



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

21/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

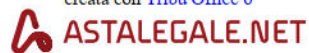
GIUDICE:

Dott.ssa Anna Ferretti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



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 21/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BORGHETTO SANTO SPIRITO Via Michelangelo Buonarroti (strada per Toirano) 20 int 15 , frazione Bardoni, della superficie commerciale di **52,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile posto al terzo piano di fabbricato di civile abitazione sito in Borghetto Santo Spirito lungo la strada per Toirano al civ 20. Il fabbricato, edificato nel 1969, è di pianta rettangolare ed è posto su area condominiale in posizione arretrata rispetto alla strada pubblica. La destinazione d'uso è esclusivamente residenziale, distribuita come segue: il piano terreno dell'edificio è interamente adibito a box auto, cantine, locali tecnici e caldaia condominiale; quattro piani destinati a residenze oltre un piano attico su terrazzo piano. Il portone di ingresso è posto sul fronte nord ovest; la distribuzione ai piani avviene tramite vano scale a doppia rampa e ascensore elettrico portata 4 persone. L'utilizzo dell'ascensore ai vari piani è limitato mediante chiave: l'immobile in oggetto ha la disponibilità dello sbarco al terzo piano mediante chiave. All'interno l'immobile è composto da un corridoio distributivo da cui si accede ai vari ambienti: sul fronte sud, con ampia poggiolata si trova il soggiorno/pranzo con annesso un piccolo angolo cottura; il bagno e la camera matrimoniale invece affacciano sul fronte nord-ovest con vista verso l'entroterra. Completa la consistenza dell'immobile un piccolo ripostiglio senza finestra, posto in prossimità dell'ingresso. Il bene è dotato di una cantina ad uso esclusivo posta al piano terreno e accessibile direttamente dal vano scale condominiale. Le dotazioni impiantistiche dell'immobile sono costituite da un impianto elettrico sottotraccia; impianto idrico da rete comunale; un impianto di riscaldamento a corpi radianti con elettrovalvole alimentato da caldaia a gas condominiale; e un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. La cucina è alimentata autonomamente da bombola di gas metano posta sul poggiolo. Le conformità dei vari impianti non sono state reperite durante l'ispezione. Le finiture interne sono quelle originarie costituite da pavimenti in graniglia, soffitti e pareti intonacati al civile e finiti con pittura colore bianco. Le porte interne sono in legno tamburato e vetro; mentre le finestre e portefinestre esterne sono in legno e vetro semplice. La qualità e lo stato manutentivo è scarso ed ulteriormente peggiorato dalla situazione contingente di incuria e da lavori di manutenzione ordinaria iniziati e non completati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, interno 16, scala unica, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 70 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: VIA PER TOIRANO Interno 15, piano: Piano 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di sup - VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario -
Coerenze: da nord: vano scale condominiale - est: corridoio condominiale e immobile int 15 - sud e ovest: vista su aree condominiali
come accessorio di pertinenza dell'immobile è presente una cantina posta al piano terreno individuata al n 16 nella planimetria catastale

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

A.1 cantina, composto da un vano, identificato con il numero 15. la cantina è rappresentata sulle medesima planimetria catastale dell'immobile, pertanto non risulta individuata catastalmente in modo autonomo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	52,45 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,63 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.605,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.143,00
Data di conclusione della relazione:	03/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI EVIDENZIA

LA ISCRIZIONE DI UNA IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO, DEL 11/04/1994 REG PART 297 REG GEN 2564 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO IN CAPO ALL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA, CON Comunicazione n. 1163 del 10/08/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/04/2009. CANCELLAZIONE TOTALE ESEGUITA IN DATA 10/08/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

E SUCCESSIVA ISCRIZIONE del 24/07/2003 - Registro Particolare 1618 Registro Generale 9790 Pubblico ufficiale NAVONE ANGELO Repertorio 89579 del 16/07/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO CON SUCCESSIVA Comunicazione n. 991 del 15/09/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/09/2014. Cancellazione totale eseguita in data 02/10/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 10/10/2024 a firma di GIUDICE DI PACE ai nn. REP 677/2024 di repertorio, iscritta il 23/04/2025 a RR.II. FINALE LIGURE ai nn. REG GEN 4586/462 REG PART, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: € 9.000.

Importo capitale: € 5.119.

Durata ipoteca: -

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 31/01/2020 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. REP 2598/10320 di repertorio, iscritta il 03/02/2020 a RR.II, FINALE LIGURE ai nn. REG GEN 1166/121 REG PART, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: € 58.662,39.

Importo capitale: € 117.324,78.

Durata ipoteca: -.

GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 10376201900000014000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 28022019 NUMERO DI RUOLO: 250255, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 03092014 NUMERO DI RUOLO: 250080, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 04022016 NUMERO DI RUOLO: 250249, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 09092016 NUMERO DI RUOLO: 250256, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 27102017 NUMERO DI RUOLO: 550020, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 13112017 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40320120001186613000, ANNO: 2012, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 740000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24112012 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40320130000108192000, ANNO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 740000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08032013 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40320130000819848000, ANNO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 740000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23112013 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40320140000113839000, ANNO: 2014, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 740000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09052014 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40320140000694580000, ANNO: 2014, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 740000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09092014 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40320150000597523000, ANNO: 2015, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 740000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24092015 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40320160000065984000, ANNO: 2016, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 740000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24032016 NUMERO

AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40320160001005587000, ANNO: 2016, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 740000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08102016 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40320170000263792000, ANNO: 2017, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 740000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09092017 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40320180000166937000, ANNO: 2018, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 740000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09062018 NUMERO DI RUOLO: 43, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 17400, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25062017 NUMERO DI RUOLO: 2677, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 6071, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 25092017 NUMERO DI RUOLO: 221, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 6071, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 02112017 NUMERO DI RUOLO: 4598, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 6658, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 11102011 NUMERO DI RUOLO: 1739, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 6658, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 20122011 NUMERO DI RUOLO: 533, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 6658, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 26072012 NUMERO DI RUOLO: 296, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 6658, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 18072013 NUMERO DI RUOLO: 2679, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 6658, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 10092015 NUMERO DI RUOLO: 1425, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 6658, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 07032016 NUMERO DI RUOLO: 3168, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 6658, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 14102016 NUMERO DI RUOLO: 1515, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 6658, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 11042017 NUMERO DI RUOLO: 3829, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 6658, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 29062011 NUMERO DI RUOLO: 1655, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 6658, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 14042017 NUMERO DI RUOLO: 4747, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 6660, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 07112011 NUMERO DI RUOLO: 2298, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 6660, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 19062014 NUMERO DI RUOLO: 4315, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 6667, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 29102013 NUMERO DI RUOLO: 2164, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 12780, CODICE UFFICIO: 3, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 22022013 NUMERO DI RUOLO: 3681, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 12780, CODICE UFFICIO: 3, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 15072013 NUMERO DI RUOLO: 2542, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 12780, CODICE UFFICIO: 3, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09072014 NUMERO DI RUOLO: 2200, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 12780, CODICE UFFICIO: 3, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 06072015 NUMERO DI RUOLO: 1329, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 12780, CODICE UFFICIO: 3, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 22022016 NUMERO DI RUOLO: 1080, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 12780, CODICE UFFICIO: 3, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 06022017 NUMERO DI RUOLO: 1038, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 12780, CODICE UFFICIO: 3, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 07032018

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 19/02/2026 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. REP 208 di

repertorio, trascritta il 26/02/2026 a RR.II. FINALE LIGURE ai nn. REG EGN 2275/1924 REG PART, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo

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: €. 1.195,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 13.874,00

Ulteriori avvertenze:

IL BENE IN OGGETTO VIENE POSTO IN VENDITA INSIEME ALLA SUA PERTINENZA COSTITUITA DALLA CANTINA POSTA AL PIANO TERRENO CON ACCESSO DAL VANO SCALE DEL FABBRICATO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 08/04/1994), con atto stipulato il 08/04/1994 a firma di NOTAIO CORALLO ERMANNIO ai nn. REP 45134 di repertorio, trascritto il 17/04/1994 a rr.ii Finale Ligure ai nn. REG GEN 2563/2029 REG PART.

Atto di compravendita con il quale l'esecutato è diventato il proprietario dei beni di cui alla presente procedura, oltre che di un magazzino censito al NCu al Fg 7 mapp 70 sub 2 cat C/6 (deposito autorimessa), acquisendoli dal sig. [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONSESSIONE EDILIZIA N. 687/68 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE CONDOMINIO LUIGINO , rilasciata il 10/05/1968 con il n. 687 di protocollo, agibilità del 25/03/1969 con il n. 687 di protocollo.

INIZIO LAVORI IN DATA 20/05/1968 - FINE LAVORI IN DATA 18/03/1969 - LICENZA D'USO DLE 10/12/1968

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona B - aree di completamento / Zona F - area attrezzature pubbliche. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 25 – ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (ZONA B e Sottozona B1)

ART. 32 -ATTREZZATURE PUBBLICHE (Zone F)

Vincoli: rispetto stradale : Fascia di rispetto stradale art 6:

"Nell'ambito di tali fasce di rispetto o di arretramento sono vietate la costruzione, la ricostruzione, l'ampliamento di edifici e di manufatti in genere, anche prefabbricati, senza il consenso dell'Ente competente in ordine alla viabilità interessata, ferme restando le pertinenti prescrizioni di legge e di regolamento"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIFFORMITÀ MURATURE INTERNE SENZA MODIFICA DI CONSISTENZA DEL NUMERO DI VANI (normativa di riferimento: sanatoria ex art. 22 L.R. Liguria 16/2008)

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

Costi di regolarizzazione:

- PRESENTAZIONE PRATICA DI SANATORIA: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: AGGIORNAMENTO CATASTALE A SEGUITO DI SANATORIA OPERE INTERNE ART 22 SENZA MODIFICA DELLA CONSISTENZA E NUMERO DEI VANI

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

Costi di regolarizzazione:

- PRESENTAZIONE PRATICA NUOVA PLANIMETRIA CATASTALE: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BORGHETTO SANTO SPIRITO VIA MICHELANGELO BUONARROTI
(STRADA PER TOIRANO) 20 INT 15 , FRAZIONE BARDONI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BORGHETTO SANTO SPIRITO Via Michelangelo Buonarroti (strada per Toirano) 20 int 15 , frazione Bardoni, della superficie commerciale di **52,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile posto al terzo piano di fabbricato di civile abitazione sito in Borghetto Santo Spirito lungo la strada per Toirano al civ 20. Il fabbricato, edificato nel 1969, è di pianta rettangolare ed è posto su area condominiale in posizione arretrata rispetto alla strada pubblica. La destinazione d'uso è esclusivamente residenziale, distribuita come segue: il piano terreno dell'edificio è interamente adibito a box auto, cantine, locali tecnici e caldaia condominiale; quattro piani destinati a residenze oltre un piano attico su terrazzo piano. Il portone di ingresso è posto sul fronte nord ovest; la distribuzione ai piani avviene tramite vano scale a doppia rampa e ascensore elettrico portata 4 persone. L'utilizzo dell'ascensore ai vari piani è limitato mediante chiave: l'immobile in oggetto ha la disponibilità dello sbarco al terzo piano mediante chiave. All'interno l'immobile è composto da un corridoio distributivo da cui si accede ai vari ambienti: sul fronte sud, con ampia poggiolata si trova il soggiorno/pranzo con annesso un piccolo angolo cottura; il bagno e la camera matrimoniale invece affacciano sul fronte nord-ovest con vista verso l'entroterra. Completa la consistenza dell'immobile un piccolo ripostiglio senza finestra, posto in prossimità dell'ingresso. Il bene è dotato di una cantina ad uso esclusivo posta al piano terreno e accessibile direttamente dal vano scale condominiale. Le dotazioni impiantistiche dell'immobile sono costituite da un impianto elettrico sottotraccia; impianto idrico da rete comunale; un impianto di riscaldamento a corpi radianti con elettrovalvole alimentato da caldaia a gas condominiale; e un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. La cucina è alimentata autonomamente da bombola di gas metano posta sul poggolo. Le conformità dei vari impianti non sono state reperite durante l'ispezione. Le finiture interne sono quelle originarie costituite da pavimenti in graniglia, soffitti e pareti intonacati al civile e finiti con pittura colore bianco. Le porte interne sono in legno tamburato e vetro; mentre le finestre e portefinestre esterne sono in legno e vetro semplice. La qualità e lo stato manutentivo è scarso ed ulteriormente peggiorato dalla situazione contingente di incuria e da lavori di manutenzione ordinaria iniziati e non completati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, interno 16, scala unica, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 70 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: VIA PER TOIRANO Interno 15, piano: Piano 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di sup - VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario -
Coerenze: da nord: vano scale condominiale - est: corridoio condominiale e immobile int 15 - sud e ovest: vista su aree condominiali
come accessorio di pertinenza dell'immobile è presente una cantina posta al piano terreno individuata al n 16 nella planimetria catastale

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro Storico di Loano e Pietra Ligure.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,5 km

nella media 

ferrovia distante 1 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

scarso 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

mediocre 

qualità dei servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile posto al terzo piano di fabbricato di civile abitazione sito in Borghetto Santo Spirito lungo la strada per Toirano al civ 20. Il fabbricato, edificato nel 1969, è di pianta rettangolare ed è posto su area condominiale in posizione arretrata rispetto alla strada pubblica. La destinazione d'uso è esclusivamente residenziale, distribuita come segue: il piano terreno dell'edificio è interamente adibito a box auto, cantine, locali tecnici e caldaia condominiale; quattro piani destinati a residenze oltre un piano attico su terrazzo piano. Il portone di ingresso è posto sul fronte nord ovest; la distribuzione ai piani avviene tramite vano scale a doppia rampa e ascensore elettrico portata 4 persone. L'utilizzo dell'ascensore ai vari piani è limitato mediante chiave: l'immobile in oggetto ha la disponibilità dello sbarco al terzo piano mediante chiave. All'interno l'immobile è composto da un corridoio distributivo da cui si accede ai vari ambienti: sul fronte sud, con ampia poggiolata si trova il soggiorno/pranzo con annesso un piccolo angolo cottura; il bagno e la camera matrimoniale invece affacciano sul fronte nord-ovest con vista verso l'entroterra. Completa la consistenza dell'immobile un piccolo ripostiglio senza finestra, posto in prossimità dell'ingresso. Il bene è dotato di una cantina ad uso esclusivo posta al piano terreno e accessibile direttamente dal vano scale condominiale. Le dotazioni impiantistiche dell'immobile sono costituite da un impianto elettrico sottotraccia; impianto idrico da rete comunale; un impianto di riscaldamento a corpi radianti con elettrovalvole alimentato da caldaia a gas condominiale; e un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. La cucina è alimentata autonomamente da bombola di gas metano posta sul poggiolo. Le conformità dei vari impianti non sono state reperite durante l'ispezione. Le finiture interne sono quelle originarie costituite da pavimenti in graniglia, soffitti e pareti intonacati al civile e finiti con pittura colore bianco. Le porte interne sono in legno tamburato e vetro; mentre le finestre e portefinestre esterne sono in legno e vetro semplice. La qualità e lo stato manutentivo è scarso ed ulteriormente peggiorato dalla situazione contingente di incuria e da lavori di manutenzione ordinaria iniziati e non completati.

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
immobile	50,20	x	100 %	=	50,20

balcone (pertinenza esclusiva di ornamento comunicante)	7,50	x	30 %	=	2,25
Totale:	57,70				52,45

ACCESSORI:

cantina, composto da un vano, identificato con il numero 15. la cantina è rappresentata sulle medesima planimetria catastale dell'immobile, pertanto non risulta individuata catastalmente in modo autonomo.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantine (pertinenza esclusiva accessoria)	2,50	x	25 %	=	0,63
Totale:	2,50				0,63

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 nella sua valutazione sono stati ponderati la zona di ubicazione dell'immobile che risulta essere una zona semiperiferica del comune di Borghetto Santo Spirito, in area residenziale ai margini del tessuto storico urbano. L'immobile è parte di un edificio a destinazione interamente residenziale edificato nel 1969. La zona è a destinazione principalmente residenziale, con qualche negozio al dettaglio ed il quartiere è abitato parzialmente da residenti con una buona quota di seconde case. Le aree pedonali limitrife non sono aree di qualità urbana ma riflettono le caratteristiche del tessuto urbano periferico caratterizzato da vie di scorrimento e lotti di edificazione residenziale. Analizzando specificatamente l'immobile, si esprime un giudizio insufficiente circa la sua qualità architettonica e il suo grado di manutenzione; il livello di piano dell'immobile, le sue caratteristiche distributive; le sue dotazioni impiantistiche. Per tutto quanto sopra esposto quindi si ritiene che il bene abbia una insufficiente commerciabilità comparata con immobili simili limitrofi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	52,45	x	1.500,00	=	78.675,00
Valore superficie accessori:	0,62	x	1.500,00	=	930,00
					79.605,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 79.605,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 79.605,00

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 Borghetto Santo Spirito, agenzie: comune di Borghetto Santo Spirito, osservatori del mercato immobiliare Il sole 24h, Il Borsino Immobiliare, valori OMI, proposte compravendita.

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	52,45	0,62	79.605,00	79.605,00
				79.605,00 €	79.605,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.605,00**

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:	€. 820,31
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,94
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.143,00
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:	€. 48.857,25

data 03/06/2026

il tecnico incaricato
Enrico Spicuglia