



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

23/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Ferretti

CUSTODE:

Dott.ssa Roberta Costa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Valentina Gerbi

CF:GRBVNT89R63D969K

con studio in SAVONA (SV) VIA XX SETTEMBRE 11/4

telefono: 0198386928

email: gerbi.valentina@studiotecnicoGerbi.com

PEC: valentina.gerbi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a BOISSANO Via delle Ginestre 60, della superficie commerciale di **138,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di villetta unifamiliare ubicata nel Comune di Boissano ed avente accesso dal civ. n° 60 di Via delle Ginestre.

L'immobile, ubicato al piano terra ed avente altezza interna pari a mt. 2,80 circa, è composto da soggiorno, cucina, n° 3 camere, disimpegno, n° 2 bagni, porticato ed ampio terrazzo.

Allo stato attuale sul terrazzo è presente una scala a chiocciola che consente l'accesso alla proprietà sottostante identificata all'NCEU di Savona al fg. 6 mapp. 266 sub. 1 (non oggetto della presente valutazione); si dovrà procedere alla rimozione della scala a chiocciola e chiusura del varco del solaio ancorché il magazzino sottostante risulta avere accesso indipendente.

I caratteri di finitura delle unità immobiliari, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a bagni e cucina, porte interne in legno, finestre in PVC e vetro camera e complete di persiane in PVC del tipo "alla genovese", porta di ingresso in PVC e vetro camera dotata di serratura di sicurezza.

Il riscaldamento dell'unità immobiliare è del tipo autonomo con caldaia a gas e piastre radianti in alluminio.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano realizzati sottotraccia e all'atto del sopralluogo risultavano funzionanti.

L'unità immobiliare è dotata altresì di impianto antifurto ed impianto di climatizzazione con motore esterno e n° 3 split nelle camere.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano normali.

Dagli accertamenti eseguiti in loco e dall'esame delle mappe catastali, si evidenzia che l'unità immobiliare in oggetto versa in uno stato di interclusione assoluta; attualmente, l'immobile non gode di un accesso diretto dalla pubblica via, essendo circondato da particelle di terreno (nello specifico i mappali 462 e 463) di proprietà di terzi.

In particolare, la via d'accesso naturale e di fatto utilizzata per raggiungere il cespite attraversa fondi formalmente intestati alla defunta madre dell'esecutato, per i quali non risulta agli atti né prescritta alcuna servitù attiva di passaggio regolarmente trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, né è stata ad oggi espletata la relativa denuncia di successione.

Tale circostanza configura un'importante criticità giuridica e funzionale: pur sussistendo il diritto del proprietario del fondo intercluso di ottenere il passaggio sui fondi confinanti ai sensi dell'art. 1051 c.c., lo stato attuale di irregolarità nel titolo di proprietà dei fondi serventi (omessa successione) e l'assenza di un atto formale di costituzione della servitù impediscono di considerare l'accesso come consolidato.

In sede di valutazione, si è pertanto tenuto conto del necessario onere, a carico dell'eventuale aggiudicatario, di procedere alla regolarizzazione della servitù di passaggio, sia mediante l'impulso per la definizione delle pratiche successorie dei terzi (necessarie per la continuità delle trascrizioni), sia mediante la successiva stipula di un atto negoziale o l'esperimento di un'azione giudiziale per il riconoscimento del passaggio coattivo; tale onere rappresenta un oggettivo elemento di deprezzamento del valore di mercato, in quanto incide negativamente sull'immediatezza del godimento del bene e sulla sua libera commerciabilità.

Si ritiene doveroso precisare che, nonostante l'interclusione formale, il bene presenta un tracciato di accesso di fatto consolidato, il che attenua parzialmente il rischio di contestazioni circa l'ubicazione del futuro passaggio coattivo.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 19 queste comprese.

Si precisa altresì che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile (comprese altresì le opere per allineare lo stato attuale allo stato autorizzato) nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 266 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 668,81 Euro, indirizzo catastale: Via delle Ginestre n. 60, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: mapp. 462

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	138,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 167.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 142.630,00
Data di conclusione della relazione:	30/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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, stipulata il 27/01/2025 a firma di UNEP Tribunale di Savona ai nn. rep. 166 di repertorio, trascritta il 10/02/2025 a Finale Ligure ai nn. RG 1432 RP 1204, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 12/02/2009), con atto stipulato il 12/02/2009 a firma di Notaio Basso Luciano ai nn. rep. 80289/16097 di repertorio, trascritto il 25/02/2009 a Finale Ligure ai nn. RG 2327 RP 1704

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/1973 fino al 12/02/2009), con atto stipulato il 16/07/1973 a firma di Notaio G. Burastero ai nn. rep. 41995 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 71/82** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa di abitazione tipo rurale, rilasciata il 28/06/1982

Concessione edilizia **N. 71/82 bis** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al progetto originale n° 71/82, rilasciata il 05/11/1982

Concessione edilizia **N. 91/83** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al progetto originale n° 71/82, rilasciata il 07/05/1985

Concessione edilizia **N. 127/84** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per

lavori di variante al progetto originale n° 71/82 per ampliamento fabbricato, rilasciata il 28/03/1987

Denuncia inizio attività **N. DIA prot. 1302 del 2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi di ristrutturazione edilizia, presentata il 03/03/2010 con il n. prot. 1302 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Allo stato attuale sul terrazzo è presente una scala a chiocciola che consente l'accesso alla proprietà sottostante identificata all'NCEU di Savona al fg. 6 mapp. 266 sub. 1 (non oggetto della presente valutazione); si dovrà procedere alla rimozione della scala a chiocciola e chiusura del varco del solaio ancorché il magazzino sottostante risulta avere accesso indipendente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BOISSANO VIA DELLE GINESTRE 60

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a BOISSANO Via delle Ginestre 60, della superficie commerciale di **138,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di villetta unifamiliare ubicata nel Comune di Boissano ed avente accesso dal civ. n° 60 di Via delle Ginestre.

L'immobile, ubicato al piano terra ed avente altezza interna pari a mt. 2,80 circa, è composto da soggiorno,

cucina, n° 3 camere, disimpegno, n° 2 bagni, porticato ed ampio terrazzo.

Allo stato attuale sul terrazzo è presente una scala a chiocciola che consente l'accesso alla proprietà sottostante identificata all'NCEU di Savona al fg. 6 mapp. 266 sub. 1 (non oggetto della presente valutazione); si dovrà procedere alla rimozione della scala a chiocciola e chiusura del varco del solaio ancorché il magazzino sottostante risulta avere accesso indipendente.

I caratteri di finitura delle unità immobiliari, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a bagni e cucina, porte interne in legno, finestre in PVC e vetro camera e complete di persiane in PVC del tipo "alla genovese", porta di ingresso in PVC e vetro camera dotata di serratura di sicurezza.

Il riscaldamento dell'unità immobiliare è del tipo autonomo con caldaia a gas e piastre radianti in alluminio.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano realizzati sottotraccia e all'atto del sopralluogo risultavano funzionanti.

L'unità immobiliare è dotata altresì di impianto antifurto ed impianto di climatizzazione con motore esterno e n° 3 split nelle camere.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano normali.

Dagli accertamenti eseguiti in loco e dall'esame delle mappe catastali, si evidenzia che l'unità immobiliare in oggetto versa in uno stato di interclusione assoluta; attualmente, l'immobile non gode di un accesso diretto dalla pubblica via, essendo circondato da particelle di terreno (nello specifico i mappali 462 e 463) di proprietà di terzi.

In particolare, la via d'accesso naturale e di fatto utilizzata per raggiungere il cespite attraversa fondi formalmente intestati alla defunta madre dell'esecutato, per i quali non risulta agli atti né prescritta alcuna servitù attiva di passaggio regolarmente trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, né è stata ad oggi espletata la relativa denuncia di successione.

Tale circostanza configura un'importante criticità giuridica e funzionale: pur sussistendo il diritto del proprietario del fondo intercluso di ottenere il passaggio sui fondi confinanti ai sensi dell'art. 1051 c.c., lo stato attuale di irregolarità nel titolo di proprietà dei fondi serventi (omessa successione) e l'assenza di un atto formale di costituzione della servitù impediscono di considerare l'accesso come consolidato.

In sede di valutazione, si è pertanto tenuto conto del necessario onere, a carico dell'eventuale aggiudicatario, di procedere alla regolarizzazione della servitù di passaggio, sia mediante l'impulso per la definizione delle pratiche successorie dei terzi (necessarie per la continuità delle trascrizioni), sia mediante la successiva stipula di un atto negoziale o l'esperimento di un'azione giudiziale per il riconoscimento del passaggio coattivo; tale onere rappresenta un oggettivo elemento di deprezzamento del valore di mercato, in quanto incide negativamente sull'immediatezza del godimento del bene e sulla sua libera commerciabilità.

Si ritiene doveroso precisare che, nonostante l'interclusione formale, il bene presenta un tracciato di accesso di fatto consolidato, il che attenua parzialmente il rischio di contestazioni circa l'ubicazione del futuro passaggio coattivo.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 19 queste comprese.

Si precisa altresì che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile (comprese altresì le opere per allineare lo stato attuale allo stato autorizzato) nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 266 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 668,81 Euro, indirizzo catastale: Via delle Ginestre n. 60, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: mapp. 462

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Albenga). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 77,0

autobus distante Km 0,1

autostrada distante Km 6,0

ferrovia distante Km 6,0



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
appartamento	100,47	x	100 %	=	100,47
porticato - superficie sino a mq. 25,00	25,00	x	35 %	=	8,75
porticato - superficie in eccedenza a mq. 25,00	6,73	x	10 %	=	0,67
terrazzo - superficie sino a mq. 25,00	25,00	x	35 %	=	8,75
terrazzo - superficie in eccedenza a mq. 25,00	202,10	x	10 %	=	20,21
Totale:	359,30				138,85

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **221.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 221.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 221.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per questa tipologia di immobile è stata scelta la stima diretta comparativa e a corpo, la media dei rispettivi valori consente di ottenere il valore di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Boissano** (SV), derivante da uno studio di comparazione eseguito su unità immobiliari simili, ubicate nella stessa zona e/o vicinanze, vendute e/o in vendita e per quanto possibile nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione, della superficie, dell'altezza di piano e dell'esposizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Boissano, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare e comparabilità

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	villa singola	138,85	0,00	221.000,00	221.000,00
				221.000,00 €	221.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
costi necessari per stipula servitù passaggio formale	-7.000,00
oneri necessari per rimozione scala a chiocciola e chiusura del varco del solaio	-2.000,00
abbattimento valore per interclusione dell'immobile	-20% -44.200,00
53.200,00 €	

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 167.800,00**

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:	€. 142.630,00
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:	€. 106.972,50

data 30/04/2026

il tecnico incaricato
Valentina Gerbi