



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

181/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Ferretti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/04/2025

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 181/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ALBENGA Regione Rapalline snc, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **92,98** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra ubicata nel Comune di Albenga Regione Rapalline s.n.c..

L'unità immobiliare, avente altezza interna pari a mt. 2,70 circa, è composta da soggiorno con angolo cottura, n° 2 camere, disimpegno, bagno e ripostiglio sottoscala (v. grafici illustrativi).

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a bagno ed angolo cottura, porte interne in legno tamburato, finestre in alluminio anodizzato dotate di vetro camera, porta di ingresso in alluminio anodizzato e vetro camera con porta in ferro scorrevole (porta di sicurezza) dotate di serratura semplice.

Il riscaldamento dell'unità immobiliare è del tipo autonomo con caldaia a gas ubicata nell'angolo cottura e con elementi radianti in ghisa.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano realizzati sottotraccia e all'atto del sopralluogo risultavano funzionanti.

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

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 12 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 e lo stato manutentivo dello stesso nonché di tutti gli oneri derivanti dalle richieste di integrazioni formulate dal Comune di Albenga.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1155 sub. 22 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 569,39 Euro, indirizzo catastale: Regione Rapalline snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Strada Pubblica ed altre u.i.u.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,98 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:	€. 103.400,00
Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.890,00
Data di conclusione della relazione:	01/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/01/2015, con scadenza il 31/12/2026, registrato il 16/01/2015 a Savona ai nn. 218 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €/anno 6.600,00

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/11/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Savona ai nn. rep. 4140 di repertorio, trascritta il 28/11/2024 a Finale Ligure ai nn. RG 13500 RP 11361, 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**

Ulteriori avvertenze:

In data 21/03/2025 la Parte esecutata ha comunicato telefonicamente allo scrivente che non risulta costituito il Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1995), con atto stipulato il 21/12/1995 a firma di Notaio Corallo Ermanno ai nn. rep. 48318 di repertorio, trascritto il 13/01/1996 a Finale Ligure ai nn. RG 387 RP 318

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. C.E. n° 556/1991** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato civile, presentata il 07/11/1991 con il n. 34260 di protocollo, rilasciata il 10/01/1992 con il n. 34260 di protocollo, agibilità del 12/10/1995 con il n. 38246 di protocollo

Condono edilizio tratto dal decreto DL.269/2003 **N. Condonò n° 29/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio destinazione d'uso da magazzino ad abitazione, presentata il 29/10/2004 con il n. 48305 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il procedimento risulta sospeso con nota prot. n° 46658 del 29/10/2020 con quale venivano richiesti chiarimenti sulla finestra del locale camera nonché integrazione dei versamenti per oblazione per un importo di € 4.780,00.

Denuncia di inizio attività **N. DIA n° 52/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche esterne e creazione di loggia, presentata il 06/08/2014 con il n. 34392 di protocollo.

Il procedimento risulta sospeso con nota prot. n° 36143 del 21/08/2014 per richiesta chiarimenti ed integrazioni.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile oggetto di stima è privo di APE (normativa di riferimento: Legge Regionale n° 22 del 29/05/2007 e ss.mm.ii. e Regolamento Regionale n° 1/2018 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione attestazione prestazione energetica da parte di Tecnico qualificato

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione attestazione prestazione energetica (variabile a seconda del Tecnico scelto):
€ 600,00

Secondo la normativa regionale in vigore i trasferimenti in ambito di procedimenti esecutivi e concorsuali sono espressamente esonerati dall'allegazione dell'APE. La redazione del certificato viene di conseguenza considerata come un eventuale onere futuro a carico del soggetto acquirente – si considera di conseguenza una riduzione monetaria forfettaria pari ad € 600,00 per spese tecniche comprensiva di IVA ed altri oneri fiscali ed amministrativi.

BENI IN ALBENGA REGIONE RAPALLINE SNC, FRAZIONE -, QUARTIERE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ALBENGA Regione Rapalline snc, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **92,98** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra ubicata nel Comune di Albenga Regione Rapalline s.n.c..

L'unità immobiliare, avente altezza interna pari a mt. 2,70 circa, è composta da soggiorno con angolo cottura, n° 2 camere, disimpegno, bagno e ripostiglio sottoscala (v. grafici illustrativi).

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in

piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a bagno ed angolo cottura, porte interne in legno tamburato, finestre in alluminio anodizzato dotate di vetro camera, porta di ingresso in alluminio anodizzato e vetro camera con porta in ferro scorrevole (porta di sicurezza) dotate di serratura semplice.

Il riscaldamento dell'unità immobiliare è del tipo autonomo con caldaia a gas ubicata nell'angolo cottura e con elementi radianti in ghisa.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano realizzati sottotraccia e all'atto del sopralluogo risultavano funzionanti.

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

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 12 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 e lo stato manutentivo dello stesso nonché di tutti gli oneri derivanti dalle richieste di integrazioni formulate dal Comune di Albenga.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1155 sub. 22 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 569,39 Euro, indirizzo catastale: Regione Rapalline snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Strada Pubblica ed altre u.i.u.

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 88,0
autobus distante Km 0,5
autostrada distante Km 3,5
ferrovia distante Km 4,5

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	92,98	x	100 %	=	92,98
h<1,50 mt.	5,83	x	0 %	=	0,00
Totale:	98,81				92,98

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 200.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 200.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 130.000,00

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 **Albenga** (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 Albenga, agenzie: Albenga e comuni limitrofi, 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	92,98	0,00	200.000,00	130.000,00
				200.000,00 €	130.000,00 €

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 26.000,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 103.400,00**

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: **€. 87.890,00**

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: **€. 65.917,50**

data 01/04/2025

il tecnico incaricato
Marco Gerbi