



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

83/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

ANNA FERRETTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/10/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

GIOVANNI BALDI

CF:BLDGNN52A11B467D

con studio in SAVONA (SV) via niella 3

telefono: 019828627

fax: 019828627

email: archgiovannibaldi@hotmail.it

PEC: giovanni.baldi2@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 83/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A magazzino a CALIZZANO Via Trento e Trieste 9, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio ubicato in Calizzano (SV) via Trento e Trieste n° 9 nel centro storico (A1 - zona di conservazione e risanamento). L'edificio parzialmente diruto e in pessimo stato di conservazione ha perso le sue caratteristiche di funzionalità a causa di crolli strutturali. Il fabbricato non è accessibile all'interno ed è attualmente costituito da un rudere senza tetto con muratura perimetrale sui 4 lati in pietrame con spessore di circa cm 70. Il solaio intermedio con intradosso h = 300 cm risulta parzialmente crollato ed è composto da travi a doppio T tipo IPE con voltine intermedie in mattoni. Il corpo di fabbrica con affaccio su via Trento e Trieste per una lunghezza di circa 7,10 m e altezza di circa 4,20 m presenta al piano terra lato strada due bucatore, formate da una porta carrabile con dimensioni di 2,70x2 m ed una finestra di 0,63x1,56 m. Presenta inoltre al piano terreno una terza bucatore (finestra) sul lato ovest di piccole dimensioni. L'edificio è contornato da altri edifici di proprietà privata con distanze molto ravvicinate (intercapedine cm 60 sul lato nord e cm 30 sul lato sud).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno - primo, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 487 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 56 mq, rendita 98,33 Euro, indirizzo catastale: via Trento e Trieste n° 9, piano: terreno - 1 , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 24/11/2009 pratica n° SV0216645 in atti dal 24/11/2009 - bonifica identificativo catastale (n° 40710.1/2009)
Coerenze: intercapedine foglio 32 particella 187 - intercapedine foglio 32 particella 184 - intercapedine foglio 32 particella 186 - intercapedine foglio 32 particella 189 - via Trento e Trieste

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.600,00
Data di conclusione della relazione:	07/10/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulato il 20/05/2025 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. rep. 1557 di repertorio, trascritto il 27/05/2025 a Finale Ligure (SV) ai nn. reg. gen. 6098/ reg. part. 5080, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a immobile nel comune di Calizzano (SV) via Trento e Trieste n° 9 foglio 32 particella 487

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. **0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. **0,00**

Ulteriori avvertenze:

Edificio in grave stato di degrado strutturale tale da renderlo inutilizzabile. Il fabbricato è in condizioni di fatiscenza con danni statici e cedimenti del solaio che ne impediscono l'accesso. Anche se parzialmente diruti questi edifici sono considerati esistenti e possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione e riqualificazione

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/04/2011), con atto stipulato il 09/04/2011 a firma di not. Viglino Paolo ai nn. rep. 24207 di repertorio, trascritto il 19/04/2011 a Finale Ligure (SV) ai nn. 4404/3141.

Il titolo è riferito solamente a immobile nel comune di Calizzano (SV) via Trento e Trieste n° 9 foglio 32 particella 487

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 19/03/2004 fino al 09/04/2011), con atto stipulato il 19/03/2004 a firma di not. La Cava Michelangelo ai nn. rep. 10325 di repertorio, trascritto il 24/03/2004 a Finale Ligure (SV) ai nn. 3544/2325.

Il titolo è riferito solamente a immobile nel comune di Calizzano (SV) via Trento e Trieste n° 9 foglio 32 particella 487

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Relazione sullo stato dei luoghi **N. PROT. 3897**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di messa in sicurezza, presentata il 24/06/2019 con il n. 3897 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile nel comune di Calizzano (SV) via Trento e Trieste n° 9 foglio 32 particella 487

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n° 684 del 23/10/1996 regione Liguria , l'immobile ricade in zona A1 - centro storico . Norme tecniche di attuazione ed indici:
zona di conservazione e risanamento

. Il titolo è riferito solamente al immobile nel comune di Calizzano (SV) via Trento e Trieste n° 9 foglio 32 particella 487

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: VARIANTE P.R.G. prot. n° 684 del 23/10/1996 Regione Liguria - D.P.R. n° 380 del 06/06/2001- L.R. N° 16 del 06/06/2008)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile nel comune di Calizzano (SV) via Trento e Trieste n° 9 foglio 32 particella 487

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di rendita catastale, edificio collabente che non



produce reddito; deve essere iscritto nella categoria catastale F/2 che indica un fabbricato in rovina (normativa di riferimento: Art. 20 R.D.L. del 13/04/1939 n° 652 e successive modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di adeguamento catastale DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica DOCFA: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Questa situazione è riferita solamente a immobile nel comune di Calizzano (SV) via Trento e Trieste n° 9 foglio 32 particella 487

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: VARIANTE P.R.G. del 23/10/1996 prot. 684 Regione Liguria - D.P.R. 380 del 06/06/2001 - L.R. 16 del 06/06/2008)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile nel comune di Calizzano (SV) via Trento e Trieste n° 9 foglio 32 particella 487

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

BENI IN CALIZZANO VIA TRENTO E TRIESTE 9

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

magazzino a CALIZZANO Via Trento e Trieste 9, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio ubicato in Calizzano (SV) via Trento e Trieste n° 9 nel centro storico (A1 - zona di conservazione e risanamento). L'edificio parzialmente diruto e in pessimo stato di conservazione ha perso le sue caratteristiche di funzionalità a causa di crolli strutturali. Il fabbricato non è accessibile all'interno ed è attualmente costituito da un rudere senza tetto con muratura perimetrale sui 4 lati in pietrame con spessore di circa cm 70. Il solaio intermedio con intradosso h = 300 cm risulta parzialmente crollato ed è composto da travi a doppio T tipo IPE con voltine intermedie in mattoni. Il corpo di fabbrica con affaccio su via Trento e Trieste per una lunghezza di circa 7,10 m e altezza di circa 4,20 m presenta al piano terra lato strada due bucatore, formate da una porta carrabile con dimensioni di 2,70x2 m ed una finestra di 0,63x1,56 m. Presenta inoltre al piano terreno una terza bucatore (finestra) sul lato ovest di piccole dimensioni. L'edificio è contornato da altri edifici di proprietà privata con distanze molto ravvicinate (intercapedine cm 60 sul lato nord e cm 30 sul lato sud).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno - primo, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 487 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 56 mq, rendita 98,33 Euro, indirizzo catastale: via Trento e Trieste n° 9, piano: terreno - 1 , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 24/11/2009 pratica n° SV0216645 in atti dal 24/11/2009 - bonifica identificativo catastale (n° 40710.1/2009)
Coerenze: intercapedine foglio 32 particella 187 - intercapedine foglio 32 particella 184 -



intercapedine foglio 32 particella 186 - intercapedine foglio 32 particella 189 - via Trento e Trieste

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ceva (CN), Millesimo (SV), Savona (SV)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Foresta demaniale del Melogno, foresta di Faggi della Barbottina, Rio Nero, Colle del Melogno, ruderi del castello di Calizzano, Chiesa parrocchiale di Santa Maria e San Lorenzo, Chiesa di Nostra Signora del Rosario, Palazzo o "Cà di Gamba".

SERVIZI

asilo nido	buono	
biblioteca	buono	
campo da tennis	buono	
campo da calcio	buono	
centro sportivo	buono	
farmacie	buono	
municipio	buono	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
parco giochi	buono	
piscina	nella media	
scuola elementare	buono	
scuola per l'infanzia	buono	
scuola media inferiore	buono	
spazi verde	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 23,5 Km	nella media	
aeroporto distante 87,5 Km	nella media	
ferrovia distante 30 Km	nella media	
porto distante 47,3 Km	al di sopra della media	
autobus distante 0,15 Km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	
panoramicità:	scarso	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	pessimo	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	pessimo	
qualità dei servizi:	nella media	



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Comparativa dei valori di mercato riferita ad unità immobiliari compravendute nella zona negli ultimi 6 mesi. Si assume come parametro il prezzo al mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita per immobili di tipologia edilizia e destinazione analoghi a quello della presente stima

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita	-1.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Comparativa dei valori di mercato riferita ad unità immobiliari compravendute nella zona negli ultimi 6 mesi. Si assume come parametro il prezzo al mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita per immobili di tipologia edilizia e destinazione analoghi a quello della presente stima

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA (SV), ufficio del registro di SAVONA (SV), conservatoria dei registri immobiliari di FINALE LIGURE (SV), ufficio tecnico di CALIZZANO (SV), agenzie: CALIZZANO (SV), osservatori del mercato immobiliare BORSA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI, ed inoltre: OSSERVATORIO QUOTAZIONI IMMOBILIARI ANNO 2025

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	magazzino	85,00	0,00	10.200,00	10.200,00
				10.200,00 €	10.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.600,00**

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: **€. 7.200,00**

data 07/10/2025

il tecnico incaricato
GIOVANNI BALDI

