



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

16/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Ferretti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Enrico Spicuglia

CF:SPCNRC68D18I480B

con studio in SAVONA (SV) via privata olivetta

telefono: 0100897004

email: enricospicuglia@openpoint.it

PEC: enrico.spicuglia@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 16/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A edificio in corso di costruzione a TOVO SAN GIACOMO via Caviglia 11-13, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **355,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

RUDERE in corso di ricostruzione sito in Tovo S. Giacomo in via Caviglia n. 11-13: LO STATO DI CONSISTENZA E' PERTANTO NULLO, MA RIFERITO UNICAMENTE ALLA POSSIBILE TRASFORMAZIONE A SEGUITO DI COMPLETAMENTO DELLA PRATICA EDILIZIA. Esso è infatti oggetto di pratica edilizia di ristrutturazione e lieve ampliamento, parziale cambio di destinazione d'uso (per piano terra e sottotetto) e recupero ai fini abitativi di superficie di sottotetto ai sensi dell' L.Rl 24/01. Allo stato attuale il cantiere risulta fermo e il fabbricato esistente è quasi completamente demolito, e sono state gettate le strutture fondazionali: restano in piedi solo due pareti perimetrali con addossati i ponteggi. I motivi della fermo cantiere sono sopraggiunti a seguito di un grave crollo di porzione muraria durante le opere di consolidamento statico nell'ambito della ristrutturazione edilizia citata sopra. Ciò ha provocato il decesso dell'appaltatore con conseguente interruzione dei lavori. La licenza edilizia del 2018 risulta ad oggi scaduta. Il fabbricato in oggetto è collocato nel Comune di Tovo San Giacomo, con affaccio principale su Via Caviglia ed uno secondario su mulattiera comunale che si interseca con Via Giorni, una zona di centro storico minore ma nelle immediate vicinanze della piazza del Comune, caratterizzata da immobili di antica costruzione, tutti internamente ed esternamente ristrutturati, ad eccezione dell'immobile in oggetto. Antecedentemente allo stato attuale, era composto dal sub. 5 con al piano terra una allob cantina (civico 13) e piano primo abitazione (civico 11), con piano sottotetto composto da cantina e fienile ed infine sub.6 (Civico 7-9) ampio magazzino. Con il progetto si prevedeva di realizzare la ristrutturazione dell'intero stabile, demolendo le parti interne in pietra compromesse (le volte esistenti presentano crepe tali da non poter essere recuperate, il corpo scala risulta crollato), con realizzazione di strutture in cemento armato e cordolatura verticale e orizzontale in c.a. delle pareti perimetrali ancora in discreto stato di conservazione confinanti con gli altri immobili (la cata principale su Via Cavigna. Il progetto prevedeva anche dei lavori in convenzione nei terreni di pertinenza: nuovo camminamento pavimentato, illuminazione su via Caviglia e rete di smaltimento acque meteoriche, Il progetto autorizzato prevedeva la realizzazione di due alloggi al piano terreno: uno con ingresso su via Giorni e uno dal vano scale condominiale che dà sulla via pedonale Via Caviglia; la realizzazione di altri due alloggi al piano primo aventi ingresso da scala condominiale; ed infine la realizzazione di un alloggio sottotetto. Più precisamente i cinque alloggi erano così dimensionati: alloggio A al PT di sup commerciale 84 mq; alloggi B I PT di sup commerciale 81 mq; Alloggio C al P1° di superficie commerciale di 83 mq oltre 5,6 mq di balconi; Alloggio D al P1° di superficie commerciale di 96 mq oltre 5,6 mq di balconi; e alloggio F al piano sottotetto di 135 mq oltre 44 mq di terrazzi al piano. In totale il progetto approvato prevedeva la realizzazione di circa 495 mq di superficie lorda commerciale oltre a cinque parcheggi pertinenziali per un totale di 62,5 mq, questi ultimi ricavati nel terreno immediatamente adiacente di cui al corpo B del presente lotto. La particolare situazione del cantiere e le precarie condizioni strutturali del fabbricato in fase di demolizione, hanno generato anche danni alle strutture dell'edificio adiacente verso monte, con evidenti fenomeni fessurativi nelle urature portanti in adiacenza alla vecchio fabbricato demolito. Per tali ragioni, quest'ultimo è stato reso inagibile con ordinanza Comunale, fino al ripristino delle condizioni di sicurezza. Per tali ragioni, l'eventuale ripresa dei lavori, non potrà prescindere dal ripristino strutturale del fabbricato in oggetto. e dalla verifica strutturale del fabbricato adiacente.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 99 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 415,75 Euro, indirizzo catastale: VIA CAVIGLIA n. 11-13, piano: T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 07/09/2015 Pratica n. SV0087861 in atti dal 07/09/2015 RSU (n. 42850.1/2015)
Coerenze: strada pubblica su due lati; mappale 100, mappale 663, mappale 793, mappale 97
- foglio 17 particella 99 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, indirizzo catastale: VIA CAVIGLIA n. 11-13, piano: T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 07/09/2015 Pratica n. SV0087861 in atti dal 07/09/2015 RSU (n. 42850.1/2015) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2008 Pratica n. SV0250809 in atti dal 27/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31940.1/2008) -
Coerenze: strada urbana comunale su due lati, mapp 100-663-793-97
dal 04/02/2021: SUCCESSIONE EX LEGE di [REDACTED] del 04/02/2021 Sede ALBENGA (SV) Registrazione Volume 88888 n. 318438 registrato in data 11/07/2023 - Trascrizione n. 7850.1/2023 Reparto PI di FINALE LIGURE in atti dal 31/07/2023
- foglio 17 particella 99 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 233, derivante da Tipo Mappale del 14/12/2007 Pratica n. SV0235184 in atti dal 14/12/2007 (n. 235184.1/2007) - Tipo Mappale del 03/08/2006 Pratica n. SV0094761 in atti dal 03/08/2006 (n. 94761.1/2006) -Tipo Mappale del 24/01/2003 Pratica n. 8508 in atti dal 24/01/2003

Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2018.

A.1 terreno vincolato a standard.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 105 (catasto terreni), qualita/classe SEM-IRR-ARB 2, superficie 170, deduzione A1, reddito agrario 1,93 €, reddito dominicale 1,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 06/05/1976
Coerenze: VIA CAVIGLIA SU DUE LATI - STRADA PROVINCIALE - MAPP 106
IL TERRENO AGRICOLO SARA' OGGETTO DI TRASFORMAZIONE IN URBANO E
CONTERRA' I 5 PARCHEGGI PERTINENZIALI DEI FUTURI IMMOBILI

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	355,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	170,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 57.192,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.319,00
Data di conclusione della relazione:	25/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Trattasi di edificio esistente parzialmente demolito e in corso di costruzione. il bene non è agibile allo stato attuale **PERCHE' INTERDETTO CON ORDINANZA COMUNALE A SEGUITO DI UN CROLLO AVVENUTO DURANTE I LAVORI. LA SUA MESSA IN SICUREZZA NON E' MAI STATA AVVIATA.**

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:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, stipulata il 22/05/2020 a firma di NOTAIO LA CAVA LORENZO ai nn. REP 26130/12700 di repertorio, trascritta il 12/06/2020 a RR.II, FINALE LIGURE ai nn. REG GEN 4818/3560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

La formalità è riferita solamente a LIMITATAMENTE AI FABBRICATI CENSITO AL FG 17 MAPP 99 SUB 5 E SUB 6.
SI RIMANDA ALL'ATTO

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 liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 10/01/2025 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. REP 29/2025 di repertorio, trascritta il 17/01/2025 a RR.II. FINALE LIGURE ai nn. REG GEN 558/45 REG PART, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0283 SENTENZA DI CONDANNA.

La formalità è riferita solamente a lotto 1.

DATA 30/01/2020 TRA [REDACTED] E [REDACTED] E, PER L'EFFETTO, CONDANNA [REDACTED], QUALI GENITORI DELLA MINORE [REDACTED] EREDE DI [REDACTED] CON BENEFICIO DI INVENTARIO, ALLA RESTITUZIONE DELLA SOMMA DI EURO 40.000,00= OLTRE INTERESSI LEGALI DECORRENTI DAL 18/10/2021 FIN O AL SALDO EFFETTIVO, IL TUTTO NEI LIMITI DELL'ATTIVO DELL'ASSE EREDITARIO DI [REDACTED] PERVENUTO ALL'AREDE MINORE [REDACTED].CONDANNA [REDACTED] E [REDACTED] QUALI GENITORI DELLA MINORE [REDACTED] EREDE DI [REDACTED] CON BENEFICIO DI INVENTARIO, AL PAGAMENTO A FAVORE DI [REDACTED] DELLE SPESE PROCESSUALI DEL PRESENTE GIUDIZIO CHE LIQUIDA IN EURO 786,00= PER ESBORSI E EURO 4.358,00= PER COMPENSI, OLTRE

SPESE GENERALI 15% SUI COMPENSI, OLTRE I.V.A. E C. P.A.; IL TUTTO NEI LIMITI DELL'ATTIVO DELL'ASSE EREDITARIO DI [REDACTED] PERVENUTO ALL'EREDE MINORE [REDACTED]. SENTENZA E SECUTIVA.SI CONFERMANO I DATI DEI SOGGETTI A FAVORE E CONTRO TRAMITE L'ALLEGAZIONE DEL DOCUMENTO D'IDENTITA' DI [REDACTED] E L'ACCE TTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO DI [REDACTED]. SI MANLEVA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.

pignoramento, stipulata il 20/01/2026 a firma di UFFICI GIUDIZIARI SAVONA ai nn. REP 3/2026 di repertorio, trascritta il 04/02/2026 a RR.II, FINALE LIGURE ai nn. REG GEN 1259/1084 REG PART, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a lotto 1.

I DATI ANAGRAFICI DEL SOGGETTO CONTRO CORRISPONDONO AI DATI DEL SOGGETTO INDICATO NEL TITOLO. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'. L'IMPORTO PER CUI SI PROCEDE E' DI EURO 56.581,88 PER CAPITALE, INTERESSI, SPESE DI PROCEDURA E LEGALI E ONERI DI LEGGE.

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 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 19/07/2023), con atto stipulato il 19/07/2023 ai nn. 318438/88888/23 di repertorio, trascritto il 28/07/2023 a RR.II FINALE LIGURE ai nn. REG GEN 9503/7850 REG PART.

Il titolo è riferito solamente a LOTTO 1.

DEVOLUZIONE PER LEGGE A FAVORE DI [REDACTED] - EREDE - NIPOTE IN LINEA RETTA IN RAPPRESENTAZIONE DI [REDACTED] - CONIUGE SUPERSTITE RINUNCIATARIO [REDACTED] - CHIAMATO RINUNCIATARIO - FIGLIO/A

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI SUCCESSIONE, trascritto il 25/06/2026 a rr.ii Finale Ligure ai nn. REG GE - / 5293 REG PART.

Il titolo è riferito solamente a LOTTO 1.

SUCCESSIONE AI FIGLI IN MORTE DEL PAPA' [REDACTED] NATO A CALICE IL 1/1/1887

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 21/03/2006 fino al 17/10/2017), con atto stipulato il 21/03/2006 a firma di UFF REGISTRO ALBENGA ai nn. REP 29/680 di repertorio, trascritto il 29/08/2006 a rr.ii Finale Ligure ai nn. REG GEN 12983/9047.

Il titolo è riferito solamente a LOTTO 1.

SUCCESSIONE IN MORTE DI [REDACTED]. EREDITA' DEVOLUTA PER LEGGE ALLA SORELLA DENUNCIA AUTOLIQUIDATA IL 138/02/2006 F.23 EURO 3653,04 PRESSO POSTE ITALIANE AGENZIA DI LOANO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 10/07/2017 fino al 17/10/2017), con atto stipulato il 10/07/2017 a firma di PUBBLICO UFFICIALE ai nn. REP 755/9990/17 di repertorio, trascritto il 14/07/2017 a rr.ii Finale Ligure ai nn. REG GEN 8018/5970 REG PART.

Il titolo è riferito solamente a LOTTO 1.

SUCCESSIONE PER MORTE DI [REDACTED] DECEDUTA IL 11/10/2016 PROPRIETARIA DEI BANI IN OGGETTO PER LA Q.TA DI 1/1 DEVOLUTO PER LEGGE SOGGETTO 1 PARENTE IN LINEA COLLATERALE DI QUARTO GRADO SOGGETTO 2 PARENTE IN LINEA COLLATERALE DI QUARTO GRADO SOGGETTO 3 PARENTE IN LINEA COLLATERALE DI QUARTO GRADO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE (dal 17/10/2017 fino al 17/10/2017), con atto stipulato il 17/10/2017 a firma di notaio La Cava Lorenzo ai nn. rep 23910/10942 di repertorio, trascritto il 22/05/2020 a rr.ii Finale Ligure ai nn. REG GEN 11691/8742 REG PART.

Il titolo è riferito solamente a LOTTO 1 RICOMPRESO NELLA UNITA' ENGOZIALE 1.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DEI PROPRIETARI CHE EREDITANO LA QUOTA DI 1/3 CIASCUNO, I BENI DAI SIG.RI [REDACTED] PROPRIETARIA DELLA QUOTA 1/1 DEI BENI IN OGGETTO RAPPORTO DI PARENTELA SOGGETTI A FAVORE. PARENTI IN LINEA COLLATERALE DI QUARTO GRADO.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 17/10/2017 fino al 07/12/2022), con atto stipulato il 17/10/2017 a firma di NOTAIO LA CAVA LORENZO ai nn. REP 23910/10942 di repertorio, trascritto il 20/10/2017 a rr.ii Finale Ligure ai nn. REG GEN 11690/8741.

Il titolo è riferito solamente a LOTTO 1.

ATTO DI COMPRAVENDITA CON QUALE [REDACTED] ACQUISISCE I BENI DAI SIG [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] CIASCUNO PER PROPRIA Q.TA DI 1/3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 07/12/2022 fino al 19/07/2023), con atto stipulato il 07/12/2022 a firma di NOTAIO LA CAVA LORENZO ai nn. REP 28790/14833 di repertorio, trascritto il 20/12/2022 a rr.ii Finale Ligure ai nn. REG GEN 16724/13353.

Il titolo è riferito solamente a LOTTO 1.

RAPPORTO DI PARENTELA SOGGETTI A FAVORE: FIGLIA. NELL'EREDITA' RELITTA DAL DEFUNTO SONO CADUTI BENI IMMOBILI NEL COMUNE DI TOVO SAN GIACOMO.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PERMESSO DI COSTRUIRE N 4/2018 RILASCIATO PER RISTRUTTURAZIONE ED

AMPLIAMENTO CON UTILIZZO SOTTOTETTI DI RUDERE IN VIA CAVIGLIA 11/13. L'INTERVENTO NON E' MAI STATO COMPLETATO E IL PERMESSO DI COSTRUIRE, AD OGGI, RISULTA SCADUTO. IN ASSENZA DI VARIAZIONI DEL PRG E' POSSIBILE RIAPRIRE E RINNOVARE I TERMINI DEL PERMESSO. LA PARTE DI OPERA GIÀ REALIZZATA CONFORME AL PERMESSO, PREVIA VERIFICA E' IPOTIZZATA LEGITTIMA, MENTRE PER LA RIMANENTE PARTE DA REALIZZARSI BISGNA RIPRESENTARE NUOVA PRATICA PER ESSERE VALUTATA DAL COMUNE. ATTUALMENTE IL CANTIERE NON È AGIBILE PERCHÉ INTERDETTO CON ORDINANZA COMUNALE A SEGUITO DI UN CROLLO AVVENUTO DURANTE I LAVORI. LA SUE MESSA IN SICUREZZA NON E' MAI STATA AVVIATA.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 4/2018 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO DI VOLUME E PARZIALE CAMBIO D'USO DI IMMOBILE IN VIA CAVIGLIA 11/13, rilasciata il 25/06/2020, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a INTERO LOTTO

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona BR-4. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zone di recupero dei nuclei storici minori; normate dall'art 19 e 19.3 delle Norme tecniche

. Il titolo è riferito solamente al vale per entrambi i mappali 99 e 105.

PdB assetto geomorfologico Rg2 Rischio geomorfologico medio

PdB - Suscettività al dissesto: Pg2 Suscettività media

Disciplina Paesistica del PRG:

IDE-MO: Ambiti con insediamento diffuso eterogeneo da modificare

TAn -3: Tessuto con edifici aggregati per contatto e sviluppati a nucleo

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Pratica edilizia scaduta che necessita di riapertura e valutazione dei lavori a completamento dell'opera (normativa di riferimento: D.P.R. 308/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rinnovo permesso di costruire

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

Costi di regolarizzazione:

- RIAPERTURA PRATICA DI PERMESSO DI COSTRUIRE A FIRMA DI ATP ABILITATI - I COSTI SONO COMPRESI NELLE SPESE TECNICHE NECESSARIE PER IL COMPLETAMENTO DEI LAVORI

Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: AGGIORNAMENTO CATASTALE A SEGUITO DI COMPLETAMENTO PERMESSO DI COSTRUIRE

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

Costi di regolarizzazione:

- CREAZIONE DI CINQUE NUOVE UNITA' CATASTALI COMPUTATE NEL CALCOLO DELLE SPESE TECNICHE NECESSARIE PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: NON QUANTIFICABILE

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TOVO SAN GIACOMO VIA CAVIGLIA 11-13, FRAZIONE -, QUARTIERE -

EDIFICIO IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

edificio in corso di costruzione a TOVO SAN GIACOMO via Caviglia 11-13, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **355,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

RUDERE in corso di ricostruzione sito in Tovo S. Giacomo in via Caviglia n. 11-13: LO STATO DI CONSISTENZA E' PERTANTO NULLO, MA RIFERITO UNICAMENTE ALLA POSSIBILE TRASFORMAZIONE A SEGUITO DI COMPLETAMENTO DELLA PRATICA EDILIZIA. Esso è infatti oggetto di pratica edilizia di ristrutturazione e lieve ampliamento, parziale cambio di destinazione d'uso (per piano terra e sottotetto) e recupero ai fini abitativi di superficie di sottotetto ai sensi dell' L.R. 24/01. Allo stato attuale il cantiere risulta fermo e il fabbricato esistente è quasi completamente demolito, e sono state gettate le strutture fondazionali: restano in piedi solo due pareti perimetrali con addossati i ponteggi. I motivi della fermo cantiere sono sopraggiunti a seguito di un grave crollo di porzione muraria durante le opere di consolidamento statico nell'ambito della ristrutturazione edilizia citata sopra. Ciò ha provocato il decesso dell'appaltatore con conseguente interruzione dei lavori. La licenza edilizia del 2018 risulta ad oggi scaduta. Il fabbricato in oggetto è collocato nel Comune di Tovo San Giacomo, con affaccio principale su Via Caviglia ed uno secondario su mulattiera comunale che si interseca con Via Giorni, una zona di centro storico minore ma nelle immediate vicinanze della piazza del Comune, caratterizzata da immobili di antica costruzione, tutti internamente ed esternamente ristrutturati, ad eccezione dell'immobile in oggetto. Antecedentemente allo stato attuale, era composto dal sub. 5 con al piano terra una allob cantina (civico 13) e piano primo abitazione (civico 11), con piano sottotetto composto da cantina e fienile ed infine sub.6 (Civico 7-9) ampio magazzino. Con il progetto si prevedeva di realizzare la ristrutturazione dell'intero stabile, demolendo le parti interne in pietra compromesse (le volte esistenti presentano crepe tali da non poter essere recuperate, il corpo scala risulta crollato), con realizzazione di strutture in cemento armato e cordolatura verticale e orizzontale in c.a. delle pareti perimetrali ancora in discreto stato di conservazione confinanti con gli altri immobili (la cata principale su Via Cavigna. Il progetto prevedeva anche dei lavori in convenzione nei terreni di pertinenza: nuovo camminamento pavimentato, illuminazione su via Caviglia e rete di smaltimento acque meteoriche, Il progetto autorizzato prevedeva la realizzazione di due alloggi al piano terreno: uno con ingresso su via Giorni e uno dal vano scale condominiale che dà sulla via pedonale Via Caviglia; la realizzazione di altri due alloggi al piano primo aventi ingresso da scala condominiale; ed infine la realizzazione di un alloggio sottotetto. Più precisamente i cinque alloggi erano così dimensionati: alloggio A al PT di

sup commerciale 84 mq; alloggi B I PT di sup commerciale 81 mq; Alloggio C al P1° di superficie commerciale di 83 mq oltre 5,6 mq di balconi; Alloggio D al P1° di superficie commerciale di 96 mq oltre 5,6 mq di balconi; e alloggio F al piano sottotetto di 135 mq oltre 44 mq di terrazzi al piano. In totale il progetto approvato prevedeva la realizzazione di circa 495 mq di superficie lorda commerciale oltre a cinque parcheggi pertinenziali per un totale di 62,5 mq, questi ultimi ricavati nel terreno immediatamente adiacente di cui al corpo B del presente lotto. La particolare situazione del cantiere e le precarie condizioni strutturali del fabbricato in fase di demolizione, hanno generato anche danni alle strutture dell'edificio adiacente verso monte, con evidenti fenomeni fessurativi nelle urature portanti in adiacenza alla vecchio fabbricato demolito. Per tali ragioni, quest'ultimo è stato reso inagibile con ordinanza Comunale, fino al ripristino delle condizioni di sicurezza. Per tali ragioni, l'eventuale ripresa dei lavori, non potrà prescindere dal ripristino strutturale del fabbricato in oggetto, e dalla verifica strutturale del fabbricato adiacente.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 99 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 415,75 Euro, indirizzo catastale: VIA CAVIGLIA n. 11-13, piano: T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 07/09/2015 Pratica n. SV0087861 in atti dal 07/09/2015 RSU (n. 42850.1/2015)
Coerenze: strada pubblica su due lati; mappale 100, mappale 663, mappale 793, mappale 97
- foglio 17 particella 99 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, indirizzo catastale: VIA CAVIGLIA n. 11-13, piano: T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 07/09/2015 Pratica n. SV0087861 in atti dal 07/09/2015 RSU (n. 42850.1/2015) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2008 Pratica n. SV0250809 in atti dal 27/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31940.1/2008) - Coerenze: strada urbana comunale su due lati, mapp 100-663-793-97
dal 04/02/2021: SUCCESSIONE EX LEGE di [REDACTED] del 04/02/2021 Sede ALBENGA (SV) Registrazione Volume 8888 n. 318438 registrato in data 11/07/2023 - Trascrizione n. 7850.1/2023 Reparto PI di FINALE LIGURE in atti dal 31/07/2023
- foglio 17 particella 99 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 233, derivante da Tipo Mappale del 14/12/2007 Pratica n. SV0235184 in atti dal 14/12/2007 (n. 235184.1/2007) - Tipo Mappale del 03/08/2006 Pratica n. SV0094761 in atti dal 03/08/2006 (n. 94761.1/2006) - Tipo Mappale del 24/01/2003 Pratica n. 8508 in atti dal 24/01/2003

Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2018.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si

trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono centro storico Pietra Ligure). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Museo archeologico di Finale Ligure.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 6,5 km

nella media 

ferrovia distante 4,5 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

pessimo 

panoramicità:

pessimo 

livello di piano:

pessimo 

stato di manutenzione:

pessimo 

luminosità:

pessimo 

qualità degli impianti:

pessimo 

qualità dei servizi:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

RUDERE in corso di ricostruzione sito in Tovo S. Giacomo in via Caviglia n. 11-13: LO STATO DI CONSISTENZA E' PERTANTO NULLO, MA RIFERITO UNICAMENTE ALLA POSSIBILE TRASFORMAZIONE A SEGUITO DI COMPLETAMENTO DELLA PRATICA EDILIZIA. Esso è infatti oggetto di pratica edilizia di ristrutturazione e lieve ampliamento, parziale cambio di destinazione d'uso (per piano terra e sottotetto) e recupero ai fini abitativi di superficie di sottotetto ai sensi dell' L.Rl 24/01. Allo stato attuale il cantiere risulta fermo e il fabbricato **esistente è quasi completamente demolito**, e sono state gettate le strutture fondazionali: restano in piedi solo due pareti perimetrali con addossati i ponteggi. I motivi della fermo cantiere sono sopraggiunti a seguito di un grave crollo di porzione muraria durante le opere di consolidamento statico nell'ambito della ristrutturazione edilizia citata sopra. Ciò ha provocato il decesso dell'appaltatore con conseguente interruzione dei lavori. La licenza edilizia del 2018 risulta ad oggi scaduta. Il fabbricato in oggetto è collocato nel Comune di Tovo San Giacomo, con affaccio principale su Via Caviglia ed uno secondario su mulattiera comunale che si interseca con Via Giorni, una zona di centro storico minore ma nelle immediate vicinanze della piazza del Comune, caratterizzata da immobili di antica costruzione, tutti internamente ed esternamente ristrutturati, ad eccezione dell'immobile in oggetto. Antecedentemente allo stato attuale, era composto dal sub. 5 con al piano terra una allob cantina (civico 13) e piano primo abitazione (civico 11), con piano sottotetto composto da cantina e fienile ed infine sub.6 (Civico 7-9) ampio magazzino. Con il progetto si prevedeva di realizzare la ristrutturazione dell'intero stabile, demolendo le parti interne in pietra compromesse (le volte esistenti presentano crepe tali da non poter essere recuperate, il corpo scala risulta crollato), con realizzazione di strutture in cemento armato e cordolatura verticale e orizzontale in c.a. delle pareti perimetrali ancora in discreto stato di conservazione confinanti con gli altri immobili (la cata principale su Via Caviglia. Il progetto prevedeva anche dei lavori in convenzione nei terreni di pertinenza: nuovo camminamento pavimentato, illuminazione su via Caviglia e rete di smaltimento acque meteoriche, Il progetto autorizzato prevedeva la realizzazione di due alloggi al piano terreno: uno con ingresso su via Giorni e uno dal vano scale condominiale che dà sulla via pedonale Via Caviglia; la realizzazione di altri due alloggi al piano primo aventi ingresso da scala condominiale; ed infine la realizzazione di un alloggio sottotetto. Più precisamente i cinque alloggi erano così dimensionati: alloggio A al PT di sup commerciale 84 mq; alloggi B I PT di sup commerciale 81 mq; Alloggio C al P1° di superficie commerciale di 83 mq oltre 5,6 mq di balconi; Alloggio D al P1° di superficie commerciale di 96 mq oltre 5,6 mq di balconi; e alloggio F al piano sottotetto di 135 mq oltre 44 mq di terrazzi al piano. In totale il progetto approvato prevedeva la realizzazione di circa 495 mq di superficie lorda commerciale oltre a cinque parcheggi pertinenziali per un totale di 62,5 mq, questi ultimi ricavati nel

terreno immediatamente adiacente di cui al corpo B del presente lotto. La particolare situazione del cantiere e le precarie condizioni strutturali del fabbricato in fase di demolizione, hanno generato anche danni alle strutture dell'edificio adiacente verso monte, con evidenti fenomeni fessurativi nelle urature portanti in adiacenza alla vecchio fabbricato demolito. Per tali ragioni, quest'ultimo è stato reso inagibile con ordinanza Comunale, fino al ripristino delle condizioni di sicurezza. Per tali ragioni, l'eventuale ripresa dei lavori, non potrà prescindere dal ripristino strutturale del fabbricato in oggetto, e dalla verifica strutturale del fabbricato adiacente.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
FABBRICATO RURALE DEMOLITO CENSITO AL FG 17 MAPP 99 SUB 6	133,00	x	100 %	=	133,00
FABBRICATO RURALE DEMOLITO CENSITO AL FG 17, MAPP 99, SUB 5	222,00	x	100 %	=	222,00
Totale:	355,00				355,00

ACCESSORI:

terreno vincolato a standard.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 105 (catasto terreni), qualita/classe SEM-IRR-ARB 2, superficie 170, deduzione A1, reddito agrario 1,93 €, reddito dominicale 1,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 06/05/1976
Coerenze: VIA CAVIGLIA SU DUE LATI - STRADA PROVINCIALE - MAPP 106
IL TERRENO AGRICOLO SARA' OGGETTO DI TRASFORMAZIONE IN URBANO E
CONTERRA' I 5 PARCHEGGI PERTINENZIALI DEI FUTURI IMMOBILI

descrizione	consistenza		indice		commerciale
DESTINATO CINQUE POSTI AUTO SCOPERTI	170,00	x	100 %	=	170,00
Totale:	170,00				170,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo dell'avalitazione muove le basi dalla sviluppo del valore di trasformazione del bene. La CTU ha proceduto ad identificare il valore di mercato del bene, inteso come il punto di incontro tra domanda ed offerta in relazione al valore di trasformazione del bene stesso. Pertanto verrà valutato il bene come fattore di produzione dal quale, tramite l'investimento di un certo capitale necessario per la trasformazione, può conseguirsi il prodotto edilizio finito. Il valore di mercato nasce quindi dalla differenza tra i ricavi complessivi presunti, ottenuti mediante la vendita del prodotto finito ed il costo complessivo per il suo completamento, comprensivo del costo di costruzione, delle spese tecniche, oneri finanziari, spese generali ed accessorie, oneri di urbanizzazione dovuti e utili di impresa. Il valore di mercato così ottenuto sarà il più probabile ed economicamente sostenibile per il soggetto acquirente. Poiché il bene non è individuabile in quanto completamente demolito nel corso delle opere di ristrutturazione, la valutazione si baserà esclusivamente sulla proposta progettuale approvata. Dalla valutazione del Permesso di Costruire n 4/2018 visionato presso il Comune di Tovo S.Giacomo, sappiamo che il volume massimo ammissibile è di 1.562 mc per una superficie commerciale lorda residenziale di **495 mq**; aree verdi e parcheggio scoperto: **230 mq**. I costi totali per il completamento dell'operazione sono: il costo di costruzione comprensivo della messa in sicurezza dell'edificio limitrofo; e i costi generali divisi in oneri finanziari, spese tecniche, spese generali ed imprevisti, oneri di urbanizzazione, contributo di concessione. Il tutto viene valorizzato come segue:

- Considerando che le opere di demolizione e smaltimento sono già state eseguite, si assume un costo di costruzione di € 1.700x495 mq= **842.452 €**.

- Costo di costruzione delle opere a verde, strade e parcheggio: € 200x230mq= **46.000 €**

Per un totale di costi di costruzione pari a € 888.452,00

- Oneri finanziari pari a 4% dei costi di costruzione totali (€ 888.452) pari a **€ 35.538,08**

- Spese Tecniche pari a 8% dei costi di costruzioni totali (€ 888.452) pari a **€ 71.076,16**

- Spese generali / imprevisti / costi opere di urbanizzazione pari al 9% dei costi di costruzioni totali (€ 888.452) pari a **€ 79.960,68**

- Oneri di Urbanizzazioni già versati con la precedente autorizzazione: € 14.155,00

- Contributo di concessione già interamente versati; € 7.763,00

Per un totale generale di costi per portare a compimento l'opera pari a € 1.075.026,00

I ricavi presunti ottenibili dalla vendita dei beni è valutata stimando il prezzo di vendita degli immobili pari a 2.500 €/mq ed il prezzo di vendita dei parcheggi a raso pari a 1.000 €/mq. Pertanto si valutano i ricavi degli immobili e dei posti auto pertinenziali pari a **€ 1.301.400,00**

Ipotizzando un congruo ricavo dell'impresa proponente pari al 13% dei ricavi (€ 169.182,00), si ottiene che il più probabile prezzo di mercato del bene oggetto della presente procedura, è pari a **€ 57.192,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	57.192,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 57.192,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 57.192,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, inteso come l'equivalenza tra il bene in esame e la sua giusta quantità di denaro. Pertanto si sono accertati i valori di immobili simili, con proprietà intrinseche ed estrinseche simili, attraverso ricerche condotte presso gli uffici del catasto, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza, gli uffici tecnici del Comune di competenza, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, quali: Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio, F.I.A.P. , Borsino Immobiliare e stampa specialistica di settore, quotazioni compravendite per immobili simili in zone limitrofe. A questi valori si sono poi applicati i coefficienti correttivi che esprimono le caratteristiche intrinseche degli immobili, verificate durante i sopralluoghi. Per la definizione di tali coefficienti correttivi si è tenuto conto, delle caratteristiche del comune di ubicazione, e della zona di PUC in cui ricade, la tipologia di edificio, la qualità delle dotazioni in termini di finiture e di impiantistica, la qualità delle dotazioni esterne come aree di pertinenza, parcheggi ecc., il grado di conservazione generale dell'immobile. Tutto quanto sopra premesso, è riportato sinteticamente nella tabella di valutazione, nella quale è indicato il più probabile valore di mercato ricercato all'epoca del decesso, con un'alea del +/- 10 %.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Finale Ligure, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Comune di Tovo San Giacomo, agenzie: Comune di Tovo San Giacomo, osservatori del mercato immobiliare Il sole 24h, Il Borsino Immobiliare, valori OMI, proposte compravendite.

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	edificio in corso di costruzione	355,00	170,00	57.192,00	57.192,00
				57.192,00 €	57.192,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.192,00**

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:	€. 294,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.319,00
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:	€. 36.239,25

data 25/06/2026

il tecnico incaricato
Enrico Spicuglia