



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

24/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Paola Antonia Di Lorenzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Marco Gerbi

CF:GRBMRC56S09A388K

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

telefono: 0198386928

email: gerbi.marco@studiotecnicogerbi.com

PEC: marco.gerbi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GIUSTENICE Via Foresto 12, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **203,94** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare ubicata nel Comune di Giustenice (SV) ed avente accesso dal civ. 12 di Via Foresto.

L'unità immobiliare dislocata su n° 3 piani, aventi altezze variabili (v. grafici illustrativi), è così composta:

- piano terra: locali sgombero/cantina, locale caldaia e corti esclusive;
- piano primo: n° 4 locali camera, disimpegno, bagno, cucina e balcone;
- piano secondo: n° 4 locali sgombero/soffitta e terrazzo coperto.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in battuto di cemento e/o piastrelle di ceramica, pareti al grezzo e/o tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a bagno e cucina, porte interne in legno tamburato con inserti in vetro, finestre in legno e vetro semplice complete di persiane in legno del tipo "alla genovese", porta di ingresso in legno e vetri con serratura semplice.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto di riscaldamento con caldaia a pellet e piastre radianti in alluminio e/o in ghisa.

L'impianto idrico risulta realizzato sottotraccia e funzionante; l'impianto elettrico risulta realizzato sottotraccia e, all'atto del sopralluogo, risultava funzionante ma non a norma.

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

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 43 queste comprese.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 301 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe U, consistenza 4 vani, rendita 237,57 Euro, indirizzo catastale: Via Foresto n. 12, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: sub. 2, corte sub. 2, altra u.i.u., Via Foresto, altra u.i.u. e mapp. 329
- foglio 16 particella 301 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe U, consistenza 4,5 vani, rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: Via Foresto n. 12, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: mapp. 312, mapp. 304, mapp.292, altra u.i.u. e sub. 1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	203,94 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 214.686,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 182.483,10
Data di conclusione della relazione:	08/09/2025

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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/01/2003 a firma di Notaio Lavagna Matteo ai nn. rep. 80728 di repertorio, iscritta il 31/01/2003 a Finale Ligure ai nn. RG 1575 RP 169, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 320.000,00.

Importo capitale: € 160.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Documenti successivi correlati: 1. iscrizione RG 16219 RP 1667 del 12/12/2022 (ipoteca in

rinnovazione)

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 29/02/2016 a firma di Equitalia Nord S.p.A. ai nn. rep. 1299/10316 di repertorio, iscritta il 01/03/2016 a Finale Ligure ai nn. RG 2031 RP 236, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 216.849,24.

Importo capitale: € 108.424,62

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/02/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Savona ai nn. rep. 327 di repertorio, trascritta il 24/02/2025 a Finale Ligure ai nn. RG 1959 RP 1649, 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 denuncia di successione (dal 16/01/1995), con atto stipulato il 16/01/1995 a firma di Ufficio del Registro ai nn. rep. 18/286 di repertorio, trascritto il 25/01/1995 a Finale Ligure ai nn. 650/512.
(non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **38/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione nuovo locale ad uso cucina, presentata il 02/05/1974, rilasciata il 14/06/1974

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni (locale cucina unito al locale veranda) al piano primo e realizzazione vano tecnico per locale caldaia al piano terra
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione sanatoria ai sensi dell'art. 36bis del D.P.R. 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti segreteria: €.150,00
- sanzione massima come da art. 36bis del D.P.R. 380/01 (*): €.5.164,00
- oneri professionista (variabile a seconda del Tecnico scelto): €.2.000,00

(*) Si precisa che, non avendo contezza della data di esecuzione delle difformità rilevate, lo scrivente evidenzia che per la sanatoria delle stesse l'oblazione, come da art. 36bis del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, può variare da € 516,00 ad € 5.164,00 stabilita dal Responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio. Cautelativamente si applica l'oblazione massima pari ad € 5.164,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratiche DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali e oneri professionista (variabile a seconda del Tecnico scelto): €.2.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GIUSTENICE VIA FORESTO 12, FRAZIONE -, QUARTIERE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GIUSTENICE Via Foresto 12, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **203,94** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare ubicata nel Comune di Giustenice (SV) ed avente accesso dal civ. 12 di Via Foresto.

L'unità immobiliare dislocata su n° 3 piani, aventi altezze variabili (v. grafici illustrativi), è così composta:

- piano terra: locali sgombero/cantina, locale caldaia e corti esclusive;

- piano primo: n° 4 locali camera, disimpegno, bagno, cucina e balcone;

- piano secondo: n° 4 locali sgombero/soffitta e terrazzo coperto.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in battuto di cemento e/o piastrelle di ceramica, pareti al grezzo e/o tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a bagno e cucina, porte interne in legno tamburato con inserti in vetro, finestre in legno e vetro semplice complete di persiane in legno del tipo "alla genovese", porta di ingresso in legno e vetri con serratura semplice.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto di riscaldamento con caldaia a pellet e piastre radianti in alluminio e/o in ghisa.

L'impianto idrico risulta realizzato sottotraccia e funzionante; l'impianto elettrico risulta realizzato sottotraccia e, all'atto del sopralluogo, risultava funzionante ma non a norma.

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

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 43 queste comprese.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 301 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe U, consistenza 4 vani, rendita 237,57 Euro, indirizzo catastale: Via Foresto n. 12, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: sub. 2, corte sub. 2, altra u.i.u., Via Foresto, altra u.i.u. e mapp. 329
- foglio 16 particella 301 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe U, consistenza 4,5 vani, rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: Via Foresto n. 12, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: mapp. 312, mapp. 304, mapp.292, altra u.i.u. e sub. 1

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 Pietra Ligure). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 77,0
autobus distante Km 0,5
autostrada distante Km 8,0
ferrovia distante Km 6,0

buono 
buono 
buono 
buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni*

ImmobiliariCriterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra - locali sgombero	146,00	x	20 %	=	29,20
piano terra - corti esclusive (superficie sino a mq. 25,00)	25,00	x	10 %	=	2,50
piano terra - corti esclusive (superficie in eccedenza a mq. 25,00)	49,00	x	2 %	=	0,98
piano primo - appartamento	143,00	x	100 %	=	143,00
piano primo - balcone	7,58	x	25 %	=	1,90
piano secondo - locale sgombero	86,30	x	20 %	=	17,26
piano secondo - terrazzo coperto	26,00	x	35 %	=	9,10
Totale:	482,88				203,94

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **224.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 224.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 224.000,00

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 **Giustenice (SV)**, derivante da uno studio di comparazione eseguito su unità immobiliari similari, 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 Giustenice, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino 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	appartamento	203,94	0,00	224.000,00	224.000,00
				224.000,00 €	224.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.314,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 214.686,00**

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: **€. 182.483,10**

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: **€. 136.862,32**

data 08/09/2025

il tecnico incaricato
Marco Gerbi