



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

NUOVO RITO FALLIMENTARE 21/2020

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

DOTT.

[REDACTED]

CURATORE:

DOTT

[REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/04/2023

[REDACTED]

TECNICO INCARICATO:

EMMANUELE AUXILIA

[REDACTED]

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 21/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a VADO LIGURE VIA MOLINI 3, frazione località Mulini (o Cascine), quartiere San Genesio, della superficie commerciale di 111,71 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Tutti gli immobili descritti ai lotti da 1 a 9 della presente relazione sono parte di un borgo isolato a destinazione residenziale risultato di un intervento di ristrutturazione con risanamento conservativo di un antico nucleo abitativo di origine storica.

Il complesso si trova nell'entro terra del comune di Vado Ligure, a sud est del centro abitato, sul poggio collinare posto immediatamente alle spalle dell'area destinata a deposito petroli di Via Bertola (Valle di Vado) ed è collegato alla pubblica viabilità attraverso il tracciato di via Monte Grappa, che collega il nucleo alla frazione di San Genesio o, in alternativa, grazie alla recente viabilità di collegamento, alla via Piave e quindi alla superstrada di scorrimento veloce che collega lo svincolo autostradale di Savona a Vado Ligure e quindi a Bergeggi.

Il nucleo è composto da diversi fabbricati disposti a gradoni lungo il versante della collina, tutti gli edifici sono sviluppati su uno o due piani fuori terra oltre in alcuni casi al piano seminterrato, sono dotati di spazi e percorsi esterni di collegamento e in alcuni casi sono collegati ad aree verdi pertinenziali.

Ogni fabbricato è occupato da una o due unità immobiliari semi indipendenti per un totale di 9 appartamenti.

I lavori di recupero, svolti tra il 2005 e il 2011 sono sostanzialmente completati per quel che riguarda il recupero delle strutture, le finiture interne ed esterne dei fabbricati, le dotazioni impiantistiche delle diverse unità abitative che risultano sostanzialmente finite in ogni parte (ad eccezione di alcune componenti che verranno descritte nel dettaglio dei singoli lotti) e i percorsi di accesso e collegamento pedonale, mentre restano da completare le sistemazioni esterne all'area, la strada di accesso al complesso e le aree di sosta che al momento sono solo abbozzate; con riferimento a queste ultime componenti va segnalato che i terreni sui quali insiste l'ultimo tratto della strada di accesso e l'area destinata alla sosta comune a tutto complesso inizialmente prevista sono stati ceduti dalla società fallita nel corso dell'anno 2019 e sono di conseguenza di proprietà di terzi; non esistono di conseguenza vere e proprie aree di parcheggio per i vari appartamenti; all'interno degli spazi comuni possono in ogni caso essere parcheggiate alcune autovetture, in ogni caso in numero inferiore alla totalità delle unità immobiliari che compongono il complesso.

Considerato che nell'atto i terreni sono stati descritti come: "Appezamento di terreno attraversato da strade" e che all'art. 2 dell'atto viene espressamente precisato "Quanto sopra descritto viene venduto (...) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come visto e gradito dalla Parte acquirente, e con tutti gli inerenti diritti reali, accessioni e pertinenze, passi ed accessi, fissi ed infissi, servitù attive e passive, in tutto come attualmente posseduto dalla

Parte venditrice", si ritiene che sul tracciato della strada, già esistente al momento della cessione quanto meno in forma di pista di cantiere anche nell'ultimo tratto a valle, esista una servitù di passo pedonale e carraio a favore di tutti gli immobili costituenti il complesso anche se formalmente tale servitù non risulta essere mai stata costituita.

Il fabbricato di cui al lotto settimo risulta completato per le sole parti strutturali, la copertura e le finiture esterne mentre è ancora completamente al rustico per quel che riguarda gli interni ed è totalmente privo di dotazioni impiantistiche.

In generale tutte le strutture verticali sono in muratura portante in mattoni e pietrame di forte spessore e sono il risultato del recupero delle strutture originali; la maggior parte degli orizzontamenti sono in legno e sono di nuova fattura così come tutte le strutture di copertura dotate di velux e finitura in marsigliesi; in alcuni dei piani terreni dei fabbricati, ove possibile, sono state recuperate le volte in pietra delle strutture originarie.

Le murature perimetrali, sono intonacate al civile con finitura in arenino e sono tinteggiate con i colori tipici del borgo ligure, tutte le bucatore sono chiuse con serramenti privi di taglio termico e protette verso l'esterno da persiane alla genovese.

La corti e i percorsi di collegamento pedonali sono finiti con una pavimentazione in autobloccanti, i muri di sostegno delle fasce degradanti sono in pietra a vista, i percorsi pedonali ove necessario sono protetti con ringhiere in tubolare metallico; come sopra anticipato la strada di accesso è solo parzialmente asfaltata.

Il complesso, in particolare per le porzioni poste a valle della via Mulini, è da tempo in completo stato di abbandono e ad alcuni difetti di costruzione presenti fin dall'origine si sommano oggi le problematiche portate dalla totale assenza di manutenzione.

Più nello specifico: il sistema di recapito e canalizzazione delle acque piovane è stato realizzato in maniera non corretta e tende a portare l'acqua verso le strutture perimetrali dei fabbricati con conseguenti infiltrazioni a danno dei fondi e dei locali interni; le strutture di copertura presentano aggetti minimi e insufficienti per il corretto smaltimento delle acque piovane; le strutture contro terra dei fronti esposti verso sud, in corrispondenza delle aree a verde, sono prive in intercapedine con conseguente presenza di umidità di risalita lungo le murature perimetrali; le finiture dei fronti esterni, in particolare gli intonaci, sono in generale in condizioni appena sufficienti con ampie zone in avanzato stato di degrado; parte delle coperture presentano problematiche puntuali e in molti degli ambienti posti ai piani seminterrati e terreni sono presenti problematiche riconducibili ad umidità di risalita per la mancanza o carenza di un corretto isolamento dal sottostante terreno sopra segnalata. In generale gli infissi presentano difetti di posa e dovranno essere oggetto di interventi di ripristino.

Le aree esterne, sia nelle parti comuni che in quelle pertinenziali ai singoli appartamenti, sono per la maggior parte coperte da vegetazione spontanea.

Di tutte le problematiche sopra elencate viene tenuto debito conto in sede di valutazione dei singoli lotti con riduzione dei valori di stima.

Rientrano nell'attivo fallimentare sette dei nove appartamenti costituenti il borgo oltre a quattro locali cantina ed alle porzioni di terreno divise in fasce degradanti che costituiscono le aree di pertinenza dei singoli appartamenti.

Considerata la tipologia dei beni ed il loro grado di finitura si ritiene di poter dividere il compendio dei fabbricati in otto distinti lotti di vendita come di seguito elencati, oltre ad un ulteriore lotto per una specifica porzione di terreno posta a monte del complesso che può essere venduta separatamente.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 73 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla DVR prot. del 20/08/2007 n. SV0148030, categoria A/3, classe U, consistenza 4 vani, rendita 382,18 Euro, indirizzo catastale: Via Molini civ. 3, piano: S1-1, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED], derivante da DVR prot. del 20/08/2007 n. SV0148030 per divisione e ristrutturazione e successiva DVR del 27/06/2008 n. SV0127229 Variazione di classamento
Coerenze: al piano primo, corte comune mappale 73 sub. 1 a tre lati, mappali 713 e 727 del foglio 28; al piano 1 seminterrato: vano tecnico, atrio di ingresso e corte comune mappale 73 sub. 1

A.1

terreno agricolo, composto da fasce coltivate poste a monte dell'appartamento.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1144 (catasto terreni), qualità/classe Pascolo Cespugliato classe U, superficie 100, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a [REDACTED] con

sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)

- foglio 28 particella 1143 (catasto terreni), qualità/classe Pascolo Cespugliato classe U, superficie 130, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)
Coerenze: i due immobili sopra elencati, formanti un sol corpo a confini mappali 715,727, corte comune mappale 714, 1142 e 712 del foglio 28

L'apezzamento di terreno è costituito da due fasce degradanti poste sul lato a monte del fabbricato in continuità con la corte comune dalla quale si accede all'appartamento. Al momento il terreno è lasciato a gerbido ed è parzialmente invaso da vegetazione spontanea. Va segnalato che le due porzioni di terreno sono gravate da servitù di passo pedonale a favore della fascia di terreno immediatamente soprastante identificata al catasto con il mappale 715.

A.2

altro terreno, (QUOTA 1/9 INDIVISO) composto da aree destinate a percorso pedonale di accesso e attraversamento del complesso e spazi accessori adiacenti.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 706 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 707 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 709 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 71 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 710 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
Coerenze: formanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 908, 909, 711, 710, 708, 1145, 723 e 704 tutti del foglio 28
- foglio 28 particella 1140 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 5, derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)
- foglio 28 particella 1141 (catasto terreni), qualità/classe Pascolo Cespugliato classe U, superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)
Coerenze: i due immobili formanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 712, 1142, 714 e via Molini
- foglio 28 particella 1149 (catasto terreni), qualità/classe pascolo cespugliato classe U, superficie 10, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 11/11/2010 Pratica n. SV0189476 (n. 189476.1/2010)
Coerenze: corte comune mappale 710 a più lati, via Molini e mappale 726

Le aree pedonali esterne individuate con i mappali 706, 707, 709 e 710 sub. 12 sono poste sul lato nord del complesso e fungono da percorso di attraversamento da monte verso valle e da spazi di servizio; i camminamenti e i percorsi sono pavimentati con autobloccante come una parte delle aree adiacenti; all'interno dell'area individuata con i mappali 1140 e 1141 sono allocati i contatori [REDACTED]

di tutto il complesso; l'area individuata con il mappale 1149 è in parte adibita a scala di accesso ai terreni sottostanti via Mulini sul lato sud del complesso; lungo la scala sono collocati i contatori del GAS.

Allo stato non esiste un regolamento delle parti comuni sopra elencate e descritte che avrebbe dovuto essere predisposto dal costruttore; tale regolamento andrà redatto dall'assemblea del futuro "supercondominio" e dovrà prevedere - fra le altre - la regolamentazione dei passaggi comuni e delle ridotte aree di sosta disponibili e l'uso esclusivo a favore del lotto 5 dell'area esterna facente parte del mappale 709 posta in corrispondenza dell'ingresso all'appartamento sul fronte nord.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	111,71 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	4,55 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.386,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.000,00
Data della valutazione:	12/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile è libero e nella piena disponibilità della curatela fallimentare

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 11/11/2005 a firma di [REDACTED] Notaio in Savona ai nn. 40.695 di rep. di repertorio, registrata il 17/11/2005 a Savona ai nn. 6133 1/T, iscritta il 17/11/2005 a Savona ai nn. 14320/3689, a favore di [REDACTED], con sede in Novara - cf. 01848410039, contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure - cf. [REDACTED] derivante da contratto di mutuo fondiario a garanzia di finanziamento.
 Importo ipoteca: € 400.000,00.
 Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 8 anni.

La formalità è riferita solamente a beni di cui al presente lotto I°.

Beni offerti in garanzia: in comune di Vado Ligure, fabbricato da terra a tetto distinto con il civico n. 5 di regione Molini articolato su tre piani; (...) censito al N.C.E.U. del comune di Vado Ligure al foglio 28 mappale 73, cat. A5, classe 2, vani 5,5

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 09/04/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 174 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.945/928, a favore di [REDACTED] nato a Savona (SV) il 27 settembre 1967 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 15.000,00.

Importo capitale: € 6.384,76.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 11/06/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 308 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.946/929, a favore di [REDACTED] nato a Torino (TO) il 28 aprile 1968 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 24.550,04.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 08/08/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 387 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.947/930, a favore di [REDACTED] nato in Marocco (EE) l'1 gennaio 1971 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 10.000,00.

Importo capitale: € 4.197,92.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 16/02/2015 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 168 di rep. di repertorio, iscritta il 26/03/2015 a Savona ai nn. 2040/272, a favore di [REDACTED] con sede in Savona (SV) codice fiscale n. [REDACTED], contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 995.601,27.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/04/2017 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 1.718 di rep. di repertorio, trascritta il 13/04/2017 a Savona ai nn. 3.498/2.646, a favore di [REDACTED] con sede in Milano (MI) codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento che ha dato origine alla procedura esecutiva n. 113/2017; colpisce – fra altri - la quota pari ad 1/1 della piena proprietà dei beni descritti come: Unità negoziale 1: Nel Comune di Vado Ligure – Catasto Fabbricati Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1: Foglio 28 Particella 73 Subalterno 3 - Natura A3 - Consistenza 4 vani Immobile n. 2: Foglio 28 Particella 704 - Natura F2 - UNITA' COLLABENTI Immobile n. 3: Foglio 28 Particella 742 - Natura F2 - UNITA' COLLABENTI Nel Comune di Vado Ligure – Catasto Terreni Immobile n. 4: Foglio 28 Particella 704 - Natura EU - ENTE URBANO Immobile n. 5: Foglio 28 Particella 742 - Natura EU - ENTE URBANO

pignoramento, stipulata il 16/03/2017 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 1.018 di rep. di repertorio, trascritta il 21/04/2017 a Savona ai nn. 3745/2840, a favore di [REDACTED] nato a Torino il 26/06/1977, cf. [REDACTED] e [REDACTED] nata a Savona il 2/12/1981, cf. [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento che ha dato origine alla procedura esecutiva immobiliare n. 102/2017 RG, colpisce la quota pari ad 1/1 della piena proprietà dei beni descritti come: Unità negoziale 1: Nel Comune di Vado

Ligure – Catasto Fabbricati Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1: Foglio 28 Particella 73 Subalterno 3 - Natura A3 Immobile n. 2: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 1 - Natura A3 Immobile n. 3: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 2 - Natura A3 Immobile n. 4: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 3 - Natura A3 Immobile n. 5: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 4 - Natura A3 Immobile n. 6: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 6 - Natura A3 Immobile n. 7: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 7 - Natura C2 Immobile n. 8: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 8 - Natura C2 Immobile n. 9: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 9 - Natura C2 Immobile n. 10: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 10 - Natura C2

sentenza di fallimento, stipulata il 25/10/2020 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 22/77 di repertorio, trascritta il 16/11/2020 a Savona ai nn. 9467/7199, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Savona.

La formalità colpisce la piena proprietà dei seguenti immobili: Comune di Vado Ligure - Catasto Fabbricati: Foglio 28 mappali 706, 709, 710/12, 711, 710/7, 710/10, 710/8, 710/9, 701, 707, 710/3, 704, 742, 710/4, 710/6, 73/3, 710/1, 710/2; Foglio 11 mappali 675/3, 675/4, 675/5, 675/6, 675/7; Comune di Vado Ligure - Catasto Terreni: Foglio 28 mappali 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1147, 1148, 1149, 702, 715, 720, 722; Foglio 11 mappali 658, 670, 671, 673, 674, 694, 695 e la proprietà superficaria del seguente immobile (non oggetto della presente): Comune di Vado Ligure - Catasto Fabbricati: Foglio 12 mappale 1297.

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 insolite alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED]

per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 24/04/1997), con atto stipulato il 24/04/1997 a firma di [REDACTED] Notaio in Savona ai nn. 56.500 di repertorio, registrato il 12/05/1997 a Savona ai nn. 1345, trascritto il 28/04/1997 a Savona ai nn. 3050/2354, in forza di atto di compravendita.

Parte venditrice era la società [REDACTED] con sede in Genova. Oggetto della compravendita erano gli appezzamenti di terreno con entrostanti fabbricati rurali ed un fabbricato urbano tutti fatiscanti che sarebbero poi stati oggetto di risanamento e recupero dall'attuale proprietario negli anni 2005/2007 per ottenere le attuali consistenze. La società venditrice aveva a sua volta acquistato tutti i beni da potere della società [REDACTED] con atto a rogito Notaio [REDACTED] di Savona del 19/02/1993 rep. 49.609 registrato nei termini e trascritto a Savona in data 4/03/1993 al n. 1213 r.p.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto eventualmente utile va segnalato che l'area all'interno della quale è collocato il complesso, pur non essendo direttamente interessata dall'intervento, risulta limitrofa al progetto per l'ampliamento verso valle della discarica

per rifiuti non pericolosi e per il revamping dell'impianto di trattamento meccanico biologico (TMB) in località Boscaccio. In particolare in prossimità dei fabbricati - lato monte - è prevista la creazione di una nuova viabilità di accesso e del nuovo piazzale posto a servizio della discarica in aggiunta al piazzale esistente: secondo le informazioni desumibili dalla relazione generale di progetto sul nuovo piazzale saranno collocati gli impianti di pesatura, lavaggio mezzi, stoccaggio percolato, locali di servizio. A valle del complesso è previsto invece un intervento di regimazione delle acque del rio Molini e la creazione di una nuova vasca di laminazione a recapito delle acque provenienti dal vecchio corso del rio.

Il progetto è stato presentato alla Regione Liguria con un procedimento PAUR (Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale), da quanto si può desumere dal sito della Regione Liguria relativamente alla procedura e' al momento in corso di svolgimento la fase di verifica di completezza documentale ai sensi del comma 3 dell'art. 27 bis del d.lgs. n. 152/2006; in data 07/04/22, regione Liguria, ha trasmesso al proponente una richiesta di integrazioni documentali, le integrazioni richieste sono state inviate il 22 maggio u.s.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' ART. 4, 5 E 21 L.R. N. 29/2002 N. DIA prot. n. 13418/2006 e successive varianti, intestata a [REDACTED] con sede in Vado Ligure, per lavori di RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO ED ADEGUAMENTO TECNOLOGICO, presentata il 02/09/2006 con il n. 13481 di protocollo, rilasciata il 22/09/2006, agibilità del 03/08/2010 con il n. 13240 di protocollo.

Alla prima DIA era seguita una DIA in variante presentata in data 12/07/2007 con prot. 10031

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona APN - AGRICOLA A PROTEZIONE NATURALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 18.5 DELLE NTA vedi documentazione e schede allegate

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile oggetto di stima è privo di certificato energetico. (normativa di riferimento: L.R. Liguria 13 Novembre 2012 N. 6 e s.m.)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Redazione di un certificato APE: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Secondo l'art. 21 del regolamento attuativo della legge Regione Liguria 13 Novembre 2012 n. 6 i trasferimenti in ambito di procedimenti esecutivi e concorsuali sono espressamente esonerati dall'allegazione dell'APE

La redazione del certificato viene considerata come un eventuale onere futuro a carico del soggetto acquirente ed il relativo costo - forfettizzato nella cifra omni comprensiva sotto riportata - viene scomputato dalla valutazione dell'immobile.

BENI IN VADO LIGURE VIA MOLINI 3, FRAZIONE LOCALITÀ MULINI (O CASCINE),
QUARTIERE SAN GENESIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a VADO LIGURE VIA MOLINI 3, frazione località Mulini (o Cascine), quartiere San Genesio, della superficie commerciale di 111,71 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Tutti gli immobili descritti ai lotti da 1 a 9 della presente relazione sono parte di un borgo isolato a destinazione residenziale risultato di un intervento di ristrutturazione con risanamento conservativo di un antico nucleo abitativo di origine storica.

Il complesso si trova nell'entro terra del comune di Vado Ligure, a sud est del centro abitato, sul poggio collinare posto immediatamente alle spalle dell'area destinata a deposito petroli di Via Bertola (Valle di Vado) ed è collegato alla pubblica viabilità attraverso il tracciato di via Monte Grappa, che collega il nucleo alla frazione di San Genesio o, in alternativa, grazie alla recente viabilità di collegamento, alla via Piave e quindi alla superstrada di scorrimento veloce che collega lo svincolo autostradale di Savona a Vado Ligure e quindi a Bergeggi.

Il nucleo è composto da diversi fabbricati disposti a gradoni lungo il versante della collina, tutti gli edifici sono sviluppati su uno o due piani fuori terra oltre in alcuni casi al piano seminterrato, sono dotati di spazi e percorsi esterni di collegamento e in alcuni casi sono collegati ad aree verdi pertinenziali.

Ogni fabbricato è occupato da una o due unità immobiliari semi indipendenti per un totale di 9 appartamenti.

I lavori di recupero, svolti tra il 2005 e il 2011 sono sostanzialmente completati per quel che riguarda il recupero delle strutture, le finiture interne ed esterne dei fabbricati, le dotazioni impiantistiche delle diverse unità abitative che risultano sostanzialmente finite in ogni parte (ad eccezione di alcune componenti che verranno descritte nel dettaglio dei singoli lotti) e i percorsi di accesso e collegamento pedonale, mentre restano da completare le sistemazioni esterne all'area, la strada di accesso al complesso e le aree di sosta che al momento sono solo abbozzate; con riferimento a queste ultime componenti va segnalato che i terreni sui quali insiste l'ultimo tratto della strada di accesso e l'area destinata alla sosta comune a tutto complesso inizialmente prevista sono stati ceduti dalla società fallita nel corso dell'anno 2019 e sono di conseguenza di proprietà di terzi; non esistono di conseguenza vere e proprie aree di parcheggio per i vari appartamenti; all'interno degli spazi comuni possono in ogni caso essere parcheggiate alcune autovetture, in ogni caso in numero inferiore alla totalità delle unità immobiliari che compongono il complesso.

Considerato che nell'atto i terreni sono stati descritti come: "Apezzamento di terreno attraversato da strade" e che all'art. 2 dell'atto viene espressamente precisato "Quanto sopra descritto viene venduto (...) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come visto e gradito dalla Parte acquirente, e con tutti gli inerenti diritti reali, accessioni e pertinenze, passi ed accessi, fissi ed infissi, servitù attive e passive, in tutto come attualmente posseduto dalla

Parte venditrice", si ritiene che sul tracciato della strada, già esistente al momento della cessione quanto meno in forma di pista di cantiere anche nell'ultimo tratto a valle, esista una servitù di passo

pedonale e carraio a favore di tutti gli immobili costituenti il complesso anche se formalmente tale servitù non risulta essere mai stata costituita.

Il fabbricato di cui al lotto settimo risulta completato per le sole parti strutturali, la copertura e le finiture esterne mentre è ancora completamente al rustico per quel che riguarda gli interni ed è totalmente privo di dotazioni impiantistiche.

In generale tutte le strutture verticali sono in muratura portante in mattoni e pietrame di forte spessore e sono il risultato del recupero delle strutture originali; la maggior parte degli orizzontamenti sono in legno e sono di nuova fattura così come tutte le strutture di copertura dotate di velux e finitura in marsigliesi; in alcuni dei piani terreni dei fabbricati, ove possibile, sono state recuperate le volte in pietra delle strutture originarie.

Le murature perimetrali, sono intonacate al civile con finitura in arenino e sono tinteggiate con i colori tipici del borgo ligure, tutte le bucatore sono chiuse con serramenti privi di taglio termico e protette verso l'esterno da persiane alla genovese.

La corti e i percorsi di collegamento pedonali sono finiti con una pavimentazione in autobloccanti, i muri di sostegno delle fasce degradanti sono in pietra a vista, i percorsi pedonali ove necessario sono protetti con ringhiere in tubolare metallico; come sopra anticipato la strada di accesso è solo parzialmente asfaltata.

Il complesso, in particolare per le porzioni poste a valle della via Mulini, è da tempo in completo stato di abbandono e ad alcuni difetti di costruzione presenti fin dall'origine si sommano oggi le problematiche portate dalla totale assenza di manutenzione.

Più nello specifico: il sistema di recapito e canalizzazione delle acque piovane è stato realizzato in maniera non corretta e tende a portare l'acqua verso le strutture perimetrali dei fabbricati con conseguenti infiltrazioni a danno dei fondi e dei locali interni; le strutture di copertura presentano aggetti minimi e insufficienti per il corretto smaltimento delle acque piovane; le strutture contro terra dei fronti esposti verso sud, in corrispondenza delle aree a verde, sono prive in intercapedine con conseguente presenza di umidità di risalita lungo le murature perimetrali; le finiture dei fronti esterni, in particolare gli intonaci, sono in generale in condizioni appena sufficienti con ampie zone in avanzato stato di degrado; parte delle coperture presentano problematiche puntuali e in molti degli ambienti posti ai piani seminterrati e terreni sono presenti problematiche riconducibili ad umidità di risalita per la mancanza o carenza di un corretto isolamento dal sottostante terreno sopra segnalata. In generale gli infissi presentano difetti di posa e dovranno essere oggetto di interventi di ripristino.

Le aree esterne, sia nelle parti comuni che in quelle pertinenziali ai singoli appartamenti, sono per la maggior parte coperte da vegetazione spontanea.

Di tutte le problematiche sopra elencate viene tenuto debito conto in sede di valutazione dei singoli lotti con riduzione dei valori di stima.

Rientrano nell'attivo fallimentare sette dei nove appartamenti costituenti il borgo oltre a quattro locali cantina ed alle porzioni di terreno divise in fasce degradanti che costituiscono le aree di pertinenza dei singoli appartamenti.

Considerata la tipologia dei beni ed il loro grado di finitura si ritiene di poter dividere il compendio dei fabbricati in otto distinti lotti di vendita come di seguito elencati, oltre ad un ulteriore lotto per una specifica porzione di terreno posta a monte del complesso che può essere venduta separatamente.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 73 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla DVR prot. del 20/08/2007 n. SV0148030, categoria A/3, classe U, consistenza 4 vani, rendita 382,18 Euro, indirizzo catastale: Via Molini civ. 3, piano: S1-1, intestato a ██████████ con sede in Vado Ligure – cf. ██████████ derivante da DVR prot. del 20/08/2007 n. SV0148030 per divisione e ristrutturazione e successiva DVR del 27/06/2008 n. SV0127229 Variazione di classamento Coerenze: al piano primo, corte comune mappale 73 sub. 1 a tre lati, mappali 713 e 727 del foglio 28; al piano 1 seminterrato: vano tecnico, atrio di ingresso e corte comune mappale 73 sub. 1



VISTA GENERALE DEL COMPLESSO



FABBRICATO VIA MOLINI CIV, 1/3/5



FABBRICATO VIA MOLINI CIV, 1/3/5



ACCESSO AL CIV. 3



PORZIONE DI TERRENO PERTINENZIALE AL LOTTO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (5 KM) GENOVA (50 KM)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



LOCALIZZAZIONE AREA A SCALA TERRITORIALE



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO SU BASE SATELLITARE



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO SU BASE CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE



INDIVIDUAZIONE IMMOBILI LOTTO 1

COLLEGAMENTI

- superstrada di stante 1 KM
- autostrada di stante 2,5 KM
- aeroporto di stante 40 KM
- porto distante 2.5 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto del primo lotto è un appartamento trilocale posto al piano primo del

fabbricato posto a monte del complesso e della strada di accesso; si sviluppa sull'intero piano ed ha affacci prevalenti sui fronti sud, ovest e nord.

L'immobile ha accesso indipendente dal civ. 3 di via Molini, attraverso un breve percorso pedonale che collega la quota strada a quella dell'appartamento e coincide con parte della corte comune individuata con il sub. 1 che contorna il fabbricato lungo tre lati del suo perimetro; è composto da ingresso su ampio soggiorno, cucina, una camera, disimpegno e bagno ed ha annessa una cantina posta al piano primo seminterrato dotata a sua volta di accesso da un vano facente parte della corte comune.

Le finiture sono semplici e di media qualità: le pareti interne e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, tutti i pavimenti sono in piastrelle ceramiche così come lo zoccolino perimetrale; il bagno è dotato di vasca, lavabo, vaso, bidet; le finestre sono ad una o due ante a battente con profili in pvc e vetrocamera e sono protette verso l'esterno da persiane alla genovese in alluminio pre verniciato; il portoncino di ingresso è ad anta singola blindato; non sono ancora state fornite e montate le porte interne; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle ceramiche, mentre non hanno rivestimenti quelle della cucina; le dotazioni impiantistiche sono normali, l'appartamento è fornito di impianto elettrico sottotraccia con linee separate, impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni ad elementi in alluminio, impianto gas e idrico sanitario sottotraccia; l'impianto elettrico è da completare con la fornitura e il montaggio di una parte dei frutti e delle placche di finitura; la caldaia murale dell'impianto di riscaldamento è alloggiata all'esterno in un apposito mobile in alluminio in adiacenza alla porta di ingresso.

Tutti i locali hanno soffitti a spiovente coincidenti con le falde di copertura all'interno delle quali sono state ricavate delle luci chiuse da velux.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile, sia per quel che riguarda le finiture che le dotazioni impiantistiche sono buone come quelle generali del fabbricato ma vanno segnalate iniziali segnali di degrado degli intonaci e delle tinteggiature delle murature perimetrali che presentano cavillature e macchie di umidità.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa mq. 110 oltre alla cantina.

Completano il lotto due fasce di terreno poste immediatamente a monte della corte di accesso per una superficie complessiva di circa 250 mq.

Costituiscono inoltre accessori comuni a tutte le unità costituenti il complesso descritte ai lotti da 1 a 9 le aree pedonali esterne individuate con i mappali 706, 707, 709 e 710 sub. 12, poste sul lato nord dello stesso; l'area ove sono collocati i contatori ENEL individuata con i mappali 1140 e 1141, posta immediatamente a monte della strada pubblica; l'area individuata con il mappale 1149 in parte adibita a scala di accesso ai terreni sottostanti via Molini sul lato sud del complesso, ove sono collocati i contatori del GAS.





APPARTAMENTO CIV. 3 VISTE INTERNE

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
INGRESSO, SOGGIORNO, DISIMPEGNO	38,00	x	100 %	=	38,00
CUCINA	35,30	x	100 %	=	35,30
CAMERA	25,00	x	100 %	=	25,00
BAGNO	9,90	x	100 %	=	9,90
LOCALE CANTINA - PIANO S1	11,70	x	30 %	=	3,51

Totale:	119,90	111,71
----------------	---------------	---------------



APPARTAMENTO CIVICO 3 - RILIEVO DI MASSIMA



CANTINA RILIEVO DI MASSIMA

ACCESSORI:

terreno agricolo, composto da fasce coltivate poste a monte dell'appartamento.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1144 (catasto terreni), qualità/classe Pascolo Cespugliato classe U, superficie 100, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a [redacted] con sede in Vado Ligure – cf. [redacted], derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)
- foglio 28 particella 1143 (catasto terreni), qualità/classe Pascolo Cespugliato classe U, superficie 130, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a [redacted] con sede in Vado Ligure – cf. [redacted], derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)
Coerenze: i due immobili sopra elencati, formanti un sol corpo a confini mappali 715,727, corte comune mappale 714, 1142 e 712 del foglio 28

L'appezzamento di terreno è costituito da due fasce degradanti poste sul lato a monte del fabbricato in continuità con la corte comune dalla quale si accede all'appartamento. Al momento il terreno è lasciato a gerbido ed è parzialmente invaso da vegetazione spontanea. Va segnalato che le due porzioni di terreno sono gravate da servitù di passo pedonale a favore della fascia di terreno immediatamente soprastante identificata al catasto con il mappale 715.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
appezzamento di terreno agricolo adiacente al fabbricato - porzione entro i 25 mq.	25,00	x 10 %	= 2,50
appezzamento di terreno agricolo adiacente al fabbricato - porzione oltre i 25 mq.	205,00	x 1 %	= 2,05
Totale:	230,00		4,55

altro terreno, (QUOTA 1/9 INDIVISO) composto da aree destinate a percorso pedonale di accesso e attraversamento del complesso e spazi accessori adiacenti.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 706 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, intestato a [redacted] con sede in Vado Ligure – cf.

- ██████████ derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 707 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, intestato a ██████████ con sede in Vado Ligure – cf. ██████████ derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
 - foglio 28 particella 709 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 71 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, intestato a ██████████ con sede in Vado Ligure – cf. ██████████ derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
 - foglio 28 particella 710 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, intestato a ██████████ con sede in Vado Ligure – cf. ██████████ derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
Coerenze: formanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 908, 909, 711, 710, 708, 1145, 723 e 704 tutti del foglio 28
 - foglio 28 particella 1140 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 5, derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)
 - foglio 28 particella 1141 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Cespugliato classe U, superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a ██████████ con sede in Vado Ligure – cf. ██████████ derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)
Coerenze: i due immobili fornanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 712, 1142, 714 e via Molini
 - foglio 28 particella 1149 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespugliato classe U, superficie 10, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a ██████████ con sede in Vado Ligure – cf. ██████████ derivante da FRAZIONAMENTO del 11/11/2010 Pratica n. SV0189476 (n. 189476.1/2010)
Coerenze: corte comune mappale 710 a più lati, via Molini e mappale 726

Le aree pedonali esterne individuate con i mappali 706, 707, 709 e 710 sub. 12 sono poste sul lato nord del complesso e fungono da percorso di attraversamento da monte verso valle e da spazi di servizio; i camminamenti e i percorsi sono pavimentati con autobloccante come una parte delle aree adiacenti; all'interno dell'area individuata con i mappali 1140 e 1141 sono alloggiati i contatori ENEL di tutto il complesso; l'area individuata con il mappale 1149 è in parte adibita a scala di accesso ai terreni sottostanti via Molini sul lato sud del complesso; lungo la scala sono collocati i contatori del GAS.

Allo stato non esiste un regolamento delle parti comuni sopra elencate e descritte che avrebbe dovuto essere predisposto dal costruttore; tale regolamento andrà redatto dall'assemblea del futuro "supercondominio" e dovrà prevedere - fra le altre - la regolamentazione dei passaggi comuni e delle ridotte aree di sosta disponibili e l'uso esclusivo a favore del lotto 5 dell'area esterna facente parte del mappale 709 posta in corrispondenza dell'ingresso all'appartamento sul fronte nord.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
porzioni di corte comune adibite e passaggio, aree comuni e spazi accessori al complesso	201,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	201,00				0,00



AREE DI PERTINENZA COMUNI A TUTTO IL COMPLESSO COMPLESSO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'appartamento, per taglio e tipologia, potrebbe trovare una buona collocazione sul mercato anche in considerazione della possibilità di procedere con una ulteriore suddivisione interna degli ambienti che nell'attuale distribuzione risultano molto ampi; la semi indipendenza e la collocazione in un'area verde sono sicuramente fattori positivi mentre la mancata sistemazione delle aree esterne, l'iniziale stato di deterioramento degli intonaci esterni (diffusa in generale in tutti i fabbricati componenti il borgo) e la presenza di una strada di accesso di ridotte dimensioni e dotata di forti pendenze ed il progetto di ampliamento della discarica del Boscaccio (si veda in proposito la nota al capo relativo alla situazione urbanistica) possono sicuramente costituire fattori disincentivanti all'acquisto.

Sulla base di queste considerazioni, a fronte di una situazione di mercato ancora relativamente statica, considerate la posizione, la composizione ed il taglio, qualità delle finiture e lo stato di manutenzione si ritiene di poter adottare un valore unitario pari ad € 1.100,00 per mq. di superficie commerciale da cui la stima che segue.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	111,71	x	1.100,00	=	122.881,00
Valore superficie accessori:	4,55	x	1.100,00	=	5.005,00
					<u>127.886,00</u>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 127.886,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 127.886,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento pari al 15% del valore commerciale del bene per l'immediatezza della vendita e per l'assenza di garanzia per vizi oltre che per le condizioni generali del complesso di cui gli immobili fanno parte.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Vado Ligure, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI - IL SOLE 24ORE

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	111,71	4,55	127.886,00	127.886,00
				127.886,00 €	127.886,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 127.386,00

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

Riduzione per arrotondamento: €. 278,10

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 108.000,00

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: €. 81.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 21/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VADO LIGURE VIA MULINI 6, frazione località Mulini (o Cascine), quartiere San Genesio, della superficie commerciale di 83,15 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Per la descrizione generale dei beni si rimanda al lotto 1°.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 710 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla DVR prot. del 18/11/2010 n. SV0197583, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 429,95 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLINI N. 6, piano: T-S1, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da DVR del 18/11/2010 prot. n. SV0197583 per ampliamento-ultimazione di fabbricato urbano e successiva DVR del 12/10/2011 n. SV0270692 per Variazione di classamento
Coerenze: al piano primo sottostrada: mappale 711 dal quale ha accesso, appartamento mappale 710 sub. 2, mappale 1148 e terrapieno; al piano terreno: distacco su mappale 711, corte comune mappale 710 sub. 11, mappale 1148 ed appartamento mappale 710 sub. 2

A.1

Area urbana e giardino, composti da piccola area pavimentata frontistante l'appartamento e porzione di giardino retrostante.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 711 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 40 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED]
Coerenze: area urbana mappale 709, via Mulini, mappale 710
l'area costituisce l'accesso all'appartamento e risulta gravata da servitù di passo pedonale a favore dell'appartamento sub. 2 descritto al successivo lotto 3
- foglio 28 particella 1148 (catasto terreni), qualità/classe pascolo cespugliato - classe U, superficie 85, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED]
Coerenze: corte comune mappale 710 sub. 11, mappali 726, 723, 1147 e fabbricato mappale 710

la piccola area pavimentata è posta adiacenza all'appartamento e funge da corte di accesso a entrambi i livelli sui quali è disposto l'immobile; la porzione di terreno ad uso giardino si trova sul retro ed è accessibile dall'interno dell'appartamento e attraverso una breve scala comune che collega il corso di via Mulini alle porzioni di terreno sottostanti lungo il fronte Sud del complesso

A.2

Altro terreno, (QUOTA 1/9 INDIVISO) composto da aree destinate a percorso pedonale di accesso e attraversamento del complesso e spazi accessori adiacenti.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 706 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 707 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 50 mq, indirizzo

catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)

- foglio 28 particella 709 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 71 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 710 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)

Coerenze: formanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 908, 909, 711, 710, 708, 1145, 723 e 704 tutti del foglio 28

- foglio 28 particella 1140 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 5, derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)
- foglio 28 particella 1141 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Cespugliato classe U, superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 € derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)

Coerenze: i due immobili fornanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 712, 1142, 714 e via Molini

- foglio 28 particella 1149 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespugliato classe U, superficie 10, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 11/11/2010 Pratica n. SV0189476 (n. 189476.1/2010)

Coerenze: corte comune mappale 710 a più lati, via Molini e mappale 726

tutti immobili intestati a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED]

Le aree pedonali esterne individuate con i mappali 706, 707, 709 e 710 sub. 12 sono poste sul lato nord del complesso e fungono da percorso di attraversamento da monte verso valle e da spazi di servizio; i camminamenti e i percorsi sono pavimentati con autobloccante come una parte delle aree adiacenti; all'interno dell'area individuata con i mappali 1140 e 1141 sono alloggiati i contatori ENEL di tutto il complesso; l'area individuata con il mappale 1149 è in parte adibita a scala di accesso ai terreni sottostanti via Molini sul lato sud del complesso; lungo la scala sono collocati i contatori del GAS.

Allo stato non esiste un regolamento delle parti comuni sopra elencate e descritte che avrebbe dovuto essere predisposto dal costruttore; tale regolamento andrà redatto dall'assemblea del futuro "supercondominio" e dovrà prevedere - fra le altre - la regolamentazione dei passaggi comuni e delle ridotte aree di sosta disponibili e l'uso esclusivo a favore del lotto 5 dell'area esterna facente parte del mappale 709 posta in corrispondenza dell'ingresso all'appartamento sul fronte nord.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	83,15 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,55 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.470,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.000,00
Data della valutazione:	12/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
l'immobile è libero e nella piena disponibilità della proprietà esecutata

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 giudiziale attiva, stipulata il 09/04/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 174 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.945/928, a favore di [REDACTED] nato a Savona (SV) il 27 settembre 1967 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 15.000,00.

Importo capitale: € 6.384,76.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 11/06/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 308 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.946/929, a favore di [REDACTED] nato a Torino (TO) il 28 aprile 1968 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 24.550,04.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 08/08/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 387 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.947/930, a favore di [REDACTED] nato in Marocco (EE) l'1 gennaio 1971 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 10.000,00.

Importo capitale: € 4.197,92.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 26/02/2008 a firma di [REDACTED] Notaio in Savona ai nn. 46.866 di rep. di repertorio, iscritta il 29/02/2008 a Savona ai nn. 2359/415, a favore di [REDACTED] con sede in Savona (SV) codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 2.000.000,00.

Importo capitale: € 1.000.000,00.

Beni originariamente concessi in garanzia: Nel Comune di Vado Ligure – Catasto Fabbricati Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 1 Immobile n. 2: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 2 Immobile n. 3: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 3 Immobile n. 4: Foglio 28

Mappale 710 Subalterno 4 Immobile n. 5: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 5 Immobile n. 6: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 6 Immobile n. 7: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 7 Immobile n. 8: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 8 Immobile n. 9: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 9 Immobile n. 10: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 10 Con atto ricevuto dal medesimo Notaio [REDACTED] in data 14/06/2011 rep. 54.957 annotato in data 21/06/2011 ai nn. 6093/820 l'ipoteca è stata frazionata in cinque lotti descritti come segue: lotto n. 1: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 1 – quota mutuo € 175.000 – quota ipoteca € 350.000,00 lotto n. 2: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 2 – quota mutuo € 100.000 – quota ipoteca € 200.000,00 lotto n. 3: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 3 – quota mutuo € 155.000 – quota ipoteca € 310.000,00 lotto n. 4: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 4 – quota mutuo € 255.000 – quota ipoteca € 510.000,00 lotto n. 5: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 6 – quota mutuo € 130.000 – quota ipoteca € 260.000,00

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 16/02/2015 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 168 di rep. di repertorio, iscritta il 26/03/2015 a Savona ai nn. 2040/272, a favore di [REDACTED] con sede in Savona (SV) codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.
 Importo ipoteca: € 100.000,00.
 Importo capitale: € 995.601,27.
 L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/03/2017 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 1.018 di rep. di repertorio, trascritta il 21/04/2017 a Savona ai nn. 3745/2840, a favore di [REDACTED] nato a Torino il 26/06/1977, cf. [REDACTED] e [REDACTED] nata a Savona il 2/12/1981, cf. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili.
 Per maggior dettaglio si rimanda al lotto I

sentenza di fallimento, stipulata il 25/10/2020 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 22/77 di repertorio, trascritta il 16/11/2020 a Savona ai nn. 9467/7199, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED], derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Savona.
 Per maggior dettaglio si rimanda al lotto 1

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:

[REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 24/04/2017), con atto stipulato il 24/04/1997 a firma di [REDACTED] Notaio in Savona ai nn. 56.500 di repertorio, registrato il 12/05/1997 a Savona ai nn. 1345, trascritto il 28/04/1997 a Savona ai nn. 3050/2354.
 Per maggior dettaglio si rimanda al lotto I

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' ART. 4, 5 E 21 L.R. N. 29/2002 N. DIA prot. n. 14375/2007 e successive varianti, intestata a ██████████ con sede in Vado Ligure, per lavori di RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO ED ADEGUAMENTO TECNOLOGICO, presentata il 10/10/2007 con il n. 14375 di protocollo, rilasciata il 30/10/2007, agibilità del 15/12/2010 con il n. 20947 di protocollo

Nota: nonostante il rilascio dell'agibilità, come segnalato nel capo relativo alla descrizione dei beni, restano da completare alcuni lavori relativamente alle dotazioni impiantistiche - in particolare impianti elettrici e riscaldamento; le stesse potranno essere eseguite con la presentazione di una SCIA per completamento.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona APN - AGRICOLA A PROTEZIONE NATURALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 18.5 DELLE NTA vedi documentazione e schede allegate

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile oggetto di stima è privo di certificato energetico. (normativa di riferimento: L.R. Liguria 13 Novembre 2012 N. 6 e s.m.)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Redazione di un certificato APE: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Secondo l'art. 21 del regolamento attuativo della legge Regione Liguria 13 Novembre 2012 n. 6 i trasferimenti in ambito di procedimenti esecutivi e concorsuali sono espressamente esonerati dall'allegazione dell'APE

La redazione del certificato viene considerata come un eventuale onere futuro a carico del soggetto acquirente ed il relativo costo - forfettizzato nella cifra omnicomprensiva sotto riportata - viene scomputato dalla valutazione dell'immobile

BENI IN VADO LIGURE VIA MULINI 6, FRAZIONE LOCALITÀ MULINI (O CASCINE) ,
QUARTIERE SAN GENESIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VADO LIGURE VIA MULINI 6, frazione località Mulini (o Cascine) , quartiere San Genesio, della superficie commerciale di 83,15 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Per la descrizione generale dei beni si rimanda al lotto I°.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 710 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla DVR prot. del 18/11/2010 n. SV0197583, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 429,95 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLINI N. 6, piano: T-S1, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da DVR del 18/11/2010 prot. n. SV0197583 per ampliamento-ultimazione di fabbricato urbano e successiva DVR del 12/10/2011 n. SV0270692 per Variazione di classamento

Coerenze: al piano primo sottostrada: mappale 711 dal quale ha accesso, appartamento mappale 710 sub. 2, mappale 1148 e terrapieno; al piano terreno: distacco su mappale 711, corte comune mappale 710 sub. 11, mappale 1148 ed appartamento mappale 710 sub. 2



PORZIONE DI FABBRICATO CIV. 6 VISTA LATO MONTE



CIV. 6 ED AREA PERTINENZIALE ESTERNA VISTA DA VALLE



CIV. 6 ED AREA PERTINENZIALE ESTERNA

CIV. 6 ED AREA PERTINENZIALE ESTERNA



CIV. 6 VISTA DA VALLE



CIV. 6 ACCESSO AL PIANO S1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (5 KM) GENOVA (50KM)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



LOCALIZZAZIONE AREA A SCALA TERRITORIALE



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO SU BASE SATELLITARE



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO SU BASE CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE



INDIVIDUAZIONE IMMOBILI LOTTO 2

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 2.5 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 2.5 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 40 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto del secondo lotto è un appartamento quadrilocale posto ai piani terreno e primo sottostrada del primo blocco del complesso di fabbricati posti a valle del borgo e della strada di accesso; si sviluppa su due piani collegati da scala interna ed ha affacci prevalenti sul fronte sud.

L'immobile ha accesso indipendente dal civ. 6 di via Molini, attraverso un'area pedonale che collega la quota strada a quella dell'appartamento; è composto da ingresso su soggiorno, piccola cucina e bagno al piano primo sottostrada e da sbarco scala a disimpegno e due camere al piano terreno; dalle camere del piano terreno si può accedere ancora all'area esterna pedonale sul fronte nord e ad una piccola area a giardino sul fronte sud entrambe costituenti accessori esclusivi dell'appartamento.

Le finiture sono semplici e di media qualità: le pareti interne e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, tutti i pavimenti sono in piastrelle ceramiche così come lo zoccolino perimetrale; il bagno è dotato di piatto doccia, lavabo, vaso, bidet; le finestre sono ad una o due ante a battente con profili in pvc e vetrocamera e sono protette verso l'esterno da persiane alla genovese in alluminio pre verniciato; il portoncino di ingresso è ad anta singola blindato; non sono ancora state fornite e montate le porte interne; le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle ceramiche; le dotazioni impiantistiche sono normali, l'appartamento è fornito di impianto elettrico sottotraccia con linee separate, impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni ad elementi in alluminio, impianto gas e idrico sanitario sottotraccia; l'impianto elettrico è da completare con la fornitura e il montaggio dei frutti e delle placche di finitura; la caldaia murale dell'impianto di riscaldamento è ancora da fornire ed installare così come uno dei termosifoni interni.

I locali del piano terreno hanno soffitti a spiovente coincidenti con le falde di copertura all'interno delle quali sono state ricavate delle luci chiuse da in parte da velux ed in parte da tegoli in vetro. Va segnalato che in alcune delle coperture del complesso (non in quella oggetto del presente lotto) quest'ultima soluzione ha comportato problemi di infiltrazione dalla falda di copertura.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile, sia per quel che riguarda le finiture che le dotazioni impiantistiche sono in generale più che sufficienti; quelle generali del fabbricato sono sufficienti, vanno segnalate alcune situazioni di degrado degli intonaci e delle tinteggiature delle murature perimetrali che presentano diffuse cavillature superficiali e macchie di umidità dovute al prolungato stato di abbandono del complesso.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 80 mq.; completano il lotto le due piccole porzioni di terreno adiacenti all'appartamento: la prima, posta sul lato Nord, è costituita da un'area pavimentata

dalla quale l'immobile ha accesso; la seconda, sul lato Sud, costituita da una area trattata a giardino. Costituiscono inoltre accessori comuni a tutte le unità costituenti il complesso descritte ai lotti da 1 a 9 le aree pedonali esterne individuate con i mappali 706, 707, 709 e 710 sub. 12, poste sul lato nord dello stesso; l'area ove sono collocati i contatori ENEL individuata con i mappali 1140 e 1141, posta immediatamente a monte della strada pubblica; l'area individuata con il mappale 1149 in parte adibita a scala di accesso ai terreni sottostanti via Mulini sul lato sud del complesso, ove sono collocati i contatori del GAS.



APPARTAMENTO CIV. 6 VISTE INTERNE LOCALI



APPARTAMENTO CIV. 6 VISTE INTERNE LOCALI



APPARTAMENTO CIV. 6 VISTE INTERNE LOCALI

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		commerci ale
PIANO S1 - INGRESSO SOGGIORNO	23,40	x	100 %	=	23,40
PIANO S1 - CUCINA	8,10	x	100 %	=	8,10
PIANO S1 - LOCALE BAGNO	7,20	x	100 %	=	7,20
PIANO T - CAMERA	23,00	x	100 %	=	23,00
PIANO T - CAMERA	14,95	x	100 %	=	14,95
SCALA E DISIMPEGNO	6,50	x	100 %	=	6,50
Totale:	83,15				83,15



PIANTA PIANO TERRA
VA MOLISE CIV. 6



APPARTAMENTO CIV. 6 PIANO SEMINTERRATO - RILIEVO
DI MASSIMA

APPARTAMENTO CIV. 6 PIANO TERRA - RILIEVO DI

MASSIMA

ACCESSORI:

Area urbana e giardino, composti da piccola area pavimentata frontistante l'appartamento e porzione di giardino retrostante.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 711 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 40 mq, indirizzo catastale: Via Molini , piano: T, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED]
Coerenze: area urbana mappale 709, via Mulini, mappale 710
l'area costituisce l'accesso all'appartamento e risulta gravata da servitù di passo pedonale a favore dell'appartamento sub. 2 descritto al successivo lotto 3
- foglio 28 particella 1148 (catasto terreni), qualità/classe pascolo cespugliato - classe U, superficie 85, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED]
Coerenze: corte comune mappale 710 sub. 11, mappali 726, 723, 1147 e fabbricato mappale 710

la piccola area pavimentata è posta adiacenza all'appartamento e funge da corte di accesso a entrambi i livelli sui quali è disposto l'immobile; la porzione di terreno ad uso giardino si trova sul retro ed è accessibile dall'interno dell'appartamento e attraverso una breve scala comune che collega il corso di via Mulini alle porzioni di terreno sottostanti lungo il fronte Sud del complesso

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piccola area pavimentata adibita ad accesso - entro 25 mq.	25,00	x	10 %	=	2,50
piccola area pavimentata adibita ad accesso - dimensioni oltre 25 mq	15,00	x	2 %	=	0,30
porzione di terreno ad uso giardino - entro 25 mq.	25,00	x	15 %	=	3,75
porzione di terreno ad uso giardino - dimensioni oltre 25 mq.	60,00	x	5 %	=	3,00
Totale:	125,00				9,55

Altro terreno, (QUOTA 1/9 INDIVISO) composto da aree destinate a percorso pedonale di accesso e attraversamento del complesso e spazi accessori adiacenti.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 706 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 707 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 709 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 71 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 710 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via

Molini , piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)

Coerenze: formanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 908, 909, 711, 710, 708, 1145, 723 e 704 tutti del foglio 28

- foglio 28 particella 1140 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 5, derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)
- foglio 28 particella 1141 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Cespugliato classe U, superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 € derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)

Coerenze: i due immobili fornanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 712, 1142, 714 e via Molini

- foglio 28 particella 1149 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespugliato classe U, superficie 10, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 11/11/2010 Pratica n. SV0189476 (n. 189476.1/2010)

Coerenze: corte comune mappale 710 a più lati, via Molini e mappale 726

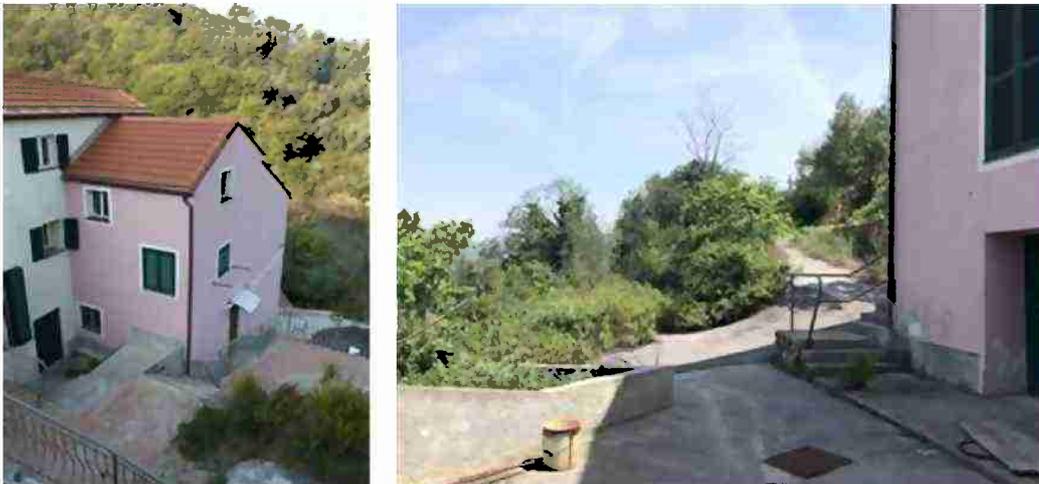
tutti immobili intestati a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf [REDACTED]

Le aree pedonali esterne individuate con i mappali 706, 707, 709 e 710 sub. 12 sono poste sul lato nord del complesso e fungono da percorso di attraversamento da monte verso valle e da spazi di servizio; i camminamenti e i percorsi sono pavimentati con autobloccante come una parte delle aree adiacenti; all'interno dell'area individuata con i mappali 1140 e 1141 sono alloggiati i contatori ENEL di tutto il complesso; l'area individuata con il mappale 1149 è in parte adibita a scala di accesso ai terreni sottostanti via Molini sul lato sud del complesso; lungo la scala sono collocati i contatori del GAS.

Allo stato non esiste un regolamento delle parti comuni sopra elencate e descritte che avrebbe dovuto essere predisposto dal costruttore; tale regolamento andrà redatto dall'assemblea del futuro "supercondominio" e dovrà prevedere - fra le altre - la regolamentazione dei passaggi comuni e delle ridotte aree di sosta disponibili e l'uso esclusivo a favore del lotto 5 dell'area esterna facente parte del mappale 709 posta in corrispondenza dell'ingresso all'appartamento sul fronte nord.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
porzioni di corte comune adibite e passaggio, aree comuni e spazi accessori al complesso	201,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	201,00				0,00





AREE DI PERTINENZA COMUNI A TUTTO IL COMPLESSO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'appartamento, per taglio e tipologia, potrebbe trovare una buona collocazione sul mercato; la semi indipendenza e la collocazione in un'area verde sono sicuramente fattori positivi mentre la mancata sistemazione delle aree esterne, l'iniziale stato di deterioramento degli intonaci esterni (diffusa in generale in tutti i fabbricati componenti il borgo) e la presenza di una strada di accesso di ridotte dimensioni e dotata di forti pendenze ed il progetto di ampliamento della discarica del Boscaccio (si veda in proposito la nota al capo relativo alla situazione urbanistica) possono sicuramente costituire fattori disincentivanti all'acquisto.

Sulla base di queste considerazioni, a fronte di una situazione di mercato ancora relativamente statica, considerate la posizione, la composizione ed il taglio, qualità delle finiture e lo stato di manutenzione si ritiene di poter adottare un valore unitario pari ad € 1.100,00 per mq. di superficie commerciale da cui la stima che segue.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	83,15	x	1.100,00	=	91.465,00
Valore superficie accessori:	9,55	x	1.100,00	=	10.505,00
					101.970,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere di completamento impiantistico e relative certificazioni di conformità	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 96.970,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 96.970,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Vado Ligure, agenzie: Loc ali, osservatori del mercato immobiliare OMI - IL SOLE 24ORE

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	83,15	9,55	96.970,00	96.970,00
				96.970,00 €	96.970,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.470,00
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:	€. 82.000,00
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:	€. 61.500,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 21/2020

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a VADO LIGURE VIA MOLINI 8, frazione località Mulini (o Cascine) , quartiere San Genesio, della superficie commerciale di 42,20 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Per la descrizione generale dei beni si rimanda al lotto I°.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 710 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla DVR prot. del 18/11/2010 n. SV0197583, categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 191,09 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLINI N. 8, piano: S1-S2, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED], derivante da DVR del 18/11/2010 prot. n. SV0197583 per ampliamento-ultimazione di fabbricato urbano e successiva DVR del 12/10/2011 n. SV0270692 per Variazione di classamento
Coerenze: al piano secondo sottostrada: mappale 709, terrapieno a due lati, appartamento mappale 710 sub. 4; al piano primo sottostrada: mappale 711 dal quale si accede, mappale 709, appartamento mappale 710 sub. 1, mappali 1148 e 1147, appartamento mappale 710 sub. 3

A.1

altro terreno, (QUOTA 1/9 INDIVISO) composto da aree destinate a percorso pedonale di accesso e attraversamento del complesso e spazi accessori adiacenti.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 706 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 707 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 709 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 71 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 710 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via Molini , piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- Coerenze: formanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 908, 909, 711, 710, 708, 1145, 723 e 704 tutti del foglio 28
- foglio 28 particella 1140 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 5, derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)
- foglio 28 particella 1141 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Cespugliato classe U, superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)
- Coerenze: i due immobili fornanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 712, 1142, 714

evia Molini

- foglio 28 particella 1149 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespugliato classe U, superficie 10, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 11/11/2010 Pratica n. SV0189476 (n. 189476.1/2010)
- Coerenze: corte comune mappale 710 a più lati, via Molini e mappale 726

tutti immobili intestati a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – c [REDACTED]

Le aree pedonali esterne individuate con i mappali 706, 707, 709 e 710 sub. 12 sono poste sul lato nord del complesso e fungono da percorso di attraversamento da monte verso valle e da spazi di servizio; i camminamenti e i percorsi sono pavimentati con autobloccante come una parte delle aree adiacenti; all'interno dell'area individuata con i mappali 1140 e 1141 sono alloggiati i contatori ENEL di tutto il complesso; l'area individuata con il mappale 1149 è in parte adibita a scala di accesso ai terreni sottostanti via Molini sul lato sud del complesso; lungo la scala sono collocati i contatori del GAS.

Allo stato non esiste un regolamento delle parti comuni sopra elencate e descritte che avrebbe dovuto essere predisposto dal costruttore; tale regolamento andrà redatto dall'assemblea del futuro "supercondominio" e dovrà prevedere - fra le altre - la regolamentazione dei passaggi comuni e delle ridotte aree di sosta disponibili e l'uso esclusivo a favore del lotto 5 dell'area esterna facente parte del mappale 709 posta in corrispondenza dell'ingresso all'appartamento sul fronte nord.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	42,20 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.700,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.000,00
Data della valutazione:	12/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai Signori [REDACTED] nato a Savona il 28/03/1968 e [REDACTED], nata a Susa (TO) il 19/07/1976, entrambi residenti presso l'immobile, sulla base di un contratto preliminare di compravendita, stipulato il 29/05/2015 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 100.000,00

Il contratto che non è mai stato registrato nè trascritto, prevedeva la cessione dell'immobile contro l'accollo della residua porzione di mutuo CA.RI.SA. gravante sull'immobile da parte del promissario acquirente.

Veniva inoltre stabilito che, in attesa della stipula del contratto definitivo il promissario acquirente avrebbe potuto occupare l'immobile contro il versamento una cifra mensile pari ad € 300,00 a titolo di anticipazione sul prezzo.

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 giudiziale attiva, stipulata il 09/04/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 174 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.945/928, a favore di [REDACTED] nato a Savona (SV) il 27 settembre 1967 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 15.000,00.

Importo capitale: € 6.384,76.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 11/06/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 308 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.946/929, a favore di [REDACTED] nato a Torino (TO) il 28 aprile 1968 codice fiscale n. [REDACTED], contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 24.550,04.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 08/08/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 387 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.947/930, a favore di [REDACTED] nato in Marocco (EE) l'1 gennaio 1971 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 10.000,00.

Importo capitale: € 4.197,92.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 16/02/2015 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 168 di rep. di repertorio, iscritta il 26/03/2015 a Savona ai nn. 2040/272, a favore di [REDACTED] con sede in Savona (SV) codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 995.601,27.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 26/02/2008 a firma di [REDACTED] Notaio in Savona ai nn. 46.866 di rep. di repertorio, iscritta il 29/02/2008 a Savona ai nn. 2359/415, a favore di [REDACTED] con sede in Savona (SV) codice fiscale n. [REDACTED], contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 2.000.000,00.

Importo capitale: € 1.000.000,00.

Beni originariamente concessi in garanzia: Nel Comune di Vado Ligure – Catasto Fabbricati Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 1 Immobile n. 2: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 2 Immobile n. 3: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 3 Immobile n. 4: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 4 Immobile n. 5: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 5 Immobile n. 6: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 6 Immobile n. 7: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 7 Immobile n. 8:

Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 8 Immobile n. 9: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 9 Immobile n. 10: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 10 Con atto ricevuto dal medesimo Notaio [REDACTED] in data 14/06/2011 rep. 54.957 annotato in data 21/06/2011 ai nn. 6093/820 l'ipoteca è stata frazionata in cinque lotti descritti come segue: lotto n. 1: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 1 – quota mutuo € 175.000 – quota ipoteca € 350.000,00 lotto n. 2: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 2 – quota mutuo € 100.000 – quota ipoteca € 200.000,00 lotto n. 3: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 3 – quota mutuo € 155.000 – quota ipoteca € 310.000,00 lotto n. 4: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 4 – quota mutuo € 255.000 – quota ipoteca € 510.000,00 lotto n. 5: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 6 – quota mutuo € 130.000 – quota ipoteca € 260.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/03/2017 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 1.018 di rep. di repertorio, trascritta il 21/04/2017 a Savona ai nn. 3745/2840, a favore di [REDACTED] nato a Torino il 26/06/1977, cf. [REDACTED] e [REDACTED] nata a Savona il 2/12/1981, cf. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento per cui si procede, per maggior dettaglio si rimanda al lotto I

sentenza di fallimento, stipulata il 25/10/2020 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 22/77 di repertorio, trascritta il 16/11/2020 a Savona ai nn. 9467/7199, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Savona.

Per maggior dettaglio si rimanda al lotto 1

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:

[REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 24/04/2017), con atto stipulato il 24/04/1997 a firma di [REDACTED] Notaio in Savona ai nn. 56.500 di repertorio, registrato il 12/05/1997 a Savona ai nn. 1345, trascritto il 28/04/1997 a Savona ai nn. 3050/2354.

Per maggior dettaglio si rimanda al lotto I

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' ART. 4, 5 E 21 L.R. N. 29/2002 N. DIA prot. n. 2226/2008 e successive varianti, intestata a [REDAZIONE] con sede in Vado Ligure, per lavori di RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO ED ADEGUAMENTO TECNOLOGICO, presentata il 11/02/2008 con il n. 2226 di protocollo, rilasciata il 01/12/2008, agibilità del 12/01/2011 con il n. 549 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona APN - AGRICOLA A PROTEZIONE NATURALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 18.5 DELLE NTA vedi documentazione e schede allegate

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile oggetto di stima è privo di certificato energetico. (normativa di riferimento: L.R. Liguria 13 Novembre 2012 N. 6 e s.m.)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Redazione di un certificato APE: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Secondo l'art. 21 del regolamento attuativo della legge Regione Liguria 13 Novembre 2012 n. 6 i trasferimenti in ambito di procedimenti esecutivi e concorsuali sono espressamente esonerati dall'allegazione dell'APE

La redazione del certificato viene considerata come un eventuale onere futuro a carico del soggetto acquirente ed il relativo costo - forfettizzato nella cifra omnicomprensiva sotto riportata - viene scomputato dalla valutazione dell'immobile

BENI IN VADO LIGURE VIA MOLINI 8, FRAZIONE LOCALITÀ MULINI (O CASCINE),
QUARTIERE SAN GENESIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VADO LIGURE VIA MOLINI 8, frazione località Mulini (o Cascine), quartiere San Genesio, della superficie commerciale di 42,20 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Per la descrizione generale dei beni si rimanda al lotto I°.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 710 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla DVR prot. del 18/11/2010 n. SV0197583, categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 191,09 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLINI N. 8, piano: S1-S2, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da DVR del 18/11/2010 prot. n. SV0197583 per ampliamento-ultimazione di fabbricato urbano e successiva DVR del 12/10/2011 n. SV0270692 per Variazione di classamento

Coerenze: al piano secondo sottostrada: mappale 709, terrapieno a due lati, appartamento mappale 710 sub. 4; al piano primo sottostrada: mappale 711 dal quale si accede, mappale 709, appartamento mappale 710 sub. 1, mappali 1148 e 1147, appartamento mappale 710 sub. 3



PORZIONE DI FABBRICATO CIV. 8 VISTE ESTERNE DA VALLE



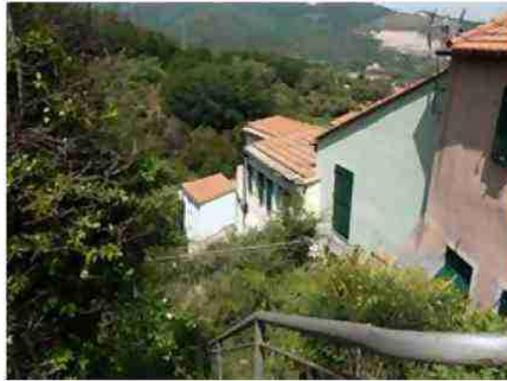
PORZIONE DI FABBRICATO CIV. 8 VISTE ESTERNE



PORZIONE DI FABBRICATO CIV. 8 VISTE ESTERNE



INGRESSO AL CIV. 8



PORZIONE DI FABBRICATO CIV. 8 VISTE ESTERNE DA MONTE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (5 KM) GENOVA (50 KM)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



LOCALIZZAZIONE AREA A SCALA TERRITORIALE



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO SU BASE SATELLITARE



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO SU BASE CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE



INDIVIDUAZIONE IMMOBILI LOTTO 3

COLLEGAMENTI

superstrada di stante 1 KM

nella media ★★☆☆☆☆

autostrada di stante 2.5 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto di stante 2.5 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 40 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto del terzo lotto è un appartamento monolocale posto ai piani primo e secondo sottostrada del secondo blocco del complesso di fabbricati posti a valle del borgo e della strada di accesso; si sviluppa su due piani collegati da scala interna ed ha affacci prevalenti sui fronti sud e nord.

L'immobile ha accesso indipendente dal civ. 8 di via Molini, attraverso un'area pedonale di pertinenza del lotto 2 che collega la quota strada a quella dell'appartamento e quindi una terrazza di pertinenza esclusiva; è composto dalla terrazza di accesso, un unico locale al piano di ingresso suddiviso in due livelli e da disimpegno, piccolo bagno e piccola corte esterna al piano secondo sottostrada. I due piani sono collegati da scala interna in muratura.

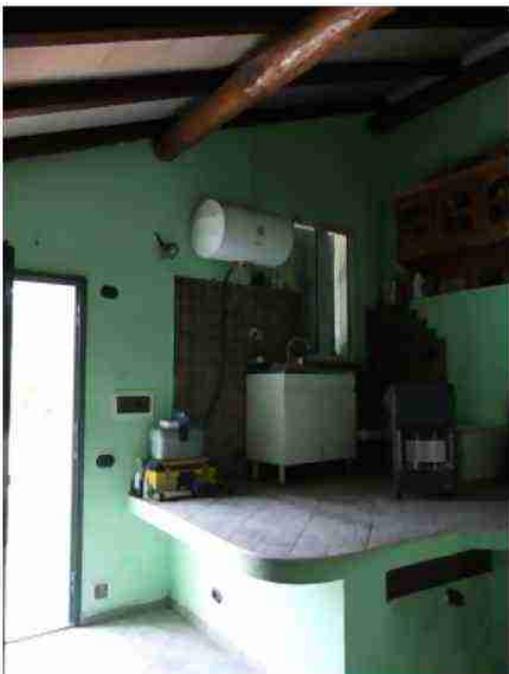
Le finiture sono semplici e di media qualità: le pareti interne e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, tutti i pavimenti sono in piastrelle ceramiche così come lo zoccolino perimetrale; il bagno è dotato di piatto doccia, lavabo, vaso, bidet; le finestre sono ad una o due ante a battente con profili in pvc e vetrocamera e sono protette verso l'esterno da persiane alla genovese in alluminio pre verniciato; il portoncino di ingresso è ad anta singola blindato; le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle ceramiche; le dotazioni impiantistiche sono normali, l'appartamento è fornito di impianto elettrico sottotraccia con linee separate, impianto gas e idrico sanitario sottotraccia; l'immobile è privo di impianto di riscaldamento, è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Tutti i locali hanno soffitti a spiovente coincidenti con le falde di copertura.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile, sia per quel che riguarda le finiture che le dotazioni impiantistiche sono appena sufficienti come quelle generali del fabbricato, vanno segnalati il progressivo stato di degrado degli intonaci e delle tinteggiature delle murature perimetrali che presentano cavillature e macchie di umidità e una notevole formazione di muffe da condensa all'interno dei locali in particolar modo al piano seminterrato, con deterioramento di alcune delle pedate della scala e sulle pareti del fronte nord.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 37 mq. oltre alla piccola corte ed alla terrazza di accesso.

Costituiscono inoltre accessori comuni a tutte le unità costituenti il complesso descritte ai lotti da 1 a 9 le aree pedonali esterne individuate con i mappali 706, 707, 709 e 710 sub. 12, poste sul lato nord dello stesso; l'area ove sono collocati i contatori ENEL individuata con i mappali 1140 e 1141, posta immediatamente a monte della strada pubblica; l'area individuata con il mappale 1149 in parte adibita a scala di accesso ai terreni sottostanti via Molini sul lato sud del complesso, ove sono collocati i contatori del GAS.



APPARTAMENTO CIV. 8 VISTE INTERNE



APPARTAMENTO CIV. 8 VISTE INTERNE



APPARTAMENTO CIV. 8 VISTE INTERNE

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	
PIANO S2 - BAGNO	7,10	x	100 %	=	7,10
PIANO S2 - CORTE	5,20	x	25 %	=	1,30
PIANO S1 - MONOLOCALE	30,50	x	100 %	=	30,50
PIANO S1 - TERRAZZA	13,20	x	25 %	=	3,30
Totale:	56,00				42,20

TERRENO CIVILE 1188 (ALTRA PROPRIETA)

TERRENO CIVILE 1187 (ALTRA PROPRIETA)

PIANTA PIANO 1° SOTTOSTRADA
VIA MOLINI CIV. 8



PIANTA PIANO 1° SOTTOSTRADA
VIA MOLINI CIV. 8

PIANTA PIANO 3° SEMINTERRATO

APPARTAMENTO CIV. 8 PIANTE PIANO
SEMINTERRATO - RILIEVO DI MASSIMA

APPARTAMENTO CIV. 8 PIANTA PIANO TERRA - RILIEVO DI MASSIMA

ACCESSORI:

altro terreno, (QUOTA 1/9 INDIVISO) composto da aree destinate a percorso pedonale di accesso e attraversamento del complesso e spazi accessori adiacenti.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 706 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 707 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 709 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 71 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 710 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- Coerenze: formanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 908, 909, 711, 710, 708, 1145, 723 e 704 tutti del foglio 28
- foglio 28 particella 1140 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 5, derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)
- foglio 28 particella 1141 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Cespugliato classe U, superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 € derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)
- Coerenze: i due immobili formanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 712, 1142, 714 e via Molini
- foglio 28 particella 1149 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespugliato classe U, superficie 10, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 11/11/2010 Pratica n. SV0189476 (n. 189476.1/2010)
- Coerenze: corte comune mappale 710 a più lati, via Molini e mappale 726

tutti immobili intestati a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED]

Le aree pedonali esterne individuate con i mappali 706, 707, 709 e 710 sub. 12 sono poste sul lato nord del complesso e fungono da percorso di attraversamento da monte verso valle e da spazi di servizio; i camminamenti e i percorsi sono pavimentati con autobloccante come una parte delle aree adiacenti; all'interno dell'area individuata con i mappali 1140 e 1141 sono alloggiati i contatori ENEL di tutto il complesso; l'area individuata con il mappale 1149 è in parte adibita a scala di accesso ai terreni sottostanti via Molini sul lato sud del complesso; lungo la scala sono collocati i contatori del GAS.

Allo stato non esiste un regolamento delle parti comuni sopra elencate e descritte che avrebbe dovuto essere predisposto dal costruttore; tale regolamento andrà redatto dall'assemblea del futuro "supercondominio" e dovrà prevedere - fra le altre - la regolamentazione dei passaggi comuni e delle ridotte aree di sosta disponibili e l'uso esclusivo a favore del lotto 5 dell'area esterna facente parte del mappale 709 posta in corrispondenza dell'ingresso all'appartamento sul fronte nord.

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
porzioni di corte comune adibite e passaggio, aree comuni e spazi	201,00	x	0 %	=	0,00

accessori al complesso

Totale:

201,00

0,00



AREE DI PERTINENZA COMUNI A TUTTO IL COMPLESSO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'appartamento, per taglio e tipologia, potrebbe trovare una buona collocazione sul mercato anche in considerazione delle ridotte dimensioni e della conseguente richiesta di un minimo investimento; la semi indipendenza e la collocazione in un'area verde sono sicuramente fattori positivi mentre la mancata sistemazione delle aree esterne, l'iniziale stato di deterioramento degli intonaci esterni (diffusa in generale in tutti i fabbricati componenti il borgo), l'assenza di impianto di riscaldamento e la presenza di una strada di accesso di ridotte dimensioni e dotata di forti pendenze ed il progetto di ampliamento della discarica del Boscaccio (si veda in proposito la nota al capo relativo alla situazione urbanistica) possono sicuramente costituire fattori di disincentivanti all'acquisto.

Sulla base di queste considerazioni, a fronte di una situazione di mercato ancora relativamente statica, considerate la posizione, la composizione ed il taglio, qualità delle finiture e lo stato di manutenzione anche in questo caso si ritiene di poter adottare un valore unitario pari ad € 1.000,00 per mq. di superficie commerciale da cui la stima che segue.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	42,20	x	1.000,00	=	42.200,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.000,00	=	0,00
					42.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 42.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 42.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento pari al 15% del valore commerciale del bene per l'immediatezza della vendita e per l'assenza di garanzia per vizi oltre che per le condizioni generali del complesso di cui gli immobili fanno parte.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Vado Ligure, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI - Il SOLE 24ORE

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	42,20	0,00	42.200,00	42.200,00
				42.200,00 €	42.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 41.700,00

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

Riduzione per arrotondamento: €. 445,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 35.000,00

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: €. 26.250,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 21/2020

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a VADO LIGURE VIA MOLINI 12, frazione località Mulini (o Cascine) , quartiere San Genesio, della superficie commerciale di 83,03 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Per la descrizione generale dei beni si rimanda al lotto I°.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 710 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla DVR prot. del 18/11/2010 n. SV0197583, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 429,95 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLINI CIV. 12, piano: S1, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da DVR del 18/11/2010 prot. n. SV0197583 per ampliamente-ultimazione di fabbricato urbano e successiva DVR del 12/10/2011 n. SV0270692 per Variazione di classamento
Coerenze: mappale 709, terrazza e ed appartamento mappale 710 sub. 2, mappali 1147 e 1146, distacco su mappale 710 sub. 5 e mappale 68

A1

cantina, composto da un locale con accesso diretto dall'esterno, sviluppa una superficie commerciale di 5,70 Mq, identificato con il numero -.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 710 sub. 10 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla DVR prot. del 18/11/2010 n. SV0197583, categoria C/2, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 47,72 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLINI SNC, piano: S4, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da DVR del 18/11/2010 prot. n. SV0197583 per ampliamente-ultimazione di fabbricato urbano e successiva DVR del 12/10/2011 n. SV0270693 per Variazione di classamento
Coerenze: cantina mappale 710 sub. 9, mappale 705 (area urbana) a due lati e terrapieno

A2

altro terreno, (QUOTA 1/9 INDIVISO) composto da aree destinate a percorso pedonale di accesso e attraversamento del complesso e spazi accessori adiacenti.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 706 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 707 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 709 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 71 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 710 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via Molini , piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)

- Coerenze: formanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 908, 909, 711, 710, 708, 1145, 723 e 704 tutti del foglio 28
- foglio 28 particella 1140 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 5, derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)
- foglio 28 particella 1141 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Cespugliato classe U, superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 € derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)
- Coerenze: i due immobili fornanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 712, 1142, 714 e via Molini
- foglio 28 particella 1149 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespugliato classe U, superficie 10, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 11/11/2010 Pratica n. SV0189476 (n. 189476.1/2010)
- Coerenze: corte comune mappale 710 a più lati, via Molini e mappale 726

tutti immobili intestati a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED]

Le aree pedonali esterne individuate con i mappali 706, 707, 709 e 710 sub. 12 sono poste sul lato nord del complesso e fungono da percorso di attraversamento da monte verso valle e da spazi di servizio; i camminamenti e i percorsi sono pavimentati con autobloccante come una parte delle aree adiacenti; all'interno dell'area individuata con i mappali 1140 e 1141 sono alloggiati i contatori ENEL di tutto il complesso; l'area individuata con il mappale 1149 è in parte adibita a scala di accesso ai terreni sottostanti via Molini sul lato sud del complesso; lungo la scala sono collocati i contatori del GAS.

Allo stato non esiste un regolamento delle parti comuni sopra elencate e descritte che avrebbe dovuto essere predisposto dal costruttore; tale regolamento andrà redatto dall'assemblea del futuro "supercondominio" e dovrà prevedere - fra le altre - la regolamentazione dei passaggi comuni e delle ridotte aree di sosta disponibili e l'uso esclusivo a favore del lotto 5 dell'area esterna facente parte del mappale 709 posta in corrispondenza dell'ingresso all'appartamento sul fronte nord.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	83,03 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,70 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.970,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.000,00
Data della valutazione:	12/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
l'immobile è libero e nella piena disponibilità della proprietaria esecutata

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 giudiziale attiva, stipulata il 09/04/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 174 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.945/928, a favore di [REDACTED] nato a Savona (SV) il 27 settembre 1967 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 15.000,00.

Importo capitale: € 6.384,76.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 11/06/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 308 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.946/929, a favore di [REDACTED] nato a Torino (TO) il 28 aprile 1968 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 24.550,04.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 08/08/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 387 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.947/930, a favore di [REDACTED] nato in Marocco (EE) l'1 gennaio 1971 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 10.000,00.

Importo capitale: € 4.197,92.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 16/02/2015 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 168 di rep. di repertorio, iscritta il 26/03/2015 a Savona ai nn. 2040/272, a favore di [REDACTED] con sede in Savona (SV) codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 995.601,27.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 26/02/2008 a firma di [REDACTED] Notaio in Savona ai nn. 46.866 di rep. di repertorio, iscritta il 29/02/2008 a Savona ai nn. 2359/415, a favore di [REDACTED] con sede in Savona (SV) codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 2.000.000,00.

Importo capitale: € 1.000.000,00.

Beni originariamente concessi in garanzia: Nel Comune di Vado Ligure – Catasto Fabbricati Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 1 Immobile n. 2: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 2 Immobile n. 3: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 3 Immobile n. 4: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 4 Immobile n. 5: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 5 Immobile n. 6: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 6 Immobile n. 7: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 7 Immobile n. 8:

Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 8 Immobile n. 9: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 9 Immobile n. 10: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 10 Con atto ricevuto dal medesimo Notaio [REDACTED] in data 14/06/2011 rep. 54.957 annotato in data 21/06/2011 ai nn. 6093/820 l'ipoteca è stata frazionata in cinque lotti descritti come segue: lotto n. 1: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 1 – quota mutuo € 175.000 – quota ipoteca € 350.000,00 lotto n. 2: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 2 – quota mutuo € 100.000 – quota ipoteca € 200.000,00 lotto n. 3: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 3 – quota mutuo € 155.000 – quota ipoteca € 310.000,00 lotto n. 4: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 4 – quota mutuo € 255.000 – quota ipoteca € 510.000,00 lotto n. 5: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 6 – quota mutuo € 130.000 – quota ipoteca € 260.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/03/2017 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 1.018 di rep. di repertorio, trascritta il 21/04/2017 a Savona ai nn. 3745/2840, a favore di [REDACTED] nato a Torino il 26/06/1977, cf. [REDACTED] e [REDACTED] nata a Savona il 2/12/1981, cf. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento per cui si procede, per maggior dettaglio si rimanda al lotto I

sentenza di fallimento, stipulata il 25/10/2020 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 22/77 di repertorio, trascritta il 16/11/2020 a Savona ai nn. 9467/7199, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Savona.

Per maggior dettaglio si rimanda al lotto 1

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:

[REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 24/04/2017), con atto stipulato il 24/04/1997 a firma di [REDACTED] Notaio in Savona ai nn. 56.500 di repertorio, registrato il 12/05/1997 a Savona ai nn. 1345, trascritto il 28/04/1997 a Savona ai nn. 3050/2354.

Per maggior dettaglio si rimanda al lotto I

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' ART. 4, 5 F. 21 L.R. N. 29/2002 N. DIA prot. n. 2226/2008 e successive varianti, intestata a [REDAZIONE] con sede in Vado Ligure, per lavori di RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO ED ADEGUAMENTO TECNOLOGICO, presentata il 11/02/2008 con il n. 2226 di protocollo, rilasciata il 01/12/2008, agibilità del 12/01/2011 con il n. 549 di protocollo.

Nota: nonostante il rilascio dell'agibilità, come segnalato nel capo relativo alla descrizione dei beni, restano da completare alcuni lavori relativamente alle dotazioni impiantistiche - in particolare impianti elettrici e riscaldamento; le stesse potranno essere eseguite con la presentazione di una SCIA per completamento.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona APN - AGRICOLA A PROTEZIONE NATURALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 18.5 DELLE NTA vedi documentazione e schede allegate

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile oggetto di stima è privo di certificato energetico. (normativa di riferimento: L.R. Liguria 13 Novembre 2012 N. 6 e s.m.)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Redazione di un certificato APE: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Secondo l'art. 21 del regolamento attuativo della legge Regione Liguria 13 Novembre 2012 n. 6 i trasferimenti in ambito di procedimenti esecutivi e concorsuali sono espressamente esonerati dall'allegazione dell'APE

La redazione del certificato viene considerata come un eventuale onere futuro a carico del soggetto acquirente ed il relativo costo - forfettizzato nella cifra omnicomprensiva sotto riportata - viene scomputato dalla valutazione dell'immobile

BENI IN VADO LIGURE VIA MOLINI 12, FRAZIONE LOCALITÀ MULINI (O CASCINE),
QUARTIERE SAN GENESIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VADO LIGURE VIA MOLINI 12, frazione località Mulini (o Cascine), quartiere San

Genesio, della superficie commerciale di 83,03 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Per la descrizione generale dei beni si rimanda al lotto I°.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 710 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla DVR prot. del 18/11/2010 n. SV0197583, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 429,95 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLINI CIV. 12, piano: S1, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da DVR del 18/11/2010 prot. n. SV0197583 per ampliamento-ultimazione di fabbricato urbano e successiva DVR del 12/10/2011 n. SV0270692 per Variazione di classamento

Coerenze: mappale 709, terrazza e ed appartamento mappale 710 sub. 2, mappali 1147 e 1146, distacco su mappale 710 sub. 5 e mappale 68



PORZIONE DI FABBRICATO CIV. 12 VISTE ESTERNE



FRONTI PRINCIPALI E TERRAZZA PERTINENZIALE



VISTE TERRAZZA PERTINENZIALE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (5 KM) GENOVA (50 KM)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



LOCALIZZAZIONE AREA A SCALA TERRITORIALE



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO SU BASE SATELLITARE



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO SU BASE CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE



INDIVIDUAZIONE IMMOBILI LOTTO 4

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 KM

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada di stante 2.5 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto di stante 2.5 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 40 KM		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto del quarto lotto è un appartamento trilocale posto al piano primo sottostrada coincidente con il piano primo del terzo blocco del complesso di fabbricati posti a valle del borgo e della strada di accesso; si sviluppa sull'intero piano del fabbricato ed ha affacci prevalenti sui fronti nord, sud e ovest.

L'immobile ha accesso indipendente dal civ. 12 di via Molini, attraverso un'area pedonale che collega la quota strada a quella dell'appartamento e quindi una ampia terrazza di proprietà esclusiva; è composto oltre alla terrazza di accesso da un ingresso su soggiorno con angolo cottura e una piccola terrazza, disimpegno una camera e bagno da un lato, una seconda camera con ampio ripostiglio dall'altro.

Entrambe le camere affacciano ed hanno accesso sulla terrazza di proprietà.

Le finiture sono semplici e di media qualità: le pareti interne e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, tutti i pavimenti sono in piastrelle ceramiche così come lo zoccolino perimetrale; il bagno è dotato di piatto doccia, lavabo, vaso, bidet; le finestre sono ad una o due ante a battente con profili in pvc e vetrocamera e sono protette verso l'esterno da persiane alla genovese in alluminio pre verniciato; il portoncino di ingresso è ad anta singola blindato; non sono ancora state fornite e montate le porte interne; le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle ceramiche; le dotazioni impiantistiche sono normali, l'appartamento è fornito di impianto elettrico sottotraccia con linee separate, impianto di riscaldamento autonomo, impianto gas e idrico sanitario sottotraccia; l'impianto elettrico è da completare con la fornitura e il montaggio dei frutti e delle placche di finitura; la caldaia murale dell'impianto di riscaldamento e i corpi radianti sono ancora da fornire ed installare.

Tutti i locali hanno soffitti a spiovente coincidenti con le falde di copertura.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile, sia per quel che riguarda le finiture che le dotazioni impiantistiche sono appena sufficienti come quelle generali del fabbricato, anche in questo caso vanno segnalati diffusi segnali di degrado degli intonaci e delle tinteggiature delle murature perimetrali dovute al prolungato stato di abbandono degli immobili.

Completa il lotto un locale cantina posto al piano quarto sottostrada avente accesso dalla corte comune circostante alle strutture più a valle del complesso costituite dai locali cantina.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 75 mq. oltre alle due terrazze ed al locale cantina.

Costituiscono inoltre accessori comuni a tutte le unità costituenti il complesso descritte ai lotti da 1 a 10 le aree pedonali esterne individuate con i mappali 706, 707, 709 e 710 sub. 12, poste sul lato nord dello stesso; l'area ove sono collocati i contatori ENEL individuata con i mappali 1140 e 1141, posta immediatamente a monte della strada pubblica; l'area individuata con il mappale 1149 in parte adibita a scala di accesso ai terreni sottostanti via Molini sul lato sud del complesso, ove sono collocati i

contatori del GAS.

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
INGRESSO SOGGIORNO	26,30	x	100 %	=	26,30
CAMERA	18,55	x	100 %	=	18,55
CAMERA	16,50	x	100 %	=	16,50
LOCALE BAGNO	6,60	x	100 %	=	6,60
RIPOSTIGLIO	7,80	x	75 %	=	5,85
BALCONE	7,40	x	25 %	=	1,85
TERRAZZA DI ACCESSO	29,50	x	25 %	=	7,38
Totale:	112,65				83,03



APPARTAMENTO CIVICO 12 - RILIEVO DI MASSIMA



LOCALE CANTINA PIANO S4 - RILIEVO DI MASSIMA

ACCESSORI:

cantina, composto da un locale con accesso diretto dall'esterno, sviluppa una superficie commerciale di 5,70 Mq, identificato con il numero -.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 710 sub. 10 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla DVR prot. del 18/11/2010 n. SV0197583, categoria C/2, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 47,72 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLINI SNC, piano: S4, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED], derivante da DVR del 18/11/2010 prot. n. SV0197583 per ampliamento-ultimazione di fabbricato urbano e successiva DVR del 12/10/2011 n. SV0270693 per Variazione di classamento

Coerenze: cantina mappale 710 sub. 9, mappale 705 (area urbana) a due lati e terrapieno

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	19,00	x	30 %	=	5,70
Totale:	19,00				5,70

altro terreno, (QUOTA 1/9 INDIVISO) composto da aree destinate a percorso pedonale di accesso e attraversamento del complesso e spazi accessori adiacenti.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 706 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 707 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 709 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 71 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 710 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- Coerenze: formanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 908, 909, 711, 710, 708, 1145, 723 e 704 tutti del foglio 28
- foglio 28 particella 1140 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 5, derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)
- foglio 28 particella 1141 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Cespugliato classe U, superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 € derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)
- Coerenze: i due immobili formanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 712, 1142, 714 e via Molini
- foglio 28 particella 1149 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespugliato classe U, superficie 10, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 11/11/2010 Pratica n. SV0189476 (n. 189476.1/2010)
- Coerenze: corte comune mappale 710 a più lati, via Molini e mappale 726

tutti immobili intestati a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf [REDACTED]

Le aree pedonali esterne individuate con i mappali 706, 707, 709 e 710 sub. 12 sono poste sul lato nord del complesso e fungono da percorso di attraversamento da monte verso valle e da spazi di servizio; i camminamenti e i percorsi sono pavimentati con autobloccante come una parte delle aree adiacenti; all'interno dell'area individuata con i mappali 1140 e 1141 sono alloggiati i contatori ENEL di tutto il complesso; l'area individuata con il mappale 1149 è in parte adibita a scala di accesso ai terreni sottostanti via Molini sul lato sud del complesso; lungo la scala sono collocati i contatori del GAS.

Allo stato non esiste un regolamento delle parti comuni sopra elencate e descritte che avrebbe dovuto essere predisposto dal costruttore; tale regolamento andrà redatto dall'assemblea del futuro "supercondominio" e dovrà prevedere - fra le altre - la regolamentazione dei passaggi comuni e delle ridotte aree di sosta disponibili e l'uso esclusivo a favore del lotto 5 dell'area esterna facente parte del mappale 709 posta in corrispondenza dell'ingresso all'appartamento sul fronte nord.

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
porzioni di corte comune adibite e passaggio, aree comuni e spazi accessori al complesso	201,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	201,00				0,00



AREE DI PERTINENZA COMUNI A TUTTO IL COMPLESSO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'appartamento, per taglio e tipologia, potrebbe trovare una buona collocazione sul mercato; la dimensione non eccessiva, la semi indipendenza, la presenza di un'ampia terrazza esterna e la collocazione in un'area verde sono sicuramente fattori positivi mentre la mancata sistemazione delle aree esterne, l'iniziale stato di deterioramento degli intonaci esterni (diffusa in generale in tutti i fabbricati componenti il borgo) e la presenza di una strada di accesso di ridotte dimensioni e dotata di forti pendenze ed il progetto di ampliamento della discarica del Boscaccio (si veda in proposito la nota al capo relativo alla situazione urbanistica) possono sicuramente costituire fattori disincentivanti all'acquisto.

Sulla base di queste considerazioni, a fronte di una situazione di mercato ancora relativamente statica, considerate la posizione, la composizione ed il taglio, qualità delle finiture e lo stato di manutenzione si ritiene di poter adottare un valore unitario pari ad € 1.200,00 per mq. di superficie commerciale da cui la stima che segue.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	83,03	x	1.200,00	=	99.630,00
Valore superficie accessori:	5,70	x	1.200,00	=	6.840,00
					106.470,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere di completamento impiantistico e relative certificazioni di conformità	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 101.470,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 101.470,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento pari al 15% del valore commerciale del bene per l'immediatezza della vendita e per l'assenza di garanzia per vizi oltre che per le condizioni generali del complesso di cui gli immobili fanno parte.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Vado Ligure, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI - IL SOLE 24ORE

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	83,03	5,70	101.470,00	101.470,00
				101.470,00 €	101.470,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 100.970,00

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: € 86.000,00

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: € 64.500,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 21/2020

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VADO LIGURE VIA MOLINI 14, frazione località Mulini (o Cascine), quartiere San Genesio, della superficie commerciale di 122,93 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Per la descrizione generale dei beni si rimanda al lotto I°.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 710 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla DVR prot. del 18/11/2010 n. SV0197583, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 525,49 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLINI CIV. 14, piano: S2, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da DVR del 18/11/2010 prot. n. SV0197583 per ampliamento-ultimazione di fabbricato urbano e successiva DVR del 12/10/2011 n. SV0270692 per Variazione di classamento
Coerenze: mappale 709 dal quale ha accesso, appartamento mappale 710 sub. 2, mappali 1147 e 1146, appartamento mappale 710 sub. 5 e mappale 68

A.1

cantina, composto da un locale dotato di accesso diretto dall'esterno, sviluppa una superficie commerciale di 4,35 Mq, identificato con il numero -.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 710 sub. 9 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla DVR prot. del 18/11/2010 n. SV0197583, categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLINI SNC, piano: S4, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da DVR del 18/11/2010 prot. n. SV0197583 per ampliamento-ultimazione di fabbricato urbano e successiva DVR del 12/10/2011 n. SV0270693 per Variazione di classamento
Coerenze: cantina mappale 710 sub. 8, mappale 705 dal quale ha accesso, cantina mappale 710 sub. 10 e terrapieno

A.2 altro terreno, composto da porzione di terreno retrostante l'appartamento destinata a giardino.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1147 (catasto terreni), qualità/classe pascolo cespugliato classe U, superficie 90, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 11/11/2010 Pratica n. SV0189476 (n. 189476.1/2010)
Coerenze: mappali 1148, 723, 1146 e 710

la porzione di terreno ad uso giardino si trova sul retro ed è accessibile dall'interno dell'appartamento e attraverso una breve tratto di scala esterna ad uso esclusivo che collega la quota interna a quella del giardino sottostante

A.3

Altro terreno, (QUOTA 1/9 INDIVISO) composto da aree destinate a percorso pedonale di accesso e attraversamento del complesso e spazi accessori adiacenti.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 706 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 707 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 709 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 71 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 710 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)

Coerenze: formanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 908, 909, 711, 710, 708, 1145, 723 e 704 tutti del foglio 28

- foglio 28 particella 1140 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 5, derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)
- foglio 28 particella 1141 (catasto terreni), qualita/classe [REDACTED] classe U, superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 € derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)

Coerenze: i due immobili formanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 712, 1142, 714 e via Molini

- foglio 28 particella 1149 (catasto terreni), qualita/classe [REDACTED] classe U, superficie 10, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 11/11/2010 Pratica n. SV0189476 (n. 189476.1/2010)

Coerenze: corte comune mappale 710 a più lati, via Molini e mappale 726

tutti immobili intestati a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED]

Le aree pedonali esterne individuate con i mappali 706, 707, 709 e 710 sub. 12 sono poste sul lato nord del complesso e fungono da percorso di attraversamento da monte verso valle e da spazi di servizio; i camminamenti e i percorsi sono pavimentati con autobloccante come una parte delle aree adiacenti; all'interno dell'area individuata con i mappali 1140 e 1141 sono alloggiati i contatori ENEL di tutto il complesso; l'area individuata con il mappale 1149 è in parte adibita a scala di accesso ai terreni sottostanti via Molini sul lato sud del complesso; lungo la scala sono collocati i contatori del GAS.

Allo stato non esiste un regolamento delle parti comuni sopra elencate e descritte che avrebbe dovuto essere predisposto dal costruttore; tale regolamento andrà redatto dall'assemblea del futuro "supercondominio" e dovrà prevedere - fra le altre - la regolamentazione dei passaggi comuni e delle ridotte aree di sosta disponibili e l'uso esclusivo a favore del lotto 5 dell'area esterna facente parte del mappale 709 posta in corrispondenza dell'ingresso all'appartamento sul fronte nord.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	122,93 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,85 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.797,50

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 98.000,00
Data della valutazione: 12/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile è libero e nella piena disponibilità della proprietaria esecutata.

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 giudiziale attiva, stipulata il 09/04/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 174 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.945/928, a favore di [REDACTED] nato a Savona (SV) il 27 settembre 1967 codice fiscale n. [REDACTED], contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.
Importo ipoteca: € 15.000,00.
Importo capitale: € 6.384,76.
L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 11/06/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 308 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.946/929, a favore di [REDACTED] nato a Torino (TO) il 28 aprile 1968 codice fiscale n. [REDACTED], contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.
Importo ipoteca: € 50.000,00.
Importo capitale: € 24.550,04.
L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 08/08/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 387 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.947/930, a favore di [REDACTED] nato in Marocco (EE) l'1 gennaio 1971 codice fiscale n. [REDACTED], contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.
Importo ipoteca: € 10.000,00.
Importo capitale: € 4.197,92.
L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 16/02/2015 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 168 di rep. di repertorio, iscritta il 26/03/2015 a Savona ai nn. 2040/272, a favore di [REDACTED] con sede in Savona (SV) codice fiscale n. [REDACTED], contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.
Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 995.601,27.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 26/02/2008 a firma di [REDACTED] Notaio in Savona ai nn. 46.866 di rep. di repertorio, iscritta il 29/02/2008 a Savona ai nn. 2359/415, a favore di [REDACTED] con sede in Savona (SV) codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 2.000.000,00.

Importo capitale: € 1.000.000,00.

Beni originariamente concessi in garanzia: Nel Comune di Vado Ligure – Catasto Fabbricati Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 1 Immobile n. 2: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 2 Immobile n. 3: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 3 Immobile n. 4: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 4 Immobile n. 5: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 5 Immobile n. 6: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 6 Immobile n. 7: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 7 Immobile n. 8: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 8 Immobile n. 9: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 9 Immobile n. 10: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 10 Con atto ricevuto dal medesimo Notaio [REDACTED] in data 14/06/2011 rep. 54.957 annotato in data 21/06/2011 ai nn. 6093/820 l'ipoteca è stata frazionata in cinque lotti descritti come segue: lotto n. 1: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 1 – quota mutuo € 175.000 – quota ipoteca € 350.000,00 lotto n. 2: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 2 – quota mutuo € 100.000 – quota ipoteca € 200.000,00 lotto n. 3: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 3 – quota mutuo € 155.000 – quota ipoteca € 310.000,00 lotto n. 4: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 4 – quota mutuo € 255.000 – quota ipoteca € 510.000,00 lotto n. 5: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 6 – quota mutuo € 130.000 – quota ipoteca € 260.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/03/2017 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 1.018 di rep. di repertorio, trascritta il 21/04/2017 a Savona ai nn. 3745/2840, a favore di [REDACTED] nato a Torino il 26/06/1977, cf. [REDACTED] e [REDACTED] nata a Savona il 2/12/1981, cf. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento per cui si procede, per maggior dettaglio si rimanda al lotto I

sentenza di fallimento, stipulata il 25/10/2020 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 22/77 di repertorio, trascritta il 16/11/2020 a Savona ai nn. 9467/7199, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Savona.

Per maggior dettaglio si rimanda al lotto 1

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:

[REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di atto di

compravendita (dal 24/04/2017), con atto stipulato il 24/04/1997 a firma di [REDACTED] Notaio in Savona ai nn. 56.500 di repertorio, registrato il 12/05/1997 a Savona ai nn. 1345, trascritto il 28/04/1997 a Savona ai nn. 3050/2354.

Per maggior dettaglio si rimanda al lotto I

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' ART. 4, 5 E 21 L.R. N. 29/2002 N. DIA prot. n. 2226/2008 e successive varianti, intestata a [REDACTED] con sede in Vado Ligure, per lavori di RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO ED ADEGUAMENTO TECNOLOGICO, presentata il 11/02/2008 con il n. 2226 di protocollo, rilasciata il 01/12/2008, agibilità del 12/01/2011 con il n. 549 di protocollo.

Nota: nonostante il rilascio dell'agibilità, come segnalato nel capo relativo alla descrizione dei beni, restano da completare alcuni lavori relativamente alle dotazioni impiantistiche - in particolare impianti elettrici e riscaldamento; le stesse potranno essere eseguite con la presentazione di una SCIA per completamento.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona APN - AGRICOLA A PROTEZIONE NATURALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 18.5 DELLE NTA vedi documentazione e schede allegate

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile oggetto di stima è privo di certificato energetico. (normativa di riferimento: L.R. Liguria 13 Novembre 2012 N. 6 e s.m.)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Redazione di un certificato APE: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Secondo l'art. 21 del regolamento attuativo della legge Regione Liguria 13 Novembre 2012 n. 6 i trasferimenti in ambito di procedimenti esecutivi e concorsuali sono espressamente esonerati dall'allegazione dell'APE

La redazione del certificato viene considerata come un eventuale onere futuro a carico del soggetto acquirente ed il relativo costo - forfettizzato nella cifra omnicomprensiva sotto riportata - viene scomputato dalla valutazione dell'immobile

BENI IN VADO LIGURE VIA MOLINI 14, FRAZIONE LOCALITÀ MULINI (O CASCINE) ,
QUARTIERE SAN GENESIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VADO LIGURE VIA MOLINI 14, frazione località Mulini (o Cascine) , quartiere San Genesio, della superficie commerciale di 122,93 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Per la descrizione generale dei beni si rimanda al lotto I°.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 710 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla DVR prot. del 18/11/2010 n. SV0197583, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 525,49 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLINI CIV. 14, piano: S2, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da DVR del 18/11/2010 prot. n. SV0197583 per ampliamento-ultimazione di fabbricato urbano e successiva DVR del 12/10/2011 n. SV0270692 per Variazione di classamento
Coerenze: mappale 709 dal quale ha accesso, appartamento mappale 710 sub. 2, mappali 1147 e 1146, appartamento mappale 710 sub. 5 e mappale 68



PORZIONE DI FABBRICATO CIV. 14 VISTE ESTERNE



PORZIONE DI FABBRICATO CIV. 14 VISTE ESTERNE



PORZIONE DI FABBRICATO CIV. 14 VISTE ESTERNE LATO MONTE - CORTE GIARDINO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (5 KM) GENOVA (50KM)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



LOCALIZZAZIONE AREA A SCALA TERRITORIALE



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO SU BASE SATELLITARE



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO SU BASE CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE



INDIVIDUAZIONE IMMOBILI LOTTO 5

COLLEGAMENTI

superstrada di stante 1 KM
 autostrada di stante 2.5 KM
 porto distante 2.5 KM
 aeroporto distante 40 KM

nella media ★★☆☆☆☆
 ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto del quinto lotto è un appartamento quadrilocale posto al piano secondo sottostrada coincidente con il piano terreno del terzo blocco del complesso di fabbricati posti a valle del borgo e della strada di accesso; si sviluppa sull'intero piano del fabbricato ed ha affacci prevalenti sui fronti nord e sud.

L'immobile ha accesso indipendente dal civ. 14 di via Molini, attraverso l'area pedonale che collega la quota strada a quella dell'appartamento ed è composto da un ingresso su ampio soggiorno, una camera, disimpegno, cucina e bagno da una parte, una seconda camera con ampio locale di sgombero dall'altra.

Da una delle camere si può accedere ad una piccola area a giardino sul fronte sud che costituisce

corte giardino pertinenziale all'appartamento.

Le finiture sono semplici e di buona qualità: le pareti interne e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, i pavimenti del soggiorno e di una delle camere sono in lastre di marmo con zoccolino perimetrale in ardesia; i rimanenti ambienti sono pavimentati con piastrelle ceramiche; il bagno è dotato di piatto doccia, lavabo, vaso, bidet; le finestre sono ad una o due ante a battente con profili in pvc e vetrocamera e sono protette verso l'esterno da persiane alla genovese in alluminio pre verniciato; il portoncino di ingresso è ad anta singola blindato; non sono ancora state fornite e montate le porte interne; le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle ceramiche; le dotazioni impiantistiche sono normali, l'appartamento è fornito di impianto elettrico sottotraccia con linee separate, impianto di riscaldamento autonomo, impianto gas e idrico sanitario sottotraccia; l'impianto elettrico è da completare con la fornitura e il montaggio dei frutti e delle placche di finitura; la caldaia murale dell'impianto di riscaldamento è ancora da fornire ed installare mentre i corpi radianti sono presenti nel cantiere e devono ancora essere montati.

Il locale soggiorno e una delle camere sono voltati con basse volte a crociera impostate su stipiti in pietra mentre il bagno e la cucina sono voltati a botte.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile, in particolare per quel che riguarda le finiture sono precarie come in generale quelle del fabbricato; all'interno dei locali sono presenti diffuse infiltrazioni con formazione di muffe che hanno danneggiato gran parte delle murature interne nel soggiorno, nel bagno e nella cucina dove parte delle murature sono controterra, gli ambienti esposti a sud si trovano invece in condizioni sufficienti; all'esterno del fabbricato, anche in questo caso, vanno segnalate diffuse situazioni di degrado degli intonaci e delle tinteggiature delle murature perimetrali.

Completano il lotto un locale cantina posto al piano quarto sottostrada avente accesso dalla corte comune al fabbricato e la piccola porzione di terreno adibita a giardino posta sul lato sud del complesso ed accessibile dai locali dell'appartamento attraverso una breve rampa di scale esterna in muratura; al momento la corte giardino risulta completamente invasa da vegetazione infestante.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 120 mq. oltre al locale cantina ed al terreno adibito a giardino.

Costituiscono inoltre accessori comuni a tutte le unità costituenti il complesso descritte ai lotti da 1 a 9 le aree pedonali esterne individuate con i mappali 706, 707, 709 e 710 sub. 12, poste sul lato nord dello stesso; l'area ove sono collocati i contatori ENEL individuata con i mappali 1140 e 1141, posta immediatamente a monte della strada pubblica; l'area individuata con il mappale 1149 in parte adibita a scala di accesso ai terreni sottostanti via Mulini sul lato sud del complesso, ove sono collocati i contatori del GAS.



APPARTAMENTO CIV. 14 VISTE INTERNE



APPARTAMENTO CIV. 14 VISTE INTERNE



APPARTAMENTO CIV. 14 VISTE INTERNE

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		commercia le
INGRESSO - SOGGIORNO	33,50	x	100 %	=	33,50
DISIMPEGNO	4,50	x	100 %	=	4,50
CUCINA	13,90	x	100 %	=	13,90
BAGNO	9,30	x	100 %	=	9,30
CAMERA	26,60	x	100 %	=	26,60
CAMERA	23,50	x	100 %	=	23,50

LOCALE DI SGOMBERO	15,50	x	75 %	=	11,63
Totale:	126,80				122,93



ACCESSORI:

cantina, composto da un locale dotato di accesso diretto dall'esterno, sviluppa una superficie commerciale di 4,35 Mq, identificato con il numero -.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 710 sub. 9 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla DVR prot. del 18/11/2010 n. SV0197583, categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLINI SNC, piano: S4, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da DVR del 18/11/2010 prot. n. SV0197583 per ampliamento-ultimazione di fabbricato urbano e successiva DVR del 12/10/2011 n. SV0270693 per Variazione di classamento
Coerenze: cantina mappale 710 sub. 8, mappale 705 dal quale ha accesso, cantina mappale 710 sub. 10 e terrapieno

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	14,50	x	30 %	=	4,35
Totale:	14,50				4,35

altro terreno, composto da porzione di terreno retrostante l'appartamento destinata a giardino.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1147 (catasto terreni), qualità/classe pascolo cespugliato classe U, superficie 90, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 11/11/2010 Pratica n. SV0189476 (n. 189476.1/2010)
Coerenze: mappali 1148, 723, 1146 e 710

la porzione di terreno ad uso giardino si trova sul retro ed è accessibile dall'interno dell'appartamento e attraverso una breve tratto di scala esterna ad uso esclusivo che collega la quota interna a quella del giardino sottostante

descrizione	consistenza		indice		commerciale
porzione di terreno ad uso					

giardino - entro 25 mq.	25,00	x	15 %	=	3,75
porzione di terreno ad uso					
giardino - dimensioni oltre 25 mq.	75,00	x	5 %	=	3,75
Totale:	100,00				7,50

Altro terreno, (QUOTA 1/9 INDIVISO) composto da aree destinate a percorso pedonale e di accesso e attraversamento del complesso e spazi accessori adiacenti.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 706 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 707 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 709 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 71 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 710 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)

Coerenze: formanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 908, 909, 711, 710, 708, 1145, 723 e 704 tutti del foglio 28

- foglio 28 particella 1140 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 5, derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)
- foglio 28 particella 1141 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Cespugliato classe U, superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 € derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)

Coerenze: i due immobili formanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 712, 1142, 714 e via Molini

- foglio 28 particella 1149 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespugliato classe U, superficie 10, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 11/11/2010 Pratica n. SV0189476 (n. 189476.1/2010)

Coerenze: corte comune mappale 710 a più lati, via Molini e mappale 726

tutti immobili intestati a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED]

Le aree pedonali esterne individuate con i mappali 706, 707, 709 e 710 sub. 12 sono poste sul lato nord del complesso e fungono da percorso di attraversamento da monte verso valle e da spazi di servizio; i camminamenti e i percorsi sono pavimentati con autobloccante come una parte delle aree adiacenti; all'interno dell'area individuata con i mappali 1140 e 1141 sono alloggiati i contatori ENEL di tutto il complesso; l'area individuata con il mappale 1149 è in parte adibita a scala di accesso ai terreni sottostanti via Molini sul lato sud del complesso; lungo la scala sono collocati i contatori del GAS.

Allo stato non esiste un regolamento delle parti comuni sopra elencate e descritte che avrebbe dovuto essere predisposto dal costruttore; tale regolamento andrà redatto dall'assemblea del futuro "supercondominio" e dovrà prevedere - fra le altre - la regolamentazione dei passaggi comuni e delle ridotte aree di sosta disponibili e l'uso esclusivo a favore del lotto 5 dell'area esterna facente parte del mappale 709 posta in corrispondenza dell'ingresso all'appartamento sul fronte nord.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
porzioni di corte comune adibite e passaggio, aree comuni e spazi accessori al complesso	201,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	201,00				0,00



AREE DI PERTINENZA COMUNI A TUTTO IL

COMPLESSO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'appartamento, per taglio e tipologia, potrebbe trovare una buona collocazione sul mercato; la semi indipendenza, la presenza di una buona metratura e la collocazione in un'area verde sono sicuramente fattori positivi mentre la mancata sistemazione delle aree esterne, l'iniziale stato di deterioramento degli intonaci esterni (diffusa in generale in tutti i fabbricati componenti il borgo), le precarie condizioni dei locali interni e la presenza di una strada di accesso di ridotte dimensioni e dotata di forti pendenze ed il progetto di ampliamento della discarica del Boscaccio (si veda in proposito la nota al capo relativo alla situazione urbanistica) possono sicuramente costituire fattori disincentivanti all'acquisto.

Sulla base di queste considerazioni, a fronte di una situazione di mercato ancora relativamente statica, considerate la posizione, la composizione ed il taglio, qualità delle finiture e lo stato di manutenzione si ritiene di poter adottare un valore unitario pari ad € 900,00 per mq. di superficie commerciale da cui la stima che segue.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	122,93	x	900,00	=	110.632,50
Valore superficie accessori:	11,85	x	900,00	=	10.665,00
					<u>121.297,50</u>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere di completamento impiantistico e relative certificazioni di conformità	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 116.297,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 116.297,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento pari al 15% del valore commerciale del bene per l'immediatezza della vendita e per l'assenza di garanzia per vizi oltre che per le condizioni generali del complesso di cui gli immobili fanno parte.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Vado Ligure, agenzie: Locali,

osservatori del mercato immobiliare OMI - IL SOLE 24ORE

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	122,93	11,85	116.297,50	116.297,50
				116.297,50 €	116.297,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 500,00
 Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 115.797,50

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
 Riduzione per arrotondamento: € 427,88
 Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 98.000,00
 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: € 73.500,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 21/2020

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a VADO LIGURE VIA MOLINI 20, frazione località Mulini (o Cascine), quartiere San Genesio, della superficie commerciale di 81,43 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Per la descrizione generale dei beni si rimanda al lotto I°.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 710 sub. 6 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla DVR prot. del 18/11/2010 n. SV0197583, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 382,18 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLINI CIV. 20, piano: S3, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da DVR del 18/11/2010 prot. n. SV0197583 per ampliamento-ultimazione di fabbricato urbano e successiva DVR del 12/10/2011 n. SV0270692 per Variazione di classamento
Coerenze: mappale 68, locali sgombero mappale 710 sub. 7, mappali 1146 e 1145, mappale 705 a due lati

A 1

cantina, composto da un locale dotato di accesso da corte comune, sviluppa una superficie commerciale di 4,20 Mq, identificato con il numero -.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 710 sub. 8 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla DVR prot. del 18/11/2010 n. SV0197583, categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLINI SNC, piano: S4, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da DVR del 18/11/2010 prot. n. SV0197583 per ampliamento-ultimazione di fabbricato urbano e successiva DVR del 12/10/2011 n. SV0270693 per Variazione di classamento
Coerenze: mappale 1145, mappale 705, cantina mappale 710 sub. 9 e terrapieno

A 2

altro terreno, composto da porzione di terreno frontistante l'appartamento destinata a giardino.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1145 (catasto terreni), qualità/classe pascolo cespugliato classe U, superficie 40, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 11/11/2010 Pratica n. SV0189476 (n. 189476.1/2010)
Coerenze: mappali 710, 1146, 723 e corte comune mappale 710

la porzione di terreno ad uso giardino da accesso all'appartamento e alla piccola terrazza adiacente al primo locale di ingresso soggiorno.

A 3

Altro terreno, (QUOTA 1/9 INDIVISO) composto da aree destinate a percorso pedonale di accesso e attraversamento del complesso e spazi accessori adiacenti.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 706 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 50 mq, indirizzo

catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)

- foglio 28 particella 707 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 709 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 71 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 710 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)

Coerenze: formanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 908, 909, 711, 710, 708, 1145, 723 e 704 tutti del foglio 28

- foglio 28 particella 1140 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 5, derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)
- foglio 28 particella 1141 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Cespugliato classe U, superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)

Coerenze: i due immobili formanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 712, 1142, 714 e via Molini

- foglio 28 particella 1149 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespugliato classe U, superficie 10, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 11/11/2010 Pratica n. SV0189476 (n. 189476.1/2010)

Coerenze: corte comune mappale 710 a più lati, via Molini e mappale 726

tutti immobili intestati a ██████████ con sede in Vado Ligure – cf. ██████████

Le aree pedonali esterne individuate con i mappali 706, 707, 709 e 710 sub. 12 sono poste sul lato nord del complesso e fungono da percorso di attraversamento da monte verso valle e da spazi di servizio; i camminamenti e i percorsi sono pavimentati con autobloccante come una parte delle aree adiacenti; all'interno dell'area individuata con i mappali 1140 e 1141 sono alloggiati i contatori ENEL di tutto il complesso; l'area individuata con il mappale 1149 è in parte adibita a scala di accesso ai terreni sottostanti via Molini sul lato sud del complesso; lungo la scala sono collocati i contatori del GAS.

Allo stato non esiste un regolamento delle parti comuni sopra elencate e descritte che avrebbe dovuto essere predisposto dal costruttore; tale regolamento andrà redatto dall'assemblea del futuro "supercondominio" e dovrà prevedere - fra le altre - la regolamentazione dei passaggi comuni e delle ridotte aree di sosta disponibili e l'uso esclusivo a favore del lotto 5 dell'area esterna facente parte del mappale 709 posta in corrispondenza dell'ingresso all'appartamento sul fronte nord.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,43 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,70 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.637,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 79.500,00

trova:

Data della valutazione:

12/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile è nella piena disponibilità della proprietaria esecutata.

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 giudiziale attiva, stipulata il 09/04/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 174 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.945/928, a favore di [redacted] nato a Savona (SV) il 27 settembre 1967 codice fiscale n. [redacted] contro [redacted] con sede in Vado Ligure – cf. [redacted], derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 15.000,00.

Importo capitale: € 6.384,76.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 11/06/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 308 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.946/929, a favore di [redacted] nato a Torino (TO) il 28 aprile 1968 codice fiscale n. [redacted] contro [redacted] con sede in Vado Ligure – cf. [redacted], derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 24.550,04.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 08/08/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 387 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.947/930, a favore di [redacted] nato in Marocco (EE) l'1 gennaio 1971 codice fiscale n. [redacted] contro [redacted] con sede in Vado Ligure – cf. [redacted], derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 10.000,00.

Importo capitale: € 4.197,92.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 16/02/2015 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 168 di rep. di repertorio, iscritta il 26/03/2015 a Savona ai nn. 2040/272, a favore di [redacted] con sede in Savona (SV) codice fiscale n. [redacted] contro [redacted] con sede in Vado Ligure – cf. [redacted] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 995.601,27.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 26/02/2008 a firma di [REDACTED] Notaio in Savona ai nn. 46.866 di rep. di repertorio, iscritta il 29/02/2008 a Savona ai nn. 2359/415, a favore di [REDACTED] con sede in Savona (SV) codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 2.000.000,00.

Importo capitale: € 1.000.000,00.

Beni originariamente concessi in garanzia: Nel Comune di Vado Ligure – Catasto Fabbricati Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 1 Immobile n. 2: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 2 Immobile n. 3: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 3 Immobile n. 4: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 4 Immobile n. 5: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 5 Immobile n. 6: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 6 Immobile n. 7: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 7 Immobile n. 8: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 8 Immobile n. 9: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 9 Immobile n. 10: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 10 Con atto ricevuto dal medesimo Notaio A. Firpo in data 14/06/2011 rep. 54.957 annotato in data 21/06/2011 ai nn. 6093/820 l'ipoteca è stata frazionata in cinque lotti descritti come segue: lotto n. 1: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 1 – quota mutuo € 175.000 – quota ipoteca € 350.000,00 lotto n. 2: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 2 – quota mutuo € 100.000 – quota ipoteca € 200.000,00 lotto n. 3: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 3 – quota mutuo € 155.000 – quota ipoteca € 310.000,00 lotto n. 4: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 4 – quota mutuo € 255.000 – quota ipoteca € 510.000,00 lotto n. 5: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 6 – quota mutuo € 130.000 – quota ipoteca € 260.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/03/2017 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 1.018 di rep. di repertorio, trascritta il 21/04/2017 a Savona ai nn. 3745/2840, a favore di [REDACTED] nato a Torino il 26/06/1977, cf. [REDACTED] nata a Savona il 2/12/1981, cf. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento per cui si procede, per maggior dettaglio si rimanda al lotto I

sentenza di fallimento, stipulata il 25/10/2020 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 22/77 di repertorio, trascritta il 16/11/2020 a Savona ai nn. 9467/7199, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Savona.

Per maggior dettaglio si rimanda al lotto 1

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:

[REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 24/04/2017), con atto stipulato il 24/04/1997 a firma di [REDACTED] Notaio in

Savona ai nn. 56.500 di repertorio, registrato il 12/05/1997 a Savona ai nn. 1345, trascritto il 28/04/1997 a Savona ai nn. 3050/2354.

Per maggior dettaglio si rimanda al lotto I

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' ART. 4, 5 E 21 L.R. N. 29/2002 N. DIA prot. n. 2226/2008 e successive varianti, intestata a [REDAZIONE] con sede in Vado Ligure, per lavori di RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO ED ADEGUAMENTO TECNOLOGICO, presentata il 11/02/2008 con il n. 2226 di protocollo, rilasciata il 01/12/2008, agibilità del 12/01/2011 con il n. 549 di protocollo.

Nota: nonostante il rilascio dell'agibilità, come segnalato nel capo relativo alla descrizione dei beni, restano da completare alcuni lavori relativamente alle dotazioni impiantistiche - in particolare impianti elettrici e riscaldamento; le stesse potranno essere eseguite con la presentazione di una SCIA per completamento.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona APN - AGRICOLA A PROTEZIONE NATURALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 18.5 DELLE NTA vedi documentazione e schede allegate

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile oggetto di stima è privo di certificato energetico. (normativa di riferimento: L.R. Liguria 13 Novembre 2012 N. 6 e s.m.)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Redazione di un certificato APE: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Secondo l'art. 21 del regolamento attuativo della legge Regione Liguria 13 Novembre 2012 n. 6 i trasferimenti in ambito di procedimenti esecutivi e concorsuali sono espressamente esonerati dall'allegazione dell'APE

La redazione del certificato viene considerata come un eventuale onere futuro a carico del soggetto

acquirente ed il relativo costo - forfettizzato nella cifra omnicomprensiva sotto riportata - viene scomputato dalla valutazione dell'immobile

BENI IN VADO LIGURE VIA MOLINI 20, FRAZIONE LOCALITÀ MULINI (O CASCINE) ,
QUARTIERE SAN GENESIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VADO LIGURE VIA MOLINI 20, frazione località Mulini (o Cascine) , quartiere San Genesio, della superficie commerciale di 81,43 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Per la descrizione generale dei beni si rimanda al lotto I°.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 710 sub. 6 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla DVR prot. del 18/11/2010 n. SV0197583, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 382,18 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLINI CIV. 20, piano: S3, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED], derivante da DVR del 18/11/2010 prot. n. SV0197583 per ampliamento-ultimazione di fabbricato urbano e successiva DVR del 12/10/2011 n. SV0270692 per Variazione di classamento
Coerenze: mappale 68, locali sgombero mappale 710 sub. 7, mappali 1146 e 1145, mappale 705 a due lati



PORZIONE DI FABBRICATO CIV. 20 VISTA DA MONTE



PORZIONE DI FABBRICATO CIV. 20 VISTE DA VALLE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (5 KM) GENOVA (50 KM)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



LOCALIZZAZIONE AREA A SCALA TERRITORIALE



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO SU BASE SATELLITARE



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO SU BASE CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE



INDIVIDUAZIONE IMMOBILI LOTTO 6

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 2.5 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 2.5 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 40 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto del sesto lotto è un appartamento trilocale posto al piano terzo sottostrada coincidente con il piano primo del quarto blocco del complesso di fabbricati posti a valle del borgo e della strada di accesso; si sviluppa sull'intero piano del fabbricato ed ha affacci prevalenti sui fronti sud e ovest.

L'immobile ha accesso indipendente dal civ. 20 di via Molini, attraverso una rampa di scale ed una piccola terrazza di proprietà esclusiva che collegano la quota strada a quella dell'appartamento; è composto oltre alla terrazza di accesso da un ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno una camera e bagno da un lato, una seconda camera con piccolo ripostiglio dall'altro; sul retro dell'appartamento si trova una piccola porzione di terreno ad uso giardino attraverso la quale l'immobile ha accesso.

Le finiture sono semplici e di media qualità: le pareti interne e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, tutti i pavimenti sono in piastrelle ceramiche così come lo zoccolino perimetrale; il bagno è dotato di piatto doccia, lavabo, vaso, bidet; le finestre sono ad una o due ante a battente con profili in pvc e vetrocamera e sono protette verso l'esterno da persiane alla genovese in alluminio pre verniciato; il portoncino di ingresso è ad anta singola blindato; non sono ancora state fornite e montate le porte interne; le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle ceramiche; le dotazioni impiantistiche sono normali, l'appartamento è fornito di impianto elettrico sottotraccia con linee separate, impianto di riscaldamento autonomo, impianto gas e idrico sanitario sottotraccia; l'impianto elettrico è da completare con la fornitura e il montaggio dei frutti e delle

placche di finitura; la caldaia murale dell'impianto di riscaldamento e i corpi radianti sono ancora da fornire ed installare.

Tutti i locali hanno soffitti piani.

In adiacenza alla scala di accesso si trova la piccola area a giardino di pertinenza esclusiva dell'appartamento in parte pavimentata ed in parte inerbita.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile, sia per quel che riguarda le finiture che le dotazioni impiantistiche sono sufficienti, come quelle generali del fabbricato, anche in questo caso, sia pur con minore intensità, vanno segnalati iniziali segnali di degrado degli intonaci e delle tinteggiature delle murature perimetrali.

Completa il lotto un locale cantina posto al piano quarto sottostrada avente accesso dalla corte comune circostante alle strutture più a valle del complesso costituite dai locali cantina.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 80 mq, oltre al locale cantina ed alla piccola porzione di terreno.

Costituiscono inoltre accessori comuni a tutte le unità costituenti il complesso descritte ai lotti da 1 a 9 le aree pedonali esterne individuate con i mappali 706, 707, 709 e 710 sub. 12, poste sul lato nord dello stesso; l'area ove sono collocati i contatori ENEL individuata con i mappali 1140 e 1141, posta immediatamente a monte della strada pubblica; l'area individuata con il mappale 1149 in parte adibita a scala di accesso ai terreni sottostanti via Mulini sul lato sud del complesso, ove sono collocati i contatori del GAS.



APPARTAMENTO CIV. 20 VISTE INTERNE



APPARTAMENTO CIV. 20 VISTE INTERNE



APPARTAMENTO CIV. 20 VISTE INTERNE

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
SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA	28,80	x	100 %	=	28,80
CAMERA	17,40	x	100 %	=	17,40
RIPOSTIGLIO	5,90	x	75 %	=	4,43

CAMERA	23,00	x	100 %	=	23,00
LOCALE BAGNO	7,80	x	100 %	=	7,80
Totale:	82,90				81,43



APPARTAMENTO VIA MOLINI CIV. 20
PIANO S3 SOTTOSTRADA

APPARTAMENTO CIV. 20 - RILIEVO DI MASSIMA



CANTINA PIANO S4

LOCALE CANTINA PIANO S4 - RILIEVO DI MASSIMA

ACCESSORI:

cantina, composto da un locale dotato di accesso da corte comune, sviluppa una superficie commerciale di 4,20 Mq, identificato con il numero -.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 710 sub. 8 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla DVR prot. del 18/11/2010 n. SV0197583, categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLINI SNC, piano: S4, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da DVR del 18/11/2010 prot. n. SV0197583 per ampliamento-ultimazione di fabbricato urbano e successiva DVR del 12/10/2011 n. SV0270693 per Variazione di classamento
Coerenze: mappale 1145, mappale 705, cantina mappale 710 sub. 9 e terrapiano

descrizione	consistenza		indice		commerci ale
Consistenza	14,00	x	30 %	=	4,20
Totale:	14,00				4,20

altro terreno, composto da porzione di terreno frontistante l'appartamento destinata a giardino.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1145 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespugliato classe U, superficie 40, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 11/11/2010 Pratica n. SV0189476 (n. 189476.1/2010)
Coerenze: mappali 710, 1146, 723 e corte comune mappale 710

la porzione di terreno ad uso giardino da accesso all'appartamento e alla piccola terrazza adiacente al primo locale di ingresso soggiorno.

descrizione	consistenza		indice		commerci ale
porzione di terreno ad uso	25,00	x	15 %	=	3,75

giardino - entro 25 mq.					
porzione di terreno ad uso					
giardino - dimensioni oltre 25 mq.	15,00	x	5 %	=	0,75
Totale:	40,00				4,50

Altro terreno, (QUOTA 1/9 INDIVISO) composto da aree destinate a percorso pedonale di accesso e attraversamento del complesso e spazi accessori adiacenti.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 706 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 707 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 709 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 71 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 710 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)

Coerenze: formanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 908, 909, 711, 710, 708, 1145, 723 e 704 tutti del foglio 28

- foglio 28 particella 1140 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 5, derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)
- foglio 28 particella 1141 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Cespugliato classe U, superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)

Coerenze: i due immobili formanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 712, 1142, 714 e via Molini

- foglio 28 particella 1149 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespugliato classe U, superficie 10, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 11/11/2010 Pratica n. SV0189476 (n. 189476.1/2010)

Coerenze: corte comune mappale 710 a più lati, via Molini e mappale 726

tutti immobili intestati a [REDACTED] con sede in Vado Ligure - cf [REDACTED]

Le aree pedonali esterne individuate con i mappali 706, 707, 709 e 710 sub. 12 sono poste sul lato nord del complesso e fungono da percorso di attraversamento da monte verso valle e da spazi di servizio; i camminamenti e i percorsi sono pavimentati con autobloccante come una parte delle aree adiacenti; all'interno dell'area individuata con i mappali 1140 e 1141 sono alloggiati i contatori ENEL di tutto il complesso; l'area individuata con il mappale 1149 è in parte adibita a scala di accesso ai terreni sottostanti via Molini sul lato sud del complesso; lungo la scala sono collocati i contatori del GAS.

Allo stato non esiste un regolamento delle parti comuni sopra elencate e descritte che avrebbe dovuto essere predisposto dal costruttore; tale regolamento andrà redatto dall'assemblea del futuro "supercondominio" e dovrà prevedere - fra le altre - la regolamentazione dei passaggi comuni e delle ridotte aree di sosta disponibili e l'uso esclusivo a favore del lotto 5 dell'area esterna facente parte del mappale 709 posta in corrispondenza dell'ingresso all'appartamento sul fronte nord.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
porzioni di corte comune adibite e passaggio, aree comuni e spazi accessori al complesso	201,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	201,00				0,00



AREE DI PERTINENZA COMUNI A TUTTO IL COMPLESSO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'appartamento, per taglio e tipologia, potrebbe trovare una buona collocazione sul mercato; la dimensione non eccessiva, la semi indipendenza, la potenziale disponibilità di adeguati spazi esterni e la collocazione in un'area verde sono sicuramente fattori positivi mentre la mancata sistemazione delle aree esterne, l'iniziale stato di deterioramento degli intonaci esterni (diffusa in generale in tutti i fabbricati componenti il borgo) e la presenza di una strada di accesso di ridotte dimensioni e dotata di forti pendenze ed il progetto di ampliamento della discarica del Boscaccio (si veda in proposito la nota al capo relativo alla situazione urbanistica) possono sicuramente costituire fattori disincentivanti all'acquisto.

Sulla base di queste considerazioni, a fronte di una situazione di mercato ancora relativamente statica, considerate la posizione, la composizione ed il taglio, qualità delle finiture e lo stato di manutenzione si ritiene di poter adottare un valore unitario pari ad € 1.100,00 per mq. di superficie commerciale da cui la stima che segue.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	81,43	x	1.100,00	=	89.567,50
Valore superficie accessori:	8,70	x	1.100,00	=	9.570,00
					<u>99.137,50</u>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere di completamento impiantistico e relative certificazioni di conformità	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 94.137,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 94.137,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento pari al 15% del valore commerciale del bene per l'immediatezza della vendita e per l'assenza di garanzia per vizi oltre che per le condizioni generali del complesso di cui gli immobili fanno parte.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Vado Ligure, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI - IL SOLE 24ORE

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	81,43	8,70	94.137,50	94.137,50
				94.137,50 €	94.137,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 93.637,50

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

Riduzione per arrotondamento: € 91,88

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 79.500,00

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: € 59.625,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 21/2020

LOTTO 7**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

fabbricato di civile abitazione costituito da un unico appartamento a VADO LIGURE VIA MOLINI 22, frazione località Mulini (o Cascine) , quartiere San Genesio, della superficie commerciale di 130,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]

Per la descrizione generale dei beni si rimanda al lotto I°.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 704 (catasto fabbricati), categoria F/2 (unità collabente), consistenza - , indirizzo catastale: VIA MOLINI CIV. 12, piano: S1-T, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da DVR per costituzione del 27/11/2007 protocollo n. SV0215210
Coerenze: nel complesso mappale 907, fabbricato con annessa corte mappale 710, mappali 723, 722 e 702
il fabbricato viene identificato al CT al foglio 28 part. 704 - EU di 275 mq. a seguito della presentazione del Tipo mappale del 30/06/2016 protocollo n. SV0043306 - viene specificato nelle annotazioni alla visura che l'ente urbano mappale 704 comprende i mappali 742 e 703.

A.1

terreno agricolo, composto da due porzioni di terreno poste a valle del fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 701 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Via Molini snc, piano: T-1, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Tabella di variazione del 06/07/1975 in atti dal 08/08/1983 (n. 983)
Coerenze: per i quattro immobili sopra descritti formanti un sol corpo a confini mappali 904, 695, 906, 907, 704, 723, 724, 721 e rio
al catasto terreni l'immobile risulta identificato come EU della superficie catastale di mq. 78
- foglio 28 particella 722 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespugliato classe U, superficie 130, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Variazione del 06/07/1975 in atti dal 08/08/1983 (n. 983)
- foglio 28 particella 702 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Cespugliato classe U, superficie 120, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Tabella di variazione del 06/07/1975 in atti dal 08/08/1983 (n. 983)
- foglio 28 particella 720 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespugliato classe U, superficie 170, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Variazione del 06/07/1975 in atti dal 08/08/1983 (n. 983)
Coerenze: mappali 904, 701, 702, 721 e strada vicinale

Le porzioni di terreno sono poste immediatamente a valle del fabbricato lato sud e sono in piccola parte pianeggianti e per la maggior parte in declivio e sono interamente coperte da vegetazione spontanea, all'interno dell'area si trova il sedime di un fabbricato collabente.

A.2

Altro terreno, (QUOTA 1/9 INDIVISO) composto da aree destinate a percorso pedonale di accesso e

attraversamento del complesso e spazi accessori adiacenti.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 706 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 707 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 709 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 71 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 710 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)

Coerenze: formanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 908, 909, 711, 710, 708, 1145, 723 e 704 tutti del foglio 28

- foglio 28 particella 1140 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 5, derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)
- foglio 28 particella 1141 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Cespugliato classe U, superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 € derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)

Coerenze: i due immobili fornanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 712, 1142, 714 e via Molini

- foglio 28 particella 1149 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespugliato classe U, superficie 10, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 11/11/2010 Pratica n. SV0189476 (n. 189476.1/2010)

Coerenze: corte comune mappale 710 a più lati, via Molini e mappale 726

tutti immobili intestati a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED]

Le aree pedonali esterne individuate con i mappali 706, 707, 709 e 710 sub. 12 sono poste sul lato nord del complesso e fungono da percorso di attraversamento da monte verso valle e da spazi di servizio; i camminamenti e i percorsi sono pavimentati con autobloccante come una parte delle aree adiacenti; all'interno dell'area individuata con i mappali 1140 e 1141 sono alloggiati i contatori ENEL di tutto il complesso; l'area individuata con il mappale 1149 è in parte adibita a scala di accesso ai terreni sottostanti via Molini sul lato sud del complesso; lungo la scala sono collocati i contatori del GAS.

Allo stato non esiste un regolamento delle parti comuni sopra elencate e descritte che avrebbe dovuto essere predisposto dal costruttore; tale regolamento andrà redatto dall'assemblea del futuro "supercondominio" e dovrà prevedere - fra le altre - la regolamentazione dei passaggi comuni e delle ridotte aree di sosta disponibili e l'uso esclusivo a favore del lotto 5 dell'area esterna facente parte del mappale 709 posta in corrispondenza dell'ingresso all'appartamento sul fronte nord.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	130,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,13 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.704,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.000,00
Data della valutazione:	12/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile è libero e nella piena disponibilità della proprietà esecutata

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 19/01/2011 a firma di [REDACTED] Notaio in Savona ai nn. 54.177 di rep. di repertorio, iscritta il 28/01/2011 a Savona ai nn. 994/170, a favore di [REDACTED] con sede in Lodi (LO) codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 13 anni.

La formalità è riferita solamente a beni di cui al presente lotto I°.

Beni offerti in garanzia: in comune di Vado Ligure, fabbricati censiti al N.C.E.U. del comune di Vado Ligure al foglio 28 mappali 704 e 742

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 09/04/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 174 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.945/928, a favore di [REDACTED] nato a Savona (SV) il 27 settembre 1967 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 15.000,00.

Importo capitale: € 6.384,76.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 11/06/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 308 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.946/929, a favore di [REDACTED] nato a Torino (TO) il 28 aprile 1968 codice fiscale n. [REDACTED], contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 24.550,04.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 08/08/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 387 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.947/930, a favore di [redacted] nato in Marocco (EE) l'1 gennaio 1971 codice fiscale n. [redacted] contro [redacted] con sede in Vado Ligure – cf. [redacted] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 10.000,00.

Importo capitale: € 4.197,92.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 16/02/2015 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 168 di rep. di repertorio, iscritta il 26/03/2015 a Savona ai nn. 2040/272, a favore di [redacted] con sede in Savona (SV) codice fiscale n. [redacted] contro [redacted] con sede in Vado Ligure – c. [redacted] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 995.601,27.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/04/2017 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 1.718 di rep. di repertorio, trascritta il 13/04/2017 a Savona ai nn. 3.498/2.646, a favore di [redacted] con sede in Milano (MI) codice fiscale n. [redacted] contro [redacted] con sede in Vado Ligure – cf. [redacted] derivante da verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento che ha dato origine alla procedura esecutiva n. 113/2017 riunita alla presente, colpisce – fra altri - la quota pari ad 1/1 della piena proprietà dei beni descritti come: Unità negoziale 1: Nel Comune di Vado Ligure – Catasto Fabbricati Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1: Foglio 28 Particella 73 Subalterno 3 - Natura A3 - Consistenza 4 vani Immobile n. 2: Foglio 28 Particella 704 - Natura F2 - UNITA' COLLABENTI Immobile n. 3: Foglio 28 Particella 742 - Natura F2 - UNITA' COLLABENTI Nel Comune di Vado Ligure – Catasto Terreni Immobile n. 4: Foglio 28 Particella 704 - Natura EU - ENTE URBANO Immobile n. 5: Foglio 28 Particella 742 - Natura EU - ENTE URBANO L'individuazione e la descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione coincidono con l'identificazione e l'intestazione catastale dei beni oggetto di stima e con quanto verificato in sede di sopralluogo ed oggetto della presente relazione relativamente ai lotti I (immobile 1) e VII (immobili 2 e 3 coincidenti con gli immobili 4 e 5 al CT)

sentenza di fallimento, stipulata il 25/10/2020 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 22/77 di repertorio, trascritta il 16/11/2020 a Savona ai nn. 9467/7199, a favore di [redacted], contro [redacted] con sede in Vado Ligure – cf. [redacted] derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Savona.

Per maggior dettaglio si rimanda al lotto 1.

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:

██████████ con sede in Vado Ligure – cf. ██████████ per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 24/04/2017), con atto stipulato il 24/04/1997 a firma di ██████████ Notaio in Savona ai nn. 56.500 di repertorio, registrato il 12/05/1997 a Savona ai nn. 1345, trascritto il 28/04/1997 a Savona ai nn. 3050/2354.

Per maggior dettaglio si rimanda al lotto I

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' ART. 23, 24 e 26 L.R. N. 16/2008 N. DIA prot. n. 10291/2010 e successive varianti, intestata a ██████████ con sede in Vado Ligure, per lavori di SOPRAELEVAZIONE PARZIALE CON AUMENTO VOLUMETRICO (Art. 9 L.R. 49/2009), presentata il 18/06/2010 con il n. 10291 di protocollo, rilasciata il 08/07/2010, agibilità non ancora rilasciata.

I lavori risultano da tempo sospesi, l'intervento di sopraelevazione con aumento volumetrico è stato completato ma restano ancora da eseguire tutte le finiture interne e le dotazioni impiantistiche; la ripresa ed il completamento dei lavori potranno avvenire con la presentazione di una SCIA per completamento ai sensi della normativa vigente. Sono state riscontrate alcune minime variazioni nella distribuzione interna al piano seminterrato che potranno essere oggetto di corretta segnalazione in occasione della ripresa dei lavori.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona APN - AGRICOLA A PROTEZIONE NATURALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 18.5 DELLE NTA vedi documentazione e schede allegate

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VADO LIGURE VIA MOLINI 22, FRAZIONE LOCALITÀ MULINI (O CASCINE),
QUARTIERE SAN GENESIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato di civile abitazione costituito da un unico appartamento a VADO LIGURE VIA MOLINI 22, frazione località Mulini (o Cascine) , quartiere San Genesio, della superficie commerciale di 130,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (██████████)

Per la descrizione generale dei beni si rimanda al lotto I°.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 704 (catasto fabbricati), categoria F/2 (unità collabente), consistenza - , indirizzo catastale: VIA MOLINI CIV. 12, piano: S1-T, intestato a ██████████ con sede in Vado Ligure – cf ██████████ derivante da DVR per costituzione del 27/11/2007 protocollo n. SV0215210

Coerenze: nel complesso mappale 907, fabbricato con annessa corte mappale 710, mappali 723, 722 e 702

il fabbricato viene identificato al CT al foglio 28 part. 704 - EU di 275 mq. a seguito della presentazione del Tipo mappale del 30/06/2016 protocollo n. SV0043306 - viene specificato nelle annotazioni alla visura che l'ente urbano mappale 704 comprende i mappali 742 e 703.



FABBRICATO INDIPENDENTE CIV. 22 VISTE ESTERNE



FABBRICATO INDIPENDENTE CIV. 22 VISTE ESTERNE



FABBRICATO INDIPENDENTE CIV. 22 VISTE ESTERNE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (5 KM) GENOVA (50KM)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



LOCALIZZAZIONE AREA A SCALA TERRITORIALE



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO SU BASE SATELLITARE



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO SU BASE CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE



INDIVIDUAZIONE IMMOBILI LOTTO 7

COLLEGAMENTI

superstrada di stante 1 KM
 autostrada di stante 2.5 KM
 porto di stante 2.5 KM
 aeroporto di stante 40 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto del settimo lotto è un fabbricato indipendente sviluppato da terra a tetto su tre piani (seminterrato, terreno e primo) composto da due blocchi disposti lungo il declivio della collina al di sotto del nucleo principale costituito dai fabbricati di cui ai lotti precedenti.

L'immobile ha accesso indipendente dal civ. 22 di via Molini, attraverso l'area adibita a corte comune che circonda la parte bassa delle strutture e dà accesso da una parte alle cantine e dall'altra ai beni oggetto del presente lotto e quindi attraverso una ampia porzione di corte ad uso esclusivo trattata a terrazza;

il piano terreno è composto oltre alla terrazza di accesso da un ingresso a disimpegno, da un locale bagno e dal vano scala che conduce da un lato al piano primo, costituito da due camere disposte su livelli sfalsati e dall'altro al piano seminterrato, adibito a zona giorno, a sua volta accessibile dall'esterno e servito da una seconda scala indipendente, composto da ampio soggiorno con angolo cottura, spazio di disimpegno, una camera, bagno e ampio ripostiglio.

Tutti i locali sono ancora al rustico e privi di dotazioni impiantistiche mentre le finiture esterne e le coperture sono state completate e sono in tutto analoghe a quelle degli edifici confinanti.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile, sia pur ancora da completare, sono appena sufficienti, anche in questo caso come per tutti gli altri fabbricati componenti il complesso sono da segnalare diffuse situazioni di degrado degli intonaci e delle tinteggiature esterne e puntuali problematiche legate ad infiltrazioni.

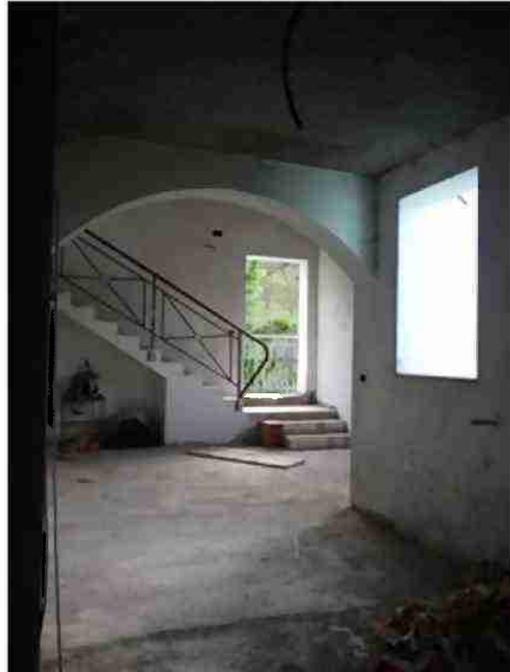
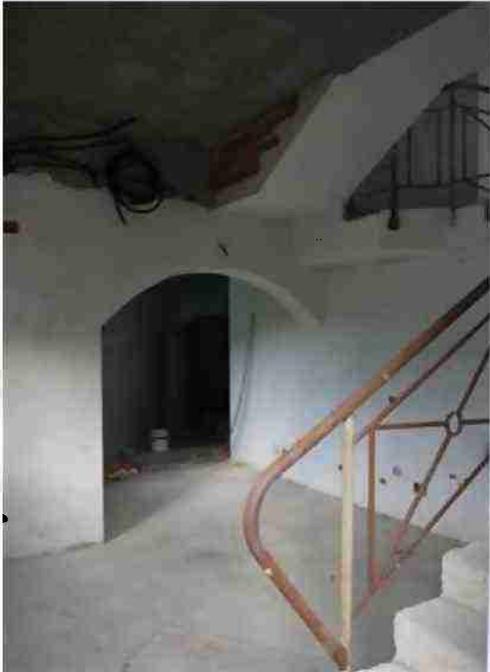
La superficie lorda dell'appartamento è di circa 130 mq, oltre alla terrazza ed alla corte esterna.

Completano il lotto quattro appezzamenti di terreno contigui posti immediatamente a valle del fabbricato con entrostante sedime di fabbricato allo stato di rudere.

Costituiscono inoltre accessori comuni a tutte le unità costituenti il complesso descritte ai lotti da 1 a 9 le aree pedonali esterne individuate con i mappali 706, 707, 709 e 710 sub. 12, poste sul lato nord dello stesso; l'area ove sono collocati i contatori ENEL individuata con i mappali 1140 e 1141, posta immediatamente a monte della strada pubblica; l'area individuata con il mappale 1149 in parte adibita a scala di accesso ai terreni sottostanti via Molini sul lato sud del complesso, ove sono collocati i contatori del GAS.



APPARTAMENTO CIV. 22 VISTE INTERNE



APPARTAMENTO CIV. 22 VISTE INTERNE



APPARTAMENTO CIV. 22 VISTE INTERNE

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
locali abitativi allo stato rustico al piano primo seminterrato - zona giorno, una camera e servizi	70,00	x	100 %	=	70,00
locali abitativi allo stato di rustico al piano terreno - ingresso disimpegno, bagno e corpo scala di collegamento	20,00	x	100 %	=	20,00
locali abitativi al piano primo - due camere e scala di collegamento	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	130,00				130,00



APPARTAMENTO CIV. 22 - PIANI T-1 RILIEVO DI MASSIMA

ACCESSORI:

terreno agricolo, composto da due porzioni di terreno poste a valle del fabbricato.
Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 701 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Via Molini snc, piano: T-1, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED], derivante da Tabella di variazione del 06/07/1975 in atti dal 08/08/1983 (n. 983)
Coerenze: per i quattro immobili sopra descritti formanti un sol corpo a confini mappali 904, 695, 906, 907, 704, 723, 724, 721 e rio al catasto terreni l'immobile risulta identificato come EU della superficie catastale di mq. 78
- foglio 28 particella 722 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespugliato classe U, superficie 130, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED], derivante da Variazione del 06/07/1975 in atti dal 08/08/1983 (n. 983)
- foglio 28 particella 702 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Cespugliato classe U, superficie 120, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Tabella di variazione del 06/07/1975 in atti dal 08/08/1983 (n. 983)
- foglio 28 particella 720 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespugliato classe U, superficie 170, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Variazione del 06/07/1975 in atti dal 08/08/1983 (n. 983)
Coerenze: mappali 904, 701, 702, 721 e strada vicinale

Le porzioni di terreno sono poste immediatamente a valle del fabbricato lato sud e sono in piccola parte pianeggianti e per la maggior parte in declivio e sono interamente coperte da vegetazione spontanea, all'interno dell'area si trova il sedime di un fabbricato collabente.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
porzioni di terreno adiacenti al fabbricato solo in parte utilizzabili come giardino - porzione entro 25 mq.	25,00	x	10 %	=	2,50

porzione oltre 25 mq.	463,00	x	1 %	=	4,63
Totale:	488,00				7,13

Altro terreno, (QUOTA 1/9 INDIVISO) composto da aree destinate a percorso pedonale di accesso e attraversamento del complesso e spazi accessori adiacenti.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 706 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 707 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 709 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 71 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 710 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)

Coerenze: formanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 908, 909, 711, 710, 708, 1145, 723 e 704 tutti del foglio 28

- foglio 28 particella 1140 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 5, derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)
- foglio 28 particella 1141 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Cespugliato classe U, superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 € derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)

Coerenze: i due immobili fornanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 712, 1142, 714 e via Molini

- foglio 28 particella 1149 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespugliato classe U, superficie 10, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 11/11/2010 Pratica n. SV0189476 (n. 189476.1/2010)

Coerenze: corte comune mappale 710 a più lati, via Molini e mappale 726

tutti immobili intestati a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf [REDACTED]

Le aree pedonali esterne individuate con i mappali 706, 707, 709 e 710 sub. 12 sono poste sul lato nord del complesso e fungono da percorso di attraversamento da monte verso valle e da spazi di servizio; i camminamenti e i percorsi sono pavimentati con autobloccante come una parte delle aree adiacenti; all'interno dell'area individuata con i mappali 1140 e 1141 sono alloggiati i contatori ENEL di tutto il complesso; l'area individuata con il mappale 1149 è in parte adibita a scala di accesso ai terreni sottostanti via Molini sul lato sud del complesso; lungo la scala sono collocati i contatori del GAS.

Allo stato non esiste un regolamento delle parti comuni sopra elencate e descritte che avrebbe dovuto essere predisposto dal costruttore; tale regolamento andrà redatto dall'assemblea del futuro "supercondominio" e dovrà prevedere - fra le altre - la regolamentazione dei passaggi comuni e delle ridotte aree di sosta disponibili e l'uso esclusivo a favore del lotto 5 dell'area esterna facente parte del mappale 709 posta in corrispondenza dell'ingresso all'appartamento sul fronte nord.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
porzioni di corte comune adibite e passaggio, aree comuni e spazi	201,00	x	0 %	=	0,00

accessori al complesso

Totale:

201,00

0,00



AREE DI PERTINENZA COMUNI A TUTTO IL COMPLESSO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'appartamento, per taglio e tipologia, potrebbe trovare una buona collocazione sul mercato; l'ampia disponibilità di spazi anche esterni in parte trattati a terrazza ed in parte da lasciare a giardino, la completa indipendenza, la collocazione in un'area verde sono sicuramente fattori positivi mentre la mancata sistemazione delle aree esterne, l'iniziale stato di deterioramento degli intonaci esterni (diffusa in generale in tutti i fabbricati componenti il borgo) e la presenza di una strada di accesso di ridotte dimensioni e dotata di forti pendenze ed il progetto di ampliamento della discarica del Boscaccio (si veda in proposito la nota al capo relativo alla situazione urbanistica) possono sicuramente costituire fattori di disincentivanti all'acquisto.

Sulla base di queste considerazioni, a fronte di una situazione di mercato ancora relativamente statica, considerate la posizione, la composizione ed il taglio, qualità delle finiture e lo stato di avanzamento lavori si ritiene di poter adottare un valore unitario pari ad € 800,00 per mq. di superficie commerciale da cui la stima che segue.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	130,00	x	800,00	=	104.000,00
Valore superficie accessori:	7,13	x	800,00	=	5.704,00
					109.704,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 109.704,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 109.704,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento pari al 15% del valore commerciale del bene per l'immediatezza della vendita e per l'assenza di garanzia per vizi oltre che per le condizioni generali del complesso di cui gli immobili fanno parte.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Vado Ligure, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI - IL SOLE 24ORE

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	130,00	7,13	109.704,00	109.704,00
				109.704,00 €	109.704,00 €

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: €. 109.704,00

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

Riduzione per arrotondamento: €. 248,40

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 93.000,00

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: €. 69.750,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 21/2020

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a VADO LIGURE VIA MOLINI SNC, frazione località Mulini (o Cascine), quartiere San Genesio, della superficie commerciale di 33,50 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Per la descrizione generale dei beni si rimanda al lotto I°.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 710 sub. 7 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla DVR prot. del 18/11/2010 n. SV0197583, categoria C/2, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 98,85 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLINI SNC, piano: S3, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da DVR del 18/11/2010 prot. n. SV0197583 per ampliamento-ultimazione di fabbricato urbano e successiva DVR del 12/10/2011 n. SV0270693 per Variazione di classamento
Coerenze: mappale 709 dal quale ha accesso, terrapieno, mappale 1146, appartamento mappale 710 sub. 6 e mappale 68

A1

Altro terreno, (QUOTA 1/9 INDIVISO) composto da aree destinate a percorso pedonale di accesso e attraversamento del complesso e spazi accessori adiacenti.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 706 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 707 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 709 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 71 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 710 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)

Coerenze: formanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 908, 909, 711, 710, 708, 1145, 723 e 704 tutti del foglio 28

- foglio 28 particella 1140 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 5, derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)
- foglio 28 particella 1141 (catasto terreni), qualità/classe Pascolo Cespugliato classe U, superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)

Coerenze: i due immobili formanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 712, 1142, 714 e via Molini

- foglio 28 particella 1149 (catasto terreni), qualità/classe pascolo cespugliato classe U,

superficie 10, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 11/11/2010 Pratica n. SV0189476 (n. 189476.1/2010)

Coerenze: corte comune mappale 710 a più lati, via Molini e mappale 726

tutti immobili intestati a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf [REDACTED]

Le aree pedonali esterne individuate con i mappali 706, 707, 709 e 710 sub. 12 sono poste sul lato nord del complesso e fungono da percorso di attraversamento da monte verso valle e da spazi di servizio; i camminamenti e i percorsi sono pavimentati con autobloccante come una parte delle aree adiacenti; all'interno dell'area individuata con i mappali 1140 e 1141 sono alloggiati i contatori ENEL di tutto il complesso; l'area individuata con il mappale 1149 è in parte adibita a scala di accesso ai terreni sottostanti via Mulini sul lato sud del complesso; lungo la scala sono collocati i contatori del GAS.

Allo stato non esiste un regolamento delle parti comuni sopra elencate e descritte che avrebbe dovuto essere predisposto dal costruttore; tale regolamento andrà redatto dall'assemblea del futuro "supercondominio" e dovrà prevedere - fra le altre - la regolamentazione dei passaggi comuni e delle ridotte aree di sosta disponibili e l'uso esclusivo a favore del lotto 5 dell'area esterna facente parte del mappale 709 posta in corrispondenza dell'ingresso all'appartamento sul fronte nord.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	33,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.050,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.500,00
Data della valutazione:	12/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
La cantina è nella piena disponibilità della società proprietaria

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 giudiziale attiva, stipulata il 09/04/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 174 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.945/928, a favore di [REDACTED] nato a Savona (SV) il 27 settembre 1967 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 15.000,00.

Importo capitale: € 6.384,76.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 11/06/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 308 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.946/929, a favore di [REDACTED] nato a Torino (TO) il 28 aprile 1968 codice fiscale n. [REDACTED], contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 24.550,04.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 08/08/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 387 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.947/930, a favore di [REDACTED] nato in Marocco (EE) l'1 gennaio 1971 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 10.000,00.

Importo capitale: € 4.197,92.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 16/02/2015 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 168 di rep. di repertorio, iscritta il 26/03/2015 a Savona ai nn. 2040/272, a favore di [REDACTED] con sede in Savona (SV) codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 995.601,27.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/03/2017 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 1.018 di rep. di repertorio, trascritta il 21/04/2017 a Savona ai nn. 3745/2840, a favore di [REDACTED] nato a Torino il 26/06/1977, cf. [REDACTED] nata a Savona il 2/12/1981, cf. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento per cui si procede, per maggior dettaglio si rimanda al lotto I

sentenza di fallimento, stipulata il 25/10/2020 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 22/77 di repertorio, trascritta il 16/11/2020 a Savona ai nn. 9467/7199, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Savona.

Per maggior dettaglio si rimanda al lotto 1

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:

██████████ con sede in Vado Ligure – cf ██████████ per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 24/04/2017), con atto stipulato il 24/04/1997 a firma di ██████████ Notaio in Savona ai nn. 56.500 di repertorio, registrato il 12/05/1997 a Savona ai nn. 1345, trascritto il 28/04/1997 a Savona ai nn. 3050/2354.

Per maggior dettaglio si rimanda al lotto I

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' ART. 4, 5 E 21 L.R. N. 29/2002 N. DIA prot. n. 2226/2008 e successive varianti, intestata a ██████████ con sede in Vado Ligure, per lavori di RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO ED ADEGUAMENTO TECNOLOGICO, presentata il 11/02/2008 con il n. 2226 di protocollo, rilasciata il 01/12/2008, agibilità del 12/01/2011 con il n. 549 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona APN - AGRICOLA A PROTEZIONE NATURALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 18.5 DELLE NTA vedi documentazione e schede allegate

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VADO LIGURE VIA MOLINI SNC, FRAZIONE LOCALITÀ MULINI (O CASCINE),
QUARTIERE SAN GENESIO

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a VADO LIGURE VIA MOLINI SNC, frazione località Mulini (o Cascine) , quartiere San Genesio, della superficie commerciale di 33,50 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Per la descrizione generale dei beni si rimanda al lotto I°.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 710 sub. 7 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla DVR prot. del 18/11/2010 n. SV0197583, categoria C/2, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 98,85 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLINI SNC, piano: S3, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da DVR del 18/11/2010 prot. n. SV0197583 per ampliamento-ultimazione di fabbricato urbano e successiva DVR del 12/10/2011 n. SV0270693 per Variazione di classamento
Coerenze: mappale 709 dal quale ha accesso, terrapieno, mappale 1146, appartamento mappale 710 sub. 6 e mappale 68



PORZIONE DI FABBRICATO DI CUI FA PARTE LA CANTINA



PORTA DI ACCESSO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (5 KM) GENOVA (50 KM)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



LOCALIZZAZIONE AREA A SCALA TERRITORIALE



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO SU BASE SATELLITARE



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO SU BASE CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE



INDIVIDUAZIONE IMMOBILI LOTTO 8

COLLEGAMENTI

- superstrada di stante 1 KM
- autostrada di stante 2.5 KM
- porto di stante 2.5 KM
- aeroporto di stante 40 KM

- nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:

- al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

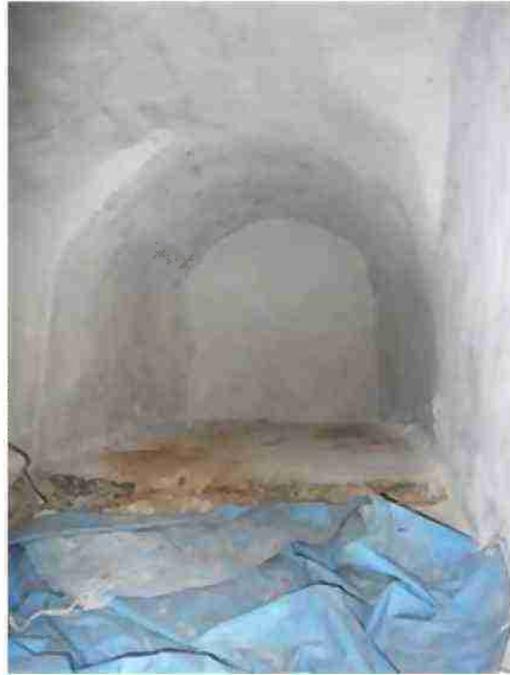
L'unità immobiliare oggetto dell'ottavo lotto è un locale adibito a deposito - sgombero posto al piano terzo sottostrada coincidente con il piano terreno del terzo blocco del complesso di fabbricati posti a valle del borgo e della strada di accesso.

L'immobile ha accesso indipendente attraverso l'area pedonale che collega la quota strada a quello del piano cantinato ed è composto da tre locali tra loro collegati, ricavati all'interno delle strutture di fondazione del fabbricato e dotati di altezze variabili.

I locali sono privi di impianti e finiti con intonaco al grezzo; la pavimentazione è in terra battuta e la quota del pavimento del locale di ingresso e del locale adiacente potrebbe essere ancora ribassata al fine di ricavare maggior altezza per il locale.

Sul fronte opposto rispetto all'ingresso sono presenti due piccole luci frontistanti il terreno individuato con il mappale 1146 che costituisce il giardino pertinenziale dell'appartamento individuato con il civico 18.

Costituiscono accessori comuni a tutte le unità costituenti il complesso descritte ai lotti da 1 a 9 le aree pedonali esterne individuate con i mappali 706, 707, 709 e 710 sub. 12, poste sul lato nord dello stesso; l'area ove sono collocati i contatori ENEL individuata con i mappali 1140 e 1141, posta immediatamente a monte della strada pubblica; l'area individuata con il mappale 1149 in parte adibita a scala di accesso ai terreni sottostanti via Mulini sul lato sud del complesso, ove sono collocati i contatori del GAS.



LOCALE DEPOSITO/CANTINA VISTE INTERNE



LOCALE DEPOSITO/CANTINA VISTE INTERNE



LOCALE DEPOSITO/CANTINA VISTE INTERNE

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
locali cantina	27,00	x	100 %	=	27,00
locali altezza ridotta	13,00	x	50 %	=	6,50
Totale:	40,00				33,50



CANTINA RILIEVO DI MASSIMA

ACCESSORI:

Altro terreno, (QUOTA 1/9 INDIVISO) composto da aree destinate a percorso pedonale di accesso e attraversamento del complesso e spazi accessori adiacenti.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 706 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 707 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 709 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 71 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 710 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)

Coerenze: formanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 908, 909, 711, 710, 708, 1145, 723 e 704 tutti del foglio 28

- foglio 28 particella 1140 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 5, derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)
- foglio 28 particella 1141 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Cespugliato classe U, superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 € derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)

Coerenze: i due immobili formanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 712, 1142, 714 e via Molini

- foglio 28 particella 1149 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespugliato classe U, superficie 10, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 11/11/2010 Pratica n. SV0189476 (n. 189476.1/2010)

Coerenze: corte comune mappale 710 a più lati, via Molini e mappale 726

tutti immobili intestati a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED]

Le aree pedonali esterne individuate con i mappali 706, 707, 709 e 710 sub. 12 sono poste sul lato nord del complesso e fungono da percorso di attraversamento da monte verso valle e da spazi di servizio; i camminamenti e i percorsi sono pavimentati con autobloccante come una parte delle aree adiacenti; all'interno dell'area individuata con i mappali 1140 e 1141 sono alloggiati i contatori ENEL di tutto il complesso; l'area individuata con il mappale 1149 è in parte adibita a scala di accesso ai terreni sottostanti via Molini sul lato sud del complesso; lungo la scala sono collocati i contatori del GAS.

Allo stato non esiste un regolamento delle parti comuni sopra elencate e descritte che avrebbe dovuto essere predisposto dal costruttore; tale regolamento andrà redatto dall'assemblea del futuro "supercondominio" e dovrà prevedere - fra le altre - la regolamentazione dei passaggi comuni e delle ridotte aree di sosta disponibili e l'uso esclusivo a favore del lotto 5 dell'area esterna facente parte del mappale 709 posta in corrispondenza dell'ingresso all'appartamento sul fronte nord.

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
porzioni di corte comune adibite e passaggio, aree comuni e spazi	201,00	x	0 %	=	0,00

accessori al complesso

Totale:

201,00

0,00



AREE DI PERTINENZA COMUNI A TUTTO IL COMPLESSO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il locale può costituire un utile accessorio per gli appartamenti circostanti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	33,50	x	300,00	=	10.050,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	300,00	=	0,00
					10.050,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 10.050,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 10.050,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento pari al 15% del valore commerciale del bene per l'immediatezza della vendita e per l'assenza di garanzia per vizi oltre che per le condizioni generali del complesso di cui gli immobili fanno parte.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Vado Ligure, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI - IL SOLE 24ORE

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	cantina	33,50	0,00	10.050,00	10.050,00
				10.050,00 €	10.050,00 €

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: €. 10.050,00

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

Riduzione per arrotondamento: €. 42,50

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 8.500,00

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: €. 6.375,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 21/2020

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno agricolo a VADO LIGURE Via Molini, frazione San Genesio, della superficie commerciale di 6,50 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]

Per la descrizione generale dei beni si rimanda al lotto 1

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1142 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Cespugliato, superficie 80, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)

Coerenze: mappali 712, 1143, corte comune mappale 714 e mappale 1141

- foglio 28 particella 715 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Cespugliato classe U, superficie 150, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Variazione del 06/07/1975 in atti dal 08/08/1983 (n. 983)

Coerenze: mappali 712, 716, 727 e 1144 del foglio 28

I due terreni presentano una forma rettangolare, un'orografia a fasce pianeggianti, una tessitura prevalente a prato

A.1

Altro terreno, (QUOTA 1/9 INDIVISO) composto da aree destinate a percorso pedonale di accesso e attraversamento del complesso e spazi accessori adiacenti.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 706 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 707 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 709 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 71 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 710 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)

Coerenze: formanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 908, 909, 711, 710, 708, 1145, 723 e 704 tutti del foglio 28

- foglio 28 particella 1140 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 5, derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)
- foglio 28 particella 1141 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Cespugliato classe U,

superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)

Coerenze: i due immobili fornanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 712, 1142, 714 e via Molini

- foglio 28 particella 1149 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespugliato classe U, superficie 10, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 11/11/2010 Pratica n. SV0189476 (n. 189476.1/2010)

Coerenze: corte comune mappale 710 a più lati, via Molini e mappale 726

tutti immobili intestati a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf [REDACTED]

Le aree pedonali esterne individuate con i mappali 706, 707, 709 e 710 sub. 12 sono poste sul lato nord del complesso e fungono da percorso di attraversamento da monte verso valle e da spazi di servizio; i camminamenti e i percorsi sono pavimentati con autobloccante come una parte delle aree adiacenti; all'interno dell'area individuata con i mappali 1140 e 1141 sono alloggiati i contatori ENEL di tutto il complesso; l'area individuata con il mappale 1149 è in parte adibita a scala di accesso ai terreni sottostanti via Molini sul lato sud del complesso; lungo la scala sono collocati i contatori del GAS.

Allo stato non esiste un regolamento delle parti comuni sopra elencate e descritte che avrebbe dovuto essere predisposto dal costruttore; tale regolamento andrà redatto dall'assemblea del futuro "supercondominio" e dovrà prevedere - fra le altre - la regolamentazione dei passaggi comuni e delle ridotte aree di sosta disponibili e l'uso esclusivo a favore del lotto 5 dell'area esterna facente parte del mappale 709 posta in corrispondenza dell'ingresso all'appartamento sul fronte nord.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.800,00
Data della valutazione:	12/04/2023

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 giudiziale attiva, stipulata il 09/04/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 174 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.945/928, a favore di [REDACTED] nato a Savona (SV) il 27 settembre 1967 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 15.000,00.

Importo capitale: € 6.384,76.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 11/06/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 308 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.946/929, a favore di [REDACTED] nato a Torino (TO) il 28 aprile 1968 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 24.550,04.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 08/08/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 387 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.947/930, a favore di [REDACTED] nato in Marocco (EE) l'1 gennaio 1971 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 10.000,00.

Importo capitale: € 4.197,92.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 26/02/2008 a firma di [REDACTED] Notaio in Savona ai nn. 46.866 di rep. di repertorio, iscritta il 29/02/2008 a Savona ai nn. 2359/415, a favore di [REDACTED] con sede in Savona (SV) codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 2.000.000,00.

Importo capitale: € 1.000.000,00.

Beni originariamente concessi in garanzia: Nel Comune di Vado Ligure – Catasto Fabbricati Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 1 Immobile n. 2: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 2 Immobile n. 3: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 3 Immobile n. 4: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 4 Immobile n. 5: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 5 Immobile n. 6: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 6 Immobile n. 7: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 7 Immobile n. 8: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 8 Immobile n. 9: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 9 Immobile n. 10: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 10 Con atto ricevuto dal medesimo Notaio A. Firpo in data 14/06/2011 rep. 54.957 annotato in data 21/06/2011 ai nn. 6093/820 l'ipoteca è stata frazionata in cinque lotti descritti come segue: lotto n. 1: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 1 – quota mutuo € 175.000 – quota ipoteca € 350.000,00 lotto n. 2: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 2 – quota mutuo € 100.000 – quota ipoteca € 200.000,00 lotto n. 3: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 3 – quota mutuo € 155.000 – quota ipoteca € 310.000,00 lotto n. 4: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 4 – quota mutuo € 255.000 – quota ipoteca € 510.000,00 lotto n. 5: Foglio 28 Mappale 710 Subalterno 6 – quota mutuo € 130.000 – quota ipoteca € 260.000,00

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 16/02/2015 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 168 di rep. di repertorio, iscritta il 26/03/2015 a Savona ai nn. 2040/272, a favore di [REDACTED] con sede in Savona (SV) codice fiscale n. [REDACTED], contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 995.601,27.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 25/10/2020 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 22/77 di repertorio, trascritta il 16/11/2020 a Savona ai nn. 9467/7199, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Savona.
Per maggior dettaglio si rimanda al lotto 1

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:

[REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 24/04/2017), con atto stipulato il 24/04/1997 a firma di [REDACTED] Notaio in Savona ai nn. 56.500 di repertorio, registrato il 12/05/1997 a Savona ai nn. 1345, trascritto il 28/04/1997 a Savona ai nn. 3050/2354.
Per maggior dettaglio si rimanda al lotto I

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' ART. 4, 5 E 21 L.R. N. 29/2002 N. DIA prot. n. 13418/2006 e successive varianti, intestata a [REDACTED] con sede in Vado Ligure, per lavori di RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO ED ADEGUAMENTO TECNOLOGICO, presentata il 02/09/2006 con il n. 13481 di protocollo, rilasciata il 22/09/2006, agibilità del 03/08/2010 con il n. 13240 di protocollo.
Alla prima DIA era seguita una DIA in variante presentata in data 12/07/2007 con prot. 10031

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona APN - AGRICOLA A PROTEZIONE NATURALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 18.5 DELLE NTA vedi documentazione e schede allegate

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VADO LIGURE VIA MOLINI, FRAZIONE SAN GENESIO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a VADO LIGURE Via Molini, frazione San Genesio, della superficie commerciale di 6,50 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]

Per la descrizione generale dei beni si rimanda al lotto 1

Identificazioni catastale:

- foglio 28 particella 1142 (catasto terreni), qualità/classe Pascolo Cespugliato, superficie 80, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)

Coerenze: mappali 712, 1143, corte comune mappale 714 e mappale 1141

- foglio 28 particella 715 (catasto terreni), qualità/classe Pascolo Cespugliato classe U, superficie 150, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Variazione del 06/07/1975 in atti dal 08/08/1983 (n. 983)

Coerenze: mappali 712, 716, 727 e 1144 del foglio 28

I due terreni presentano una forma rettangolare, un'orografia a fasce pianeggianti, una tessitura prevalente a prato



PORZIONE DI TERRENO AD USO CORTE GIARDINO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (5 KM) GENOVA (50 KM)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



LOCALIZZAZIONE AREA A SCALA TERRITORIALE



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO SU BASE SATELLITARE



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO SU BASE CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE



INDIVIDUAZIONE IMMOBILI LOTTO 9

COLLEGAMENTI

aeroporto di distante 40 KM

nella media ★★☆☆☆☆

superstrada di distante 1 KM

nella media ★★☆☆☆☆

porto di distante 2.5 KM

nella media ★★☆☆☆☆

autostrada di distante 2.5 KM

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno si trova a monte del corso di via Molini ed è diviso in due differenti porzioni: la prima adiacente alla pubblica via ed alla corte comune del fabbricato, è trattata in parte a prato ed in parte - per la porzione frontistante l'ingresso al civico 5 - a terrazza pavimentata con autobloccanti; la seconda è costituita da una ampia fascia pianeggiante posta a monte del fabbricato.

La prima porzione si trova in posizione rialzata rispetto al corso della via, è sostenuta da murature di contenimento in pietra a vista, è accessibile dalla corte comune al fabbricato e costituisce un naturale accessorio esterno per la porzione di fabbricato distinta con il civico n. 5.

La seconda è posta più in alto, al di sopra delle due prime fasce di terreno adiacenti alla corte

comune che vengono attribuite al lotto 1 della presente relazione ed è una fascia coltiva.

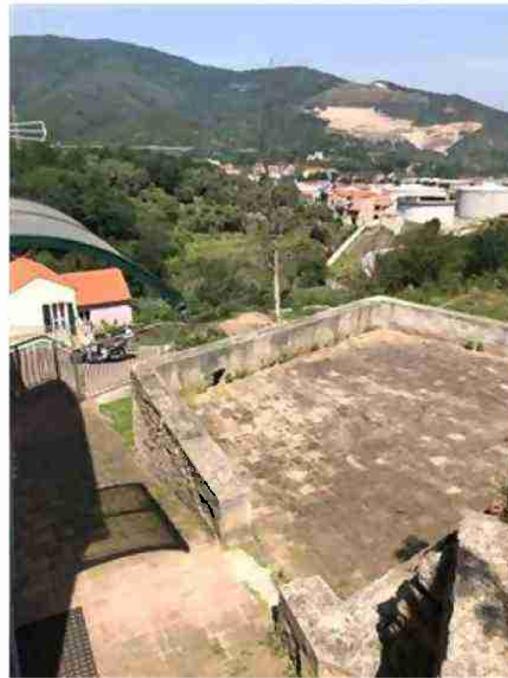
Unitamente al terreno vengono cedute tutte le altre porzioni che costituiscono accessori comuni a tutte le unità costituenti il complesso descritte ai lotti da 1 a 9 e quindi le aree pedonali esterne individuate con i mappali 706, 707, 709 e 710 sub. 12, poste sul lato nord dello stesso; l'area ove sono collocati i contatori ENEL individuata con i mappali 1140 e 1141, posta immediatamente a monte della strada pubblica; l'area individuata con il mappale 1149 in parte adibita a scala di accesso ai terreni sottostanti via Mulini sul lato sud del complesso, ove sono collocati i contatori del GAS.

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area esterna in parte a terrazza ed in parte a giardino - porzione entro 25 mq	25,00	x	15 %	=	3,75
area esterna in parte a terrazza ed in parte a giardino - porzione oltre 25 mq	55,00	x	5 %	=	2,75
porzione di terreno coltivo posta a monte del fabbricato	150,00	x	1 %	=	1,50
Totale:	230,00				8,00





PORZIONE DI TERRENO AD USO CORTE GIARDINO



PORZIONE DI TERRENO AD USO COLTIVO

ACCESSORI:

Altro terreno, (QUOTA 1/9 INDIVISO) composto da aree destinate a percorso pedonale di accesso e attraversamento del complesso e spazi accessori adiacenti.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 706 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 707 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 709 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 71 mq, indirizzo catastale: Via Molini, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)
- foglio 28 particella 710 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via

Molini , piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2007 Pratica n. SV0215202 (n. 2657.1/2007)

Coerenze: formanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 908, 909, 711, 710, 708, 1145, 723 e 704 tutti del foglio 28

- foglio 28 particella 1140 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 5, derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)
- foglio 28 particella 1141 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Cespugliato classe U, superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 € derivante da FRAZIONAMENTO del 09/11/2010 Pratica n. SV0189734 (n. 189734.1/2010)

Coerenze: i due immobili fornanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 712, 1142, 714 e via Molini

- foglio 28 particella 1149 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespugliato classe U, superficie 10, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 11/11/2010 Pratica n. SV0189476 (n. 189476.1/2010)

Coerenze: corte comune mappale 710 a più lati, via Molini e mappale 726

tutti immobili intestati a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf [REDACTED]

Le aree pedonali esterne individuate con i mappali 706, 707, 709 e 710 sub. 12 sono poste sul lato nord del complesso e fungono da percorso di attraversamento da monte verso valle e da spazi di servizio; i camminamenti e i percorsi sono pavimentati con autobloccante come una parte delle aree adiacenti; all'interno dell'area individuata con i mappali 1140 e 1141 sono alloggiati i contatori ENEL di tutto il complesso; l'area individuata con il mappale 1149 è in parte adibita a scala di accesso ai terreni sottostanti via Molini sul lato sud del complesso; lungo la scala sono collocati i contatori del GAS.

Allo stato non esiste un regolamento delle parti comuni sopra elencate e descritte che avrebbe dovuto essere predisposto dal costruttore; tale regolamento andrà redatto dall'assemblea del futuro "supercondominio" e dovrà prevedere - fra le altre - la regolamentazione dei passaggi comuni e delle ridotte aree di sosta disponibili e l'uso esclusivo a favore del lotto 5 dell'area esterna facente parte del mappale 709 posta in corrispondenza dell'ingresso all'appartamento sul fronte nord.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
porzioni di corte comune adibite e passaggio, aree comuni e spazi accessori al complesso	201,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	201,00				0,00





AREE DI PERTINENZA COMUNI A TUTTO IL COMPLESSO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'area costituisce una pertinenza naturale per l'unità abitativa distinta con il civ. n. 5 per la valutazione si ritiene corretto adottare un valore leggermente inferiore rispetto a quello utilizzato per la porzione di fabbricato descritta al lotto 1.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	8,00	x	1.000,00	=	8.000,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.000,00	=	0,00
					<u>8.000,00</u>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 8.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 8.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento pari al 15% del valore commerciale del bene per l'immediatezza della vendita e per l'assenza di garanzia per vizi oltre che per le condizioni generali del complesso di cui gli immobili fanno parte.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di SAVONA, conservatoria dei registri immobiliari di SAVONA, ufficio tecnico di VADO LIGURE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DEL TERRITORIO

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	terreno agricolo	8,00	0,00	8.000,00	8.000,00
				8.000,00 €	8.000,00 €

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:	€. 8.000,00
--	-------------

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	€. 6.800,00
---	-------------

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

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:

€. 5.100,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 21/2020

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

N. 5 POSTI AUTO SCOPERTI oltre a PORZIONI DI AREE URBANE E RELIQUATI DI TERRENO in VADO LIGURE Via Piave 224, frazione Valle di Vado, della superficie commerciale di 72,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]

Tutti gli immobili facenti parte del lotto n. 10 sono siti in comune di Vado Ligure, frazione Valle di Vado e sono parte delle pertinenze esterne del fabbricato di civile abitazione avente accesso dalla Via Piave al civico 224 C/D/E.

Il fabbricato è disposto su tre piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto ed un piano interrato e sorge in posizione arretrata rispetto al corso della via Piave alla quale è collegato da un breve tratto di viabilità interna.

I piani fuori terra sono interamente destinati alla civile abitazione mentre il piano interrato è adibito ad autorimessa. Il fabbricato è circondato sui lati sud-est, est e nord-ovest da porzioni di corte in parte trattate a giardino ed in parte ad aree di accesso, circolazione, manovra; sul lato nord ovest si trova una ampia porzione di terreno di proprietà pubblica adibita a parcheggio.

Il lotto nello specifico è costituito da cinque posti auto a raso posti in adiacenza alla corte di accesso al fabbricato sul lato sud (mappale 675 sub. da 3 a 7); dalla corte medesima che funge da collegamento tra la viabilità di via Piave, il fabbricato e - tramite rampa - i box posti al piano interrato (mappale 673); ancora dalla rampa di accesso al piano interrato e da una stretta striscia di terreno a questa adiacente (mappali 694, 695 e 674); da un percorso pedonale lastricato in pietra posto sul lato nord del complesso (mappale 671); dalla scala di accesso - costituente anche uscita di emergenza dell'autorimessa interrata (mappale 670) e infine da una piccola area di accesso alle proprietà private dove sono alloggiate le utenze comuni del fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 674 (catasto terreni), qualità/classe Reliquato di Ente Urbano, superficie 24, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED], derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 29/06/2002 Pratica n. 118135 in atti dal 29/06/2002 T.F. 1331/2002 (n. 1331.1/2002)
- foglio 11 particella 694 (catasto terreni), qualità/classe Incolto Sterile, superficie 28, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 23/08/2004 Pratica n. SV0063475 in atti dal 23/08/2004 (n. 63475.1/2004)
- foglio 11 particella 695 (catasto terreni), qualità/classe Incolto Sterile, superficie 4, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 23/08/2004 Pratica n. SV0063475 in atti dal 23/08/2004 (n. 63475.1/2004)
Coerenze: i quattro immobili sopra elencati, formanti un sol corpo a confini mappali 221, 669, 611, 370, 613, 675, 676 e 677 del foglio 11
- foglio 11 particella 658 (catasto terreni), qualità/classe Incolto sterile, superficie 32, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/08/1999 in atti dal 17/08/1999 (n. 1.1/1999)
Coerenze: mappali 669, 221, 217 e 211 del foglio 11
- foglio 11 particella 670 (catasto terreni), qualità/classe Incolto Sterile, superficie 23, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da

FRAZIONAMENTO del 29/06/2002 Pratica n. 86965 in atti dal 29/06/2002 (n. 1331.1/2002)
Coerenze: Mappale 669 del foglio 11 a tutti i lati

- foglio 11 particella 671 (catasto terreni), qualita/classe Incolto Sterile, superficie 102, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 29/06/2002 Pratica n. 86965 in atti dal 29/06/2002 (n. 1331.1/2002)
Coerenze: mappali 374, 208, 611 e 669 a due lati tutti del foglio 11
- foglio 11 particella 673 (catasto terreni), qualita/classe Reliquato di Ente Urbano, superficie 334, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 29/06/2002 Pratica n. 118135 in atti dal 29/06/2002 T.F. 1331/2002 (n. 1331.1/2002)
- foglio 11 particella 675 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, piano: T, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002
- foglio 11 particella 675 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, piano: T, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002
- foglio 11 particella 675 sub. 5 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, piano: T, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED], derivante da Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002
- foglio 11 particella 675 sub. 6 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, piano: T, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002
- foglio 11 particella 675 sub. 7 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 92,24 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, piano: T, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002
Coerenze: I cinque immobili sopra elencati nel complesso: posto auto a raso sub. 2 e porzioni di area urbana identificate con i mappali 673, 473, 369 e 676
Va segnalata l'esistenza di una minima incongruenza tra la rappresentazione riportata nella mappa vegis e quelle contenute nella scheda planimetrica dell'immobile e nell'elaborato nel quale sono rappresentati tutti i subalterni del mappale 675. Dalla mappa vegis risulterebbe una minor porzione dell'area individuata come sub. 7 a favore del confinante mappale 743 di proprietà terzi; al contrario la consistenza rappresentata nella scheda catastale viene confermata da una verificata svolta in loco. Per risolvere la problematica potrebbe essere eseguito in rilievo in contraddittorio con la proprietà confinante per far coincidere mappa vegis con elaborato planimetrico e planimetria catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 21.000,00
Data della valutazione: 12/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

I posti auto sono liberi da contratti di affitto ma risultano saltuariamente utilizzati dai condomini, tutti gli altri immobili sono gravati da servitù di passo pedonale e carraio a favore dei condomini e delle proprietà confinanti

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:

Convenzione edilizia, stipulata il 26/08/1999 a firma di [REDACTED] Notaio in Savona ai nn. 24.323 di repertorio, trascritta il 07/09/1999 a Savona ai nn. 7684/5412, a favore di Comune di Vado Ligure, contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Convenzione edilizia. Convenzione edilizia sottoscritta all'atto del rilascio del titolo in base al quale fu edificato il fabbricato interessa i mappali 221, 675, 658, 659 e 660 tutti del foglio 11

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 09/04/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 174 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.945/928, a favore di [REDACTED] nato a Savona (SV) il 27 settembre 1967 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 15.000,00.

Importo capitale: € 6.384,76.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 11/06/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 308 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.946/929, a favore di [REDACTED] nato a Torino (TO) il 28 aprile 1968 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 24.550,04.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 08/08/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 387 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.947/930, a favore di [REDACTED] nato in Marocco (EE) l'1 gennaio 1971 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 10.000,00.

Importo capitale: € 4.197,92.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 16/02/2015 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 168 di rep. di repertorio, iscritta il 26/03/2015 a Savona ai nn. 2040/272, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Savona (SV) codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 995.601,27.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 25/10/2020 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 22/77 di repertorio, trascritta il 16/11/2020 a Savona ai nn. 9467/7199, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Savona.

Per maggior dettaglio si rimanda al lotto 1.

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:

[REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita stipulato il 01/04/1996 a firma di [REDACTED] Notaio in Savona ai nn. 13246 di repertorio, trascritto il 30/05/2022 a Savona ai nn. 2942 RP.

Parte venditrice erano i Signori [REDACTED] nata a VADO LIGURE (SV) il 01/06/1968; [REDACTED] nato a VADO LIGURE (SV) il 21/11/1959; [REDACTED] nata a VADO LIGURE (SV) il 13/02/1962

I venditori erano pervenuti nella titolarità dei beni da data antecedente al ventennio.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R., 1988 del 15/09/1977 e successive varianti, l'immobile ricade in zona R.10 - Residenziale (Ristrutturazione). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.13 N.T.A. Tab. R10

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VADO LIGURE VIA PIAVE 224, FRAZIONE VALLE DI VADO DI CUI AL PUNTO A

N. 5 POSTI AUTO SCOPERTI oltre a PORZIONI DI AREE URBANE E RELIQUATI DI TERRENO in VADO LIGURE Via Piave 224, frazione Valle di Vado, della superficie commerciale di 72,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (BUNURA-S.R.L.)

Tutti gli immobili facenti parte del lotto n. 10 sono siti in comune di Vado Ligure, frazione Valle di Vado e sono parte delle pertinenze esterne del fabbricato di civile abitazione avente accesso dalla Via Piave al civico 224 C/D/E.

Il fabbricato è disposto su tre piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto ed un piano interrato e sorge in posizione arretrata rispetto al corso della via Piave alla quale è collegato da un breve tratto di viabilità interna.

I piani fuori terra sono interamente destinati alla civile abitazione mentre il piano interrato è adibito ad autorimessa. Il fabbricato è circondato sui lati sud-est, est e nord-ovest da porzioni di corte in parte trattate a giardino ed in parte ad aree di accesso, circolazione, manovra; sul lato nord ovest si trova una ampia porzione di terreno di proprietà pubblica adibita a parcheggio.

Il lotto nello specifico è costituito da cinque posti auto a raso posti in adiacenza alla corte di accesso al fabbricato sul lato sud (mappale 675 sub. da 3 a 7); dalla corte medesima che funge da collegamento tra la viabilità di via Piave, il fabbricato e - tramite rampa - i box posti al piano interrato (mappale 673); ancora dalla rampa di accesso al piano interrato e da una stretta striscia di terreno a questa adiacente (mappali 694, 695 e 674); da un percorso pedonale lastricato in pietra posto sul lato nord del complesso (mappale 671); dalla scala di accesso - costituente anche uscita di emergenza dell'autorimessa interrata (mappale 670) e infine da una piccola area di accesso alle proprietà private dove sono alloggiare le utenze comuni del fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 674 (catasto terreni), qualità/classe Reliquato di Ente Urbano, superficie 24, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure - cf. [REDACTED] derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 29/06/2002 Pratica n. 118135 in atti dal 29/06/2002 T.F. 1331/2002 (n. 1331.1/2002)
- foglio 11 particella 694 (catasto terreni), qualità/classe Incolto Sterile, superficie 28, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure - cf. [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 23/08/2004 Pratica n. SV0063475 in atti dal 23/08/2004 (n. 63475.1/2004)

- foglio 11 particella 695 (catasto terreni), qualità/classe Incolto Sterile, superficie 4, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 23/08/2004 Pratica n. SV/0063475 in atti dal 23/08/2004 (n. 63475.1/2004)
Coerenze: i quattro immobili sopra elencati, formanti un sol corpo a confini mappali 221, 669, 611, 370, 613, 675, 676 e 677 del foglio 11
- foglio 11 particella 658 (catasto terreni), qualità/classe Incolto sterile, superficie 32, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/08/1999 in atti dal 17/08/1999 (n. 1.1/1999)
Coerenze: mappali 669, 221, 217 e 211 del foglio 11
- foglio 11 particella 670 (catasto terreni), qualità/classe Incolto Sterile, superficie 23, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 29/06/2002 Pratica n. 86965 in atti dal 29/06/2002 (n. 1331.1/2002)
Coerenze: Mappale 669 del foglio 11 a tutti i lati
- foglio 11 particella 671 (catasto terreni), qualità/classe Incolto Sterile, superficie 102, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 29/06/2002 Pratica n. 86965 in atti dal 29/06/2002 (n. 1331.1/2002)
Coerenze: mappali 374, 208, 611 e 669 a due lati tutti del foglio 11
- foglio 11 particella 673 (catasto terreni), qualità/classe Reliquato di Ente Urbano, superficie 334, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 29/06/2002 Pratica n. 118135 in atti dal 29/06/2002 T.F. 1331/2002 (n. 1331.1/2002)
- foglio 11 particella 675 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, piano: T, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002
- foglio 11 particella 675 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, piano: T, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002
- foglio 11 particella 675 sub. 5 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, piano: T, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002
- foglio 11 particella 675 sub. 6 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, piano: T, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002
- foglio 11 particella 675 sub. 7 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 92,24 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, piano: T, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002
Coerenze: I cinque immobili sopra elencati nel complesso: posto auto a raso sub. 2 e porzioni di area urbana identificate con i mappali 673, 473, 369 e 676
Va segnalata l'esistenza di una minima incongruenza tra la rappresentazione riportata nella mappa vegis e quelle contenute nella scheda planimetrica dell'immobile e nell'elaborato nel quale sono rappresentati tutti i subalterni del mappale 675. Dalla mappa vegis risulterebbe una minor porzione dell'area individuata come sub. 7 a favore del confinante mappale 743 di proprietà terzi; al contrario la consistenza rappresentata nella scheda catastale viene confermata da una verificata svolta in loco. Per risolvere la problematica potrebbe essere eseguito in rilievo in contraddittorio con la proprietà confinante per far coincidere mappa vegis con elaborato planimetrico e planimetria catastale.



area di accesso al complesso via Piave civ. 224 C/D/E - mappale 673



rampa di accesso ai box interrati mappali 673 e 694 e strette strisce di terreno adiacente mappali 674 - 695



corte di accesso al fabbricato e posti auto a raso mappali 673 e 675



camminamento pedonale lato nord ovest mappale 671



scala accesso ai box interrati mappale 670



area accesso alle proprietà confinanti ed ai contatori mappale 658

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (4 KM) GENOVA (50 KM)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO A SCALA TERRITORIALE



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO SU BASE SATELLITARE



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO SU BASE CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE

COLLEGAMENTI

superstrada di distante 1,5 KM

autostrada di distante 3.5 KM

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I cinque posti auto sono posti in continuità con la corte di accesso al fabbricato e fanno parte di una striscia composta in totale di n. 7 stalli disposti a spina di pesce.

Gli stalli sono delimitati da strisce bianche tracciate sul fondo del piazzale in asfalto (in precarie condizioni di manutenzione) e sono in parte dotati di dissuasori al parcheggio in tubolare metallico.

La rampa di accesso ai box interrati è pavimentata in asfalto in continuità con il piazzale di accesso e anche questa si trova in condizioni di manutenzione appena sufficienti; sul lato destro della discesa ai box, al di sopra della muratura di contenimento in cemento armato, è collocata la stretta striscia di terreno individuata con i mappali 674 e 695 che costituiscono reliquati della costruzione.

La striscia di camminamento pedonale posta sul retro del complesso, a margine dell'area a parcheggio di proprietà pubblica, è lastricata in pietra e si trova in discrete condizioni di manutenzione;

la scala di accesso - uscita di sicurezza dei box interrati è in cemento a vista ed è chiusa a metà della rampa da un cancello metallico dotato di maniglione antipanico.

Per quanto eventualmente utile va segnalato che tutte le aree in discorso - ad eccezione dei posti auto - sono gravate da servitù di passo pedonale e - ove possibile - carraio - a favore delle unità immobiliari costituenti il condominio e delle proprietà confinanti.

in continuità con la scala si trova infine la piccola area che funge da accesso alle proprietà private adiacenti al fabbricato principale e ad una delle unità abitative del piano terreno del condominio. La piccola area è pavimentata da una semplice soletta in cemento protetta da una guaina catramata ed è chiusa da una doppia cancellata metallica.

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
area parcheggio posti auto a raso	72,00	x	100 %	=	72,00
aree pertinenziali al fabbricato - accesso, scala di sicurezza e percorsi - e reliquati della costruzione	547,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	619,00				72,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I posti auto a raso, sia pur considerato il fatto che in zona sono disponibili aree di parcheggio pubblico, possono costituire un utile accessorio per le unità abitative costituenti il condominio mentre tutte le altre aree sono da considerare spazi accessori al condominio medesimo; considerati i valori desumibili dai principali osservatori di mercato si ritiene di poter adottare un valore unitario pari ad € 4.000,00 per ogni posto auto ed un valore forfettario pari ad € 5.000 per tutte le altre porzioni da cui la seguente valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 25.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 25.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento pari al 15% del valore commerciale del bene per l'immediatezza della vendita e per l'assenza di garanzia per vizi oltre che per le condizioni generali del complesso di cui gli immobili fanno parte.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di SAVONA, conservatoria dei registri immobiliari di SAVONA, ufficio tecnico di VADO LIGURE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE - GUIDA VALORE CASA F.I.A.I.P. LIGURIA

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		72,00	0,00	25.000,00	25.000,00
				25.000,00 €	25.000,00 €

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: € 25.000,00

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

Riduzione per arrotondamento: € 250,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 21.000,00

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: € 15.750,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 21/2020

LOTTO 11**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Terreno residenziale a [REDACTED] della superficie commerciale di 5.490,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]

Oggetto del lotto 11 è un appezzamento di terreno edificabile sito in comune di Scarnafigi (CN); il lotto è collocato in posizione periferica in corrispondenza del margine dell'abitato in direzione sud ovest lungo il corso della strada Provinciale n. 129 che collega il centro del paese alla città di Saluzzo

L'area all'interno della quale è inserito il lotto costituisce la naturale espansione residenziale dell'abitato lungo la direttrice viabilistica; l'ambiente è caratterizzato da abitazioni mono o bifamigliari disposte su uno/due piani fuori terra e circondate da aree pertinenziali adibite a giardino. L'immediato contorno è costituito da ambiti agricoli caratterizzati da coltivazioni intensive.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 183 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo Irriguo classe 2, superficie 5490, reddito agrario 43,95 €, reddito dominicale 62,38 €, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf [REDACTED], derivante da Variazione del 30/06/1981 in atti dal 22/01/1988 (n. 300681)
Coerenze: via Saluzzo, mappali 201, 202, 301, 305, 335, strada Provinciale 129 e mappali 247, 207, 206 tutti del foglio 25

Il terreno presenta una forma rettangolare allungata, un'orografia pianeggiante, il terreno è lasciato a gerbido.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.490,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 120.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 102.000,00
Data della valutazione:	12/04/2023

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:

Costituzione di servitù prediale di ristrutturazione, ampliamento e ricostruzione sul confine, stipulata il 04/09/1998 con atto a firma di [REDACTED] Notaio in Saluzzo ai nn. 6553 di repertorio, trascritta il 08/09/1998 a Saluzzo ai nn. 5470/4309, a favore di [REDACTED] Nato il 01/02/1948 a SCARNAFIGI (CN) e TAVELLA NELLA Nata il 14/04/1956 a SALUZZO (CN), contro [REDACTED] Sede FRABOSA SOTTANA (CN) - CF. [REDACTED] derivante da ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO.

La formalità è riferita solamente a mappale 183 del foglio 25.

RIPORTATO NEL QUADRO D DELLA NOTA: I CONIUGI PEDRALE DOMENICO E TAVELLA NELLA HANNO COSTITUITO A VANTAGGIO DEL BASSO FABBRICATO DI LORO PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' E DI CUI AL PUNTO 1/1 DEL QUADRO "B" ED A CARICO DEL TERRENO DI CUI AL PUNTO 2/1 DEL QUADRO "B" DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] CHE HA ACCETTATO, LA SERVITU' PREDIALE DI RISTRUTTURARE ED AMPLIARE TALE BASSO FABBRICATO ESISTENTE ED ADIBITO AD AUTORIMESSA, IN ADERENZA ALLA PROPRIETA' CONFINANTE E QUINDI IN DEROGA ALLA DISTANZA LEGALMENTE PRESCRITTA DALLA LEGGE E DAI VIGENTI STRUMENTI URBANISTICI DEL COMUNE DI SCARNAFIGI, IL TUTTO A MINOR DANNO DEL FONDO SERVENTE.

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 08/08/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 387 di rep. di repertorio, iscritta il 09/09/2013 a Saluzzo ai nn. 5815/617, a favore di [REDACTED] nato in Marocco (EE) l'1 gennaio 1971 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 10.000,00.

Importo capitale: € 4.197,92.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 29/09/2006 a firma di [REDACTED] Notaio in Savona ai nn. 43062 di rep. di repertorio, iscritta il 25/10/2006 a Saluzzo ai nn. 8638/1502, a favore di [REDACTED] con sede in Lodi (LO) codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da

Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 619.748,00.

Importo capitale: € 309.874,00.

Durata ipoteca: - anni.

Beni offerti in garanzia: in comune di Scarnafici (CN) , appezzamento di terreno censito al N.C.T. al foglio 25mappale 183 della consistenza di 54 are 90 centiare

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 09/04/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 174 di rep. di repertorio, iscritta il 09/09/2013 a Saluzzo ai nn. 5813/615, a favore di [REDACTED] nato a Savona (SV) il 27 settembre 1967 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 15.000,00.

Importo capitale: € 6.384,76.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 11/06/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 308 di rep. di repertorio, iscritta il 09/09/2013 a Saluzzo ai nn. 5814/616, a favore di [REDACTED] nato a Torino (TO) il 28 aprile 1968 codice fiscale n. [REDACTED], contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.
 Importo ipoteca: € 50.000,00.
 Importo capitale: € 24.550,04.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 25/10/2020 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 22/77 di repertorio, trascritta il 18/11/2020 a Saluzzo ai nn. 7077/5473, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Savona

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione edilizia, stipulata il 04/09/1998 a firma di [REDACTED] Notaio in Saluzzo ai nn. 65536 di repertorio, trascritta il 08/09/1998 a Saluzzo ai nn. 5469/4308, a favore di Comune di Scarnafigi (CN), contro [REDACTED] Nata il 31/10/1949 a SCARNAFIGI (CN) - CF. [REDACTED] derivante da Atto Pubblico.

La formalità è riferita solamente a porzioni di terreno individuate con i mappali 181 e 183 del foglio 25

Convenzione edilizia, stipulata il 04/09/1998 a firma di [REDACTED] Notaio in Saluzzo ai nn. 6553 di repertorio, trascritta il 08/09/1998 a Saluzzo ai nn. 5470/4309, a favore di Comune di Scarnafigi (CN), contro [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Atto Pubblico.

La formalità è riferita solamente a porzioni di terreno individuate con i mappali 181 e 183 del foglio 25

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:

[REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di Atto di compravendita (dal 04/08/2006), con atto stipulato il 04/08/2006 a firma di [REDACTED] Notaio in Savona ai nn. 42779 di repertorio, trascritto il 14/08/2006 a Saluzzo ai nn. 5174 r.p..
 Parte venditrice era la società [REDACTED] Sede in FRABOSA SOTTANA (CN)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] Sede in FRABOSA SOTTANA (CN) – cf. [REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di Atto di compravendita (dal 10/11/1998 fino al 04/08/2006), con atto stipulato il 10/11/1998 a firma di [REDACTED] Notaio in Saluzzo ai nn. 66181 di repertorio, registrato il 30/11/1998 a Saluzzo ai nn. 1498, trascritto il 02/12/1998 a Saluzzo ai nn. 5834 r.p..
 Parte venditrice era la sig.ra [REDACTED] nata a SCARNAFIGI (CN) il 31/10/1949

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. N. 35-12226 del 28/09/2009 , l'immobile ricade in zona R3.2 - Area residenziale di Riordino, completamento e sostituzione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Estratto N.T.A. Art. 17: Aree residenziali di riordino, completamento e sostituzione "R3" Sono le aree già urbanizzate, con assetto insediativo prevalentemente definito, dove la consistenza e la densità del tessuto edilizio esistente ammettono nei lotti liberi interventi singoli di completamento edilizio. Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate; sono consentiti i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con i seguenti usi: residenziale, artigianale di servizio non nocivo e non molesto, commerciale e direzionale. (...) In tutte le aree R3 valgono le disposizioni di cui all'art. 41 delle N.T.A - Aree di dissesto ed esondabili AREA RESIDENZIALE DI RIORDINO,COMPLETAMENTO E SOSTITUZIONE ART. 17 N.T.A. R3.2 A) Caratteristiche dell'area - abitanti previsti : n° 45 50 25 - cubatura prevista : mc. 5.490 2.465 - superficie territoriale: mq. 5.490 - destinazioni d'uso ammesse : residenziali, commerciali ed artigianali di servizio (non nocivo e non molesto), direzionale Salvo quanto prescritto all'art. 41 delle N.T.A. B) Caratteristiche edificatorie - densità volumetrica territoriale fondiaria : mc/mq 1,00 - rapporto di copertura : 1/3 del lotto - altezza massima : m 8,50 (tre piani fuori terra) 7,50 (due piani fuori terra) - distacchi dai confini : m 5,00 - art.11 N.T.A. - distacchi dalle strade : m 8,00 - art.11 - 29 N.T.A. - distacchi dagli edifici : m 10,00 - art.11 N.T.A. C) Condizioni di intervento Interventi diretti con permesso di costruire – Permesso di costruire convenzionato. P r e s c r i z i o n i : - Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di cubatura: bassi fabbricati uso box, magazzini locali di sgombero, ecc - Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari. La realizzazione di interventi ricadenti nelle vicinanze di un insediamento produttivo deve essere assoggettata alla valutazione previsionale di clima acustico, adottando le misure prescritte negli artt. 36 e 37 del Regolamento Acustico Comunale. - Nessun nuovo accesso dalla Strada Provinciale 129. Il lotto viene suddiviso in tre aree distinte: la prima destinata a nuova viabilità; la seconda ad attrezzature e servizi a parco, la terza alla nuova edificazione: la superficie complessiva di quest'ultima porzione è pari a 2.465 mq.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SCARNAFIGI VIA SALUZZO
TERRENO RESIDENZIALE
DI CUI AL PUNTO A

Terreno residenziale a [REDACTED] della superficie commerciale di 5.490,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]

Oggetto del lotto 11 è un appezzamento di terreno edificabile sito in comune di Scarnafigi (CN); il lotto è collocato in posizione periferica in corrispondenza del margine dell'abitato in direzione sud ovest lungo il corso della strada Provinciale n. 129 che collega il centro del paese alla città di Saluzzo

L'area all'interno della quale è inserito il lotto costituisce la naturale espansione residenziale dell'abitato lungo la direttrice viabilistica; l'ambiente è caratterizzato da abitazioni mono o bifamigliari disposte su uno/due piani fuori terra e circondate da aree pertinenziali adibite a giardino. L'immediato contorno è costituito da ambiti agricoli caratterizzati da coltivazioni intensive.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 183 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo Irriguo classe 2, superficie 5490, reddito agrario 43,95 €, reddito dominicale 62,38 €, intestato a [REDACTED] con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Variazione del 30/06/1981 in atti dal 22/01/1988 (n. 300681)
Coerenze: via Saluzzo, mappali 201, 202, 301, 305, 335, strada Provinciale 129 e mappali 247, 207, 206 tutti del foglio 25

Il terreno presenta una forma rettangolare allungata, un'orografia pianeggiante, il terreno è lasciato a gerbido.



LOTTO EDIFICABILE VISTA DA SUD OVEST (STRADA PROVINCIALE)



LOTTO EDIFICABILE VISTA DA SUD OVEST (STRADA PROVINCIALE)



LOTTO EDIFICABILE VISTA DA NORD EST (VIA SALUZZO)



LOTTO EDIFICABILE VISTA DA NORD EST (VIA SALUZZO)



TIPOLOGIA INSEDIAMENTO RESIDENZIALE ADIACENTE AL LOTTO (LATO EST)



TIPOLOGIA INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ADIACENTE AL LOTTO (LATO OVEST)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SALUZZO (7 KM) SAVIGLIANO (8 KM) CUNEO (31 KM) ASTI (56 KM) ALESSANDRIA (87 KM)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



LOCALIZZAZIONE AREA A LIVELLO TERRITORIALE



INDIVIDUAZIONE AREA SU BASE SATELLITARE



INDIVIDUAZIONE AREA SU BASE CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto è costituito da una ampia striscia di terreno di forma trapezoidale allungata sviluppata da nord

a sud e delimitata dal corso della via Saluzzo sul lato Nord e dal tracciato della Provinciale sul lato Sud; i margini Est ed Ovest sono costituiti dai confini degli edifici confinanti: un insediamento residenziale a villette mono e bifamigliari verso il centro del paese ed un insediamento produttivo verso il territorio esterno.

Il terreno è sostanzialmente pianeggiante ed è al momento lasciato allo stato di gerbido, è coperto da vegetazione spontanea costituita da bassi arbusti e rovi, all'interno del lotto sono depositati materiali da costruzione, in particolare alcuni elementi per condotte idrauliche in cemento.

Secondo le previsioni del PRGC vigente una porzione del lotto dovrà essere destinata a nuova viabilità ed una seconda porzione ad attrezzature e servizi a parco; la rimanente porzione potrà essere destinata all'edificazione subordinata al rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

La superficie catastale complessiva del lotto è di 5.490 mq.; la superficie complessiva dell'area effettivamente edificabile è pari a 2.456 mq.



VISTE LOTTO DA NORD



VISTE LOTTO DA NORD



VISTE LOTTO DA SUD



VISTE LOTTO DA SUD

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
LOTTO EDIFICABILE	5.490,00	x	100 %	=	5.490,00
SUPERFICIE CATASTALE					
Totale:	5.490,00				5.490,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerata la destinazione dell'area prevista dal PRG in vigore e la possibilità edificatoria il lotto andrebbe valutato secondo il criterio del calcolo del valore di trasformazione e quindi sulla base della differenza tra il valore finale del compendio immobiliare insediabile (in teoria 6 unità abitative in strutture mono o bifamiliari disposte su due piani fuori terra oltre a piano interrato) e la sommatoria dei costi da sostenere per procedere con la costruzione. Considerato però il semplice confronto tra i valori correnti sul mercato locale anche per fabbricati di nuova costruzione e gli attuli costi di costruzione si ritiene che ad oggi l'investimento non possa garantire un ritorno economico realistico. Si ritiene pertanto di attribuire al lotto un valore forfettario come quello sotto riportato:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	120.000,00
-----------------	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 120.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 120.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo del valore di trasformazione

Procedimento di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione; in questo caso si considera il valore potenziale di vendita delle nuove unità abitative realizzabili sul lotto edificabile da una parte e tutti i costi da sostenere per la costruzione dei fabbricati e la sistemazione delle aree esterne dall'altra, il tutto su base parametrica.

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento pari al 15% del valore commerciale del bene per l'immediatezza della vendita e per l'assenza di garanzia per vizi oltre che per le condizioni generali del complesso di cui gli immobili fanno parte.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SALUZZO, ufficio del registro di SALUZZO, conservatoria dei registri immobiliari di SALUZZO, ufficio tecnico di SCARNAFIGI, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE - COMPARABILITALIA

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	terreno residenziale	5.490,00	0,00	120.000,00	120.000,00
				120.000,00 €	120.000,00 €

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: €. 120.000,00

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: €. 102.000,00

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: €. 76.500,00

data 12/04/2023

il tecnico incaricato
EMMANUELE AUXILIA