



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

**FALLIMENTARE**

**1/2012**

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott. Eugenio TAGLIASACCHI

CURATORE:

dott. Maurizio FERRO

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 09/08/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**dott. Ing. Gregorio ROSSELLO**

CF:RSSGGR84E07A145M

con studio in ALBENGA (SV) regione Sgorre, 19

telefono: 0182559686

fax: 0182559686

email: gregorio.rossello@gmail.com

PEC: gregorio.rossello1@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - FALLIMENTARE 1/2012

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** n°2 **reliquati urbani** a ALASSIO corso Europa snc, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Gli immobili oggetto di stima sono due piccole porzioni di terreno in zona urbana e semi-centrale della città di Alassio (Sv), sono posti nella zona di ponente della città e più precisamente in corso Europa dinanzi al civico n. 62 del condominio [REDACTED].

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 574 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 9 mq, rendita 32,07 Euro, indirizzo catastale: corso Europa, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: map. 810, map. 574 sub. 3, map. 574 sub. 8, map. 574 sub. 5 e map. 121.  
Classamento e rendita non rettificati entro i dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).
- foglio 28 particella 574 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 9 mq, rendita 32,07 Euro, indirizzo catastale: corso Europa, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: map. 574 sub. 4, map. 574 sub. 8, map. 574 sub. 6 e map. 121.  
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>18,00 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>€. 19.950,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 19.950,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/08/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Informazioni derivanti da ispezione ipotecaria del 08/08/2019 eseguita presso il servizio di pubblicità immobiliare di Finale Ligure (Sv) - Direzione Provinciale di Savona. Periodo informatizzato dal 06/07/1991 al 07/08/2019.

##### **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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

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>
Millesimi condominiali:	<b>0</b>
Ulteriori avvertenze:	
Gli immobili, alla data di stesura della perizia, non fanno parte di condominio costituito.	

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

Informazioni derivanti da ispezione ipotecaria del 08/08/2019 eseguita presso il servizio di pubblicità immobiliare di Finale Ligure (Sv) - Direzione Provinciale di Savona. Periodo informatizzato dal 06/07/1991 al 07/08/2019.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 22/07/2011), con atto stipulato il 22/07/2011 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 53512/31470 di repertorio, trascritto il 11/08/2011 a Finale Ligure (Sv) ai nn. 6810/9339.

Acquirente: [REDACTED] - Venditore: [REDACTED]

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **2163/3147**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione fabbricato a destinazione residenziale denominato "Palazzo Nicoletta"., rilasciata il 03/04/1957 con il n. 2163/3147 di protocollo.

Titolo edilizio dell'intero fabbricato denominato [REDAZIONE]

SCIA N. **381/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione passo carraio [...] e tracciamento posti auto., presentata il 15/07/2011 con il n. prot. 14949 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Con nota del 31/07/2017 il Comune di Alassio invita a ripristinare l'originaria destinazione dell'area [...]; in quanto non regolarizzabili poiché non fruibili.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n°81 del 22/05/2011 e successivi aggiornamenti, l'immobile ricade in zona Zona omogenea "B1" - Zona di completamento satura; Ambito "Ar1" - ambito di riqualificazione . Norme tecniche di attuazione ed indici: Artt. 3, 5, 6, 7, 8, 11, 21, 23, 24, 25, 26, 26.1, 27, 30, 31, 32, 34, 38.1

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si sottolinea come l'immobile non rientri nelle fattispecie per cui è obbligatoria la redazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE).

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Cambio di destinazione d'uso a parcheggi richiesto e non concesso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rinuncia, per la parte di competenza, alla pratica SCIA n° 381/2011 già sospesa d'ufficio con nota ricevuta il 08/08/2011 avente prot. 16558.

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

Costi di regolarizzazione:

- Tributi ed oneri professionali: €250,00

In sintesi l'uso consentito a cui bisogna riferirsi al fine della regolarizzazione è quello ad origine di cui alla licenza edilizia 2163/3147.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli immobili risultano ad oggi accatastati come C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse -senza fine di lucro).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale dei due immobili dalla attuale categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse -senza fine di lucro) alla nuova categoria F/1 (area urbana).

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

Costi di regolarizzazione:

- Tributi ed oneri professionali: €.600,00

Contestualmente alla variazione catastale si potrebbe cogliere l'opportunità per una fusione dei due subalterni 4 e 5.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Non sono presenti impianti.

BENI IN ALASSIO CORSO EUROPA SNC

## N°2 RELIQUATI URBANI

DI CUI AL PUNTO A

**n°2 reliquati urbani** a ALASSIO corso Europa snc, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Gli immobili oggetto di stima sono due piccole porzioni di terreno in zona urbana e semi-centrale della città di Alassio (Sv), sono posti nella zona di ponente della città e più precisamente in corso Europa dinanzi al civico n. 62 del condominio [REDACTED].

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 574 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 9 mq, rendita 32,07 Euro, indirizzo catastale: corso Europa, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: map. 810, map. 574 sub. 3, map. 574 sub. 8, map. 574 sub. 5 e map. 121.  
Classamento e rendita non rettificati entro i dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).
- foglio 28 particella 574 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 9 mq, rendita 32,07 Euro, indirizzo catastale: corso Europa, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: map. 574 sub. 4, map. 574 sub. 8, map. 574 sub. 6 e map. 121.  
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

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, Garlenda, Laigueglia, Villanova d'Albenga). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

## COLLEGAMENTI

ferrovia distante circa 1 km

autobus distante circa 0,1 km

autostrada distante circa 12 km



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

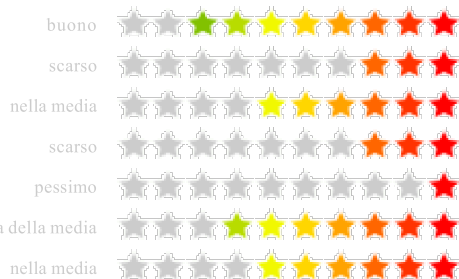
luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili oggetto di perizia sono ubicati all'interno dell'area esterna recintata del condominio ■■■■■■■■■■, sono siti al piano terreno e risultano essere scoperti. L'area di cui al sub. 4 ha superficie catastale pari a 9 mq così come l'area di cui al sub. 5. Risultano entrambi pavimentati e delimitati con piastrelle in un buono stato di uso e manutenzione. Entrambi sono accessibili solo pedonalmente o, meno agevolmente, con piccola bicicletta/ciclomotore. Si precisa che l'accesso lato mare (corso Europa) ha una larghezza pari a circa 90 cm ed è fruibile sino all'intero sub. 4 mentre, lato monte (via Aurelia), l'accesso ha una larghezza fruibile più limitata pari a circa 40/50 cm.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Mappale 574 sub. 4	9,00	x	100 %	=	9,00
Mappale 574 sub. 5	9,00	x	100 %	=	9,00
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>18,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli immobili allo stato attuale risultano essere liberi. Secondo una valutazione derivante da esperienza professionale nonché da indagini personali svolte presso agenzie immobiliari locali, allo stato di conservazione attuale dei beni, si ritiene che la stima più corretta da applicare si attesti ad un

valore di € 1.350,00 (milletrecentocinquanta/00) per metroquadro di superficie catastale. Le ragioni alla base della valutazione sono molteplici ma tra queste hanno avuto un peso importante la scarsa appetibilità commerciale (dovuta alla limitata accessibilità e fruibilità dei beni) e la comprovata difficoltà del momento economico.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **24.300,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 24.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 24.300,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona - sez. Finale Ligure, ufficio tecnico di Alassio (Sv), agenzie: Alassio (Sv), osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Nazionale Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: indagini personali e fonti telematiche di compravendita immobiliare

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	n°2 reliquati urbani	18,00	0,00	24.300,00	24.300,00
				<b>24.300,00 €</b>	<b>24.300,00 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Riduzione per limitata accessibilità	-3.500,00
<b>3.500,00 €</b>	

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 850,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 19.950,00

**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: €. 19.950,00

data 09/08/2019

il tecnico incaricato  
dott. Ing. Gregorio ROSSELLO

## ALLEGATI

Si allega, per fare parte integrale e sostanziale del presente elaborato peritale, la seguente documentazione:

- Localizzazione dell'immobile (Allegato A);
- Inquadramento cartografico (Allegato B);
- Planimetria quotata (Allegato C);
- Repertorio fotografico (Allegato D);
- Planimetria catastale del map. 574 sub. 4;
- Planimetria catastale del map. 574 sub. 5;
- Visura catastale del map. 574 sub. 4;
- Visura catastale del map. 574 sub. 5;
- Visura ipotecaria del map. 574 sub. 4;
- Visura ipotecaria del map. 574 sub. 5;
- Missiva trasmessa dal Comune di Alassio (Sv) in merito alla SCIA 381/2011 ricevuta in data 8/8/2011.

Si ringrazia ed ossequia.

Albenga li 7 Agosto 2019

*il perito*



*(dott. Ing. Gregorio ROSSELLO)*