



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

86/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese



GIUDICE:

Dott. Luigi Acquarone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/10/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Simona Zanardini

CF: ZNRSMN70R60A122C

con studio in ALASSIO (SV) Via Croce Bianca 23

telefono: 0182640250

email: simona@studiotecnicozanardini.191.it

PEC: simona.zanardini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 86/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

unità abitativa su tre piani in fabbricato bifamiliare con cantina e garage a ANDORA, Loc. Molino Nuovo, Via Molineri 43 in Cooperativa Edilizia Aquila 2, per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Unità abitativa su 3 piani f.t. con cantina e garage al P.S1 in fabbricato bifamiliare di compendio del Complesso Coop. Aquila 2 in loc. Molino Nuovo del Comune di Andora.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70 (porzione abitativa).

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 503 sub. 16 (catasto fabbricati) *allegato 1-2-3*

scheda Prot.000134538 del 24/06/2003 a firma Geom. M.Milesi (*allegato 4*)

categoria A/2, classe U, c. [REDACTED] derivante da atto di costituzione prot.134538 del 24/06/2003

Coerenze (da elaborato planimetrico): mapp.503 sub.15, sub.17, sub.3, sub.32 e mapp.470.

- foglio 30 particella 503 sub. 3 (catasto fabbricati) *allegato 1-2-5*

scheda prot.000134538 del 24/06/2003 a firma Geom. M.Milesi (*allegato 6*)

categoria C/6, classe U, consistenza 32 mq, rendita 219,80 Euro, indirizzo catastale: Via G.Molineri, 43, piano: S1 int.36, intestato a [REDACTED] ivante da atto di costituzione prot.134538 del 24/06/2003.

Coerenze (da elaborato planimetrico): mapp.503 sub.4, sub.16, sub.15, sub.29 (corsia di manovra).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	134,32 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 144.533,96
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.853,87

Data della valutazione: 08/10/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato comproprietario e famiglia quale residenza abituale.

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:

(allegato 7-8)

convenzione edilizia e cessione di diritti reali a titolo oneroso

stipulata il 04/02/1998 a firma di Not.F.Savastano ai nn. 47.941 di repertorio,

trascritta il 27/09/1999 a Savona/Finale Ligure ai nn. 8736/6381,

a favore di Comune di Andora, contro Aquila 2 Soc. Cooperativa a responsabilità limitata, derivante da atto di costituzione.

Con tale atto "la cooperativa si impegna a trasferire in proprietà ai propri soci gli alloggi realizzando sulle aree cedute, le pertinenze e le parti comuni...

Gli alloggi assegnati non potranno essere successivamente alienati, nè su di essi potrà essere costituito alcun diritto reale di godimento, nè gli stessi potranno essere dati in locazione per 5 anni a decorrere dalla data di assegnazione, salvo autorizzazione... Trascorso il suddetto periodo, ovvero ottenuta l'autorizzazione, l'alienazione, la costituzione di diritti reali di godimento o la locazione potranno effettuarsi esclusivamente nei confronti dei soggetti in possesso dei necessari requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economico popolare, requisiti che dovranno essere preventivamente dimostrati al Comune.

Secondo le informazioni assunte presso l'U.T. comunale gli assegnatari/proprietari devono risiedere nel Comune di Andora o limitrofi.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria,

stipulata il 08.02.2000 a firma Not.F.Savastano ai nn.51.657 di repertorio, iscritta il 19.02.2000 a Savona/Finale Ligure ai nn.1456/2013, a favore di Banca Carige spa, derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: £.5.200.000.000

Importo capitale: £.2.600.000.000

Durata anni 15.

La formalità è riferita ai beni oggetto di procedura unitamente ad altri beni.

(Frazionamento in quota con atto Not.F.Savastano del 15.07.2004 ai nn.61862 di repertorio - annotazione nn.12138/1468 del 21/09/2004.

ipoteca legale,

stipulata il 19/04/2008 a firma di Equitalia Sestri spa ai nn. 100693/103 di repertorio, iscritta il 08/05/2008 a Savona/Finale Ligure ai nn. 5448/785, a favore di Equitalia Sestri spa, c. [REDACTED]

Importo ipoteca: €.124.211,02.

Importo capitale: €.62.105,51.

La formalità è riferita solamente a 1/2 p.p. F°30 mapp.503 sub.3 - sub.16

ipoteca giudiziale,

stipulata il 10/04/2018 a firma Tribunale di Savona ai nn. 571/2018 di repertorio, iscritta il 05/06/2018 a Savona/Finale Ligure ai nn. 6351/734, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Alba, contro [REDACTED] ante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €.140.000,00.

Importo capitale: €.139.949,97.

La formalità è riferita solamente a 1/2 p.p. F°30 mapp.503 sub.3 - sub.16.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento,

stipulato il 12/04/2021 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 620/2021 di repertorio, trascritto il 30/04/2021 a Savona/Finale Ligure ai nn. 5233/4210, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Alba, con [REDACTED] p.3 - sub.16

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: €. 650,00

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

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

Millesimi condominiali: 80,836/1000

Ulteriori avvertenze:

L'edificio bifamiliare che contiene l'u.i. pignorata è parte del Cond.Aquila 2 comprensivo di altra villetta bifamiliare e del fabbricato c.n.47 su 4 piani con 9 u.i. abitative.

Amministratore Edilmare sas di Vio Mariano & C.

Il condominio Aquila 2 risulta inoltre "condomino" del SuperCondominio Lotto BOX, amministrato da GestIRE-Group srl, ma la ripartizione delle spese di ogni singolo box è a carico dei singoli amministratori delle palazzine (*allegato 9-10*).

Regolamento di Condominio (*allegato 11*).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]

in forza di atto di assegnazione a socio cooperativa edilizia stipulato il 01/03/2007 a firma di Not. F. Savastano ai nn. 64881/19851 di repertorio, trascritto il 22/03/2007 a Savona/Finale Ligure ai nn. 4532/2931 (*allegato 12*)

Il titolo è riferito a piena proprietà F°30 mapp.503 sub.3 - sub.16 unitamente ad altri beni assegnati ad altri soci.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

SOC. COOPERATIVA EDILIZIA AQUILA 2

(dal 04/02/1998 fino al 01/03/2007) per la quota di 1/1 p.p.,

in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso stipulato il 04/02/1998 a firma di Not. F. Savastano ai nn. 47941 di repertorio, trascritto il 27/09/1999 a Savona/Finale Ligure ai nn. 8736/6381 e 8737/6382.

Il titolo è riferito solamente a p.p. terreni F°30 mapp.503 - mapp.507 - mapp.497.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

(*allegato 13*)

Concessione edilizia convenzionata (P.E.E.P.) n. 529/10 e successive varianti,

intestata a Coop. Aquila 2 srl, per lavori di realizzazione fabbricato LOTTO 2 Loc. Molino Nuovo, presentata il 30/04/1997 con il n. 8807 di protocollo, rilasciata il 30/06/1999 con il n. 23728/98 di protocollo (*allegato 14*)

C.E. in variante pratica 595/3 - prot.34476/00 del 16/02/2001

C.E. in variante pratica 619/24 del 20/03/2002

C.E. in variante finale pratica 662/2 del 06/12/2004 (*allegato 14*)

Richiesta di agibilità per 13 alloggi e pertinenze prot.0012640 del 04/04/2006 (*allegato 15*)

Richiesta di agibilità per 13 box prot.0045009 del 15/12/2006 (*allegato 15*).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Vedi difformità urbanistica.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Dal confronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale emergono minime difformità interne e la mancata rappresentazione dell'accesso sul confine est del giardino.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica Docfa per deposito planimetria corretta.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica Docfa (per deposito nuova planimetria): € 800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Dal confronto tra lo stato attuale e quanto rappresentato nei titoli autorizzativi reperiti presso l'U.T. comunale sono state rilevate le seguenti difformità: minime variazioni nella distribuzione degli spazi interni (modifica scala nel sottotetto) e cambio di destinazione d'uso del volume sottotetto in locale abitativo; creazione di cancello di accesso pedonale sul confine est del giardino; creazione di pergolato con copertura in policarbonato nel giardino antistante la cucina.

Le modifiche nella distribuzione interna sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica in sanatoria (per opere già concluse difformi al titolo edilizio con pagamento di sanzione); non è sanabile il cambio di destinazione d'uso del sottotetto mancando i requisiti di abitabilità (H.interna insufficiente); la realizzazione del pergolato può essere assimilata ad interventi di edilizia libera, ma con la rimozione della copertura.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria (sanzione + spese tecniche) + opere di ripristino - importo presunto: € 4.500,00

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

BENI IN ANDORA VIA MOLINERI 43, FRAZIONE LOC. MOLINO NUOVO

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

unità abitativa su tre piani in fabbricato bifamiliare con cantina e garage a ANDORA, Loc. Molino Nuovo, Via Molineri 43 in Cooperativa Edilizia Aquila 2, per la quota di 1/2 di piena proprietà

Unità abitativa su 3 piani f.t. con cantina e garage al P.S1 in fabbricato bifamiliare di compendio del Complesso Coop. Aquila 2 in loc. Molino Nuovo del Comune di Andora.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70 (porzione abitativa).

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 503 sub. 16 (catasto fabbricati) *allegato 1-2-3*

scheda Prot.000134538 del 24/06/2003 a firma Geom. M.Milesi (*allegato 4*)

categoria A/2, classe U, consistenza 7 vani, rendita 1.265,32 Euro, indirizzo catastale: Via G.Molineri, 43, piano: S1-T-1-2, intestato a **[REDACTED]** derivante da atto di costituzione prot.134538 del 24/06/2003

Coerenze (da elaborato planimetrico): mapp.503 sub.15, sub.17, sub.3, sub.32 e mapp.470.

- foglio 30 particella 503 sub. 3 (catasto fabbricati) *allegato 1-2-5*

scheda prot.000134538 del 24/06/2003 a firma Geom. M.Milesi (*allegato 6*)

categoria C/6, classe U, consistenza 32 mq, rendita 219,80 Euro, indirizzo catastale: Via G.Molineri, 43, piano: S1 int.36, intestato a **[REDACTED]** ivante da atto di costituzione prot.134538 del 24/06/2003.

Coerenze (da elaborato planimetrico): mapp.503 sub.4, sub.16, sub.15, sub.29 (corsia di manovra).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 2002.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica del Comune di Andora, in un'area a prevalente destinazione residenziale realizzata negli anni 2000 in prossimità della borgata San Pietro. Le zone limitrofe hanno destinazione agricola. Il traffico è locale, i parcheggi sono sufficienti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 4,7 Km. (TPL linea Andora - Finale L.)

nella media 

ferrovia distante 2,5 Km. (Linea Genova Ventimiglia)

nella media 

autostrada distante 3 Km. (Autostrada dei Fiori - A10 Andora)

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità abitativa su 3 piani in fabbricato bifamiliare di compendio del Complesso Coop. Edilizia Aquila 2 in loc. Molino Nuovo del Comune di Andora posto in prossimità del Torrente Merula. Il condominio/cooperativa è composto da due villette bifamiliari e dal fabbricato comprensivo di 9 u.i. abitative, oltre ai box auto e le cantine al p.S1 e le aree pertinenziali esterne.

L'immobile oggetto di procedura comprende una corte pertinenziale in proprietà esclusiva.

L'unità si eleva su 3 piani (T. 1° e 2° sottotetto) oltre ad un livello interrato comprendente cantina e garage, edificato nei primi anni 2000 con struttura portante in c.a., prospetti intonacati e tinteggiati, tetto a falde con manto in tegole; i livelli sono internamente distribuiti da una scala a doppia rampa che partendo dal P.S1 arriva sino al sottotetto non abitabile. E' composto da zona giorno (cucina e soggiorno) e wc-d al P.T., zona notte (due camere) e wc-b al P.1°, un volume sottotetto (abusivamente impiegato come camera da letto), ampia cantina, locale filtro e garage con accesso dalla corsia di manovra condominiale al piano S1.

Le finiture sono di tipo commerciale:

pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimenti in piastrelle di gres 30x30 nei vani principali, 33x33 in cantina e nel garage; rivestimenti nel wc in piastrelle di ceramica 30x20; serramenti in alluminio anodizzato con sistema di oscuramento a persiana, parte interne in legno, tipo tagliafuoco in P.S1; serranda di accesso al garage basculante in alluminio con apertura elettrificata; apparecchi igienico-sanitari: al P.T. lavabo su colonna, doccia angolare, wc con cassetta interno muro; al P.1° lavabo su mobile, vasca, wc con cassetta interno muro e bidet; impianti tecnologici: elettrico funzionante sottotraccia nei vani abitativi, in parte con canalizzazioni esterne al PS1, nel garage con fornitura condominiale contabilizzata; riscaldamento autonomo a gas metano con caldaia in alloggiamento esterno e radiatori in alluminio opportunamente disposti nei vani.

Di nessun impianto è stato fornito il certificato di conformità.

Completa la proprietà una corte su tre lati, con fondo a prato e percorsi pedonali pavimentati, dotata di due cancelli per l'accesso pedonale. Nel giardino antistante la cucina è posto un pergolato in legno con copertura in polycarbonato trasparente.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitativo + sottotetto + cantina + garage (vedi allegato 16)	134,32	x	100 %	=	134,32
Totale:	134,32				134,32



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/10/2021
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: porzione di villa bifamiliare
Indirizzo: Andora - Molino Nuovo
Superfici principali e secondarie: 263
Superfici accessorie:
Prezzo: 400.000,00 pari a 1.520,91 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/10/2021
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: quadrilocale con giardino, cantina e posto auto
Indirizzo: Andora - Molino Nuovo
Superfici principali e secondarie: 92
Superfici accessorie:
Prezzo: 245.000,00 pari a 2.663,04 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/10/2021
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: quadrilocale su due piani
Indirizzo: Andora - Molino Nuovo
Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie:
Prezzo: 178.000,00 pari a 2.738,46 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (31/12/2020)
Offerta: ville e villini in stato conservativo normale
Valore minimo: 2.000,00
Valore massimo: 2.800,00
Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (31/12/2021)
Offerta: box auto in stato conservativo normale
Valore minimo: 2.000,00
Valore massimo: 2.800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il più probabile valori in comune commercio dei beni pignorati la scrivente ha svolto una prima e generale analisi di mercato e, tenuto conto della presenza di beni simili, ritenuto

applicabile il metodo di stima diretta per comparazione.

Scelta una zona commercialmente omogenea, limitata e circoscritta alla zona di Molino Nuovo del Comune di Andora, sono stati individuati immobili oggetto di recente contrattazione e, sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, creata una scala comparativa all'interno della quale è stata inserita la proprietà in oggetto.

A conclusione delle fasi di analisi e di confronto è stato ritenuto applicabile il valore medio ordinario di € 2.300,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 134,32 x 2.300,00 = **308.936,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 308.936,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 154.468,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	villetta a				
	schiera	134,32	0,00	308.936,00	154.468,00
	laterale				
				308.936,00 €	154.468,00 €

~~Riduzione del 3% per la vendita di una sola quota dell'immobile:~~ **€ 4.634,04**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Considerata la composizione e conformazione della proprietà, i beni pignorati non possono essere considerati comodamente divisibili.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **144.533,96**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **122.853,87**

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: €. **92.140,40**

data 08/10/2021

il tecnico incaricato
Simona Zanardini