



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 32/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CREDITO FONDIARIO SPA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Eugenio Tagliasacchi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/07/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**arch Enrico Spicuglia**

CF:SPCNRC68D18I480B  
con studio in SAVONA (SV) via privata olivetta  
telefono: 019480183  
email: [enricospicuglia@openpoint.it](mailto:enricospicuglia@openpoint.it)  
PEC: [enrico.spicuglia@archiworldpec.it](mailto:enrico.spicuglia@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2021

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a CELLE LIGURE via Sanda 236, frazione località Cornaro, della superficie commerciale di **91,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è parte del complesso "Condominio Barracuda" costruito nel 1975. Esso è formato da alcuni edifici disposti sul fianco della collina di levante della Frazione Sanda e dista circa 2 km dal centro di Celle Ligure di cui fa parte. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 4, scala B della "Casa B". L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976. Il complesso residenziale è composto complessivamente da quattro corpi di fabbrica distribuiti lungo il versante esposto a sud est, a partire da via Sanda. I condomini sono collegati da strade interne, percorsi pedonali e scale immerse nel verde con ampi spazi comuni e aree verdi che costituiscono un valore aggiunto al complesso residenziale. In generale questo vuole ricreare la tipologia del "Borgo" rurale con l'uso dell'architettura vernacolare. Particolarmente interessanti risultano gli spazi verdi e di sosta, a servizio di tutto il complesso residenziale, che si distribuiscono sull'enorme versante verde. In generale però il grado di manutenzione del complesso risulta scarso con ampi spazi lasciati abbandonati e pavimentazioni esterne molto ammalorate. Anche le facciate e le finiture esterne del complesso e del Corpo B in particolare, risultano ammalorate e con grado di manutenzione scarso. In generale le finiture esterne sono datate di oltre 40 anni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 4, scala unica esterna, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 726 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 1.050,99 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDA n. 236, piano: 2 interno 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di sup. - VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Coerenze: Vano scala, muri perimetrali, alloggio interno 3 ed ancora muri perimetrali

Lo scrivente fa rilevare che nonostante l'immobile sia stato classificato in categoria A/7 (ville e villini) non ha le caratteristiche conformative per essere attribuito a questa categoria. Pertanto la valutazione indipendentemente dalla suddetta classificazione sarà eseguita avendo come Riferimento la categoria A/3 cui secondo lo scrivente l'immobile appartiene per le caratteristiche conformative particolari e generali nell'ambito del complesso condominiale di cui fa parte constatate nel corso delle operazioni peritali.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>91,87 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>€ 219.906,55</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 185.140,00**

Data della valutazione: **12/07/2021**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4, stipulato il 01/11/2020, con scadenza il 31/10/2024, registrato il 01/11/2020 a SAVONA ai nn. 005266 -3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di €6.240

### **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 05/04/1995 a firma di pRIORI pIERMAURIZIO ai nn. 27230 di repertorio, iscritta il 13/04/1995 a rr.ii SAVONA ai nn. REG GEN 2510/335 REG PART, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: .

Importo capitale: £ 60.000.000.

A garanzia del rimborso del debito di lire 45.000.000 (pari ad euro 23.240,56) da effettuare entro il 31 dicembre 1996

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/12/2003 a firma di notaio Federica Piccolo ai nn. 14313/1721 di repertorio, iscritta il 22/12/2003 a RR.II. Savona ai nn. Reg gen 14592/3076 reg part, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: €200.000.

Importo capitale: €100.000.

Durata ipoteca: 15 ANNI

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

pignoramento, stipulata il 05/02/2014 a firma di TRIBUANLE DI SAVONA ai nn. 471 di repertorio, trascritta il 13/08/2014 a RR.II. SAVONA ai nn. REG GEN 6831/5529 REG PART, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo cautelare.

Derivante da Decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo n. 1067/2013 del 17/10/2013 REP 1419/2013 del 17/10/2013-Cron 1254/13) emesso in data 17/10/2013 (RG 3406/2013) dal Tribunale Civile di Savona

pignoramento, stipulata il 05/02/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Unep Tribunale di Savona ai nn. REP 271 di repertorio, trascritta il 22/03/2021 a RR.II. SAVONA ai nn. REG GEN 2737/2117 REG PART, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Fino alla concorrenza di €73.303,42 oltre agli oneri, interessi e spese successive. Il pignoramento di intende eseguito sull'immobile di cui al quadro B con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni usi azioni servitù attive e passive, il tutto ai sensi dell'atto che si allega ed a cui si fa pieno riferimento

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:	<b>€ 660,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 1.117,48</b>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/06/1984 a firma di Notaio Gian Raffaele Sinisi ai nn. 58541 Rep di repertorio, registrato il 16/07/1984 a Savona ai nn. 4007, trascritto il 25/07/1984 a RR, II, Savona ai nn. 5505/4546 reg part

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Licenza edilizia **N. Licenza edilizia n 4802 re 1286** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione nuovo fabbricato residenziale in località Cornaro - Celle Ligure, presentata il 24/07/1973, rilasciata il 28/09/1973, agibilità del 05/07/1980 con il n. 8202 di protocollo.

Variante n 6946 del 30/10/1974 presentata dalla sig.ra [REDACTED] a [REDACTED]  
28/09/1974 prot n 6946 e integrata il 29/10/1974 prot n 7585

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

Variante al PUC vigente, in forza di delibera CC n 19 del 11/04/2017, l'immobile ricade in zona 34ER. Norme tecniche di attuazione ed indici: l'ambito di riqualificazione è composto dall'area agricola esterna agli agglomerati urbani storici di Sanda e Cornaro (ambiti 6AC; 7AC). Caratterizzato da pochi volumi residenziali, alcuni di vecchio impianto, conserva una buona connotazione paesaggistica in cui orti, frange boscate e fasce terrazzate si alternano in un paesaggio ben equilibrato e di pregio.. Norme di conformità, edilizie e architettoniche: per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B/A), valgono le prescrizioni del Titolo IV - Codice dei materiali. Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e

straordinaria (art. 16); di mutamento di destinazione d'uso; di frazionamento (la Sa di ciascuna unità dovrà essere uguale o maggiore a mq 50) e accorpamento; di restauro (art. 17); di risanamento conservativo (art. 18); di ristrutturazione edilizia (art. 19); di sostituzione edilizia (art. 22) e di ampliamento "una tantum" o con asservimento (art. 27 punto 1) e nel rispetto delle prestazioni energetiche di cui al punto 1; di nuova costruzione, a termini di quanto disposto dal D.P.R. n. 380/2001, da riferire alle seguenti specifiche disposizioni generali dell'art. 60: punto 1, sottopunti a), b) e d), punto 6 e punto 3 ovvero agli ampliamenti, punto 4 (box interrati), annessi agricoli punto 1, volumi in legno punto 7, ricoveri per animali punto 8. Sono escluse da interventi di ampliamento e di realizzazione di box interrati, fatti salvi gli interventi

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - la finestra nella sala non è rappresentata planimetria approvata. Si ipotizza sia un mero errore di disegno dal momento che la sua assenza non avrebbe soddisfatto il limite imposto dal rapporto aero-illuminato del locale. - La cantina non è citata nella licenza edilizia, né è rappresentata nei disegni (normativa di riferimento: LR 16/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità previo pagamento delle somme previste a titolo di oblazione, ai sensi dell'art. 49 della L.R. 16/2008, in caso sia conforme alla disciplina urbanistica vigente e non in contrasto con quella adottata sia al momento attuale, sia al momento della sua abusiva realizzazione. Per quanto riguarda oggi, la normativa del PUC vigente e quella adottata sostanzialmente si equivalgono con riferimento alla realizzazione di cantine. Qualora la sanatoria riguardi un intervento eseguito su immobile sottoposto a tutela paesaggistica dovrà essere preliminarmente richiesto l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, ai sensi e nei limiti dell'art. 167 del D. Lgs. 42/2004. Pagamento sanzioni in asservanza all'art 38 del DPR 380: In caso di annullamento del permesso di costruire, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia e' notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36. La difformità della mancata rappresentazione della finestra può essere integrata nella stessa domanda di sanatoria.

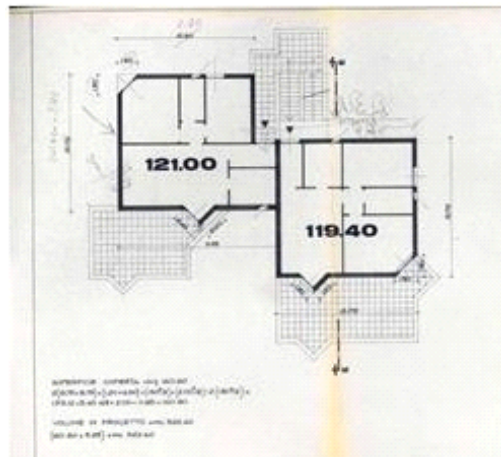
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica sanatoria ai art 36 DPR 380/2011 o art 49 LR 16/2008 oltre bolli e sanzioni : €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa rappresentazione di finestra nella sala e diversa rappresentazione cantina e spazi comuni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale previa pratica di accertamento di conformità in sanatoria

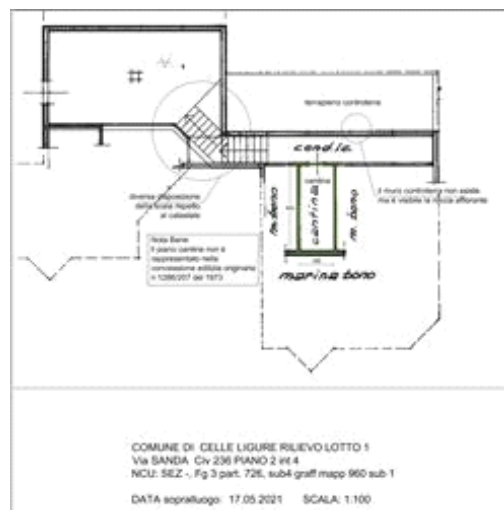
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a interno lotto



## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CELLE LIGURE VIA SANDA 236, FRAZIONE LOCALITÀ CORNARO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CELLE LIGURE via Sanda 236, frazione località Cornaro, della superficie commerciale di **91,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è parte del complesso "Condominio Barracuda" costruito nel 1975. Esso è formato da alcuni edifici disposti sul fianco della collina di levante della Frazione Sanda e dista circa 2 km dal centro di Celle Ligure di cui fa parte. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 4, scala B della "Casa B". L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976. Il complesso residenziale è composto complessivamente da quattro corpi di fabbrica distribuiti lungo il versante esposto a sud est, a partire da via Sanda. I condomini sono collegati da strade interne, percorsi pedonali e scale immerse nel verde con ampi spazi comuni e aree verdi che costituiscono un valore aggiunto al complesso residenziale. In generale questo vuole ricreare la tipologia del "Borgo" rurale con l'uso dell'architettura vernacolare. Particolarmente interessanti risultano gli spazi verdi e di sosta, a servizio di tutto il complesso residenziale, che si distribuiscono sull'enorme versante verde. In generale però il grado di manutenzione del complesso risulta scarso con ampi spazi lasciati abbandonati e pavimentazioni esterne molto ammalorate. Anche le facciate e le finiture esterne del complesso e del Corpo B in particolare, risultano ammalorate e con grado di manutenzione scarso. In generale le finiture esterne sono datate di oltre 40 anni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 4, scala unica esterna, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 726 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 1.050,99 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDA n. 236, piano: 2 interno 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di sup. - VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Coerenze: Vano scala, muri perimetrali, alloggio interno 3 ed ancora muri perimetrali

Lo scrivente fa rilevare che nonostante l'immobile sia stato classificato in categoria A/7 (ville e villini) non ha le caratteristiche conformative per essere attribuito a questa categoria. Pertanto la valutazione indipendentemente dalla suddetta classificazione sarà eseguita avendo come Riferimento la categoria A/3 cui secondo lo scrivente l'immobile appartiene per le caratteristiche conformative particolari e generali nell'ambito del complesso condominiale di cui fa parte constatate nel corso delle operazioni peritali.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Savona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

## COLLEGAMENTI

autobus distante 100 metri

nella media 

autostrada distante 4 Km

nella media 

ferrovia distante 3 Km

nella media 

aeroporto distante 38 Km

nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In Comune di Celle Ligure, in Frazione Sanda, località Cornaro di compendio del Condominio Barracuda "Casa B", con accesso dal civico numero 236 di via Sanda, appartamento immerso nel verde, distinto con il numero interno 4, posto al piano secondo lato valle (primo fuori terra lato monte), composto da corridoio di ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e grande terrazzo. Confinante con muri perimetrali su tre lati e appartamento interno 3. E' annessa all'appartamento una cantina posta al piano seminterrato, confinante con corridoio di accesso condominiale, cantina dell'interno uno, terrapieno, cantina dell'interno sei. All'appartamento compete il diritto di parcheggiare un'autovettura nell'area di parcheggio antistante la casa "B" lato valle. In generale le finiture dell'immobile sono quelle originarie con una qualità mediocre e uno stato conservativo di oltre 40 anni. Le dotazioni impiantistiche sono minime, corpi radianti in alluminio, una calderina a gas e per il riscaldamento e ACS, con un grado di vetustà di oltre 20 anni. Suggestiva la vista dal terrazzo al piano, verso la vallata.

## Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> anta singola a battente realizzati in legno. vetro semplice	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: serratura	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in sala ingresso e camera realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in gres rosso	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno cucina realizzato in ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## Degli Impianti:

<i>citofonico:</i> sonoro conformità: non rilevabile. non funziona	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>ascensore:</i> non presente		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V-380V conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> da rete comunale con alimentazione a metano conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> da rete comunale in pressione con alimentazione in da rete comunale in pressione , la	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



rete di distribuzione è realizzata in tubazioni in acciaio conformità: non rilevabile

CLASSE ENERGETICA:



[224,68 KWh/m²/anno]

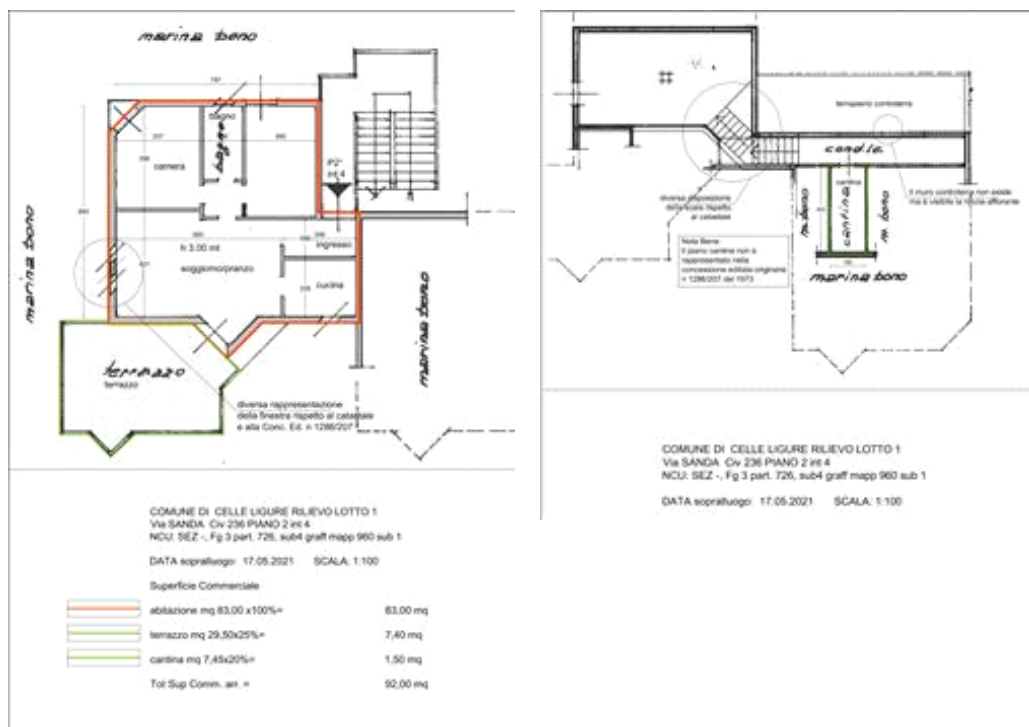
Certificazione APE N. APE N 29768 registrata in data 28/04/2014

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
immobile	83,00	x	100 %	=	83,00
terrazzo	29,50	x	25 %	=	7,38
cantina	7,45	x	20 %	=	1,49
<b>Totale:</b>	<b>119,95</b>				<b>91,87</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, inteso come l'equivalenza tra il bene in esame e la sua giusta quantità di denaro. Pertanto nella sua valutazione sono stati ponderati le qualità intrinseche ed estrinseche del bene, la zona di ubicazione dell'immobile, la dotazione di servizi, la qualità architettonica del fabbricato e specificatamente del bene, e il suo grado di vetustità. L'immobile in oggetto, è posto al secondo piano del Corpo B inserito nel complesso residenziale denominato Barracuda, in frazione Cornaro, Comune di Celle Ligure. In generale si valuta il grado di qualità delle finiture e dello stato di conservazione del Complesso Barracuda insufficienti, con problematiche legate alla qualità dei collegamenti e dei servizi. In generale la manutenzione degli ampi spazi pertinenziali e a verde dell'intero complesso sono scarsi. In particolare l'immobile in oggetto e le sue pertinenze, hanno una qualità delle finiture mediocri con un grado di vetustità di oltre 40 anni. Le dotazioni impiantistiche sono le minime necessarie, ma insufficienti rispetto agli standards attuali. Si valuta positivamente l'esposizione, il contesto verde, gli ampi spazi pertinenziali. Pertanto, per quanto esposto, si valuta il bene con una insufficiente commerciabilità, particolarmente appropriato come investimento, con un prezzo medio stimato nei valori minimi della media di mercato.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 91,87 x 2.600,00 = **238.849,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 238.849,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 238.849,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, mediante il metodo monparametrico del prezzo medio di mercato, intesi come l'equivalenza tra il bene in esame ed la sua giusta quantità di denaro. Dalle ricerche condotte presso gli uffici del catasto, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza, gli uffici tecnici del Comune di Celle Ligure, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, quali: Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio, F.I.A.P. , Borsino Immobiliare e stampa specialistica di settore, quotazioni compravendite per immobili simili in zone limitrofe, si è constatato una sostanziale mancanza di dati confrontabili su fabbricati simili, con la stessa destinazione d'uso. A questi valori si sono poi applicati i coefficienti correttivi che esprimono le caratteristiche intrinseche degli immobili, verificate durante i sopralluoghi. Per la definizione di tali coefficienti correttivi si è tenuto conto, delle caratteristiche del comune di ubicazione, e della zona di PUC in cui ricade, la tipologia di edificio, la qualità sue dotazioni in termini di finiture e di impiantistica, la qualità delle dotazioni esterne come aree di pertinenza, parcheggi ecc., il grado di conservazione generale dell'immobile. Tutto quanto sopra premesso, è riportato sinteticamente nella tabella di valutazione, nella quale è indicato il più probabile valore di mercato, con un alea del +/- 10 %.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Celle Ligure, agenzie: Celle Ligure, osservatori del mercato immobiliare Osservatori del Mercato Immobiliare, Il borsino Immobiliare, FIAP, Il sole 24 H, Valutazioni 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	appartamento	91,87	0,00	238.849,00	238.849,00
				<b>238.849,00 €</b>	<b>238.849,00 €</b>

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 11.942,45**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 7.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 219.906,55**

**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: **€ 658,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 1.117,48**

Riduzione per arrotondamento: **€ 5,09**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 185.140,00**

**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: **€ 138.855,00**

data 12/07/2021

il tecnico incaricato  
arch Enrico Spicuglia