



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

21/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa DI LORENZO PAOLA ANTONIA

CUSTODE:

Dott. MIRKO FERRANDO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/06/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Cristina Pezzano

CF:PZZCST82D49A145Y

con studio in ALBENGA (SV) VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA' 102

telefono: 0182571129

email: cristinapezzano@libero.it

PEC: cristina.pezzano@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 21/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A magazzino a SAVONA VIA DALMAZIA 2, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano terreno di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Savona, in Via Dalmazia n. 2, realizzato nel 1934 e riconducibile, per caratteristiche tipologiche e costruttive, al contesto edilizio urbano dell'epoca. Il fabbricato si inserisce in una zona semicentrale della città, a prevalente destinazione residenziale/commerciale, ben servita da infrastrutture, attività commerciali e collegamenti pubblici. L'unità si compone di un unico ambiente di forma regolare, con superficie e proporzioni adeguate alla destinazione d'uso a magazzino. L'accesso avviene direttamente dal cortile comune, mediante una serranda metallica basculante. Internamente, la pavimentazione è in piastrelle di tipo economico, mentre le pareti risultano intonacate. L'unità è dotata di impianti elettrico e idrico. Alla data del sopralluogo, le relative utenze risultavano disattivate. Si segnala che l'unità risulta fisicamente comunicante con locali adiacenti non oggetto della presente valutazione. Tale circostanza rende necessaria una verifica puntuale della distribuzione impiantistica, in particolare per quanto riguarda l'alimentazione delle utenze di luce e acqua, al fine di escludere la presenza di connessioni o condivisioni. Via Dalmazia si trova a breve distanza dal centro storico di Savona e dal fronte mare. Il contesto urbano di riferimento presenta edifici risalenti ai primi decenni del Novecento, caratterizzate da una buona qualità edilizia e da una trama regolare della viabilità. Savona è una città di antiche origini, con un centro storico di particolare interesse culturale e urbanistico. Tra i principali siti di rilievo figurano la Fortezza del Priamar, imponente complesso cinquecentesco che domina il porto, il Duomo dell'Assunta e l'adiacente Cappella Sistina savonese. Il tessuto storico della città è arricchito da numerosi palazzi nobiliari, testimonianze architettoniche di epoca medievale, rinascimentale e barocca. L'immobile oggetto della presente descrizione si colloca dunque in un contesto urbano consolidato, caratterizzato dalla presenza di edifici storici, nonché da una buona accessibilità e dotazione di servizi, che ne accrescono l'interesse funzionale e la potenziale appetibilità commerciale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,10 m. Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 163 sub. 59 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 84 mq, rendita 104,12 Euro, indirizzo catastale: VIA DALMAZIA 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: lato perimetrale prospiciente il cortile comune, tre lati in aderenza con altre unità immobiliari facenti parte del medesimo complesso condominiale.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1934.

B magazzino a SAVONA VIA DALMAZIA 2, della superficie commerciale di **22,00** mq per la

quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, destinata ad uso magazzino/deposito, è situata al piano terreno di un fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Savona, in Via Dalmazia n. 2. Il fabbricato risale all'anno 1934 e presenta caratteristiche tipologiche e costruttive riconducibili al contesto edilizio urbano del primo Novecento, con elementi architettonici coerenti con le tecniche costruttive e lo stile dell'epoca. L'unità è costituita da un unico vano, privo di finiture, con pavimentazione in battuto e pareti al grezzo. L'accesso avviene dal cortile condominiale tramite un serramento in legno. L'immobile è dotato di impianto elettrico, con utenza non attiva alla data del sopralluogo. Si segnala, inoltre, che all'interno del locale sono installati il quadro elettrico generale e il contatore relativi al magazzino principale di stessa proprietà, elemento che fa presumere l'esistenza di una configurazione impiantistica condivisa, da verificarsi in sede di eventuale riattivazione delle forniture. L'edificio si inserisce in una zona semicentrale a prevalente destinazione residenziale/commerciale, servita da una rete infrastrutturale completa, con buona accessibilità a mezzi pubblici, attività commerciali e servizi di quartiere. Via Dalmazia si colloca a breve distanza sia dal fronte mare che dal centro storico cittadino. Savona è una città di antiche origini, il cui centro storico rappresenta un ambito di particolare interesse culturale e architettonico. Tra i principali elementi di rilievo storico si segnalano la Fortezza del Priamar, imponente struttura di epoca cinquecentesca dominante il porto, il Duomo dell'Assunta, e la Cappella Sistina savonese. Il tessuto urbano conserva numerose testimonianze architettoniche, che conferiscono alla città un'elevata valenza storico-culturale. L'immobile in oggetto si inserisce dunque in un contesto urbano consolidato, caratterizzato dalla presenza di edifici storici, da una buona accessibilità e da una completa dotazione di servizi, elementi che contribuiscono a determinarne l'interesse funzionale e la potenziale appetibilità sul mercato immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,81 m. Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 303 sub. 44 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 17 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: VIA DALMAZIA 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: due lati perimetrali confinanti con cortile comune e sottopassaggio carrabile, due lati in aderenza con unità immobiliari facenti parte del medesimo complesso condominiale

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1934.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	116,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.744,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.376,08
Data di conclusione della relazione:	18/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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**, stipulata il 29/06/2009 a firma di NOTAIO FIRPO AGOSTINO ai nn. 50124/26858 di repertorio, iscritta il 03/07/2009 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Savona ai nn. 7331/1038, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 820000.

Importo capitale: 410000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a Foglio 55 mappale 163 subalterno 59 - Foglio 55 mappale 303 subalterno 44.

IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO atto Notaio FIRPO AGOSTINO del 29/06/2009 rep. 50124/26858 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Savona in data 03/07/2009 al n. generale 7331 e al n. particolare 1038

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/11/2012 a firma di Notaio Firpo Agostino ai nn. 57997/32259 di repertorio, iscritta il 26/11/2012 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Savona ai nn. 11319/1164, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 360000.

Importo capitale: 180000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a Foglio 55 mappale 163 subalterno 59 - Foglio 55 mappale 303 subalterno 44.

IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO atto Notaio FIRPO AGOSTINO del 23/11/2012 rep. 57997/32259 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Savona in data 26/11/2012 al n. generale 11319 e al n. particolare 1164

ipoteca , stipulata il 11/10/2016 a firma di Equitalia Servizi Di Riscossione ai nn. 1578/10316 di repertorio, iscritta il 13/10/2016 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Savona ai nn. 9429/1395, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca

della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 69174,78.

Importo capitale: 34587,39.

La formalità è riferita solamente a Foglio 55 mappale 163 subalterno 59 - Foglio 55 mappale 303 subalterno 44.

Ipoteca della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Equitalia Servizi Di Riscossione Spa di Roma del 11/10/2016 repertorio n. 1578/10316 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Savona in data 13/10/2016 al n. generale 9429 e al n. particolare 1395

ipoteca , stipulata il 18/02/2020 a firma di Equitalia Servizi Di Riscossione Spa ai nn. 2631/10320 di repertorio, iscritta il 19/02/2020 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Savona ai nn. 1584/177, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo .

Importo ipoteca: 161176,52.

Importo capitale: 80588,26.

La formalità è riferita solamente a Foglio 55 mappale 163 subalterno 59 - Foglio 55 mappale 303 subalterno 44.

Ipoteca della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Equitalia Servizi Di Riscossione Spa di Roma del 18/02/2020 repertorio n. 2631/10320 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Savona in data 19/02/2020 al n. generale 1584 e al n. particolare 177

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/02/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1821 di repertorio, trascritta il 19/02/2025 a Uffici pubblicità immobiliare Savona ai nn. 1562/1183, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Foglio 55 mappale 163 subalterno 59 - Foglio 55 mappale 303 subalterno 44.

Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale di Savona del 01/02/2025 rep. 1821 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Savona in data 19/02/2025 al n. generale 1562 e al n. particolare 1183

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: **€. 801,53**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 367,92**

Millesimi condominiali: **45,484**

Ulteriori avvertenze:

EMAIL AMMINISTRATORE:

per quanto riguarda i dati del registro anagrafico in nostro possesso la proprietà risulta unica e costituita da un magazzino.

1. SPESE GESTIONE ANNUALI : € 515,16 per il 2024 più saldo esercizio precedente €202,76. Si aggiunge poi, alla data attuale, la quota preventivata per il 2025 di euro 83,61

2. SPESE GESTIONE SCALE, RISCALDAMENTO E QUANTALTRO SE DIVISE PER SCALE O COMPLESSIVE : Le spese vengono interamente suddivise tra tutti i condomini secondo tabelle senza divisione tra diverse scale/stabili/riscaldamento(non presente)
3. SPESE CONDOMINIALI NON SALDATE : €367,92 (saldo esercizio 2024 da approvare)
4. EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI DELIBERATE IN ASSEMBLEA DA ATTUARSI E RELATIVA COPIA VERBALE : Al momento non sono state deliberate spese straordinarie per l'immobile in oggetto
5. MILLESIMI CONDOMINIALI IMMOBILI IN OGGETTO: I millesimi generali e di proprietà del magazzino in oggetto sono 45,484
6. EVENTUALI vincoli e/o dotazioni condominiali: servitù: al momento non ci risulta sussistano casistiche simili.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (dal 14/03/2003), con atto stipulato il 14/03/2003 a firma di Notaio Zanobini ai nn. 19358 di repertorio, trascritto il 27/03/2003 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Savona ai nn. 4001/2949.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 55 mappale 163 subalterno 59 - Foglio 55 mappale 303 subalterno 44.

Atto del 14/03/2003 Pubblico ufficiale DOTT. ENRICO ZANOBINI Sede SAVONA (SV) Repertorio n. 19358 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE - Trascrizione n. 2949.1/2003 Reparto PI di SAVONA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto compravendita (fino al 18/05/1989), con atto stipulato il 18/05/1989 a firma di Notaio Gambetta ai nn. 38861/16021 di repertorio, trascritto il 12/06/1989 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Savona ai nn. 4961/3317.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 55 mappale 163 subalterno 59 - Foglio 55 mappale 303 subalterno 44.

Atto del 18/05/1989 Pubblico ufficiale NOT. GAMBETTA Sede SAVONA (SV) Repertorio n. 38861/16021 - UR Sede SAVONA (SV) trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Savona in data 12/06/1989 al n. generale 4961 e al n. particolare 3317

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto Compravendita (dal 14/06/1990 fino al 14/03/2003), con atto stipulato il 14/06/1990 a firma di Notaio Gambetta ai nn. 39697/14572 di repertorio, trascritto il 06/07/1990 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Savona ai nn. 5606/4116.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 55 mappale 163 subalterno 59 - Foglio 55 mappale 303 subalterno 44.

Atto del 14/06/1990 Pubblico ufficiale NOT. GAMBETTA Sede SAVONA (SV) Repertorio n. 39697/14572 - UR Sede SAVONA (SV) trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Savona in data 06/07/1990 al n. generale 5606 e al n. particolare 4116 - COMPRAVENDITA

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA - AUTORIZZAZIONE N. **18669/3595** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO , rilasciata il 19/12/1934 con il n. 18669/3595 di protocollo, agibilità del 18/11/1935 con il n. 17070/1224 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato in oggetto .

Nulla Osta Variante del 04/05/1935 e variante del 05/08/1935

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) - Destinazioni urbanistiche, l'immobile ricade in zona ZONA R13 Ambito di conservazione/riqualificazione

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente l'immobile ricade in zona Assetto insediativo : Tessuto Urbano TU

Piano di Bacino vigente l'immobile ricade in zona Suscettività al dissesto: suscettività al dissesto molto bassa (Pg0)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In riferimento agli immobili in oggetto si rilevano difformità sanabili riguardanti il parziale posizionamento dei serramenti, la corretta disposizione interna e la adeguata rappresentazione grafica. (In relazione alle opere che non rientrano nelle tolleranze di legge stabilite dall'articolo 34-bis del DPR 380/2001.) (normativa di riferimento: Art. 48 L.R. 6 giugno 2008 n. 16)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Art. 48 L.R. 6 giugno 2008 n. 16

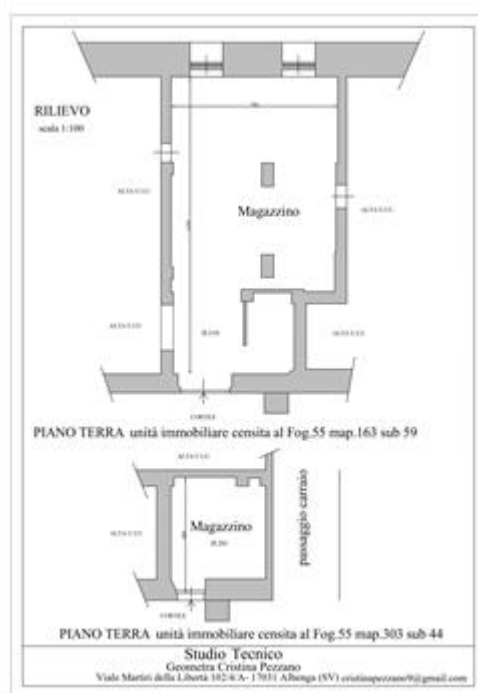
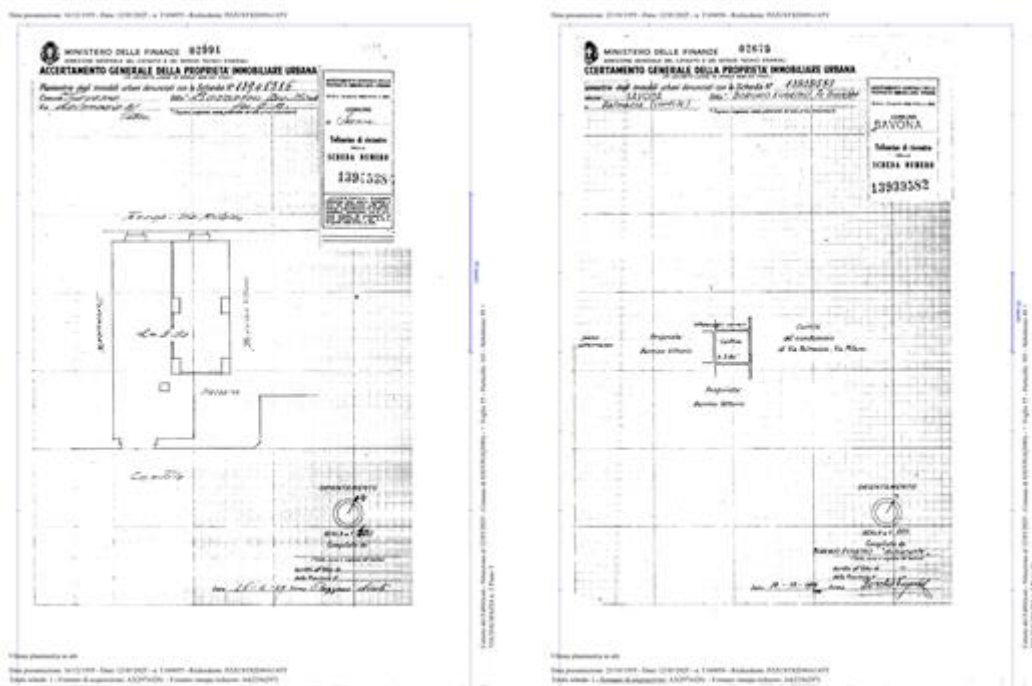
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DIRITTI DI SEGRETERIA: €250,00
- SANZIONE AMMINISTRATIVA : €516,00
- SPESE TECNICHE : €1.200,00
- costi complessivi per l'esecuzione di opere indispensabili alla definizione dell'unità come indipendente: €1.800,00

Questa situazione è riferita solamente a gravante sugli immobili in oggetto.

L'unità immobiliare attualmente censita al Foglio 55, mappale 163, subalterno 59, risulta, allo stato di fatto, fisicamente collegata ad altre unità immobiliari non oggetto della presente analisi, mediante la presenza di aperture interne. Ai fini della regolarizzazione e della corretta individuazione del subalterno autonomo, si rende necessario procedere con la chiusura di tali collegamenti, mediante la rimozione dei serramenti attualmente installati e la successiva tamponatura delle aperture.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità riguardano la rappresentazione grafica accurata delle unità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica con procedura DOCFA

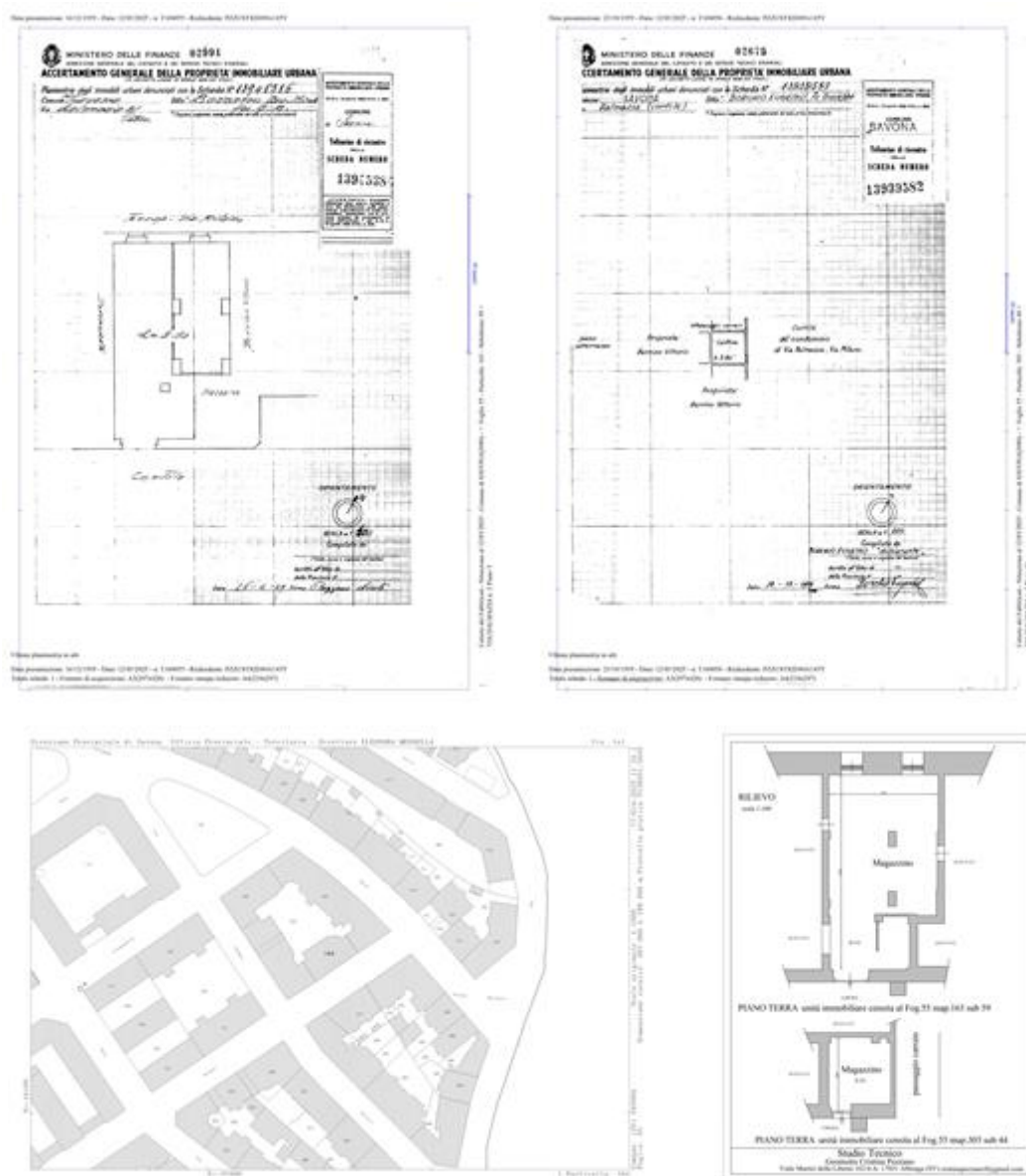
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche: €3.350,00
- Diritti Catastali: €1.140,00

Questa situazione è riferita solamente a gravante sugli immobili in oggetto.

A seguito di verifica della documentazione catastale e tavolare, si rileva che l'unità immobiliare identificata attualmente al Foglio 55, mappale 163, subalterno 59, in realtà si sviluppa interamente all'interno del mappale 164, come chiaramente rappresentato dalla planimetria catastale e dal confronto con l'estratto di mappa - "Correzione dati identificativi – errato numero di mappale Si rileva che, per l'unità immobiliare identificata al Foglio 55, mappale 303, subalterno 44 risulta un'indicazione non corretta del piano di ubicazione, attualmente indicato come piano S1. In realtà, l'unità in oggetto è situata al piano terreno- rettifica dell'identificativo del piano



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAVONA VIA DALMAZIA 2

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

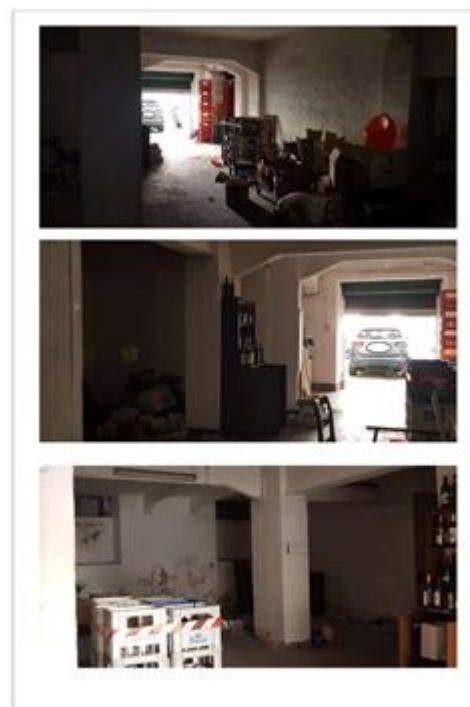
magazzino a SAVONA VIA DALMAZIA 2, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano terreno di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Savona, in Via Dalmazia n. 2, realizzato nel 1934 e riconducibile, per caratteristiche tipologiche e costruttive, al contesto edilizio urbano dell'epoca. Il fabbricato si inserisce in una zona semicentrale della città, a prevalente destinazione residenziale/commerciale, ben servita da infrastrutture, attività commerciali e collegamenti pubblici. L'unità si compone di un unico ambiente di forma regolare, con superficie e proporzioni adeguate alla destinazione d'uso a magazzino. L'accesso avviene direttamente dal cortile comune, mediante una serranda metallica basculante. Internamente, la pavimentazione è in piastrelle di tipo economico, mentre le pareti risultano intonacate. L'unità è dotata di impianti elettrico e idrico. Alla data del sopralluogo, le relative utenze risultavano disattivate. Si segnala che l'unità risulta fisicamente comunicante con locali adiacenti non oggetto della presente valutazione. Tale circostanza rende necessaria una verifica puntuale della distribuzione impiantistica, in particolare per quanto riguarda l'alimentazione delle utenze di luce e acqua, al fine di escludere la presenza di connessioni o condivisioni. Via Dalmazia si trova a breve distanza dal centro storico di Savona e dal fronte mare. Il contesto urbano di riferimento presenta edifici risalenti ai primi decenni del Novecento, caratterizzate da una buona qualità edilizia e da una trama regolare della viabilità. Savona è una città di antiche origini, con un centro storico di particolare interesse culturale e urbanistico. Tra i principali siti di rilievo figurano la Fortezza del Priamar, imponente complesso cinquecentesco che domina il porto, il Duomo dell'Assunta e l'adiacente Cappella Sistina savonese. Il tessuto storico della città è arricchito da numerosi palazzi nobiliari, testimonianze architettoniche di epoca medievale, rinascimentale e barocca. L'immobile oggetto della presente descrizione si colloca dunque in un contesto urbano consolidato, caratterizzato dalla presenza di edifici storici, nonché da una buona accessibilità e dotazione di servizi, che ne accrescono l'interesse funzionale e la potenziale appetibilità commerciale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,10 m. Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 163 sub. 59 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 84 mq, rendita 104,12 Euro, indirizzo catastale: VIA DALMAZIA 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: lato perimetrale prospiciente il cortile comune, tre lati in aderenza con altre unità immobiliari facenti parte del medesimo complesso condominiale.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1934.





I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Albissola - Berguggi - Spotorno - Varazze. Questi centri sono tutti facilmente raggiungibili da Savona e offrono un mix di storia, natura, mare e attività produttive). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Area Archeologica del Priamar - Duomo di Savona.

ferrovia distante 2,4 km
autostrada distante 8 km
aeroporto distante 42 km
porto distante 2,5 km



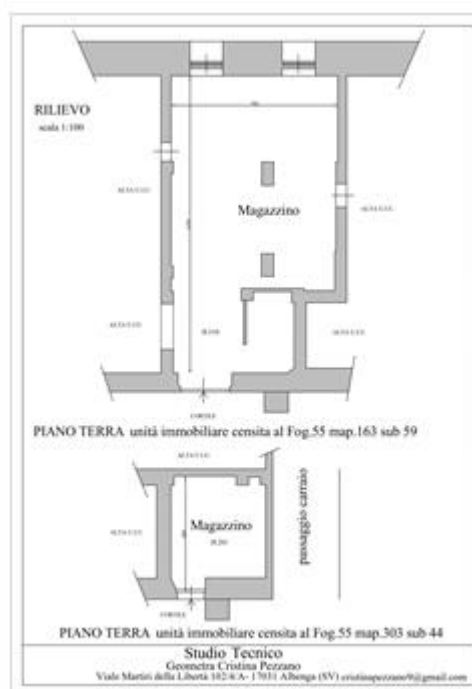
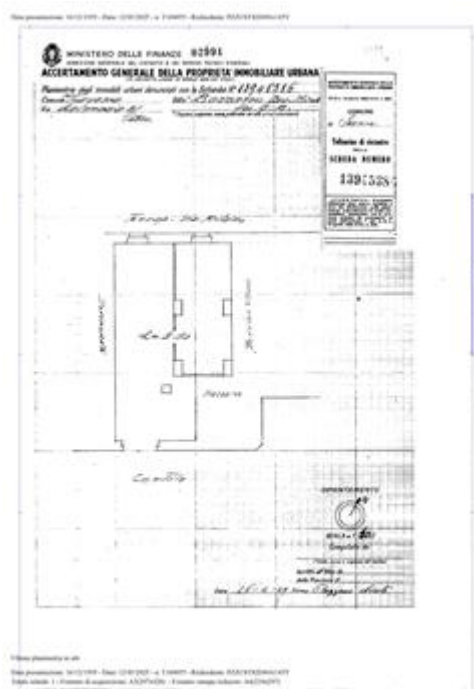
esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



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
magazzino	94,00	x	100 %	=	94,00
Totale:	94,00				94,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

Descrizione: MAGAZZINO

Indirizzo: VIA DALMAZIA 2

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo: 94.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato più probabile del bene è stato determinato mediante un'analisi approfondita del mercato immobiliare del Comune di Savona (SV), basata su uno studio comparativo di unità immobiliari analoghe recentemente vendute o ritenute pertinenti. Tale analisi ha considerato, in particolare, la posizione geografica, l'epoca di costruzione, le dimensioni, lo sviluppo e le pertinenze dell'unità immobiliare. Sono stati inoltre valutati gli aspetti costruttivi, le finiture, lo stato di manutenzione, le dotazioni del fabbricato, l'esposizione, la visibilità, le modalità di accesso e ogni altro elemento rilevante che potesse influire sulla determinazione del valore, presupponendo condizioni di libera commerciabilità sul mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **94.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 94.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 94.000,00**

BENI IN SAVONA VIA DALMAZIA 2**MAGAZZINO****DI CUI AL PUNTO B**

magazzino a SAVONA VIA DALMAZIA 2, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, destinata ad uso magazzino/deposito, è situata al piano terreno di un fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Savona, in Via Dalmazia n. 2. Il fabbricato risale all'anno 1934 e presenta caratteristiche tipologiche e costruttive riconducibili al contesto edilizio urbano del primo Novecento, con elementi architettonici coerenti con le tecniche costruttive e lo stile dell'epoca. L'unità è costituita da un unico vano, privo di finiture, con pavimentazione in battuto e pareti al grezzo. L'accesso avviene dal cortile condominiale tramite un serramento in legno. L'immobile è dotato di impianto elettrico, con utenza non attiva alla data del sopralluogo. Si segnala, inoltre, che all'interno del locale sono installati il quadro elettrico generale e il contatore relativi al magazzino principale di stessa proprietà, elemento che fa presumere l'esistenza di una configurazione impiantistica condivisa, da verificarsi in sede di eventuale riattivazione delle forniture. L'edificio si inserisce in una zona semicentrale a prevalente destinazione residenziale/commerciale, servita da una rete infrastrutturale completa, con buona accessibilità a mezzi pubblici, attività commerciali e servizi di quartiere. Via Dalmazia si colloca a breve distanza sia dal fronte mare che dal centro storico cittadino. Savona è una città di antiche origini, il cui centro storico rappresenta un ambito di particolare interesse culturale e architettonico. Tra i principali elementi di rilievo storico si segnalano la Fortezza del Priamar, imponente struttura di epoca cinquecentesca dominante il porto, il Duomo dell'Assunta, e la Cappella Sistina savonese. Il tessuto urbano conserva numerose testimonianze architettoniche, che conferiscono alla città un'elevata valenza storico-culturale. L'immobile in oggetto si inserisce dunque in un contesto urbano consolidato, caratterizzato dalla presenza di edifici storici, da una buona accessibilità e da una completa dotazione di servizi, elementi che contribuiscono a determinarne l'interesse funzionale e la potenziale appetibilità sul mercato.

immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,81 m. Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 303 sub. 44 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 17 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: VIA DALMAZIA 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: due lati perimetrali confinanti con cortile comune e sottopassaggio carrabile, due lati in aderenza con unità immobiliari facenti parte del medesimo complesso condominiale

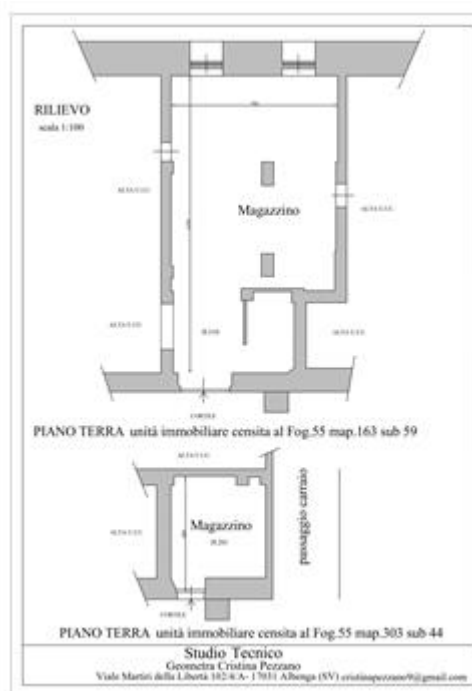
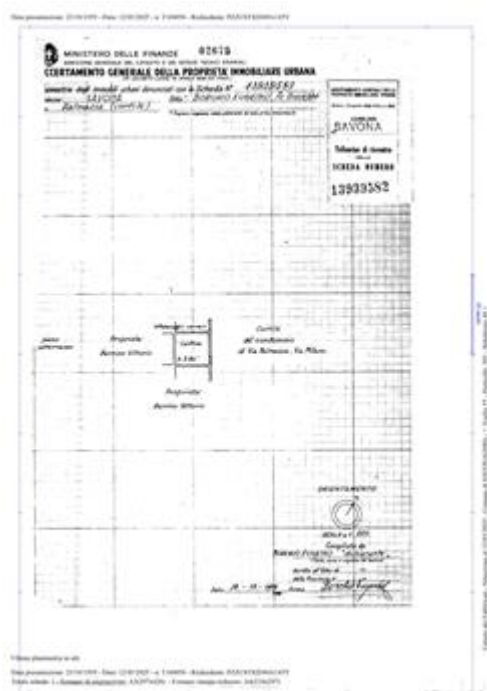
L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1934.



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
magazzino	22,00	x	100 %	=	22,00
Totale:	22,00				22,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

Descrizione: MAGAZZINO

Indirizzo: VIA DALMAZIA 2

Superfici principali e secondarie: 22

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato più probabile del bene è stato determinato mediante un'analisi approfondita del mercato immobiliare del Comune di Savona (SV), basata su uno studio comparativo di unità immobiliari analoghe recentemente vendute o ritenute pertinenti. Tale analisi ha considerato, in particolare, la posizione geografica, l'epoca di costruzione, le dimensioni, lo sviluppo e le pertinenze dell'unità immobiliare. Sono stati inoltre valutati gli aspetti costruttivi, le finiture, lo stato di manutenzione, le dotazioni del fabbricato, l'esposizione, la visibilità, le modalità di accesso e ogni altro elemento rilevante che potesse influire sulla determinazione del valore, presupponendo condizioni di libera commerciabilità sul mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **22.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 22.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della corretta determinazione del valore dei beni oggetto di valutazione, e in considerazione dell'attuale assetto del mercato immobiliare, non risulta metodologicamente adeguato applicare in via esclusiva i criteri tradizionali dell'estimo fondati sulla sola rendita. Il valore di mercato degli immobili è oggi fortemente condizionato da una pluralità di fattori eterogenei, quali l'ubicazione, la consistenza fisica, il grado di commerciabilità dell'area di riferimento e, soprattutto, l'interazione tra domanda e offerta di beni simili presenti sul mercato nel periodo di riferimento. In ragione di tali considerazioni, la stima è stata condotta mediante un'approfondita indagine del mercato immobiliare locale, supportata dall'esperienza professionale e dallo studio dei luoghi. Con riferimento alla specifica tipologia dei beni oggetto di valutazione, si è proceduto all'applicazione congiunta della metodologia della stima diretta comparativa e della stima a corpo, con successiva elaborazione della media ponderata dei valori emersi. Il valore di mercato più probabile dei beni è stato così individuato attraverso un'analisi dettagliata del mercato immobiliare del Comune di Savona (SV), basata sul raffronto con unità immobiliari analoghe recentemente oggetto di compravendita o comunque ritenute comparabili. L'analisi ha preso in esame, in particolare, la localizzazione geografica, l'epoca di costruzione, la consistenza e lo sviluppo tipologico degli immobili, nonché le eventuali pertinenze. Sono stati altresì valutati elementi costruttivi e impiantistici, il livello delle finiture, lo stato manutentivo, l'esposizione, la visibilità, le modalità di accesso e ogni altro parametro oggettivamente rilevante ai fini estimativi, assumendo come presupposto la piena commerciabilità dei beni sul libero mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di SAVONA, conservatoria dei registri immobiliari di SAVONA, ufficio tecnico di SAVONA, agenzie: SAVONA, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: SITI DI INFORMAZIONE 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	magazzino	94,00	0,00	94.000,00	94.000,00
B	magazzino	22,00	0,00	22.000,00	22.000,00
				116.000,00 €	116.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.256,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 111.744,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 367,92**

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: **€. 111.376,08**

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: **€. 83.532,06**

data 18/06/2025

il tecnico incaricato
Cristina Pezzano