



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 170/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott.ssa Paola Antonia Di Lorenzo

CUSTODE:

dott. Alberto Cerruti

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Anna Cavallo**

CF: CVLNNA78C41D969S

con studio in SAVONA (SV) Corso Italia 29/10

telefono: 3406287085

email: [annacv.sv@gmail.com](mailto:annacv.sv@gmail.com)

PEC: [anna.cavallo@archiworldpec.it](mailto:anna.cavallo@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 170/2024

## LOTTO 1

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

**A** rustico a GARLENDIA Borgata Ponte 54, della superficie commerciale di **105,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile civico 54 è situato nel borgo, storico del centro di Garlenda. Si affaccia sulla strada comunale che circonda la piazza centrale con il palazzo del Comune. E' una casa da terra a cielo, composta da più livelli e presenta una struttura in pietra e intonaco, non tinteggiata, con molte parti visibilmente usurate dal tempo e dall'incuria. Il tetto è in tegole rosse. Gli infissi, la porta di ingresso e le finestre con persiane, appaiono vetusti e in pessime condizioni di manutenzione. Davanti alla casa c'è un piccolo giardino recintato con una rete metallica verde, che contiene diverse piante e arbusti invasivi e incolti. Le case confinanti si presentano in buono stato conservativo, sono state oggetto di recupero e ristrutturazione recente e il complesso del borgo è di gradevole aspetto.

L'accesso alla corte pertinenziale, censita al Catasto al Foglio 12 mappale 66 (unità graffata con il mapp 70 sub 7) avviene da un tratto di strada pedonale ribassata rispetto alla quota della via comunale carrabile.

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

- foglio 72 particella 70 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 415,75 Euro, indirizzo catastale: BORGATA PONTE n. 54, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 25/10/2018 Pubblico ufficiale VERCELLOTTI LUIGI Sede ALASSIO (SV) Repertorio n. 8292 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9381.1/2018 Reparto PI di FINALE LIGURE in atti dal 06/11/2018

Coerenze: a nord: altra u.i.u., a est: altra u.i.u., a sud: altra u.i.u. e area sovrastante Foglio 12 mapp. 67, a ovest: strada comunale

Unità graffata con il foglio 12 mapp. 66, terrazza e corte di proprietà. ex fabbricato rurale giusta Pratica n. SV0005654 del 15/01/2009 (n. 90.1/2009).

- foglio 12 particella 66 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 50, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €  
corte unita al num 70 sub 7 del foglio

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **105,40 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 65.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 65.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>29/04/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile è disabitato e si presenta in avanzato stato di degrado a causa della incuria. E' parzialmente arredato e utilizzato come deposito. All'indirizzo risulta residente il debitore, benchè non vi domicili.

### **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 25/10/2018 a firma di notaio VERCELLOTTI LUIGI di Alassio (SV) ai nn. 8293/6888 di repertorio, iscritta il 06/11/2018 a Finale Ligure (SV) ai nn. 12295/1427, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 70.000,00.

Importo capitale: 35.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Comune di Garlenda (SV), al foglio 12, mappale 66 graffato con mappale 70 sub 7

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

pignoramento, stipulata il 04/11/2024 a firma di UNEP TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 3688 di repertorio, trascritta il 27/11/2024 a Savona ai nn. 13442/11311, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Comune di Garlenda (SV), al foglio 12, mappale 66 graffato con mappale 70 sub 7.

Pignoramento per cui si procede

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.**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'immobile è autonomo e non è costituito in condominio. Le spese sono relative agli effettivi consumi.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO (dal 25/10/2018), con atto stipulato il 25/10/2018 a firma di notaio VERCELLOTTI LUIGI di Alassio (SV) ai nn. 8292/6887 di repertorio, trascritto il 06/11/2018 a Finale Ligure ai nn. 12294/9381.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in Comune di Garlenda (SV), al foglio 12, mappale 66 graffato con mappale 70 sub 7

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 15/10/1998 fino al 25/10/2018), con atto stipulato il 15/10/1998 a firma di Ufficio del Registro Albenga (SV) ai nn. 63/574 di repertorio, trascritto il 06/11/1998 a Finale Ligure ai nn. 9079/7050.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in Comune di Garlenda (SV), al foglio 12, mappale 66 graffato con mappale 70 sub 7

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è di epoca ante 1967 in quanto situato nel centro storico e presso l'archivio del Comune di Garlenda non sono state trovate pratiche edilizie e titoli relativi.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

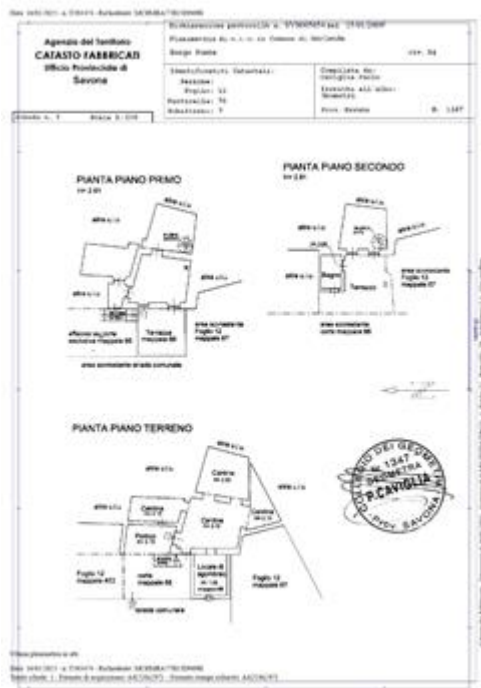
### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GARLENDIA BORGATA PONTE 54

**RUSTICO**

DI CUI AL PUNTO A

**rustico** a GARLENDIA Borgata Ponte 54, della superficie commerciale di **105,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile civico 54 è situato nel borgo, storico del centro di Garlenda. Si affaccia sulla strada comunale che circonda la piazza centrale con il palazzo del Comune. E' una casa da terra a cielo, composta da più livelli e presenta una struttura in pietra e intonaco, non tinteggiata, con molte parti visibilmente usurate dal tempo e dall'incuria. Il tetto è in tegole rosse. Gli infissi, la porta di ingresso e le finestre con persiane, appaiono vetusti e in pessime condizioni di manutenzione. Davanti alla casa c'è un piccolo giardino recintato con una rete metallica verde, che contiene diverse piante e arbusti invasivi e incolti. Le case confinanti si presentano in buono stato conservativo, sono state oggetto di recupero e ristrutturazione recente e il complesso del borgo è di gradevole aspetto.

L'accesso alla corte pertinenziale, censita al Catasto al Foglio 12 mappale 66 (unità graffata con il mapp 70 sub 7) avviene da un tratto di strada pedonale ribassata rispetto alla quota della via

comunale carrabile.

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

- foglio 72 particella 70 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 415,75 Euro, indirizzo catastale: BORGATA PONTE n. 54, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 25/10/2018 Pubblico ufficiale VERCELLOTTI LUIGI Sede ALASSIO (SV) Repertorio n. 8292 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9381.1/2018 Reparto PI di FINALE LIGURE in atti dal 06/11/2018

Coerenze: a nord: altra u.i.u., a est: altra u.i.u., a sud: altra u.i.u. e area sovrastante Foglio 12 mapp. 67, a ovest: strada comunale

Unità graffata con il foglio 12 mapp. 66, terrazza e corte di proprietà. ex fabbricato rurale giusta Pratica n. SV0005654 del 15/01/2009 (n. 90.1/2009).

- foglio 12 particella 66 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 50, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €  
corte unita al num 70 sub 7 del foglio

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

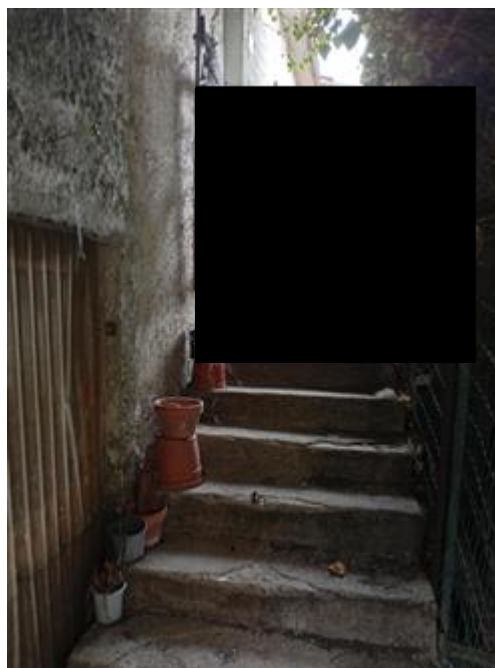


*Vista della casa dalla strada comunale*





Cancelletto di ingresso alla corte pertinenziale



Scala esterna di accesso all'abitazione

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Alassio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: campo da golf di Garlenda e ippodromo.



Garlenda e paesaggio circostante. Fonte: Comune di Garlenda

#### SERVIZI

scuola elementare

nella media ★★★★★★★★★★

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 10 km

nella media ★★★★★★★★★★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★



qualità dei servizi:



L'immobile si sviluppa da terra a cielo su tre piani e ha accesso indipendente tramite corte pertinenziale accessibile dalla via principale di Borgo Ponte. L'edificio è un antico fabbricato rurale situato nel borgo storico di Garlanda e risulta complessivamente in uno scarso stato conservativo. La struttura del fabbricato è in muratura portante, con tetto ligneo rivestito in coppi. La corte pertinenziale, occupata da piante e arbusti infestanti, dà accesso diretto alle cantine poste al piano terra, distribuite in 5 locali seminterrati, realizzate su terra senza vespaio. I muri sono antichi in pietra e il solaio di copertura è di epoca più recente, realizzato in travetti e tavelloni. L'accesso all'abitazione avviene al primo piano, tramite una scala in cemento esterna. Il piano primo è composto da una zona giorno con angolo cottura e altre due stanze senza finestre. Nella seconda stanza oltre la zona giorno è collocata una scala a chiocciola in ferro e legno che collega il piano secondo, nel quale è situata la camera da letto, dotata verso ovest di una finestra e di una porta finestra che si affaccia sul terrazzo che fa da copertura piana al soggiorno del piano primo. La terrazza è priva di protezioni ed è finita in cemento grezzo. Dalla terrazza si accede al bagno, posto in un volume costruito in epoca successiva in blocchetti di cemento e con tetto piano in cemento armato. Per collegare la camera direttamente al bagno evitando l'accesso dall'esterno, è stata realizzata una sorta di corridoio in legno a protezione del passaggio. Gli infissi esterni sono in legno ancora originali, alcuni protetti da persiane in legno marrone. L'interno si presenta in stato di abbandono e di degrado. Nel complesso l'immobile necessita di un importante intervento di ristrutturazione per la sostituzione di infissi, rifacimento di intonaci e finiture interne e adeguamento degli impianti elettrici e idro-sanitari. La cucina è servita da bombola gpl collocata sulla terrazza. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento, è presente una stufa nella camera al piano primo. Il contatore dell'elettricità è collocato nella casa vicina, di proprietà di un familiare: si dovrà procedere alla richiesta di un nuovo contatore separato.



### Cantina seminterrata



*Cucina e ingresso al piano primo*





Camera al piano primo con scala a chiocciola



Camera al piano secondo



Passaggio sul terrazzo tra la camera e il bagno



Bagno al piano secondo con accesso dal terrazzo

CONSISTENZA:

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

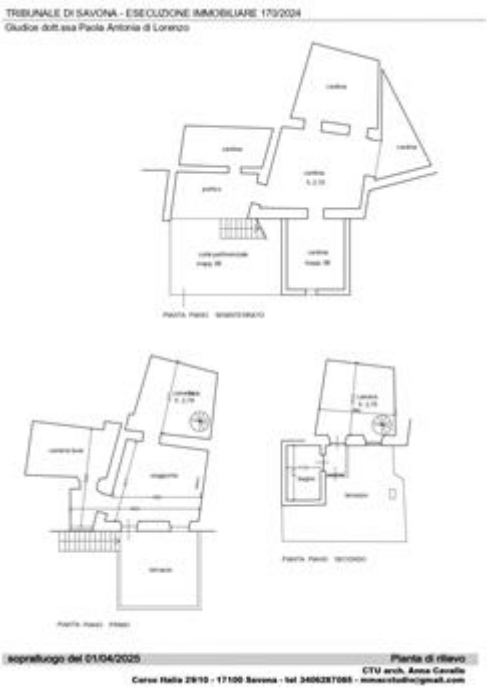
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

abitazione al piano primo e secondo	86,00	x	100 %	=	86,00
cantina al piano seminterrato	92,00	x	15 %	=	13,80
corte pertinenziale mapp 66	22,00	x	10 %	=	2,20
terrazza al piano primo mappale 66	17,00	x	20 %	=	3,40
<b>Totale:</b>	<b>217,00</b>				<b>105,40</b>



Planimetria catastale



Piante di rilievo del 01/04/2025

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/07/2020

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 58/2015

Descrizione: Nel complesso edilizio denominato "Borgata Nuova" piena proprietà di:- Appartamento posto al piano primo, composto di locale soggiorno con angolo cucina, tre camere, disimpegno, due servizi igienici e tre terrazzi, della superficie commerciale di mq. 106,57 (percentuale di finitura 98%).- Box al piano interrato della superficie commerciale di mq. 24,82 gravato di vincolo pertinenziale rispetto all'appartamento sopra indicat Cantina al piano interrato el civ. 51 della superficie commerciale di mq. 9,07 (percentuale di finitura 100%)., 1

Indirizzo: Via BORGATA PONTE, 43 Garlanda, SV

Superfici accessorie:

Prezzo: 92.890,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 356.226,80 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 123.750,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 49.00 m

Numero Tentativi: 7

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/05/2019

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 58/2015

Descrizione: Appartamento composto da: soggiorno con angolo cottura, 2 camere, servizio igienico e 2 terrazzi. Box e cantina al piano interrato.

Indirizzo: Via Borgata Ponte - complesso edilizio denominato "Borgata Nuova" 43/2 Garlenda, SV

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 285.039,60 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 160.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 49.00 m

Numero Tentativi: 5

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: bilocale con ingresso indipendente, al piano terra, ristrutturato

Indirizzo: Borgata Ponte

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: preliminare di vendita

Data contratto/rilevazione: 10/03/2025

Fonte di informazione: Astalegale

Descrizione: bilocale situato al primo piano di un edificio storico, in buone condizioni

Indirizzo: Borgata Ponte

Superfici principali e secondarie: 37

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 104.532,00 pari a: 2.825,19 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 66.639,00 pari a: 1.801,05 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate, Osservatorio di Mercato Immobiliare (01/01/2024)

Domanda: Abitazioni civili, stato conservativo normale

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.200,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerato lo stato conservativo dell'immobile, in cui sono necessari importanti interventi di ristrutturazione, nonché impiantistico, si affida un valore di circa 600 €/mq, inferiore alla media e al valore minimo OMI tenendo conto del costo necessario per gli interventi di ristrutturazione.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **65.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 65.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 65.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona , ufficio tecnico di Garlenda, agenzie: sul territorio e online, osservatori del mercato immobiliare OMI

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	105,40	0,00	65.000,00	65.000,00
				<b>65.000,00 €</b>	<b>65.000,00 €</b>

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: **€. 65.000,00**

**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>
Arrotondamento del valore finale:	<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>€. 65.000,00</b>
<b>Valore dell'offerta minima</b> (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria:	<b>€. 48.750,00</b>

data 29/04/2025

il tecnico incaricato  
Anna Cavallo