



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

163/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Luigi ACQUARONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/05/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

MARCO GERBI

CF: GRBMRC56S09A388K

con studio in SAVONA (SV) VIA XX SETTEMBRE 11/4

telefono: 0198386928

email: gerbi.marco1@libero.it

PEC: marco.gerbi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 163/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A previsione di fabbricato composto da n° 5 u.i. a ANDORA Strada Vicinale Giancardi-Pagliano, della superficie commerciale di 512,66 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Dal sopralluogo esperito in data 13 Ottobre 2021 si è potuto accertare che allo stato attuale il mappale n° 264 in oggi è costituito da struttura in cemento armato al grezzo per i piani terra e getto del solaio piano primo; quanto sopra è facilmente apprezzabile dall'esame della documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 17 queste comprese.

Il compendio immobiliare è costituito altresì da appezzamenti di terreno aventi forme irregolari con soprasuolo a destinazione prevalentemente boschiva ed in completo stato di abbandono.

In oggi a tale struttura è possibile accedervi esclusivamente a piedi ed a mezzo di un sentiero impervio e tortuoso.

Il Permesso di costruire n. 742/14 rilasciato in data 01/12/2010 è ormai divenuto inefficace.

I terreni identificati al fg. 2 mapp. 266 e 269 nonché il terreno identificato al fg. 6 mapp. 352, così come apprezzabile dalle previsioni progettuali, costituiscono di fatto la strada di accesso all'immobile.

Il compendio immobiliare ricade in zona ANI MA (area non insediata-mantenimento) e che in tale zona non sono ammesse realizzazioni di nuove strade.

Lo scrivente tiene a precisare altresì che dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Andora è possibile rappresentare la progettazione fermo restando le stesse clausole e/o prescrizioni con le quali è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 742/14 del 01/12/2010, ovvero stipulando idonea convenzione ai sensi dell'art. 49 della L.R. 36/97 e comunque, a sua volta, disciplinato dall'art. 36 della L.R. 36/97.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 264 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Località Divizi, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/10/2008 pratica n. SV0204040 in atti dal 09/10/2008 esatta rappresentazione grafica (n. 25585.1/2008)
Coerenze: fg. 2 mapp. 265 e fg. 6 mapp. 352
- foglio 2 particella 265 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 914, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 24/12/2009 pratica n. SV0240413 in atti dal 24/12/2009 presentato il 23/12/2009 (n. 240413.1/2009)
Coerenze: Strada vicinale, fg. 2 mapp. 264, 266 e 269, fg. 6 mapp. 352
- foglio 2 particella 267 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 998, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 0,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 24/12/2009 pratica n. SV0240413 in atti dal 24/12/2009 presentato il 23/12/2009 (n. 240413.1/2009)
Coerenze: Strada vicinale Giancardi, fg. 2 mapp. 266, 268, 254
- foglio 2 particella 268 (catasto terreni), qualita/classe pasco cespug U, superficie 1142, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 24/12/2009 pratica n. SV0240413 in atti dal 24/12/2009 presentato il 23/12/2009 (n. 240413.1/2009)
Coerenze: fg. 2 mapp. 269, 266, 267, 254 e 256, Strada vicinale

- foglio 6 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 3, superficie 76, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 06/06/1977
Coerenze: Strada vicinale, fg. 6 mapp. 75, 53 e 55
- foglio 6 particella 55 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 290, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 06/06/1977
Coerenze: Strada vicinale, fg. 6 mapp. 54 e 53
- foglio 6 particella 77 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 510, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 06/06/1977
Coerenze: fg. 6 mapp. 76, Strada vicinale, fg. 6 mapp. 352, 78 e 370
- foglio 6 particella 78 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 1130, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,58 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 06/06/1977
Coerenze: fg. 6 mapp. 77, 352, 79, 81, 82 e 370
- foglio 6 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 3, superficie 840, reddito agrario 1,74 €, reddito dominicale 1,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 06/06/1977
Coerenze: fg. 6 mapp. 78, 352, Strada vicinale, fg. 6 mapp. 81 e 82
- foglio 6 particella 81 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 2360, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 1,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 06/06/1977
Coerenze: fg. 6 mapp. 82, 78, 79, Strada vicinale, fg. 6 mapp. 80 ed altro foglio catastale
- foglio 2 particella 266 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 9, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 24/12/2009 pratica n. SV0240413 in atti dal 24/12/2009 presentato il 23/12/2009 (n. 240413.1/2009)
Coerenze: fg. 2 mapp. 267, 268, 269, 265 e foglio 6
- foglio 2 particella 269 (catasto terreni), qualita/classe pasc cespug U, superficie 78, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 24/12/2009 pratica n. SV0240413 in atti dal 24/12/2009 presentato il 23/12/2009 (n. 240413.1/2009)
Coerenze: fg. 2 mapp. 265, 266, 268 e foglio 6
- foglio 6 particella 352 (catasto terreni), qualita/classe relit strad, superficie 118, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da revisione di elementi censuari del 31/12/2009 pratica n. SV0242493 in atti dal 31/12/2009 modello 26 allegato al T.F. 24246/09 (n. 24246.1/2009)
fg. 6 mapp. 79, 78, 77, Strada Vicinale Giancardi e foglio 2

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	512,66 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 540.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 459.000,00**

Data della valutazione: **25/05/2022**

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:

convenzione edilizia, stipulata il 24/06/2010 a firma di Notaio Trucco Bruno ai nn. rep. 79834/30971 di repertorio, trascritta il 02/07/2010 a Finale Ligure ai nn. RG 8078 RP 5731, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/03/2011 a firma di Notaio Barbarossa Edoardo ai nn. rep. 68844/11237 di repertorio, iscritta il 18/04/2011 a Finale Ligure ai nn. RG 4347 RP 638, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.300.000,00.

Importo capitale: € 650.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

1. Annotazione n. 1847 del 18/12/2012 (rinegoziazione)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/08/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Savona ai nn. rep. 1658 di repertorio, trascritta il 02/09/2021 a Finale Ligure ai nn. RG 11250 RP 9073, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a fg. 2 mapp. 264, 265, 267 e 268 e fg. 6 mapp. 54, 55, 76, 77, 78, 79 e 81

pignoramento, stipulata il 16/03/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Savona ai nn. rep. 911 di repertorio, trascritta il 31/03/2022 a Finale Ligure ai nn. RG 4030 RP 3175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a fg. 2 mapp. 266 e 269 e fg. 6 mapp. 352

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

N.B.: Si precisa che l'immobile sito in Andora (SV) identificato al foglio 6 mappale 352 risulta unicamente dall'indagine catastale.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/10/2009), con atto stipulato il 12/10/2009 a firma di Notaio Barbarossa Edoardo ai nn. rep. 68076/10651 di repertorio, trascritto il 26/10/2009 a Finale Ligure ai nn. RG 11756 RP 8231.

Il titolo è riferito solamente a fg. 6 mapp. 54, 55, 76, 77 e 81 e fg. 2 mapp. 257 e 258 (attualmente identificati con i mapp. 264, 265, 266, 267, 268 e 269).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/10/2009), con atto stipulato il 12/10/2009 a firma di Notaio Barbarossa Edoardo ai nn. rep. 68076/10651 di repertorio, trascritto il 26/10/2009 a Finale Ligure ai nn. RG 11757 RP 8232.

Il titolo è riferito solamente a fg. 6 mapp. 78

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/10/2009), con atto stipulato il 12/10/2009 a firma di Notaio Barbarossa Edoardo ai nn. rep. 68076/10651 di repertorio, trascritto il 26/10/2009 a Finale Ligure ai nn. RG 11758 RP 8233.

Il titolo è riferito solamente a fg. 6 mapp. 79

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di donazione e permuta (dal 27/10/1978 fino al 12/10/2009), con atto stipulato il 27/10/1978 a firma di Notaio Franz Savastano ai nn. rep. 592 di repertorio, trascritto il 09/11/1978 a Finale Ligure ai nn. 8111 /6485.

Il titolo è riferito solamente a fg. 6 mapp. 78.

In data 19/05/1990 è deceduta la Sig.ra *** DATO OSCURATO *** quale titolare della quota di 1/1 di usufrutto; pertanto in pari data la Sig.ra *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** diveniva proprietaria di 1/1 di piena proprietà.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 19/12/1990 fino al 18/12/2006), con atto stipulato il 19/12/1990 a firma di Ufficio del Registro di Albenga ai nn. n. 25 vol. 512 di repertorio, trascritto il 15/06/1991 a Finale Ligure ai nn. 5273/3992.

Il titolo è riferito solamente a fg. 6 mapp. 54, 76 e 77.

Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 07/05/1999 fino al 03/12/2008), con atto stipulato il 07/05/1999 a firma di Ufficio del Registro di Imperia ai nn. n. 42 vol. 550 di repertorio, trascritto il 10/02/2003 a Finale Ligure ai nn. RG 2031 RP 1575.

Il titolo è riferito solamente a fg. 6 mapp. 79.

Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 05/05/2003 fino al 18/12/2006), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di Ufficio del Registro di Albenga ai nn. n. 35 vol. 647 di repertorio, trascritto il 29/05/2003 a Finale Ligure ai nn. 7257/5407.

Il titolo è riferito solamente a fg. 6 mapp. 54, 76 e 77.

La cui accettazione di eredità è stata trascritta in data 18/04/2011 ai nn. 4346/3114

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/11/2003 fino al 12/10/2009), con atto stipulato il 14/11/2003 a firma di Notaio Cauli Fernando ai nn. rep. 67392 di repertorio, trascritto il 26/11/2003 a Finale Ligure ai nn. 15302/10962.

Il titolo è riferito solamente a fg. 6 mapp. 55 e 81 e fg. 2 mapp. 257 e 258 (attualmente identificati con i mapp. 264, 265, 266, 267, 268 e 269)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/2006 fino al 12/10/2009), con atto stipulato il 18/12/2006 a firma di Notaio Trucco Bruno ai nn. rep. 73902/25984 di repertorio, trascritto il 29/12/2006 a Finale Ligure ai nn. 19249/13235.

Il titolo è riferito solamente a fg. 6 mapp. 54, 76 e 77

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/2008 fino al 12/10/2009), con atto stipulato il 03/12/2008 a firma di Notaio Saguato Marco ai nn. rep. 2766/1870 di repertorio, trascritto il 29/12/2008 a Finale Ligure ai nn. RG 15607 RP 10746.

Il titolo è riferito solamente a fg. 6 mapp. 79

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire "convenzionato" N. 742/14, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione e ricostruzione con ampliamento di immobile allo stato di rudere e realizzazione autorimessa interrata, presentata il 19/02/2009 con il n. prot. 6054 di protocollo, rilasciata il 01/10/2010 con il n. reg. certif. n. 7089 di protocollo.

Il Permesso di Costruire sopra citato alla data odierna risulta scaduto nonostante i lavori siano già stati iniziati ed abbandonati (v. riprese fotografiche allegate).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ANDORA STRADA VICINALE GIANCARDI-PAGLIANO

**PREVISIONE DI FABBRICATO COMPOSTO DA N° 5
U.I.**

DI CUI AL PUNTO A

previsione di fabbricato composto da n° 5 u.i. a ANDORA Strada Vicinale Giancardi-Pagliano, della

superficie commerciale di 512,66 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Dal sopralluogo esperito in data 13 Ottobre 2021 si è potuto accertare che allo stato attuale il mappale n° 264 in oggi è costituito da struttura in cemento armato al grezzo per i piani terra e getto del solaio piano primo; quanto sopra è facilmente apprezzabile dall'esame della documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 17 queste comprese.

Il compendio immobiliare è costituito altresì da appezzamenti di terreno aventi forme irregolari con soprasuolo a destinazione prevalentemente boschiva ed in completo stato di abbandono.

In oggi a tale struttura è possibile accedervi esclusivamente a piedi ed a mezzo di un sentiero impervio e tortuoso.

Il Permesso di costruire n. 742/14 rilasciato in data 01/12/2010 è ormai divenuto inefficace.

I terreni identificati al fg. 2 mapp. 266 e 269 nonché il terreno identificato al fg. 6 mapp. 352, così come apprezzabile dalle previsioni progettuali, costituiscono di fatto la strada di accesso all'immobile.

Il compendio immobiliare ricade in zona ANI MA (area non insediata-mantenimento) e che in tale zona non sono ammesse realizzazioni di nuove strade.

Lo scrivente tiene a precisare altresì che dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Andora è possibile ripresentare la progettazione fermo restando le stesse clausole e/o prescrizioni con le quali è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 742/14 del 01/12/2010, ovvero stipulando idonea convenzione ai sensi dell'art. 49 della L.R. 36/97 e comunque, a sua volta, disciplinato dall'art. 36 della L.R. 36/97.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 264 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Località Divizi, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/10/2008 pratica n. SV0204040 in atti dal 09/10/2008 esatta rappresentazione grafica (n. 25585.1/2008) Coerenze: fg. 2 mapp. 265 e fg. 6 mapp. 352
- foglio 2 particella 265 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 914, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 24/12/2009 pratica n. SV0240413 in atti dal 24/12/2009 presentato il 23/12/2009 (n. 240413.1/2009) Coerenze: Strada vicinale, fg. 2 mapp. 264, 266 e 269, fg. 6 mapp. 352
- foglio 2 particella 267 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 998, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 0,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 24/12/2009 pratica n. SV0240413 in atti dal 24/12/2009 presentato il 23/12/2009 (n. 240413.1/2009) Coerenze: Strada vicinale Giancardi, fg. 2 mapp. 266, 268, 254
- foglio 2 particella 268 (catasto terreni), qualita/classe pasc cespug U, superficie 1142, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 24/12/2009 pratica n. SV0240413 in atti dal 24/12/2009 presentato il 23/12/2009 (n. 240413.1/2009) Coerenze: fg. 2 mapp. 269, 266, 267, 254 e 256, Strada vicinale
- foglio 6 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 3, superficie 76, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 06/06/1977 Coerenze: Strada vicinale, fg. 6 mapp. 75, 53 e 55
- foglio 6 particella 55 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 290, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 06/06/1977 Coerenze: Strada vicinale, fg. 6 mapp. 54 e 53
- foglio 6 particella 77 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 510, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da

impianto meccanografico del 06/06/1977

Coerenze: fg. 6 mapp. 76, Strada vicinale, fg. 6 mapp. 352, 78 e 370

- foglio 6 particella 78 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 1130, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,58 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 06/06/1977
Coerenze: fg. 6 mapp. 77, 352, 79, 81, 82 e 370
- foglio 6 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 3, superficie 840, reddito agrario 1,74 €, reddito dominicale 1,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 06/06/1977
Coerenze: fg. 6 mapp. 78, 352, Strada vicinale, fg. 6 mapp. 81 e 82
- foglio 6 particella 81 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 2360, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 1,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 06/06/1977
Coerenze: fg. 6 mapp. 82, 78, 79, Strada vicinale, fg. 6 mapp. 80 ed altro foglio catastale
- foglio 2 particella 266 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 9, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 24/12/2009 pratica n. SV0240413 in atti dal 24/12/2009 presentato il 23/12/2009 (n. 240413.1/2009)
Coerenze: fg. 2 mapp. 267, 268, 269, 265 e foglio 6
- foglio 2 particella 269 (catasto terreni), qualita/classe pasc cespug U, superficie 78, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 24/12/2009 pratica n. SV0240413 in atti dal 24/12/2009 presentato il 23/12/2009 (n. 240413.1/2009)
Coerenze: fg. 2 mapp. 265, 266, 268 e foglio 6
- foglio 6 particella 352 (catasto terreni), qualita/classe relit strad, superficie 118, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da revisione di elementi censuari del 31/12/2009 pratica n. SV0242493 in atti dal 31/12/2009 modello 26 allegato al T.F. 24246/09 (n. 24246.1/2009)
fg. 6 mapp. 79, 78, 77, Strada Vicinale Giancardi e foglio 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 100,0

buono 

autobus distante Km 0,6

buono 

autostrada distante Km 6,0

buono 

ferrovia distante Km 6,0

buono 

porto distante Km 8,0

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
piano interrato - box (previsioni progettuali: n° 6 box e area di manovra)	166,60	x	50 %	=	83,30
piano terra - abitativo (previsioni progettuali)	140,27	x	100 %	=	140,27
piano primo - abitativo (previsioni progettuali)	150,47	x	100 %	=	150,47
piano secondo - abitativo (previsioni progettuali)	131,97	x	100 %	=	131,97
piano secondo - cantina (previsioni progettuali)	5,00	x	35 %	=	1,75
piano secondo - terrazzo (previsioni progettuali)	14,00	x	35 %	=	4,90
Totale:	608,31				512,66

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione del compendio immobiliare oggetto della presente stima si ritiene opportuno procedere come segue:

Il valore del compendio immobiliare alla data odierna, acquisito in virtù della potenzialità edificatoria di cui al **Progetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di fabbricato già approvato con rilascio di Permesso di Costruire “Convenzionato” in data 01/12/2010 e conseguente stipula di convenzione con il Comune di Andora**, è stato desunto mediante la differenza tra il valore di mercato degli immobili che si potranno realizzare in base a tali strumenti urbanistici ed il costo di costruzione relativo alla futura realizzazione degli immobili stessi.

Tale differenza porta a desumere che il valore potenziale del previsto fabbricato, in virtù della potenzialità edificatoria desumibile dal progetto sopra citato, sia pari a circa il 25% del valore di mercato degli immobili in futuro realizzabili una volta ultimati.

Per la valutazione del valore di mercato degli immobili realizzabili si procede ad una stima sintetica indiretta (o comparativa) in base ad elementi tecnici (mq.) moltiplicando le superfici realizzabili per un valore unitario medio al mq., corrispondente al più probabile valore di mercato per fabbricati analoghi per tipologia caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati in aree limitrofe all'area in cui verranno edificati fabbricati oggetto di stima.

I valori desunti dalla banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'O.M.I., del Borsino Immobiliare e del Nomisma, riferiti all'anno 2021 2° Semestre, per le zone limitrofe alle aree oggetto di stima sono i seguenti:

Residenziale

- Valore unitario minimo €/mq. 1.634,00

- Valore unitario massimo €/mq. 2.433,00

ne consegue che il valore unitario medio sia pari a €/mq. 2.033,50

Si precisa che i valori sopra esposti sono riferiti ad un mercato immobiliare "usato" ed in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Da un primo esame ed a seguito di opportuna indagine, lo scrivente ritiene che i valori esposti dall'O.M.I. e dal Borsino Immobiliare non siano applicabili allo specifico compendio immobiliare in quanto il compendio immobiliare stesso sarà di nuova costruzione.

Per quanto sopra lo scrivente ha ritenuto opportuno approfondire le indagini e pertanto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare nel Comune di Andora e nei comuni limitrofi, nonché sulla base di informazioni ed analisi assunte anche in via telematica dall'Osservatorio Immobiliare "Nomisma", si è desunto il più probabile futuro valore di mercato degli immobili precedentemente descritti, derivante da uno studio di comparazioni eseguite su immobili simili, ubicati nella stessa zona e/o vicinanze, venduti e/o in vendita e, per quanto possibile, nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione.

Tenuto conto dell'ubicazione degli immobili, della superficie del compendio immobiliare, dell'esposizione dello stesso e della relativa illuminazione naturale, considerando l'intervento edilizio di particolare pregio con ottime finiture interne, valutata, altresì, la condizione di manutenzione e conservazione delle strutture esistenti, si possono considerare validi i seguenti valori unitari:

Residenziale:

- Valore unitario medio di mercato per residenziale a libero mercato €/mq. 4.200,00

Valore globale del compendio immobiliare

Previsioni superficie commerciale mq. 512,66 residenziale

mq. 512,66 x €/mq. 4.200,00 = €. 2.153.172,00

€. 2.153.172,00 x 0,25 = **€. 538.293,00 (euro cinquecentotrentottomiladuecentonovantatre/00)**

Per quanto sopra il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente stima, acquisito a seguito delle potenzialità edificatorie, alla data odierna è pertanto pari ad €. 538.293,00 arrotondato per eccesso a **€. 540.000,00 (euro cinquecentoquarantamila/00)**.

SI TIENE A PRECISARE CHE:

- dal sopralluogo esperito in data 13 Ottobre 2021 si è potuto accertare che allo stato attuale il mappale n° 264 in oggi è costituito da struttura in cemento armato al grezzo per i piani terra e getto del solaio piano primo; quanto sopra è facilmente apprezzabile dall'esame della documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 17 queste comprese;

- in oggi a tale struttura è possibile accedervi esclusivamente a piedi ed a mezzo di un sentiero impervio e tortuoso;

- il Permesso di costruire n. 742/14 rilasciato in data 01/12/2010 è ormai divenuto inefficace;

- i mappali del foglio n° 2 mappali nn° 266 e 269 nonché foglio n° 6 mappale n° 352, costituiscono di fatto la strada di accesso all'immobile;

- il compendio immobiliare ricade in zona ANI MA (area non insediata-mantenimento) e che in tale zona non sono ammesse realizzazioni di nuove strade.

Lo scrivente tiene a precisare altresì che dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Andora è possibile rappresentare la progettazione fermo restando le stesse clausole e/o prescrizioni con le quali è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 742/14 del 01/12/2010, ovvero stipulando idonea convenzione ai sensi dell'art. 49 della L.R. 36/97 e comunque, a sua volta, disciplinato dall'art. 36 della L.R. 36/97.

Per quanto sopra il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente stima alla data odierna è pertanto pari ad **€ 540.000,00 (euro cinquecentoquarantamila/00)**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

540.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **540.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **540.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per questa tipologia di complesso immobiliare, vista la necessità di rendere tutti i beni in un lotto unitario e vista la convenzione stipulata con il Comune di Andora (SV), nel caso specifico si impone la necessità di effettuare la stima dei beni con la metodologia del valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione, che riguarda appunto beni economici suscettibili di cambiamento, è dato dalla differenza tra il **valore di mercato del bene trasformato** e la somma di tutte le **spese necessarie per eseguire la trasformazione**.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Albenga e Imperia, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Andora, agenzie: Andora e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino immobiliare e Nomisma

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	previsione di fabbricato composto da n° 5 u.i.	512,66	0,00	540.000,00	540.000,00
				540.000,00 €	540.000,00 €

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: €. **540.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 459.000,00**

Valore dell'offerta minima (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: **€. 344.250,00**

data 25/05/2022

il tecnico incaricato
MARCO GERBI