



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

147/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Davide Atzeni

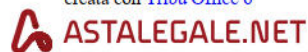
CUSTODE:

dott. Stefano Pasquali

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/10/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Mauro Micheletti

CF: MCHMRA77H15D969H

con studio in SAVONA (SV) Via Fontanassa Superiore 5

telefono: 0192072928

email: studiodedalassociati@gmail.com

PEC: mauro.micheletti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 147/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ANDORA Via Cavour 70, quartiere Marina di Andora, della superficie commerciale di **111,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare è situata al piano terra dell'edificio residenziale Condominio Santa Matilde. L'accesso principale al civico n.70 avviene da uno slargo su Via Cavour: il fabbricato è circondato da una superficie di corte di proprietà privata, individuata come area urbana con il sub.118. L'edificio ha una pianta rettangolare ed è composto da sei piani fuori terra. Il fabbricato fa parte di una lottizzazione residenziale composta da tre edifici realizzati alla fine degli '70, situati tra la Via Cavour e Via Risorgimento nella Marina di Andora, in una zona residenziale con spazi a verde.

Il Condominio Santa Matilde è dotato di ascensore. Sono stati recentemente effettuati degli interventi di ripristino delle colonne di distribuzione dell'impianto dell'acqua, non ancora del tutto completati per alcuni immobili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 1 e 2 (interni 7 e 6 alla toponomastica comunale), scala U, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 1164 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 3641, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA RISORGIMENTO scala U interno 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 11/12/2014 Pubblico ufficiale VERCELLOTTI LUIGI Sede ALASSIO (SV) Repertorio n. 5056 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 9416.1/2014 Reparto PI di FINALE LIGURE in atti dal 29/12/2014
Coerenze: Da nord: atrio condominiale, corridoio condominiale, altra u.i.u. sub 2, altra u.i.u. sub 118
allo stato attuale l'unità immobiliare risulta unica abitazione con il sub 2
- foglio 45 particella 1164 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 3641, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 40,71 Euro, indirizzo catastale: Via Risorgimento n.5, interno 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 11/12/2014 Pubblico ufficiale VERCELLOTTI LUIGI Sede ALASSIO (SV) Repertorio n. 5056 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
Coerenze: Da nord: corridoio condominiale, altra u.i.u. sub 3, mapp.118, altra u.i.u. sub 1.
allo stato attuale l'unità immobiliare risulta unica abitazione con il sub 1

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	111,15 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:	€ 351.048,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 351.048,00
Data di conclusione della relazione:	16/10/2025

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 22/12/2006 a firma di notaio SAVASTANO FRANZ di Andora (SV) ai nn. 64776/19763 di repertorio, iscritta il 02/01/2007 a Finale Ligure ai nn. 41/10, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 1.350.000,00.

Importo capitale: € 900.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Andora (SV) Fg 45 mapp 1164 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/09/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 3278 di repertorio, trascritta il 30/09/2024 a Finale Ligure ai nn. 11069/9328, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Andora (SV) Fg 45 mapp 1164 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

Pignoramento per cui si procede

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: € 2.189,30

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 6.253,43

Millesimi condominiali: 13,17+9,98

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali sono state conteggiate sommando le spese dei due alloggi interno 1 e interno 2.

La gestione ordinaria comprende le voci Scala, Ascensore, spese involontarie di riscaldamento e acqua calda centralizzato.

Le spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia comprendono il debito di gestione ordinaria + gestione straordinaria Accantonamento solaio+box+tubazioni acqua

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO (dal 11/12/2014), con atto stipulato il 11/12/2014 a firma di VERCELLOTTI LUIGI, notaio in Alassio (SV) ai nn. 5056/4135 di repertorio, trascritto il 29/12/2014 a Finale Ligure ai nn. 11861/9416.

Il titolo è riferito solamente a Andora (SV) Fg 45 mapp 1164 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, oltre ad altri beni immobili nel Comune di Andora.

Atto per trasformazione di società

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 25/05/1999 fino al 11/12/2014), con atto stipulato il 25/05/1999 a firma di notaio Savastano Franz di Andora (SV) ai nn. 50462 di repertorio, trascritto il 11/06/1999 a Finale Ligure ai nn. 5462/4003

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 164/2 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di 3 edifici ad uso civile abitazione a 6 piani fuori terra, rilasciata il 21/06/1974 con il n. 164/2 Reg Cert 130 di protocollo, agibilità del 18/12/1981.

Il titolo è riferito solamente a CASA C - Comune di Andora (SV), Fg 45 mappali 419-766-767-770-768-771-832-124-831 .

Gli immobili oggetto della perizia sono situati nel Fabbricato denominato CASA C

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera dicembre 2019, l'immobile ricade in zona RE-S8

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

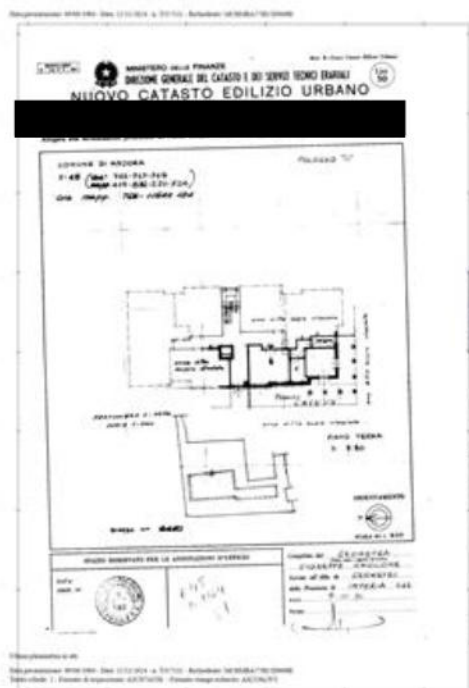
Sono state rilevate le seguenti difformità: I due immobili subalterni 1 e 2 sono attualmente una unica unità immobiliare in seguito a lavori edili di ristrutturazione eseguiti senza autorizzazione edilizia. Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 comma 1 del D.P.R. 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria: €2.000,00
- Diritti di segreteria SCIA: €150,00
- pagamento di sanzione : €1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



Planimetria catastale subalterno 1



Planimetria catastale subalterno 2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: unione di due unità immobiliari distinte

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale per fusione di due unità immobiliari e modifiche interne, in seguito alla regolarizzazione edilizia e alla fine lavori

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria DOCFA: €.70,00
- presentazione pratica per regolarizzazione catastale: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di APE da parte di tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione di APE : €.400,00

BENI IN ANDORA VIA CAVOUR 70, QUARTIERE MARINA DI ANDORA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ANDORA Via Cavour 70, quartiere Marina di Andora, della superficie commerciale di **111,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è situata al piano terra dell'edificio residenziale Condominio Santa Matilde. L'accesso principale al civico n.70 avviene da uno slargo su Via Cavour: il fabbricato è circondato da una superficie di corte di proprietà privata, individuata come area urbana con il sub.118. L'edificio ha una pianta rettangolare ed è composto da sei piani fuori terra. Il fabbricato fa parte di una lottizzazione residenziale composta da tre edifici realizzati alla fine degli '70, situati tra la Via Cavour e Via Risorgimento nella Marina di Andora, in una zona residenziale con spazi a verde.

Il Condominio Santa Matilde è dotato di ascensore. Sono stati recentemente effettuati degli interventi di ripristino delle colonne di distribuzione dell'impianto dell'acqua, non ancora del tutto completati per alcuni immobili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 1 e 2 (interni 7 e 6 alla toponomastica comunale), scala U, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 1164 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 3641, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA RISORGIMENTO scala U interno 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 11/12/2014

Pubblico ufficiale VERCELLOTTI LUIGI Sede ALASSIO (SV) Repertorio n. 5056 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 9416.1/2014 Reparto PI di FINALE LIGURE in atti dal 29/12/2014

Coerenze: Da nord: atrio condominiale, corridoio condominiale, altra u.i.u. sub 2, altra u.i.u. sub 118

allo stato attuale l'unità immobiliare risulta unica abitazione con il sub 2

- foglio 45 particella 1164 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 3641, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 40,71 Euro, indirizzo catastale: Via Risorgimento n.5, interno 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 11/12/2014 Pubblico ufficiale VERCELLOTTI LUIGI Sede ALASSIO (SV) Repertorio n. 5056 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

Coerenze: Da nord: corridoio condominiale, altra u.i.u. sub 3, mapp.118, altra u.i.u. sub 1.

allo stato attuale l'unità immobiliare risulta unica abitazione con il sub 1

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.



Prospetti sud - ovest del condominio Santa Matilde da Via Cavour



Prospetto est da Via Risorgimento



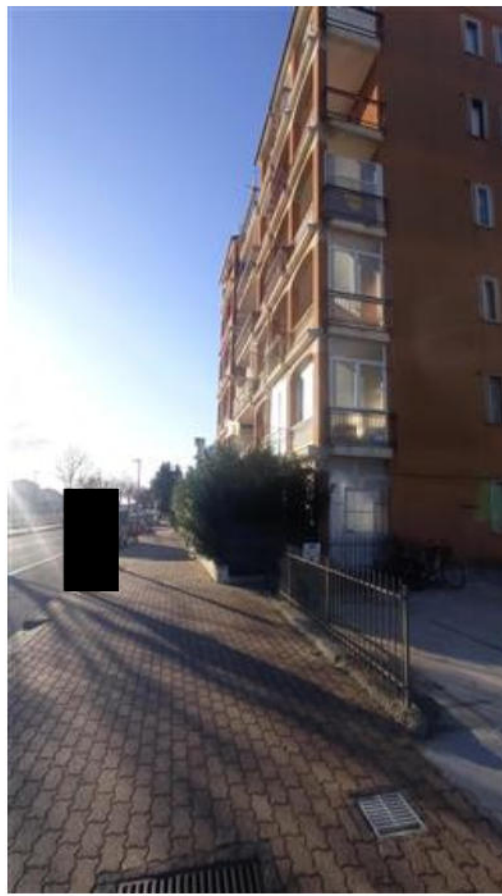
Ingresso al civ. 70 Condominio Santa Matilde

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 Andora). 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: Andora, Alassio.



Condominio Santa Matilde da Via Cavour



Condominio Santa Matilde su Via Risorgimento verso mare



Area urbana sub 118, circostante il Condominio Santa Matilde



Area urbana sub 118, prospiciente l'immobile sub 1

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km
ferrovia distante 1,2 km
porto distante 2 km

buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆

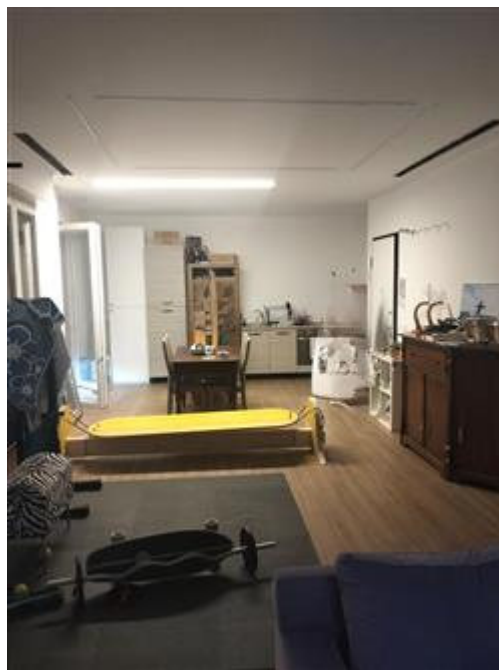
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le unità immobiliari individuate con gli interni 1 e 2 (7 e 6 nella toponomastica comunale) si presentano allo stato attuale come unica abitazione, a seguito di lavori edili eseguiti nel 2024-2025 di unione di due immobili (sub.1 e sub.2) e ristrutturazione completa. I lavori sono stati eseguiti in assenza di autorizzazione edilizia, per cui si rende necessaria la regolarizzazione attraverso una sanatoria di opere abusive. Gli immobili si trovano al piano terra del Condominio Santa Matilde, nell'angolo con esposizione sud, in totale l'alloggio unito sviluppa una superficie interna netta di circa mq. 92, è dotato di terrazzo esterno di circa mq 60, in parte coperto da porticato. L'immobile è dotato di due accessi: uno interno dal corridoio condominiale distinto con l'interno 1 e un altro dall'esterno lato Via Risorgimento, con accesso dall'area urbana mappale 118, intestata alla stessa ditta. Questo secondo ingresso avviene attraverso una veranda abitativa condonata regolarmente nel 1995 avente accesso dall'area esterna sub 118 intestata alla stessa proprietà, ma non presente nelle planimetrie catastali (per cui si rende necessario un aggiornamento).

L'immobile è costituito da un ampio soggiorno con angolo cucina, due bagni, un ripostiglio, una camera da letto e una veranda, oltre al terrazzo esterno. Tutte le finiture e gli impianti sono nuovi, è stato installato un impianto di aria condizionata canalizzata a soffitto ma non ancora funzionante ed è stato completamente rinnovato l'impianto di riscaldamento, con la dotazione di nuovi elementi radianti in acciaio. Gli infissi esterni sono stati tutti sostituiti con serramenti in alluminio bianco a taglio termico e sono dotati di tapparelle esterne di oscuramento. Il pavimento dell'intero alloggio è in gres effetto legno, i bagni sono rivestiti con piastrelle fino ad una altezza di m. 1,20, ad esclusione delle docce rivestite fino ad una altezza di m. 2,40. Entrambi i bagni sono dotati di lavabo, wc, bidet e doccia.



Porticato e balcone esterno



Soggiorno e cucina, da ingresso condominiale



Camera



Bagno



Porta di ingresso sulla veranda lato Via Risorgimento

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	97,00	x	100 %	=	97,00
terrazzo con porticato	25,00	x	25 %	=	6,25
terrazzo, eccedenza oltre i 25 mq	31,00	x	10 %	=	3,10
veranda	8,00	x	60 %	=	4,80
Totale:	161,00				111,15



Pianta dello stato attuale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/09/2025

Fonte di informazione: agenzia on line

Descrizione: bilocale con balcone in condizioni normali

Indirizzo: Via Cavour 70

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 4.142,86 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/02/2025

Fonte di informazione: agenzia on line

Descrizione: trilocale al quinto piano con balcone in condizioni normali

Indirizzo: Via Cavour

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 240.000,00 pari a 3.428,57 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/09/2025

Fonte di informazione: agenzia on line

Descrizione: quadrilocale in buone condizioni

Indirizzo: Via Risorgimento

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo: 268.000,00 pari a 3.116,28 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/09/2025

Fonte di informazione: agenzia on line

Descrizione: ampio appartamento al terzo piano con balconi, ristrutturato

Indirizzo: Marina di Andora

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 245.000,00 pari a 3.500,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (01/07/2024)

Domanda: Abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale

Valore minimo: 2.200,00

Valore massimo: 3.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione si effettua sulla base di una stima comparativa e a corpo.

Per la valutazione ci si riferisce ai prezzi medi di immobili nella stessa area, che oscillano intorno ai 3.000/4.000 €/mq e ai valori del mercato immobiliare pubblicati dall'Agenzia delle Entrate riferite al secondo semestre del 2024 per abitazioni di tipo economico in buone condizioni di manutenzione, che oscillano tra un valore minimo di 2.200,00 €/mq e un massimo di 3.200,00 €/mq. Considerando i recenti lavori di ristrutturazione effettuati sull'immobile, si stima un valore di 3.200€/mq. Dal valore finale vanno decurtate le spese necessarie alla regolarizzazione sotto il profilo urbanistico/edilizio e catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 355.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 355.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 355.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La superficie commerciale come base di vendita è di circa 97 mq, oltre alle superfici di ornamento calcolate con relative incidenze, per un totale di mq 111,15. Il valore unitario proposto si riferisce allo stato attuale dell'appartamento ristrutturato, facendo riferimento a immobili situati nella stessa zona e con simili caratteristiche.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Andora, agenzie: Andora e online, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	111,15	0,00	355.200,00	355.200,00
				355.200,00 €	355.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 4.152,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 351.048,00

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: €. 351.048,00

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: €. 263.286,00

data 16/10/2025

il tecnico incaricato
Mauro Micheletti