



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

184/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Elena Schiappacasse

CF: SCHLNE68R47E632P

con studio in SAVONA (SV) PIAZZA DEL POPOLO 2/2

telefono: 019815577

email: elenaschiappacasse@virgilio.it

PEC: elena.schiappacasse@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 184/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MILLESIMO VIA CADUTI PER LA RESISTENZA 21/6, della superficie commerciale di **75,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento facente parte del fabbricato avente accesso da Via Caduti per la Resistenza civico 21 nel centro cittadino del Comune di Millesimo, in zona residenziale caratterizzata da fabbricati di tipo civile prevalentemente sviluppati su cinque/sei piani fuori terra, dotata di servizi, attività commerciali.

L'edificio in cui è compresa l'unità, edificato prima del 01/09/1967, servito da unico corpo scale condominiale dotato di impianto ascensore, si sviluppa su sei piani fuori terra oltre piano sottotetto e piano seminterrato. Al piano terra sono presenti unità immobiliari a destinazione autorimessa, ai piani superiori sono presenti unità immobiliari a destinazione civile abitazione collegate all'atrio scale da corridoio centrale.

Costruito con caratteristiche tradizionali: struttura in conglomerato cementizio, tamponature in latero cemento finite con intonaco cementizio e tinteggiate, copertura a padiglione con elementi in cotto, bucaure protette da avvolgibili e terrazzi con parapetti in metallo, disegno architettonico semplice e in discrete condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 6, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 120 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 4 vani, rendita 320,20 Euro, indirizzo catastale: VIA CADUTI PER LA RESISTENZA 5/6, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 9/11/15 ins. dati di superf. , frazionamento e fusione del 28/02/02 per per modifica accessori (sub. 9-10)
Coerenze: Nord corte condominiale, Est Via Caduti per la Libertà, Sud altra u.i.u. int. 5, Ovest atrio scale condominiale
Civico non corretto.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.251,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.213,35

Data di conclusione della relazione:

13/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/02/2014 a firma di Notaio Dott. Rossi Domenico ai nn. 108883/25679 di repertorio, iscritta il 27/02/2014 a Savona ai nn. 1830/157, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 1800000.

Importo capitale: 90.000,00.

Durata ipoteca: 18 anni.

Sezione D - Ulteriori informazioni LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA, PER SE' E PER I SUOI AVENTI CAUSA, A QUALSIASI TITOLO, A RESTITUIRE AL BANCO MUTUANTE LA SOMMA DI EURO 90.000,00 (NOVANTAMILA,ZERO ZERO) NEL TERMINE DI ANNI 18 (DICIOOTTO), MEDIANTE CORRESPONSIONE DI NUMERO 216 DUECENTO SEDICI) RATE MENSILI POSTICIPATE, DELL'IMPORTO DI EURO 588,69 (CINQUECENTOOTTANTOTTO, SESSANTANOVE), TUTTE COMPRENSIVE DI QUOTA CAPITALE, QUOTA INTERESSI E ONERI, ALCOLATE IN BASE AL TASSO INFRA INDICATO. DETTE RATE DOVRANNO ESSERE PAGATE PRESSO GLI PORTELLI DEL BANCO MUTUANTE, SENZA BISOGNO DI AVVISO, IL GIORNO 25 (VENTICINQUE) (O, SE NESISTENTE, QUELLO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE) DI OGNI MESE DI OGNI ANNO A PARTIRE DALLA PRIMA CON SCADENZA DEL 25 (VENTICINQUE) MARZO 2014 (DUEMILAQUATTORDICI). IL TASSO DI INTERESSE NOMINALE APPLICATO SULLA PRIMA RATA DI AMMORTAMENTO E' STATO DETERMINATO NELLA MISURA FISSA DEL 4,054% QUATTRO,ZEROCINQUANTAQUATTRO PER CENTO) ANNUO, CON CAPITALIZZAZIONE COMPOSTA DEGLI INTERESSI. IL TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO, CON CAPITALIZZAZIONE COMPOSTA DEGLI INTERESSI, DELLE RATE SUCCESSIVE E' INDICIZZATO ALL'ANDAMENTO DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

COSTITUITO DAL TASSO EURIBOR 3 (TRE) MESI, DETERMINATO CON DIVISORE 365 (TRECENTO SESSANTACINQUE) (366 TRECENTO SESSANTASEI) PER ANNO BISESTILE), RILEVATO DALLA FEDERAZIONE BANCARIA EUROPEA E PUBBLICATO SULLA STAMPA FINANZIARIA IL TERZULTIMO GIORNO DEL MESE PRECEDENTE LA DECORRENZA DELLA RATA, (CHE PER IL MESE DI GENNAIO RISULTA PARI ALLO 0,304% (ZERO, TRECENTOQUATTRO PER CENTO) ANNUO), AUMENTATO DI 3,75 (TRE,SETTANTACINQUE) PUNTI. LE EVENTUALI VARIAZIONI NEL TASSO DI INTERESSE COSI' DETERMINATO, AVRANNO EFFETTO SOLO SULLA DURATA COMPLESSIVA DEL MUTUO E NON SULL'IMPORTO DELLA RATA CHE RIMARRA' COSTANTE, PER CUI LE PARTI, DI COMUNE ACCORDO, HANNO PRESO ATTO CHE SIA IL NUMERO DELLE RATE CHE LA SCADENZA DELL'ULTIMA RATA POTRANNO SUBIRE MODIFICAZIONI IN DIPENDENZA DELLE VARIAZIONI DI TASSO. IN OGNI CASO LA DURATA COMPLESSIVA DEL MUTUO PER EFFETTO DELL'EVENTUALE VARIAZIONE DEL TASSO D'INTERESSE NEL TEMPO NON POTRA' ESSERE INFERIORE A 19 (DICIANNOVE) MESI E SUPERIORE A 20 (VENTI) ANNI: QUALORA L'AUMENTO DEI TASSI FOSSE TALE DA NON CONSENTIRE L'ESTINZIONE DEL FINANZIAMENTO ENTRO LA DURATA MASSIMA DI CUI SOPRA, LA PARTE MUTUATARIA SI E' IMPEGNATA AD ESTINGUERE INTEGRALMENTE IL CAPITALE RESIDUO IN CORRISPONDENZA DELL'ULTIMA RATA AGGIUNTIVA. NEL CASO IN CUI LA QUOTA INTERESSI DEL MUTUO, PER EFFETTO DI UN IMPREVISTO AUMENTO DEI TASSI, DOVESSE SUPERARE L'IMPORTO COMPLESSIVO DELLA RATA (CAPITALE PIU' INTERESSI) CALCOLATA AL TASSO DI STIPULA, LE PARTI DI COMUNE ACCORDO HANNO CONVENUTO CHE VERRA' RIDETERMINATA UNA NUOVA RATA COSTANTE IN BASE AL DEBITO RESIDUO, ALLA DURATA RESIDUA ED AL TASSO PREVISTO DALLE NORME CONTRATTUALI. QUALORA, PER EFFETTO DI UNA IMPREVISTA RIDUZIONE DEI TASSI, LA DURATA COMPLESSIVA DEL MUTUO DOVESSE RISULTARE INFERIORE A 18 (DICIOOTTO) MESI, LE PARTI, DI COMUNE ACCORDO, HANNO CONVENUTO CHE VERRA' RIDETERMINATA UNA NUOVA RATA COSTANTE IN BASE AL DEBITO RESIDUO ED AL TASSO PREVISTO DALLE NORME CONTRATTUALI AL FINE DI DETERMINARE UN NUOVO PIANO DI AMMORTAMENTO CHE PREVEDA UNA DURATA MINIMA DI ALMENO 18 (DICIOOTTO) MESI. DI TALE VARIAZIONE SARA' DATA SPECIFICA COMUNICAZIONE A CURA DEL BANCO: IN TAL CASO LA PARTE MUTUATARIA AVRA' LA FACOLTA' DI RECEDERE DAL CONTRATTO CORRISPONDENDO AL BANCO IL CAPITALE RESIDUO E GLI INTERESSI MATURATI, SENZA APPLICAZIONE DI PENALI, ENTRO CINQUE GIORNI DALLA COMUNICAZIONE DELL'AMMONTARE DOVUTO. IL TASSO VARIABILE COSI' CALCOLATO NON POTRA' IN OGNI CASO ESSERE INFERIORE AL 4,00% (QUATTRO,ZERO ZERO PER CENTO) ANNUO. A GARANZIA DELL'ESATTO ED INTEGRALE ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI TUTTE NASCENTI DALL'ATTO E DI TUTTI GLI ALTRI PATTI, OBBLIGHI E CONDIZIONI SPECIFICATI ANCHE NELLE "CONDIZIONI GENERALI" ALLEGATE ED A CAUTELA DEL PAGAMENTO AL BANCO MUTUANTE DI OGNI SOMMA ALLO STESSO DOVUTA PER IL MUTUO, LA PARTE MUTUATARIA E DATRICE DI IPOTECA HA SOTTOPOSTO E VINCOLATO AD IPOTECA VOLONTARIA DI TERZO GRADO, CON ESPRESSA RINUNZIA AL BENEFICIO DELLA DIVISIONE ED ESCUSSIONE, IN FAVORE DEL BANCO CHE HA ACCETTATO, GLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B. L'IPOTECA SI ESTENDE A TUTTI I MIGLIORAMENTI, ADDIZIONI, ACCESSIONI, ATTINENZE E PERTINENZE, REALIZZATE E REALIZZANDE NONCHE' PRO QUOTA ALLA COMPROPRIETA', COMUNIONI E RAGIONI CONDOMINIALI SPETTANTI. LA PARTE CONCEDENTE L'IPOTECA HA DICHIARATO CHE DETTI IMMOBILI SONO DI SUA PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' E COMPLETA DISPONIBILITA', CHE NON SONO E NON SARANNO GRAVATI DA ISCRIZIONI DI GRADO

ANTERIORE O CONCORRENTE, DA TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIO, DA PRIVILEGI E SERVITU' NON APPARENTI E, IN GENERE, DA CAUSE LIMITATRICI DEL LORO VALORE, AD ECCEZIONE DALLE SEGUENTI FORMALITA' IPOTECARIE ISCRITTE A SAVONA: - IN DATA 11 MARZO 2004 AI N.RI 3064 REG. GEN. E 869 REG. PART., A FAVORE DI FIN - ECO S. P.A. CON SEDE IN MILANO, PER EURO 120.000 (CENTOVENTIMILA), IN CONSEGUENZA DI MUTUO SURROGATO A FAVORE DEL BANCO DI CREDITO P. AZZOAGLIO - SOCIETA' PER AZIONI, CON SEDE IN CEVA, CON ATTO ANNOTATO IL 25 MARZO 2013 AL N. 477; - IN DATA 25 MARZO 2013 AI N.RI 2760 REG. GEN. E 300 REG. PART., A FAVORE DEL BANCO DI CREDITO P. AZZOAGLIO - SOCIETA' PER AZIONI, CON SEDE IN CEVA, PER EURO 100.000 (CENTOMILA). L'IPOTECA SUDDETTA E' STATA CONCESSA ED ACCETTATA E VERRA' ISCRITTA: - PER CAPITALE MUTUATO IN EURO 90.000,00 (NOVANTAMILA,ZERO ZERO), - PER TRE ANNUALITA' DI INTERESSI, PER RIMBORSO IMPOSTE, TASSE E SPESE GIUDIZIALI E STRAGIUDIZIALI, PER LEGGE RIPETIBILI O MENO, PRIVILEGIATE E NON, PER EVENTUALI INTERESSI DI MORA, PER PREMI ASSICURAZIONE INCENDI E RISCHI ACCESSORI E PER OGNI ULTERIORE RAGIONE DI CREDITO DEL BANCO, A CALCOLO E SENZA PREGIUDIZIO DEL PIU', IN COMPLESSIVI EURO 90.000,00 (NOVANTAMILA, ZERO ZERO), COSI' PER TOTALI EURO 180.000,00 (CENTOOTTANTAMILA,ZERO ZERO). LA PARTE MUTUATARIA SI E' IMPEGNATA: A) A PROVARE E DIMOSTRARE L'AVVENUTA ISCRIZIONE DELL'IPOTECA COSTITUITA CON L'ATTO IN OGGETTO, E L'INESISTENZA DI ALTRE IPOTECHE, DI CONDIZIONI, VINCOLI O PESI E DI TRASCRIZIONI COMUNQUE PREGIUDIZIEVOLI, FINO AL MOMENTO DI DETTA ISCRIZIONE, AD ECCEZIONE DI QUANTO INDICATO NELL'ARTICOLO 6 DELL'ATTO; B) A CONSEGNARE LA POLIZZA DI ASSICURAZIONE DEI BENI IPOTECATI CONTRO I DANNI DI INCENDIO, FULMINE, SCOPPIO, DI CUI ALL'ART. 7 LETTERE A) E B) DELLE CONDIZIONI GENERALI ALLEGATE ALL'ATTO. IN CASO DI INADEMPIMENTO IL CONTRATTO SI INTENDERA' RISOLTO E IL MUTUATARIO DOVRA' RIMBORSARE PER INTERO L'IMPORTO DEL MUTUO. A TUTTI GLI EFFETTI, LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO: - QUANTO AL BANCO PRESSO LA PROPRIA SEDE DI CEVA (CN), VIA ANDREA DORIA NUMERO CIVICO 17 (DICIASSETTE); - QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA E DATRICE DI IPOTECA, PRESSO LA PROPRIA RESIDENZA IN MILLESIMO (SV), VIA CADUTI PER LA RESISTENZA N. 21/6, E SE QUI IRREPERIBILE PRESSO LA CASA COMUNALE DI MILLESIMO (SAVONA); A TALE DOMICILIO ELETTO O A QUELLO REALE DEL MUTUATARIO E DATORE DI IPOTECA, IL BANCO POTRA' FARE ESEGUIRE LA NOTIFICAZIONE DI TUTTI GLI ATTI ANCHE ESECUTIVI. CON RIFERIMENTO AL COMBINATO DISPOSTO DAGLI ARTICOLI 15 E 17 DEL D.P.R. N. 601/1973 (COME MODIFICATI DAL COMMA 4 DELL'ART. 12 DEL D.L. N. 145 DEL 23 DICEMBRE 2013, PUBBLICATO NELLA GAZZETTA UFFICIALE N. 300 DEL 23 DICEMBRE 2013), E' STATA ESERCITATA L'OPZIONE A FAVORE DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA IN LUOGO DELLE IMPOSTE DI REGISTRO, DI BOLLO, IPOTECARIE E CATASTALI E DELLE TASSE SULLE CONCESSIONI GOVERNATIVE. A SEGUITO DI TALE ESERCIZIO E' STATA CHIESTA L'APPLICAZIONE DEL REGIME SOSTITUTIVO, AI SENSI DELLE CITATE DISPOSIZIONI, ALL'OPERAZIONE DI CUI ALL'ATTO IN OGGETTO E A TUTTI I PROVVEDIMENTI, ATTI, CONTRATTI E FORMALITA' AD ESSA INERENTI, ALLA LORO ESECUZIONE, MODIFICAZIONE ED ESTINZIONE, ALLE GARANZIE DA CHIUNQUE ED IN QUALSIASI MOMENTO PRESTATE E ALLE LORO EVENTUALI SURROGHE, SOSTITUZIONI, POSTERGAZIONI, FRAZIONAMENTI E CANCELLAZIONI ANCHE PARZIALI, IVI COMPRESI LE CESSIONI DI CREDITO STIPULATE IN RELAZIONE A TALI FINANZIAMENTI.

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 14/03/2013 a firma di Notaio Dott. Viglino Paolo ai nn.

27550/16996 di repertorio, iscritta il 25/03/2013 a Savona ai nn. 2760/300, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 100000.

Importo capitale: 50000.

Durata ipoteca: 18 anni.

Comunicazione n. 384 del 03/04/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26/03/2014. Cancellazione totale eseguita in data 28/04/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 05/03/2004 a firma di Notaio Dott. Marco Pino ai nn. 58664 di repertorio, iscritta il 11/03/2004 a Savona ai nn. 3064/869, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO.

Importo ipoteca: 120000.

Importo capitale: 60000.

Durata ipoteca: 15 anni.

ANNOTAZIONE presentata il 25/03/2013 Servizio di P.I. di SAVONA Registro particolare n. 477 Registro generale n. 2713 Tipo di atto: 0800 - SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 120-QUATER, COMMA 3, DEL D.LGS. 385/1993 Comunicazione n. 383 del 03/04/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26/03/2014. Cancellazione totale eseguita in data 28/04/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/11/2024 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 4115 di repertorio, trascritta il 12/12/2024 a Savona ai nn. 12281/10125, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO .

Sezione D - Ulteriori informazioni ATTO DI PRECETTO PER L'IMPORTO DI EURO 16.897,05 OLTRE INTERESSI MATURATI E MATURANDI ED EVENTUALI SPESE A MARGINE SEGNATE DOVUTE ALL'UFFICI ALE GIUDIZIARIO PER LA NOTIFICA

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 2.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 18.925,84
Millesimi condominiali:	32

Ulteriori avvertenze:

Il Condominio risulta dotato di impianto ascensore, impianto di riscaldamento, acqua e acqua calda sanitaria centralizzato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 05/03/2004 a firma di Notaio Dott. Marco Pino in Savona ai nn. 58663/5413 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si segnala che in data 24/01/2025 è stata depositata istanza accesso agli atti presso il Comune di Millesimo Codice Pratina 1650 completa di visura catastale storica, individuazione immobile e nomina. A seguito dell'incontro presso gli uffici comunali si è appurata la mancanza del fascicolo fabbricato a cui è seguita nota del Comune di Millesimo Reg. Uff. N° 1956 del 07/03/2025 con attestazione dell'impossibilità di fornire documentazione urbanistica relativa all'edificazione del fabbricato.

L'unità a seguito di verifiche presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (planimetrie di impianto e atti pregressi di compravendite immobiliari) è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n° 103 del 12/04/1999 , l'immobile ricade in zona S3 AMBITI DI CONSERVAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ED ASSIMILABILI AD INTERVENTI PARTICOLARI. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 8.3 di PRG AMBITI RESIDENZIALI SATURI (S)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata rappresentazione veranda

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito di variazione catastale presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche onnicomprensive di spese : €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.



RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: **INSTALLAZIONE VERANDA** (normativa di riferimento: DPR 380/2001-L.R. 16/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali Art. 36-bis c. 5 DPR 380/2001

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche onnicomprensive di spese : €.800,00
- Oneri comunali alla data di redazione della presente: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Installazione di veranda in epoca successiva all'edificazione del fabbricato. Per tipologia delle finiture il manufatto viene ricondotto ai primi anni 2000. Viene rilevata la realizzazione di piccola parete interna a contenimento dell'angolo cottura.



STATO DI FATTO

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MILLESIMO VIA CADUTI PER LA RESISTENZA 21/6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILLESIMO VIA CADUTI PER LA RESISTENZA 21/6, della superficie commerciale di **75,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento facente parte del fabbricato avente accesso da Via Caduti per la Resistenza civico 21 nel centro cittadino del Comune di Millesimo, in zona residenziale caratterizzata da fabbricati di tipo civile prevalentemente sviluppati su cinque/sei piani fuori terra, dotata di servizi, attività commerciali.

L'edificio in cui è compresa l'unità, edificato prima del 01/09/1967, servito da unico corpo scale condominiale dotato di impianto ascensore, si sviluppa su sei piani fuori terra oltre piano sottotetto e piano seminterrato. Al piano terra sono presenti unità immobiliari a destinazione autorimessa, ai piani superiori sono presenti unità immobiliari a destinazione civile abitazione collegate all'atrio scale da corridoio centrale.

Costruito con caratteristiche tradizionali: struttura in conglomerato cementizio, tamponature in latero cemento finite con intonaco cementizio e tinteggiate, copertura a padiglione con elementi in cotto, bucatore protette da avvolgibili e terrazzi con parapetti in metallo, disegno architettonico semplice e in discrete condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 6, ha un'altezza interna di 300 cm..Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 120 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 4 vani, rendita 320,20 Euro, indirizzo catastale: VIA CADUTI PER LA RESISTENZA 5/6, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 9/11/15 ins. dati di superf. , frazionamento e fusione del 28/02/02 per per modifica accessori (sub. 9-10)
Coerenze: Nord corte condominiale, Est Via Caduti per la Libertà, Sud altra u.i.u. int. 5, Ovest atrio scale condominiale
Civico non corretto.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.



SOGGIORNO



CAMERA



CAMERA



DISIMPEGNO



BAGNO



BAGNO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cairo Montenotte 7,00 Km., Carcare 7,5 Km., Cengio 2,4 Km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



INDIVIDUAZIONE



VIA CADUTI PER LA RESISTENZA



VIA CADUTI PER LA RESISTENZA



CONDOMINIO AURORA CIVICO 21 VIA CADUTI PER LA RESISTENZA

SERVIZI

campo da calcio
centro sportivo
cinema
farmacie
parco giochi
scuola elementare
spazi verde
municipio



COLLEGAMENTI

autobus distante 50 mt
autostrada distante 500 mt.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento facente parte del fabbricato avente accesso da Via Caduti per la Resistenza civico 21

nel centro cittadino del Comune di Millesimo, in zona residenziale caratterizzata da fabbricati di tipo civile prevalentemente sviluppati su cinque/sei piani fuori terra, dotata di servizi, attività commerciali.

L'edificio in cui è compresa l'unità, edificato prima del 01/09/1967, servito da unico corpo scale condominiale dotato di impianto ascensore, si sviluppa su sei piani fuori terra oltre piano sottotetto e piano seminterrato. Al piano terra sono presenti unità immobiliari a destinazione autorimessa, ai piani superiori sono presenti unità immobiliari a destinazione civile abitazione collegate all'atrio scale da corridoio centrale.

Costruito con caratteristiche tradizionali: struttura in conglomerato cementizio, tamponature in latero cemento finite con intonaco cementizio e tinteggiate, copertura a padiglione con elementi in cotto, buclature protette da avvolgibili e terrazzi con parapetti in metallo, disegno architettonico semplice e in discrete condizioni di manutenzione.

L'appartamento interno 6 posto al piano primo del fabbricato, con affaccio su via pubblica e su corte condominiale, è composto da ingresso, vano soggiorno con cucinino, due camere, servizio igienico e terrazzo dotato di veranda oltre soffitta a piano sottotetto e cantina al piano seminterrato.

Le finiture interne sono di tipo civile: pavimenti vani di soggiorno in materiale lapideo e vani di servizio in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate, rivestimenti vano servizio igienico e angolo cottura in piastrelle ceramiche, serramenti interni a battente in legno, serramenti esterni in alluminio dotati di avvolgibili in materiale plastico.

Le dotazioni impiantistiche risultano di medio livello: impianto idrico sanitario con allaccio alla pubblica fognatura e alla rete di fornitura acqua potabile, impianto elettrico con allacciato alla rete di fornitura energia, impianto di alimentazione gas; impianto di riscaldamento centralizzato elementi radianti in alluminio dotati di valvole termostatiche.

Lo stato generale di conservazione dell'unità, le finiture e le dotazioni impiantistiche si ritengono adeguate all'uso ed in discrete condizioni di manutenzione.



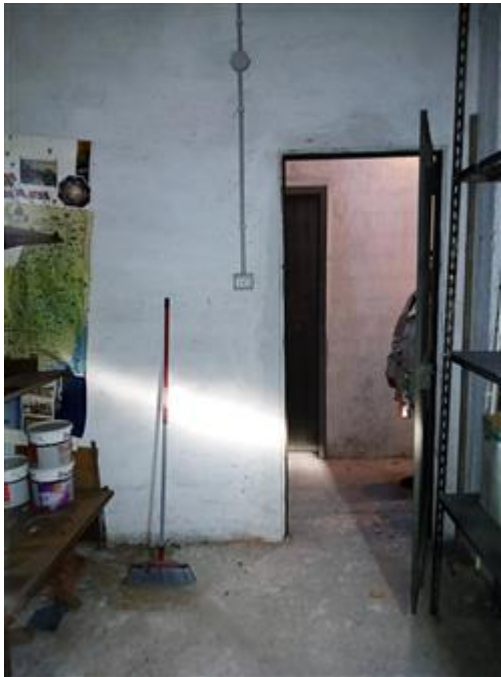
VERANDA



VERANDA



SOFFITTA



SOFFITTA



CANTINA

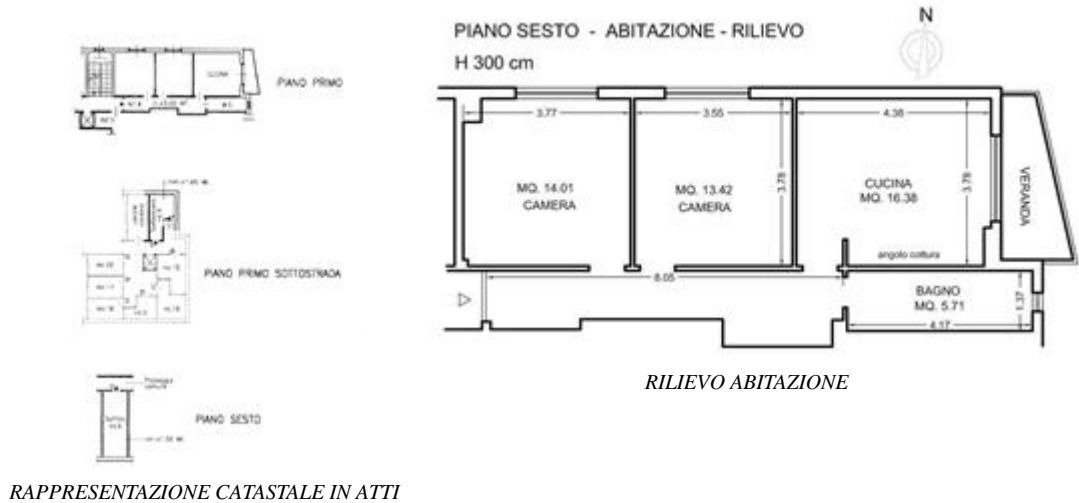


CANTINA

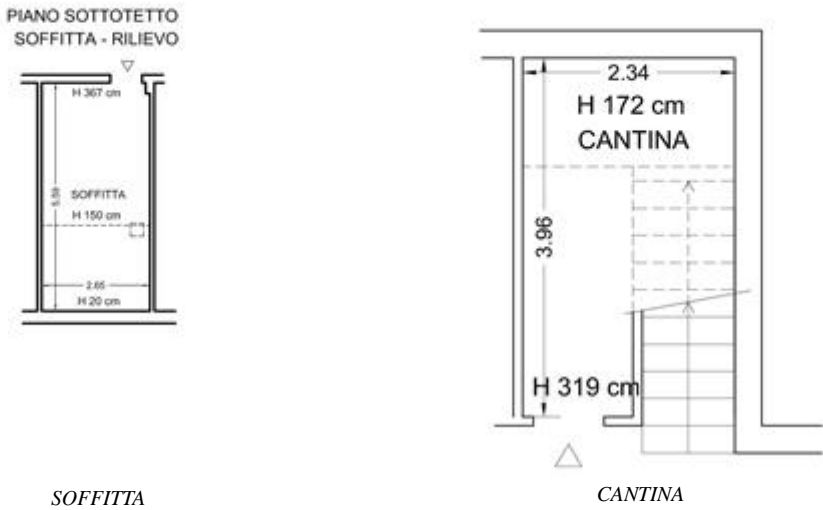
CONSISTENZA:
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

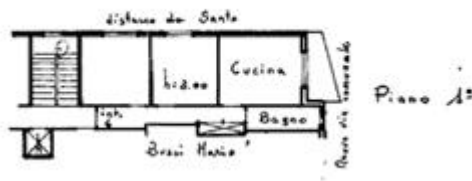
descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Abitazione	70,00	x	100 %	=	70,00
veranda	4,50	x	30 %	=	1,35
soffitta	9,80	x	25 %	=	2,45
cantina	7,00	x	25 %	=	1,75
Totale:	91,30				75,55



PIANO SEMINTERRATO
CANTINA - RILIEVO





ABITAZIONE PLANIMETRIA CATASTALE DI IMPIANTO ANNO 1965

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: 01/08/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Unità abitativa

Indirizzo: Via Caduti per la Resistenza 21

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 67.000,00 pari a 744,44 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/07/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Unità abitativa

Indirizzo: Via Caduti per la Resistenza 5

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo: 71.000,00 pari a 845,24 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/05/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Unità abitativa

Indirizzo: Via Trento e Trieste n° 2

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.000,00 pari a 857,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione della valore del bene è stato adottato metodo sintetico comparativo: procedimento di stima con determinazione del valore del bene economico mediante paragone con altri beni aventi eguali caratteristiche, ubicati nella stessa zona o in zone immediatamente limitrofe di cui sono noti i valori determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la rilevazione dei dati immobiliari si è provveduto ad eseguire ricerca mirata mediante consultazione inserzioni immobiliari e consultazione del Borsino Immobiliare dei Prezzi "Comparabilitalia.it" da cui sono stati reperiti gli estremi di compravendite recenti di beni assimilabili e relativi prezzi reali di immobili derivanti da recenti rogiti notarili.

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento forfettario pari al 15% del valore commerciale del bene per la vendita a breve, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute e per eventuali maggiori spese ed oneri amministrativi necessari per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico edilizio.

Verificate le caratteristiche dell'unità la sottoscritta, valutata la posizione e le caratteristiche del bene, ricercati i valori la sottoscritta applica quale valore medio unitario €. 820,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	75,55	x	820,00	=	61.951,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 61.951,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 61.951,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la rilevazione dei dati immobiliari si è provveduto ad eseguire ricerca mirata mediante consultazione del Borsino Immobiliare dei Prezzi "Comparabilitalia.it" da cui sono stati desunti gli estremi di compravendite recenti di beni assimilabili; successivamente sono stati consultati, presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i relativi atti di compravendita immobiliare con reperimento dei prezzi reali di immobili derivanti da recenti rogiti notarili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Millesimo, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare 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	75,55	0,00	61.951,00	61.951,00
				61.951,00 €	61.951,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.251,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.213,35**

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: **€. 38.410,01**

data 13/03/2025

il tecnico incaricato
Elena Schiappacasse