



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

131/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BPER BANCA S.P.A. con sede in Modena (MO)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Mauro Micheletti

CF:MCHMRA77H15D969H
con studio in SAVONA (SV) Via Fontanassa Superiore 5
telefono: 0192072928
email: studiodedaloassociati@gmail.com
PEC: mauro.micheletti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 131/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a VADO LIGURE Via Piave, della superficie commerciale di **1.429,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un capannone situato all'interno di una zona artigianale e di servizi situata nella Valle di Vado, nella periferia nord del Comune di Vado Ligure, sulla sponda destra del torrente Segno.

Dal punto di vista logistico, l'area artigianale è vicina allo svincolo autostradale e alla superstrada oltre al nuovo porto di Vado Ligure. La viabilità consente un agevole transito anche dei mezzi pesanti. L'accesso avviene per mezzo di un ponte che attraversa il torrente Segno: da qui è possibile raggiungere il capannone dalla strada verso sud, passando per spazi pertinenziali comuni (si veda foto).

L'edificio è collocato nella parte terminale ad ovest dell'area industriale/artigianale ed è costituito da un volume a pianta rettangolare con altezza interna pari a 12,5 mt circa e copertura a volta con lucernai. La struttura portante è in travi e pilastri in c.a. prefabbricati. Il fabbricato è adiacente ad un secondo edificio posto sul lato corto a nord.

L'accesso principale con portone carrabile è sul fronte sud dove si trova un piazzale asfaltato mentre un secondo portone è posizionato sul propsetto ovest che accede ad una strada di servizio che corre lungo l'intero fronte. Qui si trova anche una scala di emergenza di collegamento al piano superiore del fabbricato.

Attualmente il capannone, utilizzato in passato con funzione di lavanderia industriale, è in stato di abbandono, privo di macchinari e impianti centralizzati quali caldaia, condizionamento, ecc.

Si rileva la presenza di spazi comuni di proprietà del Consorzio, ovvero strade e piazzali, per i quali è costituita servitù di passaggio pedonale e carraio ai proprietari degli immobili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 12. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 65 sub. 110 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 9.568,00 Euro, indirizzo catastale: VIA PIAVE n. 33 , piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/05/2013 Pratica n. SV0046143 in atti dal 08/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11767.1/2013)
Coerenze: Su tutti i lati: Fg. 28 mappale 65

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990 ristrutturato nel 1996.

A.1 deposito industriale, composto da locale deposito.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1104 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 84 mq, rendita 334,04 Euro, indirizzo catastale: via Piave SNC, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/03/2006 Pratica n. SV0027606 in atti dal 07/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1961.1/2006) Annotazioni: CLASSAMENTO E RENDITA RETTIFICATI (D.M. 701/94)
Notifica in corso con protocollo n. SV0068686 del 08/06/2006

Coerenze: Da Nord: Foglio 28, mappale 65, 137 e 134.

Il locale deposito, di forma trapezoidale, è realizzato con struttura in carpenteria metallica e tamponamenti leggeri su due lati mentre gli altri due sono costituiti da muratura intonacata. L'accesso avviene per mezzo di un cancello posto sul lato nord dal cortile ad uso esclusivo del capannone artigianale identificato al foglio 28 mappale 65 sub. 110. Il pavimento è in asfalto ed è dotato di impianti minimi (elettrico ed adduzione acqua) per l'utilizzo del magazzino. Lo stato di conservazione è pessimo data la natura stessa delle partizioni esterne. La struttura è stata condonata nel gennaio 2008 e insiste sul parte della corte esclusiva di proprietà.

B appartamento a VADO LIGURE Via Piave, della superficie commerciale di **148,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è ubicata all'interno del capannone industriale (corpo A), identificato al NCEU al foglio 28 mappale 65 sub. 110, al piano primo.

Per la descrizione sommaria del fabbricato si rimanda a quella contenuta al corpo A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala unica interna, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 65 sub. 111 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 668,81 Euro, indirizzo catastale: Via Piave 33, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 04/06/1997 in atti dal 04/06/1997 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI LAVANDERIA ABITAZIONE (n. 2538.1/1997)

Coerenze: da nord: vuoto su piano terra mapp. 65 sub 110, distacco mapp. 65, mapp. 65 sub 110

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990 ristrutturato nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.577,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	30,80 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.045.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.045.200,00
Data della valutazione:	19/03/2024

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** attiva, stipulata il 11/12/2012 a firma di notaio Guido Oliva di Savona ai nn. 144498/17785 di repertorio, iscritta il 17/12/2012 a Savona ai nn. 12105/1233, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 250.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Comune di Vado Ligure (SV), Fg. 28, mapp. 65, sub. 110, sub. 111 e mapp. 1104

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/12/2012 a firma di notaio Guido Oliva di savona ai nn. 144499/17786 di repertorio, iscritta il 20/12/2012 a Savona ai nn. 12264/1257, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 282.633,10.

Importo capitale: 141.316,55.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a Comune di Vado Ligure (SV), Fg. 28, mapp. 65, sub. 110, sub. 111 e mapp. 1104

ipoteca **legale**, stipulata il 22/10/2018 a firma di Agenzia delle Entrate-riscossione ai nn. 2164/10318 di repertorio, iscritta il 24/10/2018 a Savona ai nn. 9975/1342, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 1.820.246,25.

Importo capitale: 910.123,12.

La formalità è riferita solamente a Comune di Vado Ligure (SV), Fg. 28, mapp. 65, sub. 110, sub. 111 e mapp. 1104

ipoteca **legale**, stipulata il 20/09/2022 a firma di Agenzia Delle Entrate-riscossione ai nn. 3059/10322 di repertorio, iscritta il 21/09/2022 a Savona ai nn. 9796/1308, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 3.088.505,00.

Importo capitale: 1.544.252,50.

La formalità è riferita solamente a Comune di Vado Ligure (SV), Fg. 28, mapp. 65, sub. 110, sub. 111 e mapp. 1104

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/07/2023 ai nn. 780 di repertorio, trascritta il 06/09/2023 a Savona ai nn. 9165/7466, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Comune di Vado Ligure (SV), Fg. 28, mapp. 65, sub. 110, sub. 111 e mapp. 1104.

Pignoramento per cui si procede

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 2.500,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 18.257,57**

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato è parte del polo industriale del Consorzio artigiano vadese di via Piave al quale la proprietà è associata.

Le aree esterne di accesso carrabile e pedonale, la cabina di trasformazione nonché gli ulteriori spazi di proprietà del Consorzio restano nella gestione delle spese ordinarie dei consorziati.

Si rileva inoltre la stipula da parte del Consorzio con il Comune di Vado Ligure di convenzione del 09/08/1983 e relativo patto aggiuntivo del 02/07/1990.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/03/1991), con atto stipulato il 14/03/1991 a firma di notaio Ruegg di Savona ai nn. 2942 di repertorio, trascritto il 20/03/1991 a Savona ai nn. 2271/1737.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Vado Ligure (SV), Fg. 28, mapp. 65, sub. 110, sub. 111 e mapp. 1104

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso da uffici a locali abitativi , presentata il 19/07/1995, rilasciata il 04/03/1996 con il n. 1518 di protocollo, agibilità del 04/03/1999 con il n. 3956 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile sito in Via Piave 33, Fg.28, mapp. 65, sub. 111

Titolo edilizio in sanatoria **N. 100**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opera realizzata in assenza del titolo abilitativo edilizio: Costruzione di deposito magazzino , presentata il 10/12/2004 con il n. 018860 di protocollo, rilasciata il 11/01/2008 con il n. 559 di protocollo, agibilità del 11/01/2008 con il n. 425 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a deposito-magazzino annesso all'attività industriale in Via Piave 33, identificato al NCEU al Fg. 28, mapp. 1104

DIA **N. 16** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria relativa a modifiche interne e modifica uscita di sicurezza scala di emergenza, presentata il 23/03/2010, agibilità del 15/10/2014.

Il titolo è riferito solamente a All'edificio artigianale censito al NCEU al Foglio 28, Mapp. 56, sub. 110

SCIA **N. 19544** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria per realizzazione canne fumarie , presentata il 05/09/2016 con il n. 19544 di protocollo, rilasciata il 26/09/2016.

Il titolo è riferito solamente a Immobile a destinazione artigianale censita al NCEU al Foglio 28, Mapp. 65, sub. 110.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona I.14. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona Industriale così come definito all'art. 14 delle Norme di Attuazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stato rappresentato un locale deposito al piano terra, annesso alla zona distribuzione sul prospetto sud, vicino al bagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione DOCEFA per esatta rappresentazione grafica

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica per regolarizzazione catastale e diritti di segreteria: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Al fabbricato artigianale di cui al NCEU al Foglio 28, mappale 65, Sub. 111.

Il locale è correttamente rappresentato nella DIA del 2010.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN VADO LIGURE VIA PIAVE CAPANNONE INDUSTRIALE DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a VADO LIGURE Via Piave, della superficie commerciale di **1.429,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un capannone situato all'interno di una zona artigianale e di servizi situata nella Valle di Vado, nella periferia nord del Comune di Vado Ligure, sulla sponda destra del torrente Segno.

Dal punto di vista logistico, l'area artigianale è vicina allo svincolo autostradale e alla superstrada oltre al nuovo porto di Vado Ligure. La viabilità consente un agevole transito anche dei mezzi pesanti. L'accesso avviene per mezzo di un ponte che attraversa il torrente Segno: da qui è possibile raggiungere il capannone dalla strada verso sud, passando per spazi pertinenziali comuni (si veda foto).

L'edificio è collocato nella parte terminale ad ovest dell'area industriale/artigianale ed è costituito da un volume a pianta rettangolare con altezza interna pari a 12,5 mt circa e copertura a volta con lucernai. La struttura portante è in travi e pilastri in c.a. prefabbricati. Il fabbricato è adiacente ad un secondo edificio posto sul lato corto a nord.

L'accesso principale con portone carrabile è sul fronte sud dove si trova un piazzale asfaltato mentre un secondo portone è posizionato sul propsetto ovest che accede ad una strada di servizio che corre lungo l'intero fronte. Qui si trova anche una scala di emergenza di collegamento al piano superiore del fabbricato.

Attualmente il capannone, utilizzato in passato con funzione di lavanderia industriale, è in stato di abbandono, privo di macchinari e impianti centralizzati quali caldaia, condizionamento, ecc.

Si rileva la presenza di spazi comuni di proprietà del Consorzio, ovvero strade e piazzali, per i quali è

costituita servitù di passaggio pedonale e carraio ai proprietari degli immobili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 12. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 65 sub. 110 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 9.568,00 Euro, indirizzo catastale: VIA PIAVE n. 33 , piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/05/2013 Pratica n. SV0046143 in atti dal 08/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11767.1/2013)
Coerenze: Su tutti i lati: Fg. 28 mappale 65

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990 ristrutturato nel 1996.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km

buono

ferrovia distante 4 km

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il piano terra sviluppa una superficie complessiva di circa 1.052 mq, comprensiva di una iniziale zona di distribuzione, servizi e uffici con altezza fino a tetto (circa 12 metri) per una superficie di circa 220 mq. La zona uffici è separata dal restante locale per mezzo di ripartizioni prefabbricate a secco e soffitto ribassato ad altezza 3,7 mt con controsoffitto. All'angolo sud-est si trova un locale spogliatoio personale/bagni di servizio ed una magazzino con altezza circa 3 metri (non risultante sulla pianta catastale ma rappresentato nei titoli edilizi).

La parte centrale dell'immobile è destinata alla zona lavaggio ed è in parte soppalcata con solaio in c.a.; pertanto, lo spazio è articolato con una parte ad altezza 4 metri e un'altra, centrale, con altezza fino a tetto. Tra la zona lavanderia e quella distribuzione/uffici una passerella collega la parte soppalcata con la scala di emergenza esterna posta sul prospetto ovest del fabbricato.

La parte terminale verso nord è suddivisa in alcuni locali disimpegno/centrale termica (altezza 4 metri) e spazio distribuzione con ulteriore accesso da cortile interno nonché scala di collegamento ai piani superiori.

Il piano primo è costituito da un soppalco adibito a funzioni lavorative della lavanderia (presenza di un piccolo locale lavasecco con altezza 3 metri circa) nonché un corridoio distributivo aperto sul locale che consente l'accesso all'appartamento indicato con mappale 65 subalterno 111 e gli uffici del capannone. Questi ultimi sono tre locali con altezza circa 3 metri collegati tra loro e doppio accesso sul corridoio e sulla passerella con superfici pari a mq. 68. La superficie complessiva del soppalco/zona lavorazione è pari a circa 282 mq.

Il piano secondo, raggiungibile tramite scala metallica interna e scala antincendio esterna, sviluppa una superficie calpestabile di circa 110 mq ed è destinato a locale deposito. Si tratta di un vano privo di collegamenti con gli spazi interni se non tramite la porta di accesso alla scala metallica ed è dotata di finestre verso il cortile lato est. L'altezza interna è variabile in quanto trattasi di locale sottotetto con copertura a volta.

Il capannone è fornito di impianti elettrico, adduzione acqua, gas, antincendio ma non si hanno le relative certificazioni ed adeguamento alle normative vigenti. Il quadro elettrico principale è posto al piano terra, lato nord. La centrale elettrica di media tensione è posta all'esterno su terreni di proprietà del consorzio sulla quale resta servitù di utilizzo.

La centrale termica da cui partono le tubazioni è oggi priva degli impianti ad eccezione della caldaia a gas dell'appartamento. Le tubazioni arrivano dall'esterno lungo la facciata ovest e sono collegati per via aerea ad una centrale gas posta su fascia di proprietà del Consorzio sulla quale è costituita servitù di utilizzo.

Sono annessi all'immobile una tettoia di circa 35 mq e una corte esclusiva di circa 115 mq attualmente occupata per la maggior parte dal magazzino condonato nel gennaio 2008 e attualmente identificato al NCEU al Foglio 28 Mappale 1104 (locale accessorio del corpo A).

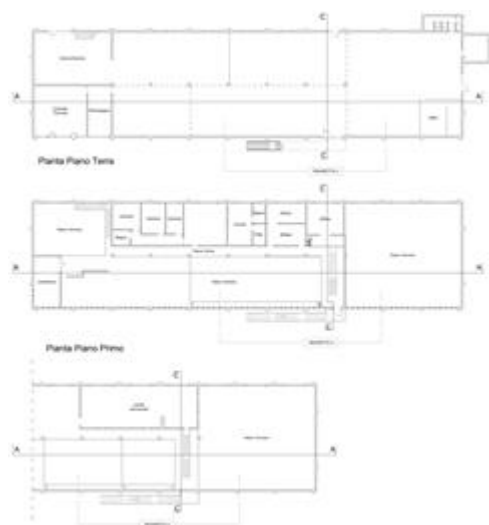
Infine si rileva la presenza di un locale adibito a cabina elettrica posta all'interno della cabina Enel di media tensione confinante con gli altri contatori.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone industriale (zone lavoro, servizi e uffici)	1.120,00	x	100 %	=	1.120,00
Capannone industriale (soppalco zona lavoro piano primo)	282,00	x	80 %	=	225,60
Capannone industriale (locale sottotetto)	112,00	x	75 %	=	84,00
Totale:	1.514,00				1.429,60



ACCESSORI:

deposito industriale, composto da locale deposito.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1104 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 84 mq, rendita 334,04 Euro, indirizzo catastale: via Piave SNC, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/03/2006 Pratica n. SV0027606 in atti dal 07/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1961.1/2006) Annotazioni: CLASSAMENTO E RENDITA RETTIFICATI (D.M. 701/94) Notifica in corso con protocollo n. SV0068686 del 08/06/2006
Coerenze: Da Nord: Foglio 28, mappale 65, 137 e 134.

Il locale deposito, di forma trapezoidale, è realizzato con struttura in carpenteria metallica e tamponamenti leggeri su due lati mentre gli altri due sono costituiti da muratura intonacata. L'accesso avviene per mezzo di un cancello posto sul lato nord dal cortile ad uso esclusivo del capannone artigianale identificato al foglio 28 mappale 65 sub. 110. Il pavimento è in asfalto ed è dotato di impianti minimi (elettrico ed adduzione acqua) per l'utilizzo del magazzino. Lo stato di conservazione è pessimo data la natura stessa delle partizioni esterne. La struttura è stata condonata nel gennaio 2008 e insiste sul parte della corte esclusiva di proprietà.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino esterno	77,00	x	40 %	=	30,80
Totale:	77,00				30,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/01/2024
Fonte di informazione: annuncio immobiliare online
Descrizione: grande capannone di 700 mq con piazzale
Indirizzo: Via Piave
Superfici principali e secondarie: 700
Superfici accessorie:
Prezzo: 600.000,00 pari a 857,14 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/12/2023
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: capannone con piazzale
Indirizzo: Via Piave
Superfici principali e secondarie: 380
Superfici accessorie:
Prezzo: 280.000,00 pari a 736,84 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 04/07/2023
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: capannone con piazzale
Indirizzo: Via Piave
Superfici principali e secondarie: 330
Superfici accessorie:
Prezzo: 195.000,00 pari a 590,91 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Descrizione: capannone
Indirizzo: Via Italia
Superfici principali e secondarie: 280
Superfici accessorie:
Prezzo: 195.000,00 pari a 696,43 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia Entrate (30/01/2023)
Domanda: capannoni industriali Comune di Vado Ligure. Codice zona D1. Stato conservativo NORMALE
Valore minimo: 620,00
Valore massimo: 840,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si sono considerate proposte di vendita per immobili con simili caratteristiche nonché la banca dati delle quotazioni immobiliari OMI per la zona considerata.

Considerato il discreto stato conservativo del fabbricato e delle finiture interne, viene stabilito un valore di 650,00 euro a metro quadrato. Il valore unitario indicato si può considerare comprensivo delle pertinenze (accessori esclusivi) oltre al magazzino identificato al Foglio 28 mappale 1104 quale locale accessorio stimato con riduzione di superficie al 40% per lo stato dell'immobile.

La zona lavorativa su sopplaco al piano primo e il locale sottotetto al piano secondo sono stati valutati con coefficiente di riduzione di superfici per le caratteristiche dei locali stessi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **950.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 950.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 950.000,00**

BENI IN VADO LIGURE VIA PIAVE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a VADO LIGURE Via Piave, della superficie commerciale di **148,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è ubicata all'interno del capannone industriale (corpo A), identificato al NCEU al foglio 28 mappale 65 sub. 110, al piano primo.

Per la descrizione sommaria del fabbricato si rimanda a quella contenuta al corpo A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala unica interna, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 65 sub. 111 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 668,81 Euro, indirizzo catastale: Via Piave 33, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 04/06/1997 in atti dal 04/06/1997 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI LAVANDERIA ABITAZIONE (n. 2538.1/1997)

Coerenze: da nord: vuoto su piano terra mapp. 65 sub 110, distacco mapp. 65, mapp. 65 sub 110

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990 ristrutturato nel 1999.



Ingresso all'appartamento dal soppalco del piano primo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km

buono ★★☆☆☆☆

ferrovia distante 4 km

buono ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ingresso all'appartamento avviene per mezzo del corridoio distributivo del capannone (sub. 110) con accesso alla zona giorno. Sulla destra, lato sud, si trova la cucina, un locale dispensa ed un bagno. A sinistra, verso nord, un corridoio/disimpegno distribuisce la zona notte costituita da tre camere e un bagno con finestra sul locale interno del capannone. Tutti gli ambienti sono dotati di ampie finestre in alluminio, ad anta, con caratteristiche tipiche da capannone industriale, tutte esposte ad est, con persiane scorrevoli sempre in alluminio.

I pavimenti sono in gres porcellanato così come i rivestimenti a parete di bagni e cucina. Le pareti e i soffitti sono intonacati di colore bianco mentre le finiture sono di media qualità.

L'appartamento è completamente ammobiliato.

Il riscaldamento è a gas con calderina autonoma posta all'interno della centrale termica al piano terra del capannone industriale. Il contatore elettrico è situato al piano terra dell'edificio industriale nel quadro elettrico generale. Pertanto, tutti gli impianti, compreso adduzione acque e scarico nere, sono collegati al fabbricato.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	148,00	x	100 %	=	148,00
Totale:	148,00				148,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/03/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: trilocale al piano 3°

Indirizzo: Via Piave 228

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: Quadrilocale al piano 3°

Indirizzo: Via Piave 250

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 169.000,00 pari a 1.690,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento al piano 1°

Indirizzo: Via Piave 248

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo: 127.000,00 pari a 1.186,92 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia Entrate (30/01/2023)

Domanda: Abitazioni civili Comune di Vado Ligure - zona D1 - Stato conservativo: NORMALE

Valore minimo: 1.550,00

Valore massimo: 2.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'appartamento si tiene in considerazione la collocazione all'interno di un capannone industriale e lo stato conservativo stesso dell'immobile. Tenuto conto del valore immobiliare OMI e delle osservazioni di mercato, si ritiene di considerare un valore di 1.300,00 €/mq riferito ad abitazioni nella stessa zona in stato conservativo normale. Inoltre si considera una riduzione del valore commerciale del 50% per la collocazione e la funzione residenziale strettamente connessa alla guardania/custodia dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **192.400,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Ubicazione immobile all'interno del capannone industriale	-96.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 96.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 96.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato si basa sulla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa. Le indagini sono state finalizzate alla conoscenza dei prezzi applicati per la compravendita di beni simili. Gli elementi assunti a tale ricerca al fine di rapportare l'immobile in oggetto con quelli di valore noto mediante opportune scale di merito, risultano più che sufficienti per una corretta formulazione di stima. Sulla base di quanto sopra emerso, a seguito dei rilievi, ispezioni, indagini eseguite, nonché la conoscenza diretta dei prezzi praticati in zona per beni simili, considerato l'ubicazione, la consistenza, l'aspetto estetico del fabbricato e lo stato di conservazione degli immobili, la libertà da vincoli di affittanza, la conformazione dell'abitazione quale appartamento strettamente connesso al capannone artigianale, è possibile esprimere una valutazione per determinare il valore di mercato sulla base del livello di appetibilità commerciale.

Il criterio di stima utilizzato si basa sul calcolo della superficie calpestabile con le dovute compensazioni relative agli spazi accessori (magazzino esterno), l'area lavorativa soppalcata ed il locale sottotetto. Per l'appartamento è stato utilizzato il calcolo della superficie calpestabile con riduzione del valore di mercato in ragione dell'utilizzo strettamente connesso alla funzione di alloggio custode.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Vado Ligure, agenzie: Vado Ligure e online, osservatori del mercato immobiliare OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Vado Ligure, agenzie: sul territorio e online, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	1.429,60	30,80	950.000,00	950.000,00
B	appartamento	148,00	0,00	96.200,00	96.200,00
				1.046.200,00 €	1.046.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.045.200,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.045.200,00**

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: **€. 783.900,00**

data 19/03/2024

il tecnico incaricato
Mauro Micheletti