



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 144/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dr. DAVIDE ATZENI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Elena Graziano**

CF:GRZLNE76E41H037Y

con studio in TOIRANO (SV) Località Certosa n° 3

telefono: 0182922018

fax: 0182922018

email: [elenagraziano@gmail.com](mailto:elenagraziano@gmail.com)

PEC: [elena.graziano@archiworldpec.it](mailto:elena.graziano@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 144/2025

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a SAVONA Via Mignone 13 B, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato sorge nella parte bassa di Villapiana, a brevissima distanza dal centro pedonale e commerciale di Savona (Piazza Saffi e Via Paleocapa sono raggiungibili a piedi in meno di 10 minuti).

Target: La zona è prevalentemente residenziale, molto apprezzata dalle famiglie e da chi cerca la comodità ai servizi senza i costi o il rumore del pieno centro storico.

Tipologia Edilizia: Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzi d'epoca (primi '900) alternati a edifici del secondo dopoguerra. Via Mignone, in particolare, è una via di scorrimento importante che collega il centro con la zona collinare e l'entroterra.

Servizi e Infrastrutture

Il contesto è definito come "zona di completamento" dotata di ogni standard urbanistico:

Commercio: Altissima densità di negozi di vicinato, supermercati, farmacie e mercati rionali.

Istruzione: La zona è servita da poli scolastici che coprono dall'infanzia alle scuole secondarie.

Trasporti: Ottima la frequenza dei mezzi pubblici urbani. La vicinanza alla stazione ferroviaria di Savona (circa 15 minuti a piedi o 5 in auto/bus) rappresenta un valore aggiunto per il valore di mercato.

Caratteristiche Ambientali e Logistiche

Accessibilità: La via è facilmente accessibile, anche se, come tipico dei quartieri centrali di Savona, il parcheggio in strada può risultare critico nelle ore di punta.

Esposizione e Rumorosità: Essendo una via di transito, gli affacci diretti su Via Mignone godono di ottima visibilità ma possono risentire del rumore del traffico. Al contrario, gli affacci interni o verso i distacchi laterali offrono solitamente maggiore tranquillità.

Riqualficazione: Negli ultimi anni la zona ha beneficiato di vari interventi di manutenzione urbana che ne hanno mantenuto stabile l'appeal commerciale.

L'immobile è inserito in un contesto urbano consolidato, caratterizzato da un'elevata densità abitativa e una completa dotazione di servizi primari e secondari. La posizione è semicentrale, strategica per la vicinanza al centro città e alle principali arterie di comunicazione, rendendo l'unità immobiliare appetibile sia per l'uso residenziale diretto che per il mercato delle locazioni.

Altezza Solaio: È indicata chiaramente un'altezza di h=3.00 metri in una delle stanze principali. È un'altezza generosa rispetto allo standard moderno (2.70 m), il che garantisce un volume d'aria maggiore e una sensazione di ampiezza.

Distribuzione a Corridoio: L'appartamento presenta un lungo corridoio centrale/laterale che funge da spina dorsale per distribuire l'accesso ai vari vani.

Esposizione: L'unità ha un affaccio principale sul lato sinistro (Ovest) e sul fondo (Sud), dove sono posizionate le finestre verso le proprietà condominiali.

E' costituito da tre ampie camere, un bagno, cucina, un ripostiglio all'ingresso e il lungo corridoio. Il ripostiglio: è posizionato strategicamente subito dopo l'ingresso (vicino al vano scale), ideale per

mantenere l'ordine appena entri in casa. Il corridoio: è la colonna vertebrale della casa, che attraversa l'intera proprietà e garantisce la massima indipendenza tra le varie zone.

L'appartamento è dotato di scaldabagno a gas istantaneo installato all'interno di una nicchia.

Marca e Modello: Si tratta di uno scaldabagno della marca Innovita, modello Primo Eco.

Pannello di controllo: Presenta due manopole bianche per la regolazione (probabilmente una per la temperatura dell'acqua e l'altra per il flusso del gas) e un piccolo display digitale centrale per visualizzare i parametri.

Alimentazione: È un apparecchio a gas, come confermato dalla presenza della tubazione in rame con valvola a farfalla di colore giallo situata in basso.

A lato dello scaldabagno è presente un Contatore del gas elettronico di nuova generazione.

Funzione: Misura con precisione il volume di gas che consumi per lo scaldabagno.

Dettagli visibili:

Display: Schermo a cristalli liquidi per la lettura dei consumi.

Sicurezza: Sopra il contatore è presente una valvola a farfalla gialla per chiudere l'erogazione generale del gas all'appartamento.

Installazione: È inserito in una nicchia ricavata in una parete con finitura grezza (spatolata), vicino a dei profili metallici.

Non si sono riscontrate criticità particolari per quanto riguarda le strutture ma si è rilevata una minima presenza di umidità nella stanza a Sud.

Gli angoli in alto sono punti tipici in cui si manifestano i ponti termici, ovvero zone dove la struttura (trave o pilastro) è più fredda rispetto al resto della parete.

Causa Probabile: Essendo l'appartamento dotato di riscaldamento autonomo (come confermato dalla presenza dello scaldabagno/caldaia a gas), se la stanza non viene ventilata correttamente, l'umidità ambientale condensa proprio in quegli angoli freddi, specialmente se sono rivolti verso l'esterno o zone non riscaldate.

Stato delle Strutture: È positivo che non siano emersi problemi strutturali. Il fatto che i soffitti siano alti 3 metri aiuta il ricircolo dell'aria, ma il calore tende a salire e ristagnare in alto, favorendo la condensa negli angoli se il muro è freddo.

Si tratta di un fenomeno di umidità localizzata nella stanza esposta a Sud, specificamente negli angoli superiori.

Nota tecnica per la perizia: Trattandosi di angoli in alto in una stanza d'angolo, è molto probabile che si tratti di un ponte termico strutturale (incrocio tra trave e pilastro o cordolo di solaio) che genera condensa superficiale.

L'umidità è lieve e può essere risolta con:

Pitture Termoisolanti (o anticondensa): Contengono microsfere di ceramica o vetro che rendono la superficie del muro meno fredda al tatto, riducendo lo sbalzo termico che causa la condensa.

Rasanti termici: Simili alle pitture ma con uno spessore millimetrico maggiore, offrono una protezione superiore rispetto alla sola vernice. Si suggerisce l'uso di deumidificatori nelle stagioni più fredde se l'occupante non può garantire una ventilazione naturale costante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 11, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 703 sub. 27 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Mignone 13B, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: A Nord (parte superiore): Confina con Proprietà (indicata come Prop. ). A Est (lato destro): Confina con la Proprietà . A Sud (parte inferiore): Confina con Proprietà

Condominiale (spazi comuni dell'edificio tra cui il vano scale condominiali dove è presente anche l'ascensore). A Ovest (lato sinistro): Confina nuovamente con Proprietà Condominiale (un cortile ).

L'altezza dei locali è di h=3.00 metri

L'intero edificio sviluppa 8 piani, . Immobile costruito nel 1961.

---

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

|                                                                                                |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>110,00 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>€. 159.550,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 135.617,50</b>        |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | <b>01/02/2026</b>           |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si precisa che l'immobile risulta attualmente, alla data del sopralluogo, occupato esclusivamente dai beni mobili e dagli effetti personali del conduttore, sebbene nessuno vi risieda più da circa tre settimane. È già in corso lo sgombero dei locali, il cui completamento è previsto tra la metà e la fine di febbraio. Si allega all'elaborato la disdetta alla prima scadenza contrattuale del Contratto di Locazione n. 006608, registrato in data 02/12/2021 presso l'Agenzia delle Entrate di Savona. Il contratto e la lettera di disdetta sono intestati al \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e alla ex compagna \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

La formalità pregiudizievole attiva è: Ipoteca Volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'agenzia del Territorio di Savona in data 01.03.2010 ai numeri 2304/348 per euro 320.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 160.000,00 a favore di Cassa di Risparmio di Savona spa sede in (SV), CF 01015450099, domicilio ipotecario eletto in Savona Corso Italia n.10, e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* interveniva all'atto di mutuo nella qualità di debitore non datore la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'atto di precetto notificato in data 05/05/2025 alla Società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nonch'è in data 23/05/2025 per gli effetti di cui all'Art.603 CPCP al \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per il pagamento della somma di euro 122.084,34 oltre interessi e spese.

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

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

---

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, derivante da Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Iscrizione Contro del 01/03/2010 Registro Particolare 348 Registro Generale 2304 Repertorio 31981/4713 del 24/02/2010 Immobili siti in Savona Soggetto terzo datore d'Ipoteca

ipoteca **volontaria**, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Iscrizione contro del 19/12/2011 registro Particolare 2018 Registro Generale 12331 Repertorio 32797/5468 del 30/11/2011 Immobili siti in Savona (SV) Soggetto Terzo datore d'Ipoteca 1. Comunicazione n. 865 del 26/06/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/06/2012 Cancellazione totale eseguita in data 16/07/2012 ( Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 Bis D.Lgs 385/1993

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

Trascrizione contro del 20/10/2025 Registro Particolare 8062 Registro Generale 10175 Pubblico Ufficiale Giudiziario del Tribunale Repertorio 2878 del 18/08/2025 Immobili siti in Savona

### *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:

Unità immobiliare n. 11 sita in via Mignone 13B ha i seguenti millesimi:

Proprietà mm. 23,00 su totale 996,00

Riscaldamento (quota fissa 30%) mm. 26,39 su totale 1.000,00 – 70% a consumo

Scala parti uguali mm. 1,00 su totale 28

Ascensore quote mm.4,00 su totale 56

I debiti maturati ad oggi tra saldo gestione pregressa e preventivo 25/26 sono:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (proprietario) € 393,40

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (inquilino) € 3.259,30

Per un totale di € 3.652,70 tra proprietario ed inquilino.

Rimane inteso che una parte di questa somma è stata calcolata in base ad un preventivo di spesa approvato ma il calcolo preciso degli importi potranno essere dichiarati solo a contabilità della gestione 2025/26 chiusa ed approvata.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Proprietario (dal 18/01/2011)

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Proprietario ( fino al 26/10/1989)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Proprietario (dal 26/10/1989 fino al 26/10/2007)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Proprietario (dal 26/10/1989 fino al 26/10/2007)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Proprietario (dal 19/02/2007 fino al 18/01/2011)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Proprietario (dal 19/02/2007 fino al 18/01/2011)

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

Si precisa che il mappale 703 sub 27 foglio 56 deriva da variazione per modifica identificativo del 19/02/2007 pratica SV0027884 del mappale 454 sub 27 foglio 56

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

Concessione Edilizia - Costruzione di casa civile di tipo semintensivo di I° N. **31572/6853**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione che insiste su una zona destinata dal piano regolatore - semintensiva di I° altezza massima prevista 21 m. Strutture in cemento armato.

Progetto di varianti interne e per la costruzione piano attico verso monte, con superfici di oltre 1/3 di quella dei sottostanti piani. La regolarità della richiesta è subordinata a notevoli riempimenti. La syessa richiesta venne respinta con lettere motivate del settembre 26 settembre e del 9 novembre 1961. N. 29718/5685 Savona 27 novembre 1961.

Sez. Igiene Abitabilità N. **17918/3495**.  
22 agosto 1962

Fine Lavori N. **2884/602**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .  
30 Luglio 1962

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera Agg. 2011, l'immobile ricade in zona R14/Bs. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Tessuto edilizio urbano residenziale intensivo, satuto di impianto recente (prevalenti anni 70-80) diffuso seriale, con l'impianto ad isolati compatti ma discontinui, tipologie edilizie di case in linea a blocco. Conferma della densità di edificazione territoriale e di quella fondiaria; limitati interventi edilizi volti al rifunzionalizzazione delle tipologie edilizie esistenti nonchè al potenziamento delle dotazioni di parcheggio ed alta riqualificazione complessiva dell'architettura; predisposizione di adeguati interventi di arredo urbano e recupero di aree a parcheggio. Valoreizzazione delle aree di verde privato conformate dall'ambiente costruito, da mantenere e valorizzare come corridoi di ranaturazione. Per ulteriori norme di conformità si rimanda alla tabella allegata in merito alla zona R14.

Il Regime TU della disciplina di livello locale PTCP: TUa, Assetto Vegetazionale: COL-ISS, Assetto Geomorfologico: MO-b è coerente con l'assetto insediativo in atto che in sostanza il PUC mantiene inalterato. Anche le operazioni più indirizzate verso un' evoluzione dell'ambito (RU14.1 - RU14.2 - RU14.3) opereranno senza significative pressioni sui pesi insediativi esistenti ma nel segno di elevare la qualità del paesaggio in questa parte settentrionale della città, fortemente condizionata dagli attraversamenti infrastrutturali esistenti e in previsione.

Non è presente il vincolo paesaggistico DM 24.04.195 Galassini, ne è soggetta a vincolo idrogeologico. Sebbene Via Mignone corra parallelamente al torrente Letimbro da una verifica sulla Cartografia del Piano di Bacino la particella, come si evince dalla cartografia allegata, è sita in area che si trova al di fuori delle aeree a rischio idraulico. Si allega cartografia.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che il mappale 703 sub 27 foglio 56 deriva da variazione per modifica identificativo del 19/02/2007 pratica SV0027884 del mappale 454 sub 27 foglio 56

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta .

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale un porta è indicata in una posizione non corrispondente con lo stato di fatto rilevato

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

Costi di regolarizzazione:

- Tributi Catastali: €.50,00
- Parcella professionista: €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni.

Redazione pratica (DOCFA): 1-2 giorni. Approvazione dell'Agenzia delle Entrate: 2-4 giorni lavorativi. Totale: In meno di una settimana la tua planimetria sarà corretta. ributi catastali: 50 € (imposta fissa per ogni planimetria variata). Parcella del professionista: Trattandosi solo della pratica DOCFA (senza dover istruire una sanatoria comunale), il costo del tecnico (geometra o architetto) si riduce drasticamente. Generalmente la spesa oscilla tra 300 € e 500 € (+ IVA e contributi).

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta ..

La porta compare correttamente nei progetti di variante depositati in Comune, significa che l'aspetto urbanistico è già in regola.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta .

BENI IN SAVONA VIA MIGNONE 13 B

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SAVONA Via Mignone 13 B, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato sorge nella parte bassa di Villapiana, a brevissima distanza dal centro pedonale e commerciale di Savona (Piazza Saffi e Via Paleocapa sono raggiungibili a piedi in meno di 10 minuti).

Target: La zona è prevalentemente residenziale, molto apprezzata dalle famiglie e da chi cerca la comodità ai servizi senza i costi o il rumore del pieno centro storico.

Tipologia Edilizia: Il tessuto urbano è caratterizzato da palazzi d'epoca (primi '900) alternati a edifici del secondo dopoguerra. Via Mignone, in particolare, è una via di scorrimento importante che collega il centro con la zona collinare e l'entroterra.

Servizi e Infrastrutture

Il contesto è definito come "zona di completamento" dotata di ogni standard urbanistico:

Commercio: Altissima densità di negozi di vicinato, supermercati, farmacie e mercati rionali.

Istruzione: La zona è servita da poli scolastici che coprono dall'infanzia alle scuole secondarie.

Trasporti: Ottima la frequenza dei mezzi pubblici urbani. La vicinanza alla stazione ferroviaria di Savona (circa 15 minuti a piedi o 5 in auto/bus) rappresenta un valore aggiunto per il valore di mercato.

Caratteristiche Ambientali e Logistiche

Accessibilità: La via è facilmente accessibile, anche se, come tipico dei quartieri centrali di Savona, il parcheggio in strada può risultare critico nelle ore di punta.

Esposizione e Rumorosità: Essendo una via di transito, gli affacci diretti su Via Mignone godono di ottima visibilità ma possono risentire del rumore del traffico. Al contrario, gli affacci interni o verso i distacchi laterali offrono solitamente maggiore tranquillità.

**Riqualificazione:** Negli ultimi anni la zona ha beneficiato di vari interventi di manutenzione urbana che ne hanno mantenuto stabile l'appeal commerciale.

L'immobile è inserito in un contesto urbano consolidato, caratterizzato da un'elevata densità abitativa e una completa dotazione di servizi primari e secondari. La posizione è semicentrale, strategica per la vicinanza al centro città e alle principali arterie di comunicazione, rendendo l'unità immobiliare appetibile sia per l'uso residenziale diretto che per il mercato delle locazioni.

**Altezza Solaio:** È indicata chiaramente un'altezza di  $h=3.00$  metri in una delle stanze principali. È un'altezza generosa rispetto allo standard moderno (2.70 m), il che garantisce un volume d'aria maggiore e una sensazione di ampiezza.

**Distribuzione a Corridoio:** L'appartamento presenta un lungo corridoio centrale/laterale che funge da spina dorsale per distribuire l'accesso ai vari vani.

**Esposizione:** L'unità ha un affaccio principale sul lato sinistro (Ovest) e sul fondo (Sud), dove sono posizionate le finestre verso le proprietà condominiali.

E' costituito da tre ampie camere, un bagno, cucina, un ripostiglio all'ingresso e il lungo corridoio. Il ripostiglio: è posizionato strategicamente subito dopo l'ingresso (vicino al vano scale), ideale per mantenere l'ordine appena entri in casa. Il corridoio: è la colonna vertebrale della casa, che attraversa l'intera proprietà e garantisce la massima indipendenza tra le varie zone.

L'appartamento è dotato di scaldabagno a gas istantaneo installato all'interno di una nicchia.

**Marca e Modello:** Si tratta di uno scaldabagno della marca Innovita, modello Primo Eco.

**Pannello di controllo:** Presenta due manopole bianche per la regolazione (probabilmente una per la temperatura dell'acqua e l'altra per il flusso del gas) e un piccolo display digitale centrale per visualizzare i parametri.

**Alimentazione:** È un apparecchio a gas, come confermato dalla presenza della tubazione in rame con valvola a farfalla di colore giallo situata in basso.

A lato dello scaldabagno è presente un Contatore del gas elettronico di nuova generazione.

**Funzione:** Misura con precisione il volume di gas che consumi per lo scaldabagno.

**Dettagli visibili:**

**Display:** Schermo a cristalli liquidi per la lettura dei consumi.

**Sicurezza:** Sopra il contatore è presente una valvola a farfalla gialla per chiudere l'erogazione generale del gas all'appartamento.

**Installazione:** È inserito in una nicchia ricavata in una parete con finitura grezza (spatolata), vicino a dei profili metallici.

Non si sono riscontrate criticità particolari per quanto riguarda le strutture ma si è rilevata una minima presenza di umidità nella stanza a Sud.

Gli angoli in alto sono punti tipici in cui si manifestano i ponti termici, ovvero zone dove la struttura (trave o pilastro) è più fredda rispetto al resto della parete.

**Causa Probabile:** Essendo l'appartamento dotato di riscaldamento autonomo (come confermato dalla presenza dello scaldabagno/caldaia a gas), se la stanza non viene ventilata correttamente, l'umidità ambientale condensa proprio in quegli angoli freddi, specialmente se sono rivolti verso l'esterno o zone non riscaldate.

**Stato delle Strutture:** È positivo che non siano emersi problemi strutturali. Il fatto che i soffitti siano alti 3 metri aiuta il ricircolo dell'aria, ma il calore tende a salire e ristagnare in alto, favorendo la condensa negli angoli se il muro è freddo.

Si tratta di un fenomeno di umidità localizzata nella stanza esposta a Sud, specificamente negli angoli superiori.

**Nota tecnica per la perizia:** Trattandosi di angoli in alto in una stanza d'angolo, è molto probabile che si tratti di un ponte termico strutturale (incrocio tra trave e pilastro o cordolo di solaio) che genera condensa superficiale.

L'umidità è lieve e può essere risolta con:

Pitture Termoisolanti (o anticondensa): Contengono microsfere di ceramica o vetro che rendono la superficie del muro meno fredda al tatto, riducendo lo sbalzo termico che causa la condensa.

Rasanti termici: Simili alle pitture ma con uno spessore millimetrico maggiore, offrono una protezione superiore rispetto alla sola vernice. Si suggerisce l'uso di deumidificatori nelle stagioni più fredde se l'occupante non può garantire una ventilazione naturale costante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 11, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 703 sub. 27 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Mignone 13B, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: A Nord (parte superiore): Confina con Proprietà (indicata come Prop. ). A Est (lato destro): Confina con la Proprietà . A Sud (parte inferiore): Confina con Proprietà Condominiale (spazi comuni dell'edificio tra cui il vano scale condominiali dove è presente anche l'ascensore). A Ovest (lato sinistro): Confina nuovamente con Proprietà Condominiale (un cortile ).

L'altezza dei locali è di h=3.00 metri

L'intero edificio sviluppa 8 piani, . Immobile costruito nel 1961.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

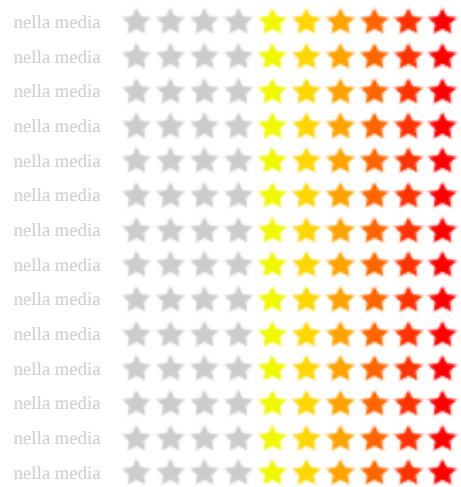
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Albisola Superiore, Vado Ligure, Spotorno, Noli, Varazze, Arenzano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Ponte di San Giacomo (Lavagnola), Chiesa di San Dalmazio, Complesso del Priamar: Anche se più verso il mare, la maestosa fortezza del XVI secolo è il simbolo di Savona; da Via

Mignone è facilmente raggiungibile..



#### SERVIZI

asilo nido  
biblioteca  
centro commerciale  
centro sportivo  
farmacie  
municipio  
musei  
negozi al dettaglio  
ospedale  
palestra  
parco giochi  
polizia  
scuola elementare  
scuola per l'infanzia



#### COLLEGAMENTI

autobus  
autostrada  
ferrovia  
porto  
aeroporto



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:



stato di manutenzione:

al di sopra della media



luminosità:

buono



qualità degli impianti:

buono



qualità dei servizi:

ottimo



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il proprietario ha confermato che la Certificazione con il relativo rilascio dell'attestato è stato prodotto tra il 2021 e il 2022.

Un valore di 174,00 kWh/m<sup>2</sup> anno posiziona l'immobile leggermente sopra la media del mercato locale per tipologia e zona. Nella tua valutazione, questo dato: Classe Energetica D

giustifica l'applicazione di un coefficiente di merito positivo per lo stato tecnologico/energetico.

#### Delle Componenti Edilizie:

*infissi interni:* realizzati in legno e vetro

nella media



*infissi esterni:* realizzati in Legno

nella media



*manto di copertura:*

nella media



*pavimentazione interna:* realizzata in Parquet

nella media



Impiallacciato

*portone di ingresso:* realizzato in legno tamburato

nella media



*protezioni infissi esterni:* realizzate in Tipo Plastico

nella media



*scale:*. Condominiali

nella media



*rivestimento esterno:*. Intonaco

nella media



#### Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in cemento armato

nella media



*balconi:*

nella media



*solai:*

nella media



#### Degli Impianti:

*ascensore:*

nella media



*fognatura:*

nella media



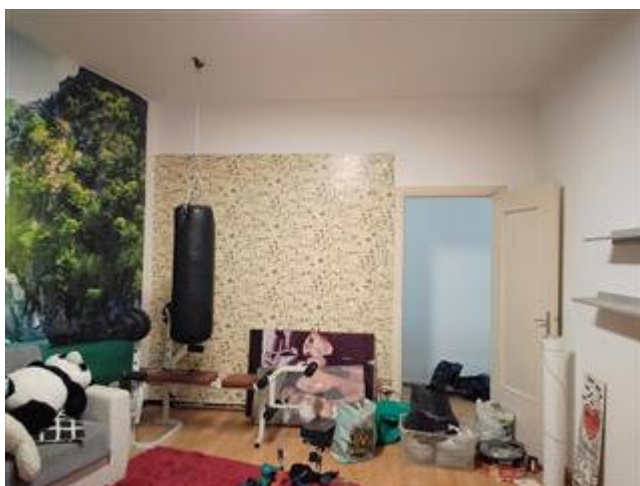
*idrico:*

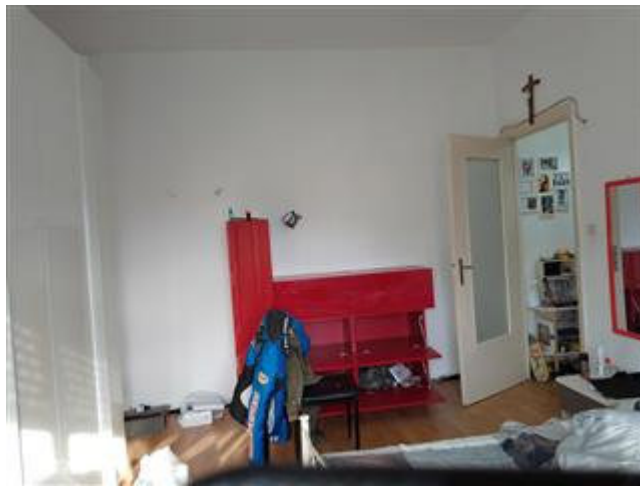
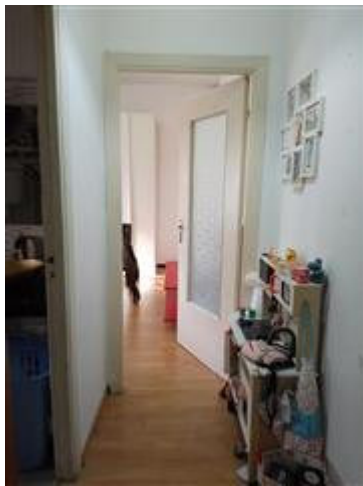
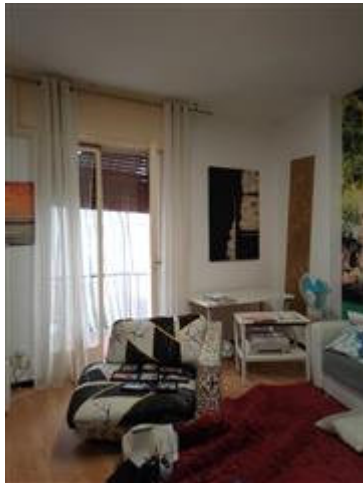
nella media



*termico:*

nella media





CLASSE ENERGETICA:

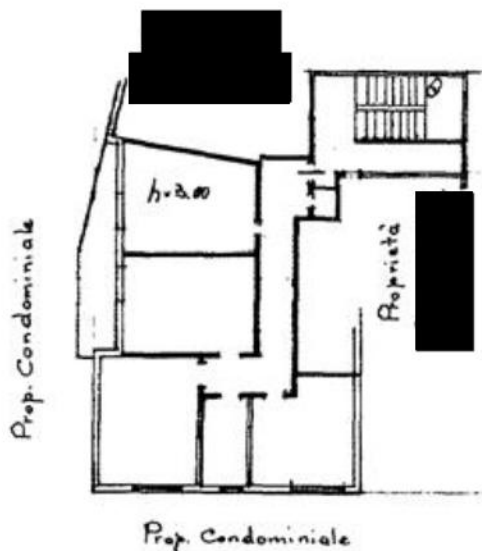
[174,00 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

| descrizione | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|-------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| DISIMPEGNO  | 16,83       | x | 100 %  | = | 16,83       |
| CAMERA 1    | 21,50       | x | 100 %  | = | 21,50       |
| CAMERA 2    | 18,70       | x | 100 %  | = | 18,70       |
| CAMERA 3    | 17,05       | x | 100 %  | = | 17,05       |
| RIPOSTIGLIO | 1,03        | x | 100 %  | = | 1,03        |
| CUCINA      | 14,28       | x | 100 %  | = | 14,28       |

|                                                           |               |   |       |   |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---|-------|---|---------------|
| BAGNO                                                     | 6,00          | x | 100 % | = | 6,00          |
| BALCONE                                                   | 11,00         | x | 35 %  | = | 3,85          |
| MURI INTERNI E PERIMETRALI<br>FINO ALLO SPESSORE DI 50 cm | 10,76         | x | 100 % | = | 10,76         |
| <b>Totale:</b>                                            | <b>117,15</b> |   |       |   | <b>110,00</b> |



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'unità immobiliare sita in Savona, Via Mignone, è stata condotta attraverso il metodo del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach) semplificato, integrato dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Il valore unitario individuato è di **1.454,55 €/mq**, per un valore complessivo arrotondato di **160.000,00 €**. Tale quotazione è tecnicamente congrua per i seguenti motivi:

Allineamento OMI (Zona D2 - Periferica)

I dati OMI per il semestre 1 del 2025 indicano per la zona D2 (Via Mignone, Via Alla Rusca) i seguenti valori per le "Abitazioni di tipo economico":

Minimo: 1.100 €/mq

Massimo: 1.600 €/mq

Il valore proposto di 1.454,55 €/mq si colloca nel quartile superiore del range, posizione giustificata dallo stato conservativo "Normale" riscontrato e dalla presenza dell'ascensore, elemento che incrementa l'appetibilità in zona periferica rispetto alla media delle abitazioni economiche prive di

tale servizio.

L'indagine sui portali immobiliari per quadrilocali di metratura simile in Via Mignone conferma che immobili abitabili e serviti da ascensore sono proposti a cifre comprese tra i 139.000 € e i 178.000 €. La richiesta di 160.000 € rappresenta dunque il valore pieno di mercato, equo e non speculativo.

Il valore di 160.000,00 € è stato determinato applicando un valore unitario prudenziale di 1.455 €/mq alla superficie commerciale di 110 mq. Tale importo riflette la reale consistenza dell'immobile e la sua posizione in una zona (D2) caratterizzata da una buona domanda per tagli quadrilocali. Nonostante la presenza di lievi fenomeni di condensa localizzata nella stanza a Sud — tipici ponti termici strutturali dell'epoca di costruzione — l'assenza di criticità strutturali e la dotazione di impianti autonomi (scaldabagno Innovita Primo Eco) supportano pienamente la valutazione espressa.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Valore a corpo: | <b>160.000,00</b> |
|-----------------|-------------------|

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                          |                      |
|----------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€. 160.000,00</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------|

|                                                                                       |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 160.000,00</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di Valutazione (Valore di Mercato): Per la determinazione del Valore di Mercato è stato adottato il Metodo Sintetico-Comparativo (Market Comparison Approach semplificato). Tale criterio si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e i valori medi di mercato per tipologie edilizie analoghe nella medesima zona omogenea.

Analisi della Consistenza: Il calcolo della superficie commerciale (110 mq) è stato eseguito applicando i coefficienti correttivi previsti dalla norma UNI 10750:2005. Questo ha permesso di ponderare correttamente i vani principali, i muri perimetrali (calcolati al 100% fino a 50cm) e le pertinenze scoperte.

Fonti d'Informazione: I dati di base sono stati reperiti tramite l'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per il I semestre 2025 (Zona D2 - Periferica). Sono state inoltre effettuate indagini dirette sul mercato locale per il periodo di Gennaio 2026 per verificare i prezzi medi di offerta per quadrilocali simili in Via Mignone.

Determinazione del Valore Forzato di Vendita: Per il calcolo del valore di realizzo forzato (prezzo d'asta), è stata applicata una decurtazione prudenziale del 15% sul valore di mercato pieno (160.000 €). Tale riduzione tiene conto dei tempi di alienazione e delle spese procedurali tipiche delle vendite esecutive.

Stato Conservativo e Impiantistico: La valutazione ha tenuto conto dell'altezza interna dei solai (h=3.00 m) e della presenza di riscaldamento centralizzato con contabilizzazione del calore, oltre alla produzione autonoma di ACS tramite scaldabagno a gas istantaneo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Comune di Savona, agenzie: Savona, osservatori del mercato immobiliare OMI, Agenzie della Provincia di Savona della Provincia e della Regione

#### 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 | 110,00      | 0,00            | 160.000,00          | 160.000,00          |
|    |              |             |                 | <b>160.000,00 €</b> | <b>160.000,00 €</b> |

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile in oggetto non è considerato comodamente divisibile in quote autonome per le seguenti motivazioni tecniche:

**Carenza di Servizi Igienici:** L'unità immobiliare è dotata di un solo bagno finestrato. Il frazionamento richiederebbe la creazione di un secondo nucleo di servizi, operazione complessa data la posizione degli scarichi esistenti e onerosa rispetto al valore di mercato delle unità derivate.

**Saturazione Edilizia Locale:** Il contesto urbano di riferimento (Zona OMI D2 - Via Mignone) è caratterizzato da un'alta densità abitativa e da un'edilizia saturata. Un ulteriore frazionamento porterebbe alla creazione di unità abitative con superfici minime, potenzialmente critiche sotto il profilo del comfort abitativo e della commerciabilità locale.

**Pregiudizio Economico:** La trasformazione del quadrilocale in due unità distinte comporterebbe un eccessivo frazionamento della superficie commerciale (110 mq), con conseguente perdita di valore del cespite originario a causa degli elevati costi di ristrutturazione e adeguamento impiantistico necessari per rendere le unità indipendenti.

**Vincoli Funzionali:** La distribuzione attuale, seppur dotata di un corridoio, non permette una separazione netta degli spazi senza sacrificare la luminosità e l'ampiezza delle attuali camere matrimoniali, che rappresentano il principale valore aggiunto dell'immobile.

Si esprime giudizio di non comoda divisibilità. L'unità, pur di generosa metratura, presenta una configurazione strutturale e impiantistica (singolo servizio igienico) non compatibile con un frazionamento funzionale ed economico, specialmente in un contesto urbano già saturo che non trarrebbe vantaggio da un'ulteriore parcellizzazione degli spazi.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 450,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 159.550,00**

### 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       |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                                    | €. 135.617,50 |
| <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: | €. 101.713,13 |

data 01/02/2026

il tecnico incaricato  
Elena Graziano