



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 117/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

RED SEA SPV S.R.L. RAPPRESENTATA DA PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT. LUIGI ACQUARONE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/11/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**EMMANUELE AUXILIA**

CF: XLAMNL66M27I480I

con studio in SAVONA (SV) LARGO DEI VEGERIO 6

telefono: 019821847

fax: 019853143

email: emmanuele.auxilia@studioauxilia.it

PEC: emmanuele.auxilia@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 117/2021

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Appartamento** a FINALE LIGURE VIA CAPRAZOPPA 26/1, frazione FINALBORGO, della superficie commerciale di **91,90** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato di cui l'appartamento fa parte è sito in località Finalborgo ed ha accesso dalla strada provinciale n. 490 che qui prende il nome di via Caprazoppa al civico 26.

L'area all'interno della quale si trova la costruzione è posta immediatamente al di fuori del centro storico di Finalborgo a breve distanza, in direzione mare, della principale via di accesso a porta Testa e quindi al borgo medioevale.

La costruzione fa parte di un piccolo aggregato di edifici posto ai piedi di una ripida costa collinare, a valle del corso della provinciale, sulla stretta striscia di terreno pianeggiante posta tra la provinciale stessa ed il corso del torrente Pora.

L'area è caratterizzata dalla presenza di piccoli nuclei destinati alla civile abitazione – nella maggior parte dei casi ville o villini mono e bifamigliari - inframezzati da ampie aree trattate a verde e/o coltivate.

Il fabbricato è disposto su due piani – ciascuno occupato da un appartamento – con il piano terreno parzialmente interrato per la porzione addossata al declivio naturale ed è circondato da una piccola corte comune; in continuità con questa esistono altre porzioni di terreno adibite in parte a corte ed in parte a giardino non oggetto di relazione, tra queste, l'area attraverso la quale si accede al fabbricato.

L'accesso dalla provinciale avviene attraverso una breve scalinata ed una prima porzione di corte di proprietà – in parte – dei medesimi soggetti di cui alla presente procedura – ma non oggetto di esecuzione. Da questa si passa, senza soluzione di continuità alla corte comune a tutto il fabbricato e quindi all'appartamento oggetto di stima posto al piano terreno (quota dell'alveo del torrente Pora, primo sottostrada rispetto alla quota della provinciale); esiste un secondo accesso, quest'ultimo carrabile, attraverso un breve tratto di strada derivante dalla tombinatura di un rio corrispondente al mappale 327 del foglio 37.

L'ambiente è in generale piacevole anche se fortemente penalizzato dalla prossimità alla provinciale che è caratterizzata da un traffico molto sostenuto; la vista verso il torrente è aperta mentre l'esposizione e la luminosità sono in generale penalizzate dalla incombenza della collina.

Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente all'entrata in vigore della normativa urbanistica nazionale e successivamente modificato ed ampliato.

Di origine rurale era inizialmente occupato da un unico appartamento al piano primo con annessi fondi e magazzini agricoli al piano terreno; solo dall'inizio degli anni duemila è stato frazionato e suddiviso in due appartamenti: il primo posto al piano terreno oggetto della presente relazione ed il secondo, posto al piano primo oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 115/2021.

Le strutture sono di tipo misto; le murature portanti sono in pietrame e mattoni, i solai del piano terreno sono sostenuti da volte in pietra; la struttura di copertura – a padiglione - è in legno con manto di finitura in tegole.

Le pareti perimetrali sono protette da intonaco di cemento con finitura rustica; le bucatore, semplici e regolari, sono protette da persiane alla genovese in legno verniciato sul fronte nord.

Gli spazi esterni ricompresi nella corte pertinenziale corrispondono a parte della terrazza ed al camminamento di accesso all'appartamento del piano primo, alla scala che scende al sottostante piano terreno e ad una piccola porzione lastricata del giardino sottostante dalla quale si accede

all'appartamento oggetto di stima.

Questa porzione risulta contigua, senza soluzione di continuità con altre porzione di terreno trattate a giardino di proprietà dei medesimi soggetti ma non oggetto di esecuzione.

Per quanto eventualmente utile va segnalato che all'interno della corte pertinenziale comune all'intero fabbricato e quindi ai due appartamenti posti ai piani terreno e primo, in adiacenza dell'ingresso dell'appartamento oggetto del presente lotto, esiste un locale magazzino ricavato al di sotto di una soletta posta alla quota della strada provinciale. Di questo locale non si trova traccia né nella documentazione catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate né nelle pratiche urbanistiche depositate presso l'ufficio tecnico del comune di Finale Ligure.

Il locale va di conseguenza considerato totalmente abusivo e, a parere dello scrivente, non sanabile. Non se ne terrà conto ai fini della valutazione se non per una decurtazione del valore pari al costo di rimessa in pristino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 1, scala esterna, ha un'altezza interna che varia da un minimo di m. 2.10 ad un massimo di m. 3.65.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Finale Ligure

- foglio 37 particella 325 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda prot. n. SV0085381 del 01/04/2011 , categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 547,44 Euro, indirizzo catastale: Via Caprazoppa 26, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 – Ins. in visura dei dati di superficie e precedenti: Var. nel class. n. 146113.1/2011 del 06/12/2011 protocollo n. SV0298354 e Var. n. 41975.1/2011 del 01/04/2011 protocollo n. SV0085381 per Fraz. Cambio d'uso parz. e ristr.  
Coerenze: Terrapieno, muri perimetrali su corte comune mappale 325 a due lati, e muri perimetrali su strada risultante da rio tombinato (mappale 327)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piani interrati. Immobile costruito in epoca antecedente al 1942, ristrutturato nel 1980.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>91,90 m²</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m²</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 153.991,20</b>
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 131.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/11/2021</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'appartamento viene utilizzato dal proprietario esecutato come propria abitazione

## 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**, stipulata il 27/01/2009 a firma di Michelangelo La Cava Notaio in Pietra Ligure ai nn. 14234 di rep. di repertorio, iscritta il 28/01/2009 a Finale Ligure ai nn. 1189/152, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: €640.320,00.

Importo capitale: €320.160,00.

Durata ipoteca: 20 ANNI.

I beni concessi in garanzia sono descritti come:

Unità negoziale 1

immobile 1 immobile 1: Comune di Finale Ligure - cat. F - foglio 37, part. 325 sub. 1 - nat. A3 - consistenza 5,5 vani – via Caprazoppa n. 26 piano T

Unità negoziale 2

immobile 1: Comune di Finale Ligure - cat. F - foglio 37, part. 872 sub. 1 - nat. D8 – via Caprazoppa snc Piano T

immobile 2: Comune di Finale Ligure - cat. F - foglio 37, part. 872 sub. 2 - nat. EU – via Caprazoppa snc Piano T

immobile 3: Comune di Finale Ligure - cat. T - foglio 37, part. 872 - nat. EU

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, stipulata il 31/05/2021 a firma di Tribunale di Savona - Ufficiale Giudiziario ai nn. 992 di repertorio, trascritta il 05/07/2021 a Finale Ligure ai nn. 8370/6780, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Pignoramento per cui si procede - colpisce la piena proprietà dei beni descritti come:

Unità negoziale 1

immobile 1: Comune di Finale Ligure - cat. F - foglio 37, part. 325 sub. 1 - nat. A3 - consistenza 5,5 vani – via Caprazoppa n. 26 piano T

Unità negoziale 2

immobile 1: Comune di Finale Ligure - cat. F - foglio 37, part. 872 sub. 1 - nat. D8 – via Caprazoppa snc Piano T

immobile 2: Comune di Finale Ligure - cat. F - foglio 37, part. 872 sub. 2 - nat. EU – via Caprazoppa snc Piano T

immobile 3: Comune di Finale Ligure - cat. T - foglio 37, part. 872 - nat. EU

La descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento e nella relativa nota è coerente con quanto rilevato in sede di accesso e coincide con quanto oggetto di relazione: i beni di cui all'unità negoziale 1 viene descritto al lotto 1 mentre i beni di cui all'unità negoziale 2 vengono descritti al lotto 2

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'area all'interno della quale sorge il fabbricato è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del dglr 490/99 Art. 146;

Per quanto eventualmente utile va inoltre segnalato che verso mare il fabbricato confina con un tratto di strada originata dalla tombinatura di un rio definito "ritano" e citato come confine nell'atto di provenienza dei beni in capo ai dante causa degli attuali proprietari pur non essendo attualmente rappresentato nel reticolo idrografico del bacino del Torrente Pora.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 2/3 della piena proprietà, in forza di Atto di divisione stipulato il 01/02/1991 a firma di Flavio Brundu Notaio in Savona ai nn. 15513 di rep. di repertorio, registrato il 12/02/1991 a Savona ai nn. 764, trascritto il 08/02/1991 a Finale Ligure ai nn. 1582/1279.

Soggetti condividenti erano i Signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ; tutti comproprietari pro quota dell'immobile - definito fabbricato rurale - identificato al Catasto Terreni del comune di Finale Ligure al foglio 37 con il mappale 325 per averlo ricevuto per successione ereditaria in morte del Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ; denuncia di successione devoluta per legge a favore del coniuge e dei tre figli, registrata a Finale Ligure al n. 10 vol. 251 in data 22/03/1984 e trascritta a Finale Ligure in data 6/07/1984 ai nn. 4735/3814.

In data 16/09/2010 ai nn. 10831/7605 è stata trascritta accettazione tacita di eredità.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/3 della piena proprietà, in forza di Atto di donazione stipulato il 01/02/1991 a firma di Flavio Brundu Notaio in Savona ai nn. 15513 di rep. di repertorio, registrato il 12/02/1991 a Savona ai nn. 764 , trascritto il 08/02/1991 a Finale Ligure ai nn. 1585/1282.

Atto con il quale la Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* sopra generalizzata donava al figlio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* la quota pari ad 1/3 indiviso dell'immobile identificato al Catasto Terreni del comune di Finale Ligure al foglio 37 con il mappale 325.

Descrizione dell'immobile riportata nell'atto: Fabbricato rurale da terra a tetto, avente accesso da via Caprazoppa, articolato su due piani (seminterrato e terreno), con annessa piccola corte pertinenziale; il tutto a confini: Via Caprazoppa, mappale 594 del foglio 37 e ritano.

Per la provenienza in capo a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* si rimanda al punto che precede.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Istanza per Concessione Edilizia in Sanatoria - Art. 13 L. 47/85 **N. 8338/1992**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere interne ed esterne, aumento volumetrico e cambio d'uso eseguite in assenza di titolo edilizio, presentata il 16/05/1992 con il n. 9368 di prot. di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

La pratica era stata presentata per sanare una serie di opere tra cui il parziale cambio d'uso dei locali al piano terreno, modifiche alla distribuzione interna e modifiche ai fronti esterni - tutte opere in precedenza oggetto di contestazione da parte dell'ufficio tecnico a seguito di un sopralluogo svolto in data 9/09/1991. Nonostante un passaggio con parere favorevole in commissione edilizia in data 7 settembre 1992, la pratica è rimasta sospesa e non è mai stata perfezionata.

Istanza per Condonio Edilizio ex L. 724/1994 **N. 353/1995**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere interne ed esterne e cambio d'uso eseguite in assenza di titolo edilizio, presentata il 28/02/1995 con il n. 4641 di prot. di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

La pratica ha regolarizzato l'ampliamento volumetrico relativo alla chiusura del porticato del piano terreno del fabbricato nel periodo in cui esisteva un unico appartamento distribuito sui due piani fuori terra.

Permesso di costruire in sanatoria con accertamento di conformità **N. 6312/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche alla distribuzione interna, parziale cambio d'uso dei locali al piano terreno, creazione di una scala di collegamento tra i due piani, presentata il 10/09/2008 con il n. 21234 di prot. di protocollo, rilasciata il 28/05/2009 con il n. 4112 POS. 6312 di protocollo.

Il permesso ha regolarizzato solo formalmente l'ultima parte delle difformità ancora esistenti come ad esempio il cambio d'uso dei locali al piano terreno nelle porzioni contro terra e la creazione del bagno ma è basato su dati errati. Il locale interessato - nello specifico il bagno dell'appartamento - dovrà essere oggetto di rimessa in pristino con adeguamento igienico sanitario.

DIA ex art. 23 e 26 L.R. 16/2008 **N. 6312 DIA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di frazionamento in due unità abitative, presentata il 17/12/2010 con il n. 29274 di prot. di protocollo.

La DIA sebbene correttamente formata con il versamento degli oneri dovuti per il frazionamento e per la monetizzazione del posto auto effettuato nel febbraio del 2011 non ha mai avuto corso definitivo in quanto non sono mai state depositate le integrazioni richieste dall'Ufficio Tecnico con comunicazione del 30/03/2011: nello specifico veniva richiesta copia della notifica preliminare (ove necessaria) e la dichiarazioni del committente circa le verifiche relative alla documentazione prevista dall'art. 59 D. Lgs 106/2009.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 48 del 12 luglio 2006 e modificato con delibera di C.C. n. 80 del 28/11/2006 e con deliberazione di C.C. n. 41 del 15/05/2007, l'immobile ricade in zona ACR2 - Ambito di conservazione e riqualificazione n. 2. Norme tecniche di attuazione

ed indici: vedi scheda allegata.

la scheda della particella in sintesi:

- Classe 4; Piano Acustico; 100%;
- Fascia A; Piano di Bacino - esondabilità; 100%;
- Suscettività bassa; Piano di Bacino - suscettività al dissesto - Pora; 100%;
- MO-B; PTCP - Assetto Geomorfologico; 100%;
- NI CO; PTCP - Assetto Insediativo; 100%;
- COL-ISS-MA; PTCP - Assetto Vegetazionale; 100%;
- ACR2-BORGO; PUC - Ambiti Conservazione e Riquilificazione; 100%; Normeget="\_blank">Norme
- Lotto M/2; PUC - Aree Intervento; 77%;
- CentroAbitato; PUC - Centro Abitato; 100%;
- F7; PUC - Paesistico; 100%;
- dgl 490/99 Art. 146 (esclude le zone A e B del PRG); Vincolo Paesaggistico; 100%;

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale consistenza e composizione dell'appartamento corrispondono in linea di massima con quanto previsto dall'ultima DIA presentata nel 2011 per il frazionamento del fabbricato in due unità abitative. Anche se non sono mai state depositate le integrazioni documentali richieste i lavori sono stati eseguiti negli anni 2011 e 2012 e lo stato attuale del piano terreno corrisponde nella sostanza a quanto previsto dal progetto presentato.

Va però segnalato che la sanatoria con la quali si era inteso regolarizzare il cambio d'uso di alcuni locali del piano terreno, presentata nel 2008 riprendendo le problematiche della precedente istanza presentata nel 1992, contiene alcune imprecisioni nell'indicazione delle altezze interne dei locali, motivo per cui sarà necessaria una rimessa in pristino e un intervento di adeguamento igienico sanitario del locale bagno.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: I lavori relativi alla DIA pratica 6312 presentata in data 17/12/2010 sono stati eseguiti e completati nonostante la pratica fosse stata sospesa dall'Ufficio Tecnico con la richiesta di integrazione documentale già menzionata al punto 7 che precede. In considerazione del fatto che gli oneri e la monetizzazione del posto auto erano già stati completamente pagati si ritiene che in ogni caso la pratica abbia assunto validità e che i problemi legati alla carenza di documentazione ex D.legs. 106/2009 siano di fatto superati con il completamento delle opere. Non risulta in ogni caso depositata la comunicazione di fine lavori con il relativo certificato di corretta esecuzione. Il locale bagno non è dotato dell'altezza minima richiesta dalla normativa in corso: l'altezza massima è infatti pari a 2.10 in luogo dei 2.70 indicata nella tavole allegate alla sanatoria del 2008; sarà necessario provvedere all'adeguamento igienico sanitario del locale bagno. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m. - L.R. 16/2008 e s.m.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- PRESENTAZIONE PRATICHE PER REGOLARIZZAZIONE LOCALE BAGNO - SPESE TECNICHE: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Il costo per l'intervento di adeguamento è già stato preso in considerazione in sede di valutazione dell'immobile



LOCALE BAGNO STATO DI FATTO CON H. = 2.10



LOCALE BAGNO COME INDICATO NELLA SANATORIA DEL 1995



LOCALE BAGNO COME INDICATO NELLA SANATORIA DEL 2008

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Come anticipato nel capitolo dedicato alla descrizione dei beni, in adiacenza al fronte sud del fabbricato - spigolo est - è presente un locale abusivo edificato sulla corte condominiale; questo locale non è mai stato rappresentato in nessuna delle pratiche edilizie presentate - vedi ad esempio la concessione edilizia n. 622 del 1982 - e non è mai stato denunciato al catasto, non è compatibile con la normativa di piano, consiste in un aumento di volumetria in zona sottoposta a vincolo paesaggistico e non rispetta le distanze dai confini. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m. - L.R. 16/2008 e s.m.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

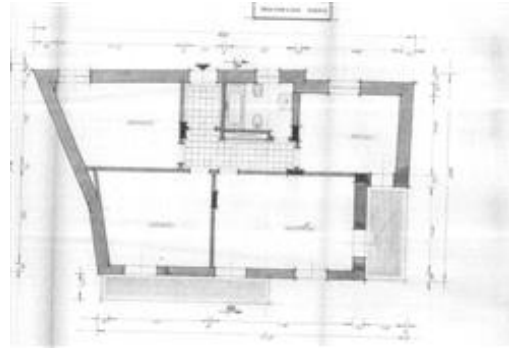
- oneri di demolizione da ripartirsi con la proprietà dell'appartamento al piano primo: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

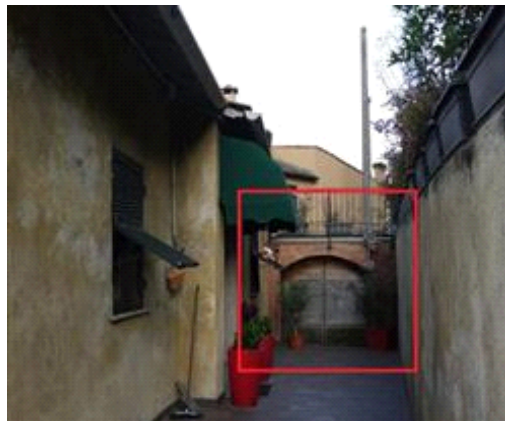




STATO DI FATTO CON INDICAZIONE VOLUMETRIA  
ABUSIVA SULLA CORTE COMUNE AL PIANO 1



CONCESSIONE EDILIZIA 622/1982 STATO  
AUTORIZZATO



MAGAZZINO ABUSIVO STATO DI FATTO

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La rappresentazione planimetrica dell'immobile non corrisponde a quanto rilevato in sede di sopralluogo in particolare per quel che riguarda le altezze degli ambienti posti sul retro dell'appartamento. Si ritiene che, al completamento dei lavori di adeguamento necessari dovrà essere presentata una nuova planimetria per esatta rappresentazione o per modifiche alla distribuzione interna/esatta rappresentazione (normativa di riferimento: Decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514 e s.m. e integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione variazione DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- PRESENTAZIONE PRATICA DOCFA - SPESE TECNICHE: €600,00
- PRESENTAZIONE PRATICA DOCFA - DIRITTI AMMINISTRATIVI: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

## 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. 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 (normativa di riferimento: L.R. Liguria 13 Novembre 2012 N. 6 e s.m.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione nuovo certificato

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

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE E PRESENTAZIONE NUOVO CERTIFICATO: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

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 FINALE LIGURE VIA CAPRAZOPPA 26/1, FRAZIONE FINALBORGO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a FINALE LIGURE VIA CAPRAZOPPA 26/1, frazione FINALBORGO, della superficie commerciale di **91,90** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato di cui l'appartamento fa parte è sito in località Finalborgo ed ha accesso dalla strada provinciale n. 490 che qui prende il nome di via Caprazoppa al civico 26.

L'area all'interno della quale si trova la costruzione è posta immediatamente al di fuori del centro storico di Finalborgo a breve distanza, in direzione mare, della principale via di accesso a porta Testa e quindi al borgo medioevale.

La costruzione fa parte di un piccolo aggregato di edifici posto ai piedi di una ripida costa collinare, a valle del corso della provinciale, sulla stretta striscia di terreno pianeggiante posta tra la provinciale stessa ed il corso del torrente Pora.

L'area è caratterizzata dalla presenza di piccoli nuclei destinati alla civile abitazione – nella maggior parte dei casi ville o villini mono e bifamigliari - inframezzati da ampie aree trattate a verde e/o coltivate.

Il fabbricato è disposto su due piani – ciascuno occupato da un appartamento – con il piano terreno parzialmente interrato per la porzione addossata al declivio naturale ed è circondato da una piccola corte comune; in continuità con questa esistono altre porzioni di terreno adibite in parte a corte ed in parte a giardino non oggetto di relazione, tra queste, l'area attraverso la quale si accede al fabbricato.

L'accesso dalla provinciale avviene attraverso una breve scalinata ed una prima porzione di corte di proprietà – in parte – dei medesimi soggetti di cui alla presente procedura – ma non oggetto di esecuzione. Da questa si passa, senza soluzione di continuità alla corte comune a tutto il fabbricato e quindi all'appartamento oggetto di stima posto al piano terreno (quota dell'alveo del torrente Pora, primo sottostrada rispetto alla quota della provinciale); esiste un secondo accesso, quest'ultimo carrabile, attraverso un breve tratto di strada derivante dalla tombinatura di un rio corrispondente al mappale 327 del foglio 37.

L'ambiente è in generale piacevole anche se fortemente penalizzato dalla prossimità alla provinciale che è caratterizzata da un traffico molto sostenuto; la vista verso il torrente è aperta mentre l'esposizione e la luminosità sono in generale penalizzate dalla incombenza della collina.

Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente all'entrata in vigore della normativa urbanistica nazionale e successivamente modificato ed ampliato.

Di origine rurale era inizialmente occupato da un unico appartamento al piano primo con annessi fondi e magazzini agricoli al piano terreno; solo dall'inizio degli anni duemila è stato frazionato e suddiviso in due appartamenti: il primo posto al piano terreno oggetto della presente relazione ed il secondo, posto al piano primo oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 115/2021.

Le strutture sono di tipo misto; le murature portanti sono in pietrame e mattoni, i solai del piano terreno sono sostenuti da volte in pietra; la struttura di copertura – a padiglione - è in legno con manto di finitura in tegole.

Le pareti perimetrali sono protette da intonaco di cemento con finitura rustica; le bucature, semplici e regolari, sono protette da persiane alla genovese in legno verniciato sul fronte nord.

Gli spazi esterni ricompresi nella corte pertinenziale corrispondono a parte della terrazza ed al camminamento di accesso all'appartamento del piano primo, alla scala che scende al sottostante piano terreno e ad una piccola porzione lastricata del giardino sottostante dalla quale si accede all'appartamento oggetto di stima.

Questa porzione risulta contigua, senza soluzione di continuità con altre porzione di terreno trattate a giardino di proprietà dei medesimi soggetti ma non oggetto di esecuzione.

Per quanto eventualmente utile va segnalato che all'interno della corte pertinenziale comune all'intero fabbricato e quindi ai due appartamenti posti ai piani terreno e primo, in adiacenza dell'ingresso dell'appartamento oggetto del presente lotto, esiste un locale magazzino ricavato al di sotto di una soletta posta alla quota della strada provinciale. Di questo locale non si trova traccia né nella documentazione catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate né nelle pratiche urbanistiche depositate presso l'ufficio tecnico del comune di Finale Ligure.

Il locale va di conseguenza considerato totalmente abusivo e, a parere dello scrivente, non sanabile. Non se ne terrà conto ai fini della valutazione se non per una decurtazione del valore pari al costo di rimessa in pristino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 1, scala esterna, ha un'altezza interna che varia da un minimo di m. 2.10 ad un massimo di m. 3.65.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Finale Ligure

- foglio 37 particella 325 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda prot. n. SV0085381 del 01/04/2011 , categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 547,44 Euro, indirizzo catastale: Via Caprazoppa 26, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 – Ins. in visura dei dati di superficie e precedenti: Var. nel class. n. 146113.1/2011 del 06/12/2011 protocollo n. SV0298354 e Var. n. 41975.1/2011 del 01/04/2011 protocollo n. SV0085381 per Fraz. Cambio d'uso parz. e ristr.  
Coerenze: Terrapieno, muri perimetrali su corte comune mappale 325 a due lati, e muri perimetrali su strada risultante da rio tombinato (mappale 327)

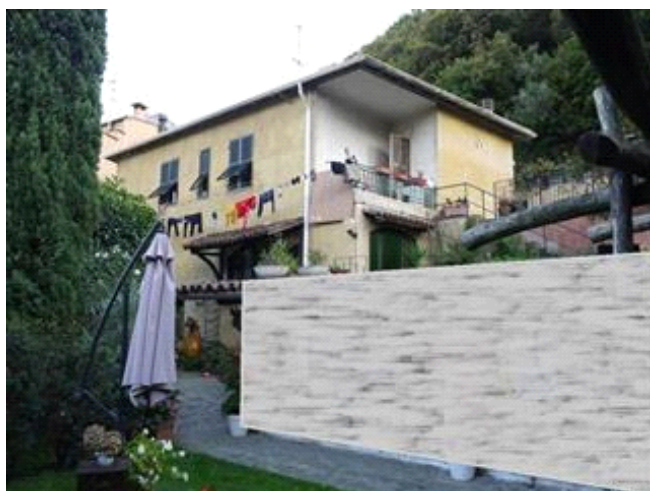
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piani interrati. Immobile costruito in epoca antecedente al 1942, ristrutturato nel 1980.



VISTA DA OVEST - GENERALE FABBRICATO ED AREA  
CORTILIZIA PIANO PRIMO



CIV. 26 ACCESSO PEDONALE DALLA PROVINCIALE



*VISTA DA NORD OVEST - GENERALE FABBRICATO CIV. 26*



*CORTE COMUNE ESTERNA ADIACENTE AL PIANO TERRENO*

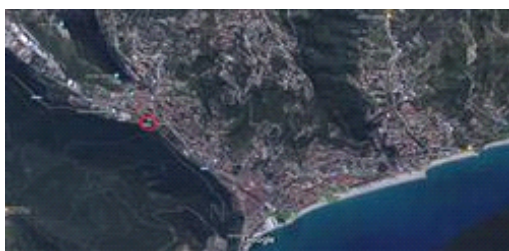


*CORTE COMUNE ESTERNA ADIACENTE AL PIANO TERRENO*

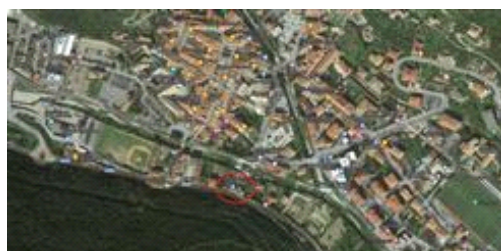
#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono PIETRA LIGURE (5 KM) - SPOTORNO (18 KM) - SAVONA (26 KM) - GENOVA (75 KM) - TORINO (158 KM) - MILANO (196 KM)). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





LOCALIZZAZIONE A LIVELLO TERRITORIALE



LOCALIZZAZIONE A LIVELLO DI QUARTIERE



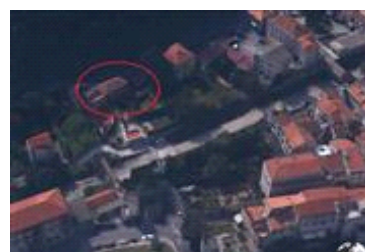
INDIVIDUAZIONE FABBRICATO SU BASE CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE BASE CATASTALE/SATELLITE



INDIVIDUAZIONE FABBRICATO SU BASE SATELLITARE



FABBRICATO VISTA AEREA

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 KM

ferrovia distante 1 KM

autobus distante 150 MT

nella media ★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★

esposizione:

al di sotto della media ★★★★★★

luminosità:

al di sotto della media ★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento del piano terreno è composto da ingresso su soggiorno con cucina a vista, disimpegno articolato in due ambienti e corridoio, una camera, bagno e locale caldaia; gli ambienti di soggiorno, cucina e camera affacciano verso nord sulla corte interna, gli ambienti di servizio sono ricavati nella porzione contro terra.

Le finiture e le dotazioni impiantistiche risalgono ad una ristrutturazione relativamente recente –

anno 2010 - in occasione della quale l'appartamento a suo tempo disposto sui due piani del fabbricato è stato frazionato con creazione di due unità abitative indipendenti.

I pavimenti di tutti gli ambienti sono in piastrelle ceramiche; le pareti, come i soffitti voltati, sono intonacate al rustico e tinteggiate, alcune porzioni strutturali come gli archi portanti delle volte hanno paramento in mattoni o in pietra; le pareti del bagno e della cucina sono rivestite in piastrelle ceramiche; il varco di ingresso verso la corte giardino è chiuso da una porta finestra a due ante in legno laccato con tamponamento in vetro, le porte interne sono ad una/due ante a battente con telaio di legno e inserto di vetro; le finestre e la porta finestra della camera verso la corte giardino hanno ante a battente con telaio di legno e tamponamenti di vetro semplice e sono prive di protezione esterna.

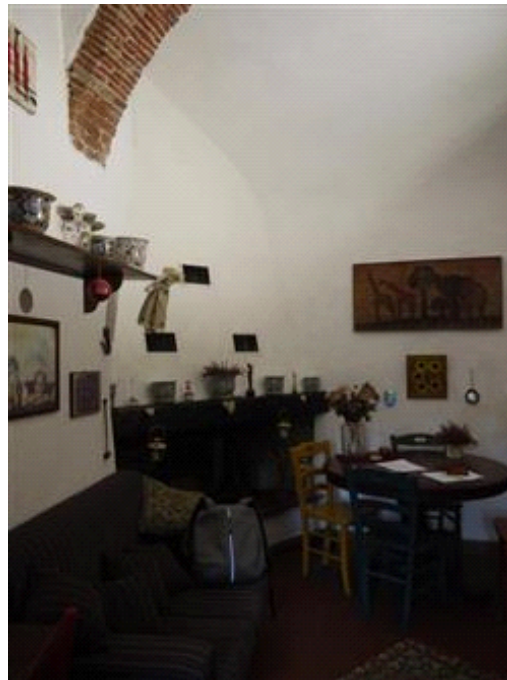
L'appartamento è dotato di impianti elettrico, idrico sanitario, gas e di riscaldamento autonomo sottotraccia; l'impianto di riscaldamento non è funzionante.

Le condizioni di manutenzione delle finiture e delle dotazioni impiantistiche sono più che sufficienti ma va segnalato che si rendono necessari lavori di adeguamento igienico sanitario: il bagno esistente non possiede le altezze minime previste dalla normativa in vigore e si ritiene debba essere ricavato un nuovo locale dotato delle altezze minime di legge. Per maggior dettaglio si rimanda al capo n. 8 della presente relazione.

La superficie interna lorda dell'appartamento è di circa 99 mq. con altezza variabile da un minimo di metri 2.10 nel locale bagno a metri 3.65 negli ambienti di soggiorno caratterizzati da grandi volte a botte sostenute da archi in pietra e mattoni a vista.



APPARTAMENTO PT LOCALE INGRESSO/SOGGIORNO



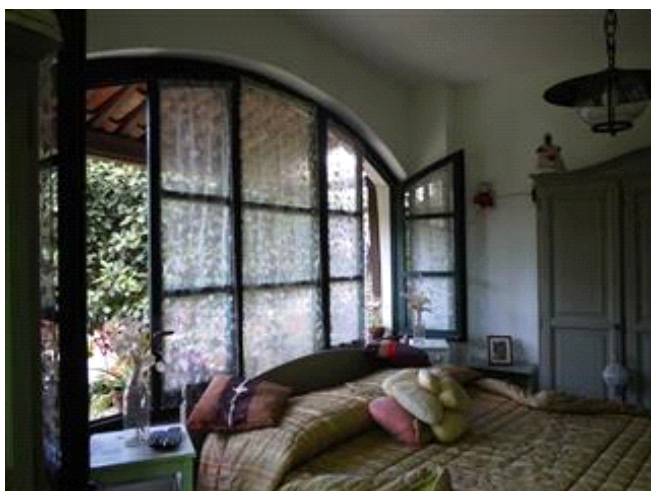
APPARTAMENTO PT LOCALE INGRESSO/SOGGIORNO



APPARTAMENTO PT LOCALE SOGGIORNO



APPARTAMENTO PT LOCALE SOGGIORNO



APPARTAMENTO PT LOCALE CAMERA DA LETTO



APPARTAMENTO PT LOCALE BAGNO

## 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*

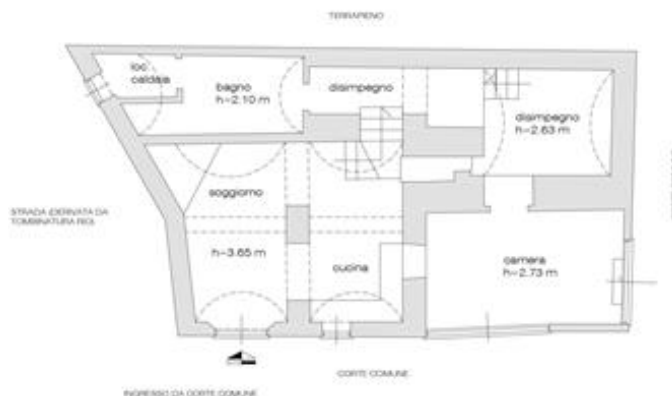
descrizione	consistenza		indice		commerciale
SOGGIORNO - CUCINA	35,70	x	100 %	=	35,70
CAMERA DA LETTO	21,70	x	100 %	=	21,70
DISIMPEGNI/DISTRIBUZIONE/CORRIDOIO	27,60	x	100 %	=	27,60



LOCALE BAGNO	10,00	x	50 %	=	5,00
LOCALE CALDAIA	3,80	x	50 %	=	1,90
<b>Totale:</b>	<b>98,80</b>				<b>91,90</b>



APPARTAMENTO PT SCHEDA  
CATASTALE



APPARTAMENTO PT RILIEVO DI MASSIMA

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/05/2019

Fonte di informazione: COMPARABILITALIA - AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: APPARTAMENTO CAT. A/3 VANI 5 - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Indirizzo: VIA BRUNENGHI CIV. 297

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 190.000,00 pari a 2.043,01 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2021

Fonte di informazione: COMPARABILITALIA - AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: APPARTAMENTO CAT. A/3 VANI 5 - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Indirizzo: VIA BRUNENGHI 65

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie: 12



Prezzo: 200.000,00 pari a 1.851,85 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/04/2021

Fonte di informazione: COMPARABILITALIA - AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: APPARTAMENTO CAT. A/3 VANI 5 - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Indirizzo: VIA MELORIA 4

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie: 4

Prezzo: 220.000,00 pari a 2.340,43 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2021

Fonte di informazione: COMPARABILITALIA - AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: APPARTAMENTO CAT. A/3 VANI 5 - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Indirizzo: VIA GENERALE ARNALDI

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie: 2

Prezzo: 165.000,00 pari a 2.462,69 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'appartamento oggetto di stima, considerate le caratteristiche intrinseche e la dimensione, potrebbe trovare una buona risposta sul mercato di Finalborgo che negli ultimi anni è risultato piuttosto dinamico. La disponibilità di uno spazio esterno, sia pur in comproprietà con l'appartamento posto al piano primo e la semindipendenza sono sicuramente caratteristiche positive e richieste dal mercato. Va per contro segnalato che la sponda dx del torrente Pora risulta decisamente penalizzata per lo scarso soleggiamento e per la presenza della provinciale sulla quale transita un notevole traffico veicolare. Oltre a ciò occorre considerare che l'immobile è sostanzialmente privo di accesso carraio - quello esistente è decisamente penalizzato dall'assenza di un ponte sul torrente Pora - e di un'area di parcheggio in una zona priva di aree di parcheggio pubblico.

In considerazione di quanto sopra e dei valori medi desumibili dagli atti sopra elencati si ritiene di poter adottare un valore unitario pari ad € 1.900,00 per mq. di superficie commerciale da cui la seguente valutazione.

Gli oneri per l'adeguamento igienico sanitario dell'immobile, sia pur calcolati in maniera sintetica, vengono detratti dal valore commerciale attribuito.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	91,90	x	1.900,00	=	<b>174.610,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Oneri di adeguamento igienico sanitario	-13.968,80

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 160.641,20</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 160.641,20</b>

## 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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di SAVONA, conservatoria dei registri immobiliari di FINALE LIGURE, ufficio tecnico di FINALE LIGURE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DEL TERRITORIO - GUIDA VALORE CASA F.I.A.I.P. LIGURIA, ed inoltre: 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	appartamento	91,90	0,00	160.641,20	160.641,20
				<b>160.641,20 €</b>	<b>160.641,20 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 6.650,00</b>
--	-------------------

<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 153.991,20</b>
---	---------------------

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
--	---------------

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
---	---------------

<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 131.000,00</b>
---	---------------------

<b>Valore dell'offerta minima</b> (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571	<b>€ 98.250,00</b>
--	--------------------

c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria:

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 117/2021

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

**Area Parcheggio** a FINALE LIGURE VIA CAPRAZOPPA SNC, frazione FINALBORGO, della superficie commerciale di **4.220,00** mq per la quota di:

- 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) età dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) età dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/3 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/3 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/3 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il compendio immobiliare oggetto del secondo lotto è formato da una lunga e stretta striscia di terreno posta in fregio al corso della provinciale dalla quale ha accesso delimitata sul lato opposto dall'alveo del Torrente Pora.

L'area è posta in posizione mediana tra il centro storico di Finalborgo ed il litorale (la distanza dal litorale è di circa 1.2 km) ed è caratterizzata dalla presenza di piccoli nuclei destinati alla civile abitazione – nella maggior parte dei casi ville o villini mono e bifamigliari - inframezzati da ampie aree trattate a verde e/o coltivate.

Il lotto di terreno si sviluppa su di una superficie catastale complessiva di 6.477 mq. ed è diviso in due porzioni: la prima, descritta come corpo A, è destinata a parcheggio veicoli ed ha accesso diretto dalla provinciale attraverso una breve rampa carrabile; la seconda, descritta come corpo B, ha destinazione agricola, ha accesso attraverso la prima ed è al momento utilizzata come vivaio; le due porzioni sono divise da una recinzione metallica dotata di cancello scorrevole.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Finale Ligure

- foglio 37 particella 872 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/8, consistenza 4220 mq, rendita 5.306,40 Euro, indirizzo catastale: VIA CAPRAZOPPA SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Dati derivanti: VAR. NEL CLASS. n. 1837.1/2013 del 05/02/2013 protocollo n. SV0011468 e precedente COSTITUZIONE n. 2565.1/2012 del 12/10/2012 protocollo n. SV0119769

Coerenze: porzione identificata con il sub. 2 di seguito descritta al corpo B, alveo del Torrente Pora e via Caprazoppa (strada provinciale)

Il terreno presenta una forma trapezio allungato e un'orografia PIANEGGIANTE

**B**

**Terreno agricolo** a FINALE LIGURE VIA CAPRAZOPPA SNC, frazione FINALBORGO, della superficie commerciale di **2.257,00** mq per la quota di:

- 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) età dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) età dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/3 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/3 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/3 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Per la descrizione generale del lotto si rimanda al corpo A

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Finale Ligure:

- foglio 37 particella 872 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 2257, indirizzo catastale: Via Caprazoppa snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

dati derivanti da: COSTITUZIONE n. 2565.1/2012 del 12/10/2012 protocollo n. SV0119769

Coerenze: mappale 377, Torrente Pora, porzione identificata con il sub. 1 di cui al capo A, via Caprazoppa, mappali 1085, 881, 803 e 378 tutti del foglio 37

Il terreno presenta una forma rettangolare regolare, un'orografia pianeggiante e le seguenti sistemazioni agrarie: VIVAIO

Le porzioni corrispondenti ai due corpi sopra descritti A e B vengono identificate al N.C.T. del comune di Finale Ligure al Foglio 37 con il mappale 872: Ente Urbano di mq. 6477

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>6.477,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 245.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 208.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/11/2021</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

I terreni sono al momento utilizzati dai proprietari eseguiti per la conduzione di una attività florovivaistica che al momento è estesa su entrambi i corpi descritti al presente lotto

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

#### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

#### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto di citazione, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di citazione davanti al Tribunale di Savona.

Benchè la domanda non risulti trascritta va segnalato quanto segue:

L'intera area descritta ai corpi A e B è interessata da una citazione per riconoscimento dell'esistenza di una servitù di passo pedonale e carraia a favore dei fondi confinanti identificati con il mappale 377 del foglio 37.

La causa, ancora in fase istruttoria presso il Tribunale di Savona, è rubricata con il n. 2690/2019 R.G. Giudice Istruttore Dott.ssa Laura Serra.

Per quanto utile e per completezza di informazione si riportano qui di seguito le conclusioni presentate da parte attrice:

"In via principale: accertare, secondo le risultanze di causa, l'esistenza di una servitù di passaggio contrattuale in favore del terreno ubicato nel comunedi Finale Ligure ed accatastato al Catasto Terreni F. 37 mappale 377 di proprietà delle conchiudenti e gravante sul fondo servente accatastato al Fg. 37 mappale 872;

In via subordinata: dichiarare per intervenuta usucapione, l'acquisto da parte delle attrici dell'aservitù di passaggio a favore del fondo mappale 377 gravante sul fondo mappale e872, in forza del loro possesso ultravventennale e/o dei loro aventi causa;

In via di estremo subordine: dichiarare la costituzione di una servitù di passaggio coattiva a favore del fondo di cui al mappale 377, di proprietà delle attrici e a carico del fondo di cui al mappale 872 di proprietà dei convenuti (...)"

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/01/2009 a firma di Michelangelo La Cava Notaio in Pietra Ligure ai nn. 14234 di rep. di repertorio, iscritta il 28/01/2009 a Finale Ligure ai nn. 1189/152, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: €640.320,00.

Importo capitale: €320.160,00.

Durata ipoteca: 20 ANNI.

per maggior dettagli si rimanda a quanto relazionato al lotto 1

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 31/05/2021 a firma di Tribunale di Savona - Ufficiale Giudiziario ai nn. 992 di repertorio, trascritta il 05/07/2021 a Finale Ligure ai nn. 8370/6780, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Pignoramento per cui si procede, per maggior dettaglio si rimanda a quanto relazionato 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

Ulteriori avvertenze:

L'area all'interno della quale sorge il fabbricato è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del dglr 490/99 Art. 146 ed è classificata come Fascia A di esondabilità dal Piano di Bacino del Torrente Pora.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 100/100 della piena proprietà, in forza di Atto di compravendita stipulato il 27/01/2009 a firma di Michelangelo La Cava Notaio in Pietra Ligure ai nn. 14233 di rep. di repertorio, trascritto il 28/01/2009 a Finale Ligure ai nn. 1188/831.

Parte venditrice era la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 100/100 della piena proprietà, in forza di Atto di compravendita (fino al 27/01/2009), stipulato il 19/05/1983 a firma di Domenico Ghiberti Notaio in Finale Ligure ai nn. 32889 di repertorio, registrato il 08/06/1983 a Finale Ligure ai nn. 497 vol. 195, trascritto il 18/06/1983 a Finale Ligure ai nn. 4317/3493

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Gli interventi di trasformazione eseguiti sull'area descritta al corpo A erano stati contestati dall'Amministrazione comunale e fatti oggetto dapprima di una ordinanza di sospensione dei lavori - ordinanza n. 152/2009 - e quindi di una ordinanza di demolizione con rimessa in pristino - ordinanza n. 203/2009. A fronte delle contestazioni ricevute i proprietari hanno provveduto alla demolizione di un piccolo prefabbricato in legno che era stato posizionato all'ingresso dell'area a parcheggio ed alla presentazione di una istanza per un Permesso di Costruire in sanatoria e per la relativa Autorizzazione Paesaggistica. Nel mese di agosto del 2011 sono stati ottenuti entrambi i titoli autorizzativi e le opere eseguite sono state di conseguenza regolarizzate anche se non sono poi stati

eseguiti tutti i lavori di completamento e sistemazione previsti dal titolo.

Si ritiene utile sottolineare che in tutte le comunicazioni dell'Ufficio Tecnico così come nel permesso rilasciato viene sempre evidenziato il divieto assoluto di edificare qualsiasi opera o struttura sul territorio demaniale ed è esclusa la sosta di camper, roulotte o case mobili o similari che contemplino la permanenza di persone e/o l'esercizio di attività turistiche.

Le strutture, i prefabbricati, la serra e le tettoie insistenti sull'area descritta al corpo B sono tutti privi di titolo edilizio e non possono essere regolarizzati, ne andrà considerata la rimessa in pristino con demolizione e/o smaltimento

## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 4445 pos. 9886, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di movimentazione terreno finalizzata alla creazione di un'area destinata alla viabilità e creazione di spazio destinato a area parcheggio a raso e verde attrezzato, presentata il 11/11/2009 con il n. 24509 di prot. di protocollo, rilasciata il 04/08/2011 con il n. 4445 di protocollo.

I lavori di sistemazione dell'area a parcheggio sono stati eseguiti in maniera solo parziale e nella sostanza corrispondono alla parte di opere per le quali era stata presentata la domanda di sanatoria. Per la ripresa ed il completamento dei lavori dovrà essere presentata una pratica di completamento. Considerato che il permesso è stato rilasciato nel 2011 insieme all'autorizzazione paesaggistica n. 1430 del 5/07/2011 andrà richiesta una nuova autorizzazione.

Il titolo è riferito al compendio descritto al corpo A

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 48 del 12 luglio 2006 e modificato con delibera di C.C. n. 80 del 28/11/2006 e con deliberazione di C.C. n. 41 del 15/05/2007, l'immobile ricade in zona AR7 - Ambito di riqualificazione n. 7. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi scheda allegata.

la scheda della particella in sintesi:

- Classe 4; Piano Acustico; 100%;
- alveo; Piano di Bacino - esondabilità; 7%;
- Fascia A; Piano di Bacino - esondabilità; 93%;
- Suscettività bassa; Piano di Bacino - suscettività al dissesto - Pora; 63%;
- Suscettività molto bassa; Piano di Bacino - suscettività al dissesto - Pora; 37%;
- MO-B; PTCP - Assetto Geomorfologico; 100%;
- IS MA; PTCP - Assetto Insediativo; 100%;
- COL-ISS-MA; PTCP - Assetto Vegetazionale; 100%;
- AR7-VIA BRUNENGHI-VIA DANTE-POLO SERVIZI; PUC - Ambiti Riqualificazione; 100%;
- Norme - Stazione Servizio; PUC - Aree Intervento; 34%;
- CentroAbitato; PUC - Centro Abitato; 100%;
- F2; PUC - Paesistico; 100%;
- dgl 490/99 Art. 146 (esclude le zone A e B del PRG); Vincolo Paesaggistico; 100%;

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**



Sono state rilevate le seguenti difformità: Come anticipato nel capitolo relativo alla descrizione dei beni sull'area sono stati posizionati una serra di tipo fisso con struttura metallica e tamponamenti in materiale plastico, alcune tettoie, una casetta prefabbricata in legno utilizzata come ufficio, ulteriori due casette prefabbricate in legno tipo bungalow ed una serie di baracche in lamiera metallica del tipo da cantiere utilizzate come ricovero per materiali e per servizi, oltre ad alcuni vecchi automezzi oramai inutilizzabili. Nessuna di queste strutture risulta autorizzata da un titolo edilizio. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m. - L.R. 16/2008 e s.m.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri di smaltimento/demolizione e rimessa in pristino: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Porzione descritta come corpo B

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: I lavori previsti dal PC rilasciato in sanatoria nel 2011 sono stati da tempo sospesi e non sono mai stati completati; al fine di riprendere e completare le opere di sistemazione si renderà necessaria la presentazione di una nuova pratica comprensiva del rilascio di una nuova autorizzazione paesaggistica.

Va inoltre segnalato che da una verifica svolta presso l'ufficio ragioneria del comune di Finale risulta ancora un saldo da versare per il definitivo perfezionamento della pratica. Le somme sono relative alle sanzioni dovute per il mancato o ritardato versamento degli oneri di urbanizzazione a suo tempo rateizzati, sanzioni non coperte dalla garanzia fidejussoria già escussa dall'amministrazione comunale. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m. - L.R. 16/2008 e s.m.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Versamento saldo oneri dovuti e presentazione pratica di completamento (SCIA) previo rilascio di Autorizzazione Paesaggistica

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche: €5.000,00
- Sanzioni dovute per mancato o ritardato versamento degli oneri come rateizzati: €20.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 150 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Porzione descritta come corpo A

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

BENI IN FINALE LIGURE VIA CAPRAZOPPA SNC, FRAZIONE FINALBORGO

## **AREA PARCHEGGIO**

DI CUI AL PUNTO A

**Area Parcheggio** a FINALE LIGURE VIA CAPRAZOPPA SNC, frazione FINALBORGO, della superficie commerciale di **4.220,00** mq per la quota di:

- 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) età dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) età dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/3 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/3 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/3 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il compendio immobiliare oggetto del secondo lotto è formato da una lunga e stretta striscia di terreno posta in fregio al corso della provinciale dalla quale ha accesso delimitata sul lato opposto dall'alveo del Torrente Pora.

L'area è posta in posizione mediana tra il centro storico di Finalborgo ed il litorale (la distanza dal litorale è di circa 1.2 km) ed è caratterizzata dalla presenza di piccoli nuclei destinati alla civile abitazione – nella maggior parte dei casi ville o villini mono e bifamigliari - inframezzati da ampie aree trattate a verde e/o coltivate.

Il lotto di terreno si sviluppa su di una superficie catastale complessiva di 6.477 mq. ed è diviso in due porzioni: la prima, descritta come corpo A, è destinata a parcheggio veicoli ed ha accesso diretto dalla provinciale attraverso una breve rampa carrabile; la seconda, descritta come corpo B, ha destinazione agricola, ha accesso attraverso la prima ed è al momento utilizzata come vivaio; le due porzioni sono divise da una recinzione metallica dotata di cancello scorrevole.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Finale Ligure

- foglio 37 particella 872 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/8, consistenza 4220 mq, rendita 5.306,40 Euro, indirizzo catastale: VIA CAPRAZOPPA SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Dati derivanti: VAR. NEL CLASS. n. 1837.1/2013 del 05/02/2013 protocollo n. SV0011468 e precedente COSTITUZIONE n. 2565.1/2012 del 12/10/2012 protocollo n. SV0119769

Coerenze: porzione identificata con il sub. 2 di seguito descritta al corpo B, alveo del Torrente Pora e via Caprazoppa (strada provinciale)

Il terreno presenta una forma trapezio allungato e un'orografia PIANEGGIANTE



AREA PARCHEGGIO ACCESSO DALLA PROVINCIALE



RAMPA CARRABILE DI ACCESSO



*PERCORSO DI ACCESSO ALL'AREA DI PARCHEGGIO*



*AREA PARCHEGGIO*



*AREA PARCHEGGIO*



*AREA PARCHEGGIO*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono PIETRA LIGURE (5 KM) - SPOTORNO (18 KM) - SAVONA (26 KM) - GENOVA (75 KM) - TORINO (158 KM) - MILANO (196 KM)). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



*LOCALIZZAZIONE IMMOBILI A LIVELLO CITTADINO*



*IMMOBILE VISTA SATELLITARE*



*IMMOBILI MAPPA CATASTALE*



*IMMOBILI SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE SATELLITE*



IMMOBILI VISTA SATELLITARE

## COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 KM

ferrovia distante 1 KM

autobus distante 250 MT

nella media ★★★★★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

mediocre ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★★★★★★★★★

servizi:

mediocre ★★★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno, esteso su di una superficie di circa 4.200 mq., secondo il progetto approvato, va suddiviso in settantacinque stalli che possono essere utilizzati come area di sosta o parcheggio autovetture (quarantadue in caso di utilizzo per camper) - rigorosamente senza permanenza di persone per le limitazioni imposte dal piano di bacino - serviti da un doppio percorso di attraversamento veicolare che segue in parallelo il corso del torrente.

L'accesso dalla provinciale avviene attraverso una breve rampa carrabile chiusa da un cancello metallico; in adiacenza al percorso di accesso all'area di parcheggio è prevista un'area giochi – al momento solo parzialmente attrezzata. Il fondo è trattato con materiale stabilizzato ma non esiste alcun tipo di delimitazione atta ad individuare le piazzole di sosta, né alcun altro genere di servizio e/o impianto di illuminazione.

I lavori di sistemazione dell'area, iniziati nel 2012, sono da tempo interrotti ed al momento una porzione viene utilizzata come deposito per attività vivaistica, le rimanenti porzioni sono sostanzialmente in stato di abbandono o utilizzate come deposito di materiali e mezzi di proprietà della società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che a suo tempo gestiva il parcheggio e ad oggi gestisce l'attività vivaistica che viene svolta sulla gran parte della porzione di terreno di cui al corpo B.



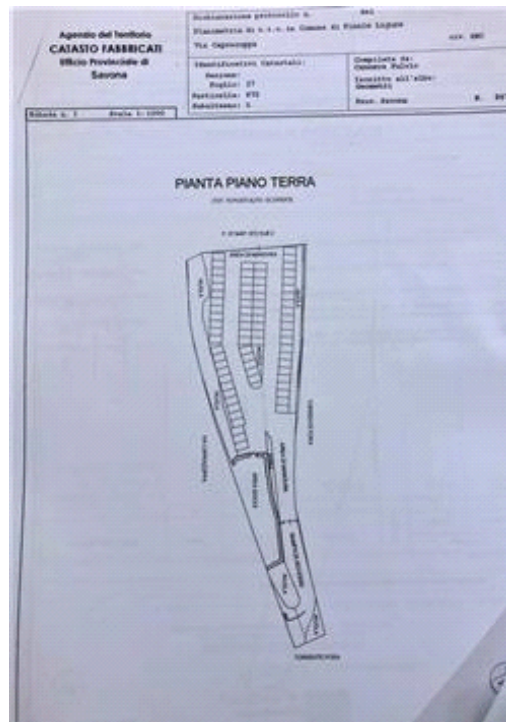


CONDIZIONI INTERNE ALL'AREA

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno destinato a parcheggio privato	4.220,00	x	100 %	=	4.220,00
<b>Totale:</b>	<b>4.220,00</b>				<b>4.220,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerata la posizione dell'area e la presenza del vincolo portato dal piano di bacino si ritiene che l'area non possa essere valorizzata come area di sosta camper perchè l'amministrazione comunale ha confermato l'impossibilità di prevedere la permanenza di persone. Va quindi considerata a parere dello scrivente la possibilità di utilizzare il parcheggio per la sosta degli autoveicoli con possibilità di creare posti auto indipendenti che potranno essere alienati anche singolarmente.

Considerato che, secondo l'osservatorio F.I.A.I.P., il valore medio di un singolo posto auto scoperto in zona periferica a Finale Ligure è di circa 14.000 e che al costo di monetizzazione richiesto dall'amministrazione comunale un posto auto "standard" di 12.5 mq. ha un valore pari a circa 11.000, considerata altresì la posizione ed il considerevole numero complessivo dei posti auto disponibili, si ritiene di adottare un valore pari ad €6.000 per posto auto ed un numero complessivo di 60 stalli e di conseguenza la valutazione complessiva sotto riportata.

Tale valutazione andrà ridotta degli oneri necessari per la pulizia e sistemazione generale dell'area e per il completamento dei lavori; le somme residue da versare all'amministrazione comunale a saldo degli oneri di urbanizzazione dovuti sono già state prese in considerazione nel capo 8.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**360.000,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

oneri di smaltimento	-10.000,00
opere di sistemazione e completamento stimate su base parametrica	-130.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 220.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 220.000,00**

BENI IN FINALE LIGURE VIA CAPRAZOPPA SNC, FRAZIONE FINALBORGO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**Terreno agricolo** a FINALE LIGURE VIA CAPRAZOPPA SNC, frazione FINALBORGO, della superficie commerciale di **2.257,00** mq per la quota di:

- 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) età dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) età dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/3 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/3 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/3 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Per la descrizione generale del lotto si rimanda al corpo A

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Finale Ligure:

- foglio 37 particella 872 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 2257, indirizzo catastale: Via Caprazoppa snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

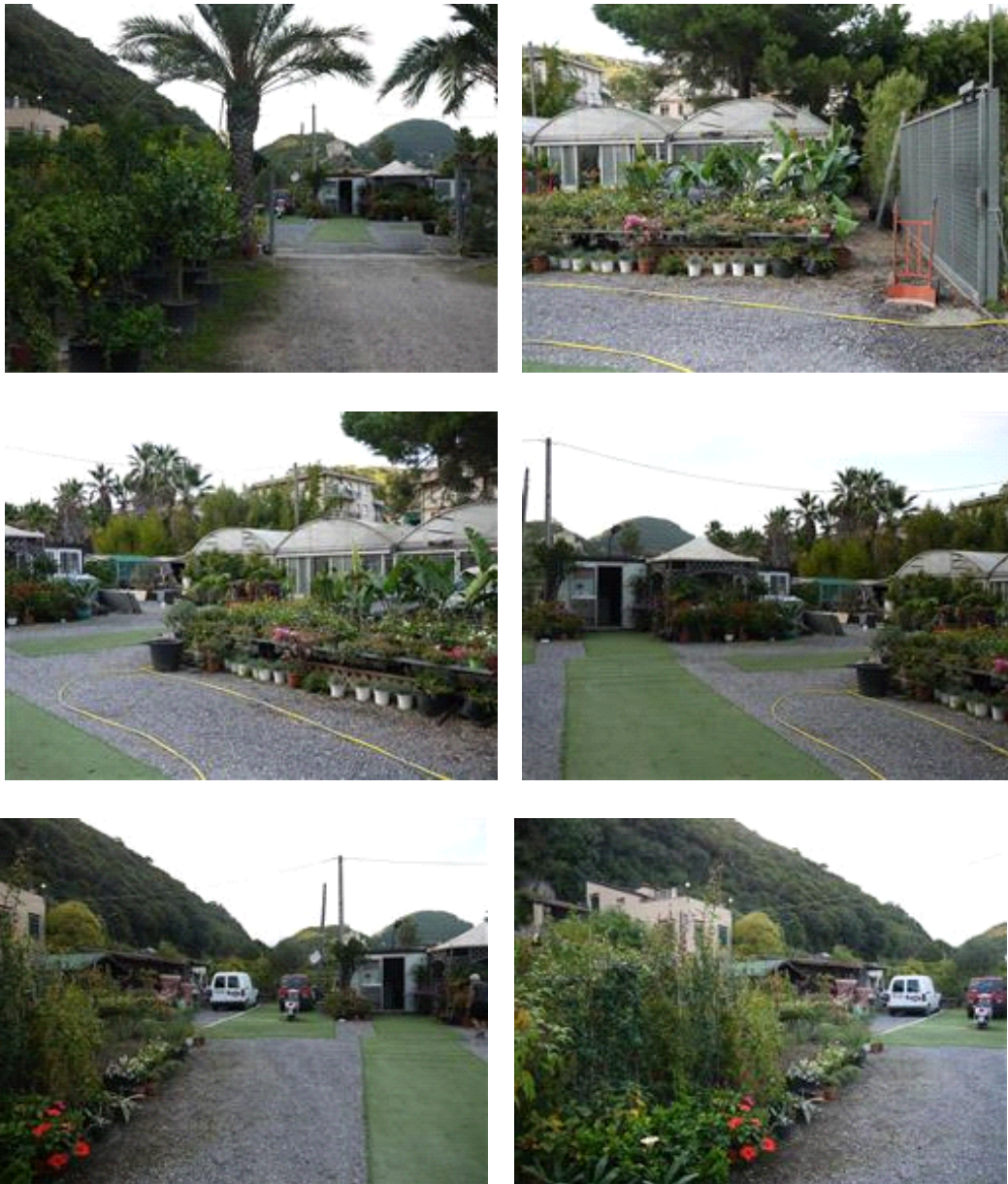
dati derivanti da: COSTITUZIONE n. 2565.1/2012 del 12/10/2012 protocollo n. SV0119769

Coerenze: mappale 377, Torrente Pora, porzione identificata con il sub. 1 di cui al capo A, via Caprazoppa, mappali 1085, 881, 803 e 378 tutti del foglio 37

Il terreno presenta una forma rettangolare regolare, un'orografia pianeggiante e le seguenti sistemazioni agrarie: VIVAIO

Le porzioni corrispondenti ai due corpi sopra descritti A e B vengono identificate al N.C.T. del comune di Finale Ligure al Foglio 37 con il mappale 872: Ente Urbano di mq. 6477





*TERRENO A DESTINAZIONE AGRICOLA ADIBITO A VIVAIO -  
VISTE GENERALI*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono PIETRA LIGURE (5 KM) - SPOTORNO (18 KM) - SAVONA (26 KM) - GENOVA (75 KM) - TORINO (158 KM) - MILANO (196 KM)). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





LOCALIZZAZIONE IMMOBILI A LIVELLO CITTADINO



IMMOBILE VISTA SATELLITARE



IMMOBILI MAPPA CATASTALE



IMMOBILI SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE SATELLITE



IMMOBILI VISTA SATELLITARE

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 KM

ferrovia distante 1 KM

autobus distante 250 MT

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

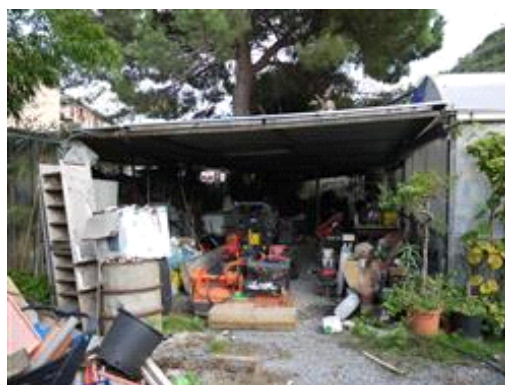
servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

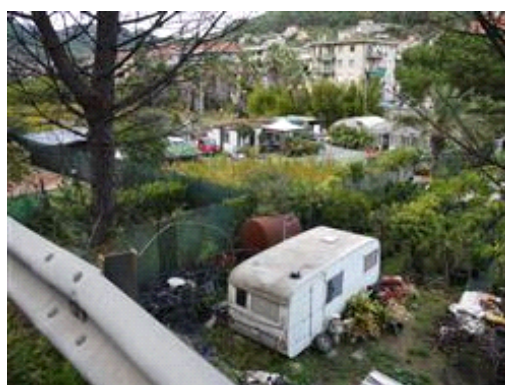
#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fondo a destinazione agricola è dotato di due piccoli pozzi ad uso irriguo e viene al momento utilizzato come sede di una attività florovivaistica gestita dai proprietari; lungo la linea di confine con l'area già descritta al corpo A è posizionata una recinzione metallica dotata di un ampio varco carrabile chiuso da cancello scorrevole; in generale tutto il terreno, esteso su di una superficie complessiva di circa 2.200 mq. è sistemato con una finitura a stabilizzato.

All'interno dell'area sono collocate una serie di serre di tipo fisso, tettoie ed altre strutture e baracche non autorizzate e non compatibili con il regime vincolistico vigente. Tutte le baracche e le strutture esistenti andranno rimosse e rimesse in pristino. Anche questa porzione del compendio rientra nella fascia A del piano di bacino del Torrente Pora ed è di conseguenza sottoposto al medesimo regime vincolistico delle porzioni di cui al corpo A che escludono categoricamente la permanenza di persone e l'esistenza di strutture di tipo fisso.



*STRUTTURE PRECARIE NON AUTORIZZATE ED  
INCOMPATIBILI CON IL REGIME VINCOLISTICO  
COGENTE*



*STRUTTURE PRECARIE NON AUTORIZZATE ED  
INCOMPATIBILI CON IL REGIME VINCOLISTICO  
COGENTE*

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appezamento di terreno a destinazione agricola	2.257,00	x	100 %	=	2.257,00
<b>Totale:</b>	<b>2.257,00</b>				<b>2.257,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerata la destinazione agricola l'area viene valutata sulla base dei V.A.M. della Provincia di Savona; la presenza dei pozzi e la possibilità di adibire l'area all'attività florovivaistica consente a parere dello scrivente di adottare il valore medio indicato - nella regione agraria n. 6 all'interno della quale il comune di Finale Ligure è compreso - per la coltura orto irriguo/orto irriguo fiori e quindi un valore pari ad €26,00 per mq. di terreno da cui la valutazione a corpo sotto indicata.

La valorizzazione complessiva andrà decurtata degli oneri da sostenere per la rimessa in pristino e lo smaltimento delle strutture abusivamente collocate all'interno dell'area, sul punto si rimanda al capo relativo alla regolarità urbanistica degli immobili.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **60.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 60.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 60.000,00**

**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.

Si ritiene che in questa svalutazione del 15% possa essere ricompresa anche l'aleatorietà dovuta all'esistenza della causa sopra menzionata, anche in considerazione del fatto che, a parere dello scrivente, considerata la tipologia degli immobili oggetto della presente e le attività che sugli stessi possono essere esercitate il danno derivante dall'esistenza di una eventuale servitù di passo a favore del fondo confinante appare di modesta entità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di FINALE LIGURE, conservatoria dei registri immobiliari di FINALE LIGURE, ufficio tecnico di FINALE LIGURE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DEL TERRITORIO - 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	Area Parcheggio	4.220,00	0,00	220.000,00	220.000,00
B	terreno agricolo	2.257,00	0,00	60.000,00	60.000,00
				<b>280.000,00 €</b>	<b>280.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 35.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 245.000,00**

#### 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: **€ 208.000,00**

**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: **€ 156.000,00**

data 22/11/2021

il tecnico incaricato  
EMMANUELE AUXILIA