



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

147/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Davide Atzeni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Mauro Micheletti

CF:MCHMRA77H15D969H

con studio in SAVONA (SV) Via Fontanassa Superiore 5

telefono: 0192072928

email: studiodedaloassociati@gmail.com

PEC: mauro.micheletti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 147/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ANDORA Via Cavour 70, della superficie commerciale di **37,40** 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. Presenta un problema generale alle tubazioni dell'impianto di riscaldamento, con vari punti di perdite e infiltrazioni di acqua all'interno del vano scala e dei ballatoi condominiali. Sono stati effettuati degli interventi di ripristino non ancora definitivi, con passaggi di tubazioni fuori traccia (a soffitto e lungo la scala condomiale) e interventi nelle colonne di distribuzione dell'impianto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 3 (interno 5 alla toponomastica comunale), scala U, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 1164 sub. 3 (catasto fabbricati), partita 3641, categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: VIA RISORGIMENTO n. 5 Interno 3, 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: scala condominiale, mapp.118, altra u.i.u. sub 2, corridoio condominiale.

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:	37,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.080,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.080,00

Data di conclusione della relazione:

26/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile risulta utilizzato dalla proprietaria, ma non è ivi residente.

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 fallimento:

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:	€. 500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 875,98
Millesimi condominiali:	6,885
Ulteriori avvertenze:	
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

Concessione edilizia in sanatoria N. **149**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di creazione di veranda abitativa , presentata il 17/02/1995 con il n. 4075/95 di protocollo, rilasciata il 07/12/1999

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: diversa distribuzione interna e tettoia su Via Risorgimento. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione struttura in legno (tettoia + paratie) installata sull'area urbana di proprietà, distinta con il sub. 118 e affacciata su via Risorgimento. Rimozione parete interna di suddivisione monolocale in quanto non regolarizzabile. Ripristino della veranda con tamponature vetrate, in seguito a demolizione dei tamponamenti in muratura. Presentazione SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 comma 1 del D.p.r. 380/01 per le altre modifiche interne.

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria oltre sanzione di € 1.032: €2.500,00
- Diritti di segreteria SCIA: €150,00
- Opere di rimozione Tettoia e parete interna e ripristino locali: €8.000,00
- demolizione tamponamenti in muratura della veranda e ripristino infissi vetrati: €9.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



Pianta catastale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In atto lavori di ristrutturazione che modificano l'impianto dell'immobile

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale in seguito alla regolarizzazione edilizia e alla fine lavori

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione Docfa per variazione catastale: €.400,00
- Diritti di segreteria DOCFA: €.70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ANDORA VIA CAVOUR 70

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ANDORA Via Cavour 70, della superficie commerciale di **37,40** 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. Presenta un problema generale alle tubazioni dell'impianto di riscaldamento, con vari punti di perdite e infiltrazioni di acqua all'interno del vano scala e dei ballatoi condominiali. Sono stati effettuati degli interventi di ripristino non ancora definitivi, con passaggi di tubazioni fuori traccia (a soffitto e lungo la scala condomiale) e interventi nelle colonne di distribuzione dell'impianto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 3 (interno 5 alla toponomastica comunale), scala U, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 1164 sub. 3 (catasto fabbricati), partita 3641, categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: VIA RISORGIMENTO n. 5 Interno 3, 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: scala condominiale, mapp.118, altra u.i.u. sub 2, corridoio condominiale.

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



Ingresso al civ. 70 Condominio Santa Matilde



Affaccio su Via Risorgimento, con tettoia non conforme

DESCRIZIONE DELLA ZONA

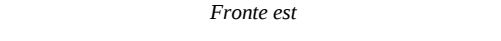
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Andora). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Andora, Alassio.



Condominio Santa Matilde da Via Cavour



Condominio Santa Matilde su Via Risorgimento verso mare



buono

buono

buono

L'appartamento sub.3 si trova al piano terra del Condominio Santa Matilde e ha esposizione est. L'immobile è attualmente abitato e sviluppa una superficie netta di circa mq 38. La situazione attuale presenta difformità rispetto alla situazione autorizzata. Il monolocale è stato diviso in due locali, di cui quello di ingresso privo di finestre e adibito a camera da letto e il bagno ha una conformazione diversa, con accesso diretto dal soggiorno, senza antibagno necessario per legge. La cucina si trova all'interno della veranda. La veranda è stata condonata nel 1999 come veranda abitativa. Attualmente non presenta più le caratteristiche di veranda vetrata, in quanto è stata tamponata completamente con muro. Presenta una finestra e un portoncino di ingresso accessibile da un terrazzo con tettoia in legno ricavato all'interno dell'area urbana di proprietà prospiciente su Via Risorgimento. La situazione attuale non è conforme alle norme edilizie e pertanto alla stima della valutazione effettiva viene decurtata la spesa per il ripristino della situazione autorizzata. L'appartamento è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, gli infissi sono in alluminio di recente installazione. L'altezza interna è di 2,70 con controsoffitto. La cucina è servita da bombola a gas GPL collocata all'esterno. Il riscaldamento è autonomo.



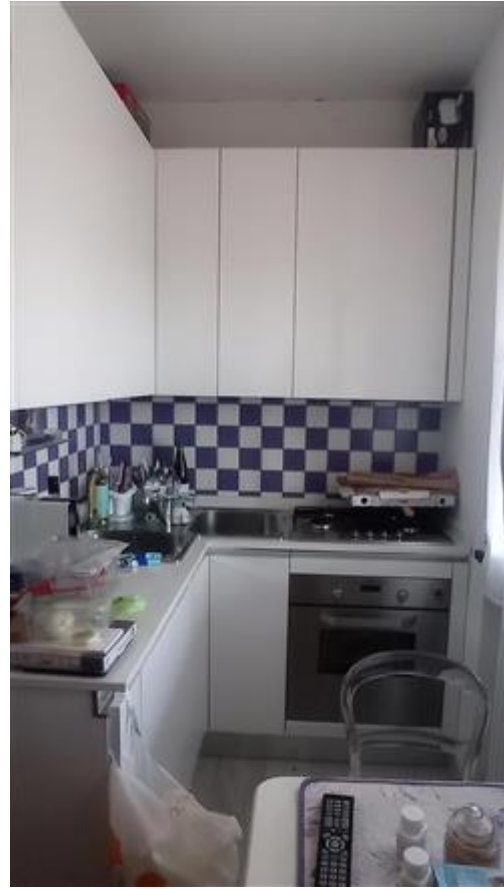
Camera da letto nel locale di ingresso



Soggiorno



Bagno con accesso dal soggiorno



Veranda con cucina



Portoncino di accesso alla veranda



Portone di ingresso dal corridoio condominiale



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	32,00	x	100 %	=	32,00
veranda abitativa	9,00	x	60 %	=	5,40
Totale:	41,00				37,40

TRIBUNALE DI SAVONA - ESECUZIONE IMMOBILIARE 147/2024
Giudice dott. Davide Azzeri



Pianta da rilievo del
23/12/2024

restituzione pianta sub 3 piano terra - scala 1:100

ETU arch. Mauro Micheletti
Corso Italia 29/19 - 17100 Savona - tel 019/5427032 - mmicheletti@gmail.com

Pianta da rilievo del 23/12/2024

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/11/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: via Amerigo Vespucci

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 3.375,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/07/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare online

Descrizione: Appartamento ristrutturato con balcone

Indirizzo: via Guglielmo Marconi 4

Superfici principali e secondarie: 64
Superfici accessorie:
Prezzo: 190.000,00 pari a 2.968,75 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 19/03/2025
Fonte di informazione: agenzia on line
Descrizione: bilocale con balcone
Indirizzo: Via Cavour 88
Superfici principali e secondarie: 55
Superfici accessorie:
Prezzo: 190.000,00 pari a 3.454,55 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (01/05/2024)
Domanda: Abitazioni di tipo economico
Valore minimo: 2.200,00
Valore massimo: 3.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione si effettua su una stima comparativa a corpo.

Per la valutazione ci si riferisce ai prezzi medi di vendita di immobili nella stessa area e ai valori OMI. Per l'appartamento in condizioni edilizie regolari e considerato il buono stato delle finiture, si stima un valore di 3.000,00 €/mq calcolati sulla superficie commerciale. Dal valore stimato vengono decurate le spese necessarie per ripristinare la situazione autorizzata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	112.200,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 112.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 112.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'alloggio sviluppa una superficie commerciale di mq 43 e superficie utile di mq. 38.

la valutazione si basa su criteri di comparazione con immobili in vendita nella stessa zona e con caratteristiche simili. Viene inoltre considerato il valore commerciale dell'Osservatorio di Mercato Immobiliare riferito al secondo semestre del 2024.

Dalla valutazione vanno decurtate le spese necessarie per ripristinare la situazione autorizzata.

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	37,40	0,00	112.200,00	112.200,00
				112.200,00 €	112.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 20.120,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 92.080,00**

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: **€. 92.080,00**

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: **€. 69.060,00**