13/11/2012 n. 6 i trasferimenti in ambito di procedimenti esecutivi e concorsuali sono espressamente esonerati dall'allegazione dell'APE. La redazione del certificato viene di conseguenza considerata come un eventuale onere futuro a carico del soggetto acquirente – si considera di conseguenza una riduzione monetaria forfettaria pari ad € 500,00 per spese tecniche comprensiva di IVA e altri oneri fiscali ed amministrativi.

BENI IN LOANO VIA BULASCE 23A, FRAZIONE LOCALITÀ BULAXE

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** in villa a LOANO Via Bulasce 23A, frazione Località Bulaxe, della superficie commerciale di **110,08** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I due appartamenti oggetto della presente stima fanno entrambi parte di una villa sita in comune di Loano, località Bulaxe, avente accesso dal civico n. 23A della omonima via.

La località è posta immediatamente a monte dell'abitato a poco più di un chilometro dal centro storico e dal litorale;

il tessuto urbano della zona è costituito da villette sparse di edificazione recente alternate ad appezzamenti di terreno ad uso coltivo, il tutto posto sulla prima costa collinare parallela al corso del torrente Nimbato: l'ambiente è piacevole e la posizione del fabbricato - rialzata rispetto alla piana sottostante - garantisce vista aperta ed ottima esposizione.

La zona all'interno della quale sorge il complesso ha destinazione prevalentemente residenziale, non sono presenti attività commerciali e/o servizi, il collegamento con il litorale, il centro di Loano e la via Aurelia è costituito dall'asse di via Bulasce e quindi di Viale della Rimembranza.

La villa è disposta su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato, è stata costruita alla fine degli anni 'settanta ed ampliata a metà degli anni 'ottanta; nell'attuale composizione – risultata da un intervento di ampliamento e frazionamento del piano terreno eseguita in tempi recentissimi – è formata da due locali magazzino ed un locale autorimessa al piano interrato, due appartamenti con giardino al piano terreno ed un appartamento al piano primo. Il fabbricato sorge all'interno di un

apezzamento di terreno solo parzialmente recintato adibito per la maggior parte a giardino costituente corte esclusiva degli appartamenti posti al piano terreno ed in minima parte dalla rampa di accesso carraio al piano interrato.

La porzione di giardino posta tra la pubblica via e il portone di ingresso all'atrio comune del fabbricato è gravato da servitù di accesso a favore di tutte le unità immobiliari costituenti il complesso.

Ancora riguardo all'area esterna va precisato che sulla porzione posta a sud ovest del fabbricato principale insistono un fabbricato in muratura adibito a deposito attrezzi e una serra; entrambe le strutture risultano prive di titolo abilitativo e non possono essere oggetto di sanatoria per l'esistenza del vincolo paesaggistico dovuto alla prossimità con il corso del Torrente Nimbalto.

Le strutture portanti del fabbricato sono in cemento armato, la copertura è a falde, i fronti esterni sono intonacati al civile e tinteggiati; le bucatore esterne, ampie e regolari, sono protette verso l'esterno da persiane in alluminio preverniciato.

Da quanto si è potuto appurare nel corso del sopralluogo le condizioni di manutenzione del fabbricato sono in generale buone.

Data la consistenza complessiva dei beni si considerano due differenti lotti di vendita costituiti rispettivamente da:

Lotto I: appartamento posto al piano terreno, lato sud, identificato con il sub. 7 con giardino di pertinenza e piccoli fabbricati su questo insistenti (deposito agricolo e serra sopra citati).

Lotto II: appartamento posto al piano terreno, lato nord, identificato con il sub. 8 con giardino di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 1A, ha un'altezza interna di 2.95.

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

- foglio 15 particella 1207 sub. 7, scheda allegata alla DVR N. 9292.1/2024 del 29/02/2024, categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 710,13 Euro, indirizzo catastale: Via Bulasce civ. 23A, piano: T int. 1A, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Dati derivanti da: DVR N. 9292.1/2024 del 29/02/2024 e precedenti: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione classamento N. 3814.1/2012 del 2/04/2012; Ampliamento N. 41900.1/2011 del 31/03/2011; Variazione N. 5867.1/2011 del 17/02/2011 per esatta rappresentazione e diversa distribuzione degli spazi interni; due variazioni del quadro tariffario 1994, 1992; Variazione N. 625B.1/1991 del 2/08/1991 per ampliamento; Denuncia per costituzione in atti dal 21/04/1993.

Coerenze: l'appartamento ed il giardino pertinenziale nel complesso: appartamento e giardino individuati con il sub. 8, atrio ingresso comune, porzione di corte comune individuata con il sub. 9, mappali 1263, 394, 1206 394, 719 e 395;

la porzione di corte individuata con il sub. 9 costituisce bene comune non censibile ai sub. 7 e 8 e risulta gravata da servitù di accesso pedonale e carraio a favore delle altre unità immobiliari costituenti il fabbricato.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2020/2023.



*Casa di civile abitazione via Bulasce civ. 23A - viste generali esterne*



*Casa di civile abitazione via Bulasce civ. 23A - viste generali esterne*



*Porzione corte comune di ingresso*



*Porzione di giardino ad uso esclusivo*



*Porzione di giardino ad uso esclusivo*



*Porzione di giardino ad uso esclusivo*

#### 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 ALBENGA (10 KM) BORGHETTO S SPIRITO (2.5 KM) SAVONA (26 KM) GENOVA (79KM) CUNEO (84 KM) TORINO (122 KM) MILANO (166 KM)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Localizzazione fabbricato su scala territoriale



Localizzazione fabbricato su scala comunale



Localizzazione fabbricato a livello locale



Sovrapposizione vista satellitare/base catastale



Individuazione fabbricato su mappa catastale



Individuazione fabbricato su vista satellitare

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 KM  
 ferrovia distante 1.5 KM  
 porto distante 1.5 KM  
 autobus distante 500 MT



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano terreno con circostante porzione di giardino pertinenziale all'interno del quale si trovano una serra ed un fabbricato ad uso deposito entrambi privi di titolo edilizio. L'appartamento ha accesso dall'atrio di ingresso – vano scala comune, viene distinto con l'interno 1A,

sviluppa una superficie complessiva di circa 99 mq. ed è composto da piccolo locale di ingresso – corridoio, ripostiglio, ampio soggiorno con angolo cottura, bagno, due camere e secondo bagno; con circostante ampia porzione di giardino posto sui lati ovest e sud del fabbricato.

Gli ambienti sono ampi, ben distribuiti e affacciano sul circostante giardino attraverso ampie aperture finestrate.

I pavimenti di tutti i locali sono di piastrelle ceramiche, il bagno e l'angolo cottura hanno rivestimenti parziali in piastrelle ceramiche; le pareti di tutti gli altri locali, così come i soffitti, sono in generale intonacate al civile e tinteggiate.

L'ingresso all'appartamento è chiuso da un portoncino ad anta singola del tipo blindato; le porte interne, a battente, hanno ante in legno con specchiatura cieca con finitura smaltata, la porta del bagno posto a servizio della camera principale è ad anta scorrevole del tipo a scrigno; i serramenti esterni sono in generale ad una/due ante a battente, le due grandi porte finestre del soggiorno sono invece ad anta scorrevole, tutti i serramenti hanno profilo di alluminio e tamponamento in vetro camera e sono protetti verso l'esterno da persiane alla genovese in alluminio preverniciato.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idrico sanitario, adduzione gas e riscaldamento autonomo sottotraccia alimentato da una unica caldaia al momento condivisa con l'appartamento confinante che verrà descritto al lotto B.

Le condizioni di manutenzione delle finiture e delle dotazioni impiantistiche sono in generale molto buone e risalgono ai lavori di ristrutturazione completati tra la fine del 2022 e l'inizio del 2023.

Al momento gli allacci alle forniture (acqua, gas e energia) e parte delle dotazioni impiantistiche sono in condivisione con l'appartamento adiacente ma in fase di installazione sono stati adottati gli accorgimenti necessari alla separazione dei due impianti. I lavori di separazione definitiva potranno quindi essere eseguiti con interventi minimali previa richiesta di nuovi allacci alle forniture.

La porzione di terreno adibita a giardino circonda l'appartamento sui due lati esposti a sud e ad ovest, è disposta su due ampie fasce poste su quote differenti: la prima, più ampia a livello con il piano terreno e la seconda, a sud ovest ribassata di circa 1 metro.

Su questa seconda porzione insistono il fabbricato ad uso deposito agricolo e una serra.

Il deposito agricolo ha struttura in muratura e copertura a falda unica inclinata, sviluppa una superficie complessiva di circa 20 mq.; una porzione è completamente chiusa (mq. 12 circa) mentre una seconda porzione è aperta sul lato maggiore (mq. 8 circa).

La serra in struttura metallica e tamponamenti in vetro sviluppa una superficie complessiva di circa 40 mq.

Come verrà più dettagliatamente relazionato in seguito tali fabbricati risultano privi di titolo autorizzativo e non essendo sanabili per la presenza del vincolo paesaggistico, dovranno essere demoliti.

Il giardino è recintato lungo il perimetro esterno della proprietà mentre al momento non è ancora separato dalla rimanente porzione pertinenziale all'appartamento interno 1B – posto sul lato Nord.

La separazione in precario al momento esistente andrà riposizionata – o ricostruita - lungo il confine catastale tra le due porzioni.



*Appartamento int. 1A - ingresso su soggiorno con angolo cottura*



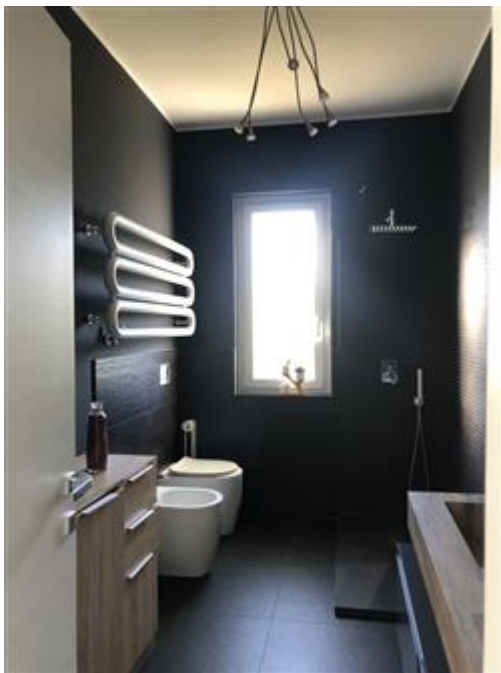
*Vista soggiorno*



Camera da letto padronale



Bagno di servizio alla camera padronale



Bagno principale



Camera singola

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 e soggiorno con angolo cottura | 42,70         | x | 100 % | = | 42,70         |
| Ripostiglio                             | 2,80          | x | 100 % | = | 2,80          |
| Disimpegno                              | 3,75          | x | 100 % | = | 3,75          |
| Bagno principale                        | 8,35          | x | 100 % | = | 8,35          |
| Camera padronale                        | 17,50         | x | 100 % | = | 17,50         |
| Bagno                                   | 4,80          | x | 100 % | = | 4,80          |
| Camera                                  | 19,30         | x | 100 % | = | 19,30         |
| Terreno ad uso giardino - entro 25 mq.  | 25,00         | x | 10 %  | = | 2,50          |
| Terreno ad uso giardino - oltre 25 mq.  | 419,00        | x | 2 %   | = | 8,38          |
| <b>Totale:</b>                          | <b>543,20</b> |   |       |   | <b>110,08</b> |



APPARTAMENTO 1A SCHEDA CATASTALE



APPARTAMENTO 1A PLANIMETRIA GENERALE



APPARTAMENTO 1A PLANIMETRIA STATO DI FATTO

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'appartamento oggetto di stima, per posizione, taglio commerciale e caratteristiche estrinseche ed intrinseche può incontrare sicuramente l'interesse del mercato in particolare - considerata la collocazione in zona residenziale semicentrale - della prima casa. La presenza di un ampio giardino la generosità degli spazi costituiscono sicuramente un importante punto di forza; relativamente penalizzante può risultare la mancanza di un posto auto ma si ritiene che lo stesso possa essere eventualmente acquisito con trattativa separata dalle proprietà confinanti.

Considerate le condizioni generali del mercato e le condizioni di manutenzione dell'immobile si ritiene di poter adottare un valore base pari ad € 3.000 per mq. di superficie commerciale da cui la seguente valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,08 x 3.000,00 = **330.240,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione   | importo    |
|---|------------|
| lavori di completamento: separazione degli impianti, fornitura e posa nuova caldaia, costituzione del disimpegno, richiesta nuovi allacci - valutazione a corpo | -10.000,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 320.240,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 320.240,00**

## 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 e per eventuali maggiori spese ed oneri amministrativi necessari per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico edilizio

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di ALBENGA, conservatoria dei registri immobiliari di FINALE LIGURE, ufficio tecnico di LOANO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DEL TERRITORIO; IL BORSINO 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 | 110,08      | 0,00            | 320.240,00          | 320.240,00          |
|    |              |             |                 | <b>320.240,00 €</b> | <b>320.240,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 24.954,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 295.286,00**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 251.000,00**

**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: **€. 188.250,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 123/2023

## LOTTO 2

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

**A**

**Appartamento** in villa sito a LOANO Via Bulasce 23A, frazione Località Bulaxe, della superficie commerciale di **61,52** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Per la descrizione generale dei beni si rimanda al lotto 1

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 1B, ha un'altezza interna di 2.95.

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

- foglio 15 particella 1207 sub. 8, scheda allegata alla DVR N. 9292.1/2024 del 29/02/2024, categoria A/7, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via Bulasce civ. 23A, piano: T int. 1B, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Dati derivanti da DVR N. 9292.1/2024 del 29/02/2024 e precedenti: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione classamento N. 3814.1/2012 del 2/04/2012; Ampliamento N. 41900.1/2011 del 31/03/2011; Variazione N. 5867.1/2011 del 17/02/2011 per esatta rappresentazione e diversa distribuzione degli spazi interni; due variazioni del quadro tariffario 1994, 1992; Variazione N. 625B.1/1991 del 2/08/1991 per ampliamento; Denuncia per costituzione in atti dal 21/04/1993.

Coerenze: l'appartamento ed il giardino pertinenziale nel complesso: mappali 1548, 1547, porzione di corte comune individuata con il sub. 9, atrio di ingresso e vano scala comuni, appartamento sub. 7 con annessa corte pertinenziale e mappale 395.

La porzione di corte individuata con il sub. 9 costituisce bene comune non censibile ai sub. 7 e 8 e risulta gravata da servitù di accesso pedonale e carraio a favore delle altre unità immobiliari costituenti il fabbricato.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2020/2023.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>61,52 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 202.314,00</b>       |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 172.000,00</b>       |
| Data della valutazione:  | <b>19/03/2024</b>          |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
L'immobile è occupato dalla proprietaria esecutata

### 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:

Servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 28/07/1993 a firma di Giacomo Burastero Notaio in Loano ai nn. 78.202 di repertorio, trascritta il 13/08/1993 a Finale Ligure ai nn. 5831 r.g. - 4501 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione di servitù di elettrodotto.

La servitù va a gravare sulla porzione di terreno descritto come: NCT comune di Loano - natura T, foglio 15 part. 395 (dal quale per successiva variazione è derivato l'attuale giardino identificato con il mappale 1207), è trascritta contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* comproprietari per le rispettive quote di ½ indiviso dei beni e prevede il passaggio di nr. 2 linee interraste (per un n. complessivo di 3 cavi) per una profondità di metri 2 e la lunghezza di metri 20 all'interno del mappale 395 del foglio 15.

##### 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

##### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Atto di asservimento dell'area sita nel comune LOANO identificata al Mappali 395-393-719 foglio 15 nel comune di Loano, stipulato il 02/02/1979 con atto a firma di Giacomo Burastero Notaio in Loano , registrato il 15/02/1979 a Albenga ai nn. 202A, trascritto il 01/03/1979 a Finale Ligure ai nn. 1415 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione di servitù non aedificandi.

Costituzione di servitù non aedificandi a favore del comune di Loano e contro – fra altri i Signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* su terreno descritto come: "...comune di Loano, località Bulaxe ... in mappa f. 15 mappali 395-393 e 719...()" tale vincolo per costruire un fabbricato in base all'indice di intensità fabbricativa ..."

##### 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 **giudiziale** attiva, stipulata il 22/09/2022 con atto a firma di Tribunale di Torino ai nn. 970 di repertorio, iscritta il 11/10/2022 a Finale Ligure ai nn. 1435 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: € 291.096,10.

Importo capitale: € 291.096,10.

L'ipoteca è iscritta sull'immobile identificato al N.C.E.U. del comune di Loano al Foglio 15 mappale 1207 sub. 6 (ex sub. 4)

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/06/2023 con atto a firma di Tribunale di Savona ai nn. 462 di repertorio, iscritta il 07/07/2023 a Finale Ligure ai nn. 692 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: € 135.600,00.

Importo capitale: € 135.600,00.

Durata ipoteca: E 135.501,80.

L'ipoteca è iscritta sull'immobile identificato al N.C.E.U. del comune di Loano al Foglio 15 mappale 1207 sub. 6 (ex sub. 4)

Ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/04/2012 con atto a firma di Paola Orsero Notaio in Loano ai nn. 2215 di repertorio, iscritta il 12/04/2012 a Finale Ligure ai nn. 3562 r.g. - 355 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Notaio Paola Orsero di Loano rep. 2215 del 11/04/2012.

Importo ipoteca: € 360.000,00.

Importo capitale: € 180.000,00.

gli immobili concessi a garanzia sono identificati al N.C.E.U. del comune di Loano al Foglio 15 mappale 1207 con i subalterni 1, 2, 3, 5 e 6

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/09/2013 con atto a firma di Valentino Elpidio Notaio in Alassio ai nn. 57365 di repertorio, iscritta il 07/10/2013 a Finale Ligure ai nn. 9717 r.g. - 1040 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 380.000,00.

Importo capitale: € 190.000,00.

Gli immobili concessi a garanzia sono identificati al N.C.E.U. del comune di Loano al Foglio 15 mappale 1207 con i subalterni 1, 2, 3, 5 e 6

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

Pignoramento, emesso il 12/07/2023 con atto a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Savona ai nn. 1808 di repertorio, trascritta il 22/09/2023 a Finale Ligure ai nn. 11221 r.g. - 9293 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento per cui si procede, colpisce la quota pari ad 1/1 della piena proprietà dei beni descritti come: Unità negoziale 1: immobile 1 Comune di Loano (SV) - cat. U - Foglio 15, part. 1207, sub. 6, nat. A7 consistenza 7,5 vani – Via Bulasce civ. 23A piano T

è trascritto contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - proprietà per 1/1

La descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento e nella relativa nota è coerente con quanto rilevato in sede di accesso e coincide con quanto oggetto di relazione, con le notazioni sotto riportate.

A seguito della Denuncia di variazione presentata nelle more della procedura per divisione, ampliamento e modifiche alla distribuzione interna, l'immobile oggetto del pignoramento, precedentemente identificato al N.C.E.U. al subalterno 6 come un'unica unità immobiliare è stato diviso, coerentemente con lo stato e l'attuale consistenza, in due differenti unità immobiliari rispettivamente identificate con i subalterni 7 (descritta al lotto 1) e 8 (descritta al lotto 2)

Pignoramento, trascritto il 18/10/1986 a Finale Ligure ai nn. 5096 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Il pignoramento colpiva il terreno sul quale era in corso di costruzioni il fabbricato di cui gli appartamenti sono parte che veniva descritto come "...appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 1007, con entro stante casa da terra a tetto, ad uso civile abitazione, in corso di costruzione..." Dalle verifiche effettuate dallo scrivente l'esecuzione immobiliare conseguente al pignoramento è stata estinta, ma non si è mai provveduto alla cancellazione della formalità sopra richiamata.

Sentenza di fallimento, trascritta il 18/02/1987 a Finale Ligure ai nn. 1127 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento.

La sentenza riguardava il complesso dei beni di cui gli immobili sono parte all'epoca consistenti e descritti come: "...in comune di Loano: casa di civile abitazione in via Bulaxe 23 costituita da piano

terra e piano interrato denunciata con le schede 119676 e 119674 il 24/09/1980...” Dalle verifiche effettuate dallo scrivente la procedura è stata chiusa ma non si è mai provveduto alla cancellazione della formalità sopra richiamata.

Pignoramento, emesso il 22/07/2010 con atto a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Savona ai nn. 82 di repertorio, trascritta il 10/08/2010 a Finale Ligure ai nn. 6938 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Il pignoramento aveva dato origine alla procedura esecutiva Nr. 222/2010 e colpiva la quota pari ad 1/2 della piena proprietà dei beni descritti come: Unità negoziale 1: immobile 1 Comune di Loano (SV) - cat. U - foglio 15, part. 1207, sub. 4 nat. A7 consistenza 7.5 vani – Via Bulasce civ. 23A piano T immobile 2 Comune di Loano (SV) - cat. U - foglio 15, part. 1207, sub. 5 nat. A7 consistenza 7 vani – Via Bulasce civ. 23A piano T immobile 3 Comune di Loano (SV) - cat. U - foglio 15, part. 1207, sub. 1 nat. C6 consistenza 70 mq – Via Bulasce civ. 23A piano S1 immobile 4 Comune di Loano (SV) - cat. U - foglio 15, part. 1207, sub. 3 nat. C2 consistenza 29 mq – Via Bulasce civ. 23A piano S1 immobile 3 Comune di Loano (SV) - cat. U - foglio 15, part. 1207, sub. 2 nat. C2 consistenza 45 mq – Via Bulasce civ. 23A piano S1

anche in questo caso la procedura risulta estinta ma la formalità non è mai stata cancellata

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>€. 0,00</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>€. 0,00</b> |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 02/02/1979 a firma di Giacomo Burastero Notaio in Loano ai nn. 54.006 di repertorio, trascritto il 01/03/1979 a Finale Ligure ai nn. 1771 r.g. - 1414 r.p..

Atto con il quale i Sig.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* avevano acquistato per le rispettive quote di 1/2 indiviso la porzione di terreno sul quale successivamente, a propria cura e spese, edificarono il fabbricato di cui gli immobili fanno parte.

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

per la quota di 18/10/2017, in forza di Atto di divisione (dal 18/10/2017), con atto stipulato il 18/10/2017 a firma di Roberto Ricci Notaio in Albenga ai nn. 68.365 di repertorio, registrato il 09/11/2017 a Albenga ai nn. 6701 serie 1TG, trascritto il 10/11/2017 a Finale Ligure ai nn. 12556 r.g. - 9418 r.p..

Atto con il quale i Sig.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* hanno sciolto la comunione sulla proprietà degli immobili siti nel comune di Loano via Bulasce civ. 23A consistenti nell'intero fabbricato con circostante appezzamento di terreno identificato al Foglio 15 con il mappale 1207.

La porzione assegnata alla Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* viene descritta come: piena proprietà dell'immobile sito in Comune di LOANO (SV), facente parte dell'edificio avente accesso dalla Via

Bulasce n. 23/A e precisamente: - appartamento posto al piano terra con annessa zona di terreno adibita a corte di pertinenza esclusiva, composto di ingresso, cucina, ripostiglio, cinque vani, bagno-w.c. e loggia, confinante con: Mappali 395, 1548, 1547, 1263 e 1206. Nel Catasto Fabbricati è riportato al Foglio 15, Mappale 1207, Sub. 6 (ex Sub. 4), Via Bulasce N. 23A, piano T, Cat. A/7, classe 1, vani 7,5, R.C. Euro 1.065,19 Nell'atto veniva inoltre specificato:

- la porzione di giardino posta fra l'accesso pedonale al fabbricato e la rampa di accesso al piano interrato rimarrà in uso comune tra i condividenti;
- rimarranno in proprietà e uso comune tutti gli impianti fino al punto di innesto nelle singole unità assegnate;
- rimarrà in comune anche l'accesso pedonale al fabbricato (...);
- il tetto soprastante l'appartamento assegnato al Signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* rimarrà in proprietà esclusiva dello stesso che avrà il diritto di sopraelevare senza necessità di chiedere la preventiva autorizzazione alla Signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e senza obbligo di corrispondere alla stessa alcuna indennità;
- la Signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* avrà diritto di accesso al ridetto tetto solo ed esclusivamente per eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di sola riparazione dell'antenna TV e della canna fumaria entrambe a servizio dell'abitazione della Signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Il fabbricato è stato edificato sulla base di una concessione edilizia rilasciata dal comune di Loano in capo alle Signore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nel marzo 1979, il titolo edilizio è stato in seguito volturato in favore del Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e i lavori inizialmente previsti sono stati in un primo tempo oggetto di variante e quindi terminati con il rilascio di certificato di agibilità nel dicembre del 1979.

La prima concessione prevedeva la realizzazione del solo piano terreno e del piano interrato; In seguito, nel giugno del 1983 è stata ottenuta una concessione per la sopraelevazione del fabbricato con la creazione di volumetria abitativa al piano sottotetto.

I lavori sono stati eseguiti in maniera non conforme al progetto autorizzato e di conseguenza è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della legge 47/1985. Nel mese di aprile del 2012 è stata rilasciata la Concessione edilizia in Sanatoria n. 3665.

Nel corso del 2018 era stata presentata una istanza per Permesso di Costruire per lavori di ampliamento – la pratica è stata archiviata prima dell'inizio dei lavori con comunicazione del 22/11/2020.

Nel corso del 2019 sono state eseguite alcune opere di manutenzione straordinaria come da CILA N. 221 Prot. 40312 del 28/10/19.

In ultimo in data 9/01/2020 è stata presentata una SCIA alternativa al Permesso di Costruire per lavori di ampliamento con recupero del loggiato ai fini abitativi e frazionamento dell'appartamento a piano terreno (sub. 6) in due distinte abitative.

La SCIA era corredata da regolare Autorizzazione Paesaggistica rilasciata in data 29/04/2019 con il N. 2/2019.

I lavori sono stati completati all'inizio dell'anno 2023 con alcune varianti non sostanziali ma non risulta sia mai stata formalizzata la fine lavori. Al fine di completare l'iter della pratica occorrerà di conseguenza presentare una comunicazione di fine lavori postuma con allegata variante finale e dovrà successivamente essere presentata una segnalazione certificata di agibilità. Per maggior dettaglio si rimanda al capo relativo alla regolarità urbanistico edilizia dei beni.

## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **456/1978** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova costruzione di fabbricato di civile abitazione, presentata il 11/12/1978, rilasciata il 06/03/1979 con il n. 20970 di protocollo.

La pratica era stata successivamente volturata in capo ai Sig.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Concessione Edilizia N. **176/1979**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante in corso d'opera, presentata il 15/05/1979 con il n. 176 di protocollo, rilasciata il 26/09/1979 con il n. 8297 di protocollo, agibilità del 03/12/1979.

Dal certificato di abitabilità: lavori di costruzione iniziati in data 16 marzo 1979 e terminati in data 27 novembre 1979 - casa abitabile dal 28 novembre 1979 - dati utili relativi all'edificio: piano sotterraneo - vani utili - garage piano terreno - vani abitabili n. 4 - altri vani n. 3

Condono Edilizio ex L. 47/85 N. **3665**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di eseguiti in difformità rispetto ai titoli abilitativi ottenuti, presentata il 30/07/1987 con il n. 16025 di protocollo, rilasciata il 03/04/2012 con il n. 3665 di protocollo

SCIA N. **221/2019**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 28/10/2019, rilasciata il 28/10/2019 con il n. 40312 di protocollo.

La fine lavori è stata comunicata in data 22/11/2020

SCIA alternativa al Permesso di Costruire N. **1/2020**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Recupero ai fini abitativi di portico esistente e frazionamento in due unità abitative, presentata il 09/01/2020 con il n. 932/2020 di protocollo, rilasciata il 22/11/2020, agibilità **non ancora rilasciata**.

Le opere sono state completate all'inizio dell'anno 2023 ma non è mai stata formalizzata la comunicazione di fine lavori. Per maggior dettaglio si rimanda al capitolo relativo alla regolarità urbanistico edilizia.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. N. 93 del 14/12/1999, N. 95 del 30/12/2002, N. 1 del 27/01/2014 e N. 2 del 29/04/2014 e N. 10 del 05/05/2017, l'immobile ricade in zona B - B - Zona residenziale di contenimento allo stato di fatto.

Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 14 delle N.T.A.

L'area all'interno della quale si trova il fabbricato risulta inoltre soggetta ai seguenti vincoli:

Fascia di Rispetto ferroviaria;

Vincolo Tutela Paesistica - Ex art. 142 Codice Beni Culturali e del Paesaggio e rispetto alla normativa sovracomunale risulta inoltre così classificato: Piano di Bacino: Pg0 - Pg0 - Suscettività al dissesto molto bassa Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico: TU-OC - TU-OC Tessuti urbani ad impianto occasionale - Art. 38; Assetto insediativo: ID MA - Ass. insediativo - ID MA - Insediamento Diffuso a regime normativo di Mantenimento - Art. 44; Assetto geomorfologico: MO-B - Ass. Geomorfologico - MO-B - Modificabilità di tipo B - Art. 67; Assetto vegetazionale: COL-ISS-MA - Ass. Vegetazionale - COL-ISSMA - Colture - Insediamenti sparsi - serre - Regime normativo di mantenimento - Art. 71

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

I lavori denunciati con la SCIA n. 1/2020 sono stati eseguiti in sostanziale conformità con il titolo ad eccezione di quanto segue:

il locale di ingresso è stato ridotto con la rotazione della porta di ingresso rispetto alla posizione indicata nel progetto autorizzato con una minima sottrazione di spazio a favore del vano scala comune;

sul fronte Nord del fabbricato, in corrispondenza della parete attrezzata dell'angolo cottura, è stata creata una finestra non prevista;

non è stato costituito il disimpegno previsto a progetto tra il locale soggiorno con angolo cottura ed il bagno.

Inoltre, sebbene i lavori siano stati completati all'inizio dell'anno 2023 non è mai stata data la comunicazione di fine lavori prevista dalla normativa in vigore né è stata richiesta l'agibilità. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m. - L.R. 16/2008 e s.m.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Le prime due difformità potranno essere regolarizzate con la presentazione di una istanza per accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380/2001 con versamento della sanzione minima mentre il disimpegno dovrà essere costituito con la posa in opera di una nuova porta in ottemperanza a quanto previsto dai regolamenti igienico sanitari in vigore.

Una volta sanata la posizione attuale, al fine di rendere le due nuove unità abitative autonome ed indipendenti sarà inoltre necessario operare la separazione degli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento. Nel corso dei lavori gli impianti erano già stati predisposti per la successiva separazione.

I lavori relativi alla separazione delle dotazioni impiantistiche potranno essere eseguiti in edilizia libera con il deposito di una eventuale integrazione alla relazione ex L. 10/91 già depositata presso l'UTC.

Al completamento di questi ultimi interventi potrà essere depositata la Segnalazione Certificata di Agibilità.

Per quanto riguarda l'aspetto paesaggistico si ritiene che le varianti apportate con la creazione della nuova buca sul fronte Est possano rientrare nelle esenzioni previste dall'allegato A del DPR n. 31/2007 - la posizione andrà in ogni caso valutata con l'UTC di Loano in sede di presentazione della pratica di accertamento di conformità sopra descritta.

Si ritiene che nel caso in cui l'Ufficio ritenesse necessaria la presentazione di una Istanza per accertamento di compatibilità paesaggistica ogni ulteriore onere economico possa essere compreso nell'abbattimento forfettario del 15% apportato alla valutazione degli immobili in sede di stima finale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche - valutazione complessiva a forfait: €3.500,00
- Sanzione amministrativa per Accertamento di conformità: €516,00
- diritti di segreteria Istanza Accertamento di conformità ex art. 36: €688,00
- diritti di segreteria per presentazione SCA: €150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni



BENI IN LOANO VIA BULASCE 23A, FRAZIONE LOCALITÀ BULAXE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** in villa sito a LOANO Via Bulasce 23A, frazione Località Bulaxe, della superficie commerciale di **61,52** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Per la descrizione generale dei beni si rimanda al lotto 1

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 1B, ha un'altezza interna di 2.95.

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

- foglio 15 particella 1207 sub. 8, scheda allegata alla DVR N. 9292.1/2024 del 29/02/2024, categoria A/7, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via Bulasce civ. 23A, piano: T int. 1B, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** .

Dati derivanti da DVR N. 9292.1/2024 del 29/02/2024 e precedenti: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione classamento N. 3814.1/2012 del 2/04/2012; Ampliamento N. 41900.1/2011 del 31/03/2011; Variazione N. 5867.1/2011 del 17/02/2011 per esatta rappresentazione e diversa distribuzione degli spazi interni; due variazioni del quadro tariffario 1994, 1992; Variazione N. 625B.1/1991 del 2/08/1991 per ampliamento; Denuncia per costituzione in atti dal 21/04/1993.

Coerenze: l'appartamento ed il giardino pertinenziale nel complesso: mappali 1548, 1547, porzione di corte comune individuata con il sub. 9, atrio di ingresso e vano scala comuni, appartamento sub. 7 con annessa corte pertinenziale e mappale 395.

La porzione di corte individuata con il sub. 9 costituisce bene comune non censibile ai sub. 7 e 8 e risulta gravata da servitù di accesso pedonale e carraio a favore delle altre unità immobiliari costituenti il fabbricato.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2020/2023.



*Casa di civile abitazione via Bulasce civ. 23A - viste generali esterne*



*Casa di civile abitazione via Bulasce civ. 23A - viste generali esterne*



*Porzione corte comune di ingresso*



*Porzione di giardino ad uso esclusivo*



*Porzione di giardino ad uso esclusivo*



*Porzione di giardino ad uso esclusivo*

#### 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 ALBENGA (10 KM) BORGHETTO S SPIRITO (2.5 KM) SAVONA (26 KM) GENOVA (79KM) CUNEO (84 KM) TORINO (122 KM) MILANO (166 KM)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



*Localizzazione fabbricato su scala territoriale*



*Localizzazione fabbricato su scala comunale*



Localizzazione fabbricato a livello locale



Sovrapposizione vista satellitare/base catastale



Individuazione fabbricato su mappa catastale



Individuazione fabbricato su vista satellitare

COLLEGAMENTI

- autostrada distante 5 KM
- ferrovia distante 1.5 KM
- porto distante 1.5 KM
- autobus distante 500 MT



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano terreno con circostante porzione di giardino pertinenziale.

L'appartamento ha accesso dall'atrio di ingresso – vano scala comune, sviluppa una superficie complessiva di circa 56 mq. ed è composto da piccolo locale di ingresso – corridoio, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera e bagno; con circostante ampia porzione di giardino posta sui lati nord e ovest del fabbricato.

Gli ambienti sono sufficientemente ampi, ben distribuiti e affacciano sul circostante giardino attraverso ampie aperture finestrate.

I pavimenti di tutti i locali sono di piastrelle ceramiche, il bagno e l'angolo cottura hanno rivestimenti parziali in piastrelle ceramiche; le pareti di tutti gli altri locali, così come i soffitti, sono in generale intonacate al civile e tinteggiate.

L'ingresso all'appartamento è chiuso da un portoncino ad anta singola del tipo blindato; le porte interne, a battente, hanno ante in legno con specchiatura cieca con finitura smaltata; i serramenti esterni sono in generale ad una/due ante a battente ed hanno profilo di alluminio e tamponamento in

vetro camera e sono protetti verso l'esterno da persiane alla genovese in alluminio preverniciato.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idrico sanitario, adduzione gas e riscaldamento autonomo sottotraccia. L'immobile è allacciato alle reti di fornitura energia, gas e acquedotto.

Le condizioni di manutenzione delle finiture e delle dotazioni impiantistiche sono in generale molto buone e risalgono ai lavori di ristrutturazione completati tra la fine del 2022 e l'inizio del 2023. Al momento parte delle dotazioni impiantistiche sono in condivisione con l'appartamento adiacente ma in fase di installazione sono stati adottati gli accorgimenti necessari alla separazione dei due impianti.

La porzione di terreno adibita a giardino circonda l'appartamento sui due lati esposti a nord e ad ovest, lungo il lato nord il giardino è limitata a circa 6 metri di profondità rispetto alle murature perimetrali e confina – senza soluzione di continuità visibile e/o recinzione – con una porzione di terreno di proprietà di terzi mentre lungo il fronte ovest la separazione in precario al momento esistente andrà riposizionata – o ricostruita lungo il nuovo confine tra le due porzioni rispettivamente pertinentziali agli appartamenti 1A (lotto 1) e 1B (lotto 2)



*Appartamento int. 1B - ingresso su soggiorno con angolo cottura*



*Vista parete attrezzata angolo cottura*



*Camera da letto*



Locale bagno



Locale bagno

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 e soggiorno con angolo cottura | 28,00         | x | 100 %  | = | 28,00        |
| Disimpegno                              | 2,60          | x | 100 %  | = | 2,60         |
| Camera padronale                        | 16,00         | x | 100 %  | = | 16,00        |
| Bagno                                   | 9,20          | x | 100 %  | = | 9,20         |
| Terreno ad uso giardino - entro 25 mq.  | 25,00         | x | 10 %   | = | 2,50         |
| Terreno ad uso giardino - oltre 25 mq.  | 161,00        | x | 2 %    | = | 3,22         |
| <b>Totale:</b>                          | <b>241,80</b> |   |        |   | <b>61,52</b> |



APPARTAMENTO 1A SCHEDA CATASTALE



APPARTAMENTO 1A PLANIMETRIA GENERALE



APPARTAMENTO 1A PLANIMETRIA STATO DI FATTO

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'appartamento oggetto di stima, per posizione, taglio commerciale e caratteristiche estrinseche ed intrinseche può incontrare sicuramente l'interesse del mercato in particolare - considerata la collocazione in zona residenziale semicentrale - della prima casa. La presenza di un ampio giardino ed il contenimento del taglio commerciale costituiscono sicuramente un importante punto di forza; relativamente penalizzante può risultare la mancanza di un posto auto ma si ritiene che lo stesso possa essere eventualmente acquisito con trattativa separata dalle proprietà confinanti.

Considerate le condizioni generali del mercato e le condizioni di manutenzione dell'immobile si ritiene di poter adottare un valore base pari ad € 3.400 per mq. di superficie commerciale da cui la seguente valutazione.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 61,52 x 3.400,00 = **209.168,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 209.168,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 209.168,00**

## 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 e per eventuali maggiori spese ed oneri amministrativi necessari per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico edilizio

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di ALBENGA, conservatoria dei registri immobiliari di FINALE LIGURE, ufficio tecnico di LOANO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DEL TERRITORIO; IL BORSINO 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 | 61,52       | 0,00            | 209.168,00          | 209.168,00          |
|    |              |             |                 | <b>209.168,00 €</b> | <b>209.168,00 €</b> |

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

| descrizione   | importo           |
|---|-------------------|
| Lavori di costituzione del disimpegno tra soggiorno con angolo cottura e locale bagno - vedi capo 8.3 | -1.500,00         |
|   | <b>1.500,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.354,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 202.314,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

|  |                      |
|--|----------------------|
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:   | <b>€. 0,00</b>       |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:  | <b>€. 0,00</b>       |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                                    | <b>€. 172.000,00</b> |
| <b>Valore dell'offerta minima</b> (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: | <b>€. 129.000,00</b> |

data 19/03/2024

il tecnico incaricato  
Emmanuele Auxilia