



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

NUOVO RITO FALLIMENTARE

26/2020

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Eugenio Tagliasacchi

CURATORE:

Rag. Simone Nuti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/06/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Marco Baccino

CF: BCCMRC70D18I480V

con studio in SAVONA (SV) VIA SAREDO 55R

telefono: 0198386452

email: studio.baccino@gmail.com

PEC: marco.baccino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 26/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Compendio immobiliare con più unità abitative** a MENDATICA Via Poggio Croce, già Via del Redentore, frazione San Bernardo, della superficie commerciale di **160,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Comune di Mendatica è collocato nell'alta valle Arroscia in provincia di Imperia. Il centro abitato di riferimento è la cittadina di Pieve di Teco.

Il bene in oggetto si trova nella frazione di San Bernardo, a monte del Capoluogo, un tempo votato alla villeggiatura e sport invernali.

L'immobile ha buona esposizione e panoramicità, attualmente l'immobile è in stato di abbandono con lavori di manutenzione lasciati incompleti. L'immobile non è utilizzabile senza adeguamenti e messa in sicurezza.

Composto da: fabbricato indipendente all'interno di corte esclusiva confinante con strada carrabile privata. Al suo interno sono presenti tre distinte unità immobiliari di civile abitazione, una cantina, e alcuni accessori in muratura come un forno e un barbecue.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 491 (catasto fabbricati), scheda presentata in data 30/12/1971, categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 56,81 Euro, indirizzo catastale: Via Poggio Croce, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: Come da Rogito di acquisto : "proprietà al mappale 490; la via Poggio Croce; proprietà al mappale 492; proprietà ai mappali 439 e 440"
- foglio 15 particella 490 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda presentata in data 04/09/1986, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 142,03 Euro, indirizzo catastale: Via San Bernardo , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 04/09/1986 n.7053/1986 annessione corte
Coerenze: come da atto di acquisto: " nell'insieme (subb. 1, 2, 3) confinante con: la Via Poggio Croce; muro di medianza contro Porzione di casa al mappale 491 e relativa area di pertinenza annessa; area di pertinenza del fabbricato al mappale 440; terreno al mappale 441"
- foglio 15 particella 490 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda presentata in data 04/09/1986, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 127,82 Euro, indirizzo catastale: Via San Bernardo , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 04/09/1986 n. 7053/1986 annessione di corte
Coerenze: come da atto di acquisto: " nell'insieme (subb. 1, 2, 3) confinante con: la Via Poggio Croce; muro di medianza contro Porzione di casa al mappale 491 e relativa area di pertinenza annessa; area di pertinenza del fabbricato al mappale 440; terreno al mappale 441"
- foglio 15 particella 490 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda presentata in data 09/10/1985, categoria C/2, classe U, consistenza 8 mq, rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale: Via San Bernardo , piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 09/10/1985 unità afferenti n. 639/1985

Coerenze: come da atto di acquisto: " nell'insieme (subb. 1, 2, 3) confinante con: la Via Poggio Croce; muro di medianza contro Porzione di casa al mappale 491 e relativa area di pertinenza annessa; area di pertinenza del fabbricato al mappale 440; terreno al mappale 441"

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	160,74 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:	€. 28.994,46
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.544,74
Data di conclusione della relazione:	16/06/2025

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 16/11/2020 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 86/2020 di repertorio, trascritta il 15/05/2024 a Imperia ai nn. 2376/2073, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Immobile privo delle caratteristiche minime del condominio.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/09/2009), con atto stipulato il 21/09/2009 a firma di Notaio Fabrizio Marasco di Loano ai nn. 9261 di repertorio, trascritto il 28/09/2009 a Imperia ai nn. 5117/3861.

Il titolo è riferito solamente a immobile identificato al N.C.E.U. al Foglio 15, mappale 491

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/06/2011), con atto stipulato il 01/06/2011 a firma di Notaio Fabrizio Marasco di Loano ai nn. 11003 di repertorio, trascritto il 30/06/2011 a Imperia ai nn. 3338/2522.

Il titolo è riferito solamente a immobili identificati al N.C.E.U. al Foglio 15, mappale 490, subalterni 1 - 2 - 3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di acquisto (dal 07/02/2000 fino al 21/09/2009), con atto stipulato il 07/02/2000 a firma di [REDACTED] di Savona ai nn. 60380 di repertorio, trascritto il 25/02/2000 a Imperia ai nn. 665/483.

Il titolo è riferito solamente a immobile identificato al N.C.E.U. al Foglio 15, mappale 491

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/05/2009 fino al 01/06/2011), con atto stipulato il 05/05/2009 a firma di Notaio Fabrizio Marasco di Loano ai nn. 8891 di repertorio, trascritto il 01/06/2009 a Imperia ai nn. 2958/2238.

Il titolo è riferito solamente a immobili identificati al N.C.E.U. al Foglio 15, mappale 490, 1/1 del subalterno 2 e 1/2 del subalterno 3..

Acquisto da potere di [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento immobili (dal 17/06/2009 fino al 01/06/2011), con atto stipulato il 17/06/2009 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 205 di repertorio, trascritto il 27/07/2009 a Imperia ai nn. 4073/3082.

Il titolo è riferito solamente a immobili identificati al N.C.E.U. al Foglio 15, mappale 490, 1/1 del subalterno 1 e 1/2 del subalterno 3..

Da potere di [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia N. **45-1964**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di casa di abitazione, presentata il 12/10/1962, rilasciata il 09/07/1963 con il n. rep. 62 di protocollo, agibilità del 28/12/1971.

Il titolo è riferito solamente a immobile identificato al N.C.E.U. al Foglio 15, mappale 491

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **506/610 S50**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di nuova unità immobiliare al piano seminterrato ed una cantina al piano 2 seminterrato, senza prescritta licenza edilizia, presentata il 02/12/1985 con il n. 2393 di protocollo, rilasciata il 15/05/2009 con il n. 506/610 S50 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile identificato al N.C.E.U. al Foglio 15, mappale 490, subalterni 2 - 3

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **506/613 S53**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di forno e barbecue pertinenti al fabbricato f.15, mapp. 490, presentata il 28/04/1986 con il n. 874 di protocollo, rilasciata il 15/05/2009 con il n. 506/613 S53 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a forno e barbecue edificato sul Foglio 15, mappale 490

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è stato oggetto di lavori di manutenzione e trasformazione, attualmente interrotti. Sono presenti difformità sulla distribuzione interna, posizionamento delle finestre, tramezze interne e realizzazione di soppalchi, ripostigli in precedenza non esistenti. I Lavori sono stati eseguiti senza permesso di costruire in quanto sono state reperite solo le pratiche di costruzione ed i condoni del 1998. Allo stato attuale manca completamente l'impiantistica tecnologica e le finiture interne, mentre necessitano di interventi urgenti le facciate, i balconi in legno e le coperture.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ottenimento titolo edificativo in sanatoria SCIA, art. 37 T.U. 380/2001, con demolizione dei volumi non autorizzati.

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

Costi di regolarizzazione:

- Compenso tecnico incaricato: €4.000,00
- Sanzioni: €5.500,00
- Opere edilizie per messa in pristino al precedente stato: €6.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Previo ottenimento titoli edilizi per la messa in pristino, nuovo censimento catastale DOCFA.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche catastali euro 800,00 per unità immobiliare: €3.200,00
- Tributo speciale catastale euro 70,00 per unità immobiliare: €280,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MENDATICA VIA POGGIO CROCE, GIÀ VIA DEL REDENTORE, FRAZIONE
SAN BERNARDO

COMPENDIO IMMOBILIARE CON PIÙ UNITÀ ABITATIVE

DI CUI AL PUNTO A

Compendio immobiliare con più unità abitative a MENDATICA Via Poggio Croce, già Via del Redentore, frazione San Bernardo, della superficie commerciale di **160,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Comune di Mendatica è collocato nell'alta valle Arroscia in provincia di Imperia. Il centro abitato di riferimento è la cittadina di Pieve di Teco.

Il bene in oggetto si trova nella frazione di San Bernardo, a monte del Capoluogo, un tempo votato alla villeggiatura e sport invernali.

L'immobile ha buona esposizione e panoramicità, attualmente l'immobile è in stato di abbandono con lavori di manutenzione lasciati incompleti. L'immobile non è utilizzabile senza adeguamenti e messa in sicurezza.

Composto da: fabbricato indipendente all'interno di corte esclusiva confinante con strada carrabile privata. Al suo interno sono presenti tre distinte unità immobiliari di civile abitazione, una cantina, e alcuni accessori in muratura come un forno e un barbecue.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 491 (catasto fabbricati), scheda presentata in data 30/12/1971, categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 56,81 Euro, indirizzo catastale: Via Poggio Croce, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: Come da Rogito di acquisto : "proprietà al mappale 490; la via Poggio Croce; proprietà al mappale 492; proprietà ai mappali 439 e 440"

- foglio 15 particella 490 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda presentata in data 04/09/1986, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 142,03 Euro, indirizzo catastale: Via San Bernardo , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 04/09/1986 n.7053/1986 annessione corte

Coerenze: come da atto di acquisto: " nell'insieme (subb. 1, 2, 3) confinante con: la Via Poggio Croce; muro di medianza contro Porzione di casa al mappale 491 e relativa area di pertinenza annessa; area di pertinenza del fabbricato al mappale 440; terreno al mappale 441"

- foglio 15 particella 490 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda presentata in data 04/09/1986, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 127,82 Euro, indirizzo catastale: Via San Bernardo , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del

04/09/1986 n. 7053/1986 annessione di corte

Coerenze: come da atto di acquisto: " nell'insieme (subb. 1, 2, 3) confinante con: la Via Poggio Croce; muro di medianza contro Porzione di casa al mappale 491 e relativa area di pertinenza annessa; area di pertinenza del fabbricato al mappale 440; terreno al mappale 441"

- foglio 15 particella 490 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda presentata in data 09/10/1985, categoria C/2, classe U, consistenza 8 mq, rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale: Via San Bernardo , piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 09/10/1985 unità afferenti n. 639/1985

Coerenze: come da atto di acquisto: " nell'insieme (subb. 1, 2, 3) confinante con: la Via Poggio Croce; muro di medianza contro Porzione di casa al mappale 491 e relativa area di pertinenza annessa; area di pertinenza del fabbricato al mappale 440; terreno al mappale 441"

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



Prospetto da via di accesso e ingresso mapp. 491



Prospetto da via di accesso e ingresso mapp. 499 sub 1



Prospetto sud mapp. 490 sub. 2



Interno mapp. 490 sub. 2



Interno mapp. 491



Interno mapp. 490 sub. 1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Albenga). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

eccellente 

panoramicità:

eccellente 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

scarso 

luminosità:

eccellente 

qualità degli impianti:

scarso 

qualità dei servizi:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'originale immobile è stato oggetto di lavori di manutenzione lasciati in sospeso e non terminati. Mancano completamente gli impianti tecnologici e alcune parti devono essere messe in sicurezza (copertura, balconi, ringhiere, passaggi). Necessitano genericamente opere di straordinaria manutenzione e adeguamento agli standard di zona.

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 (mapp. 491)	33,15	x	100 %	=	33,15
Ripostiglio esterno (mapp.491)	2,09	x	20 %	=	0,42
Terrazzo (mapp.491)	13,53	x	25 %	=	3,38
Abitazione (mapp.490 sub.1)	51,09	x	100 %	=	51,09
Terrazzo (mapp.490 sub.1)	8,49	x	25 %	=	2,12
Abitazione (mapp.490 sub.2)	51,86	x	100 %	=	51,86
Terrazzo (mapp.490 sub.2)	13,79	x	25 %	=	3,45
Cantina (mapp.490 sub.3)	13,33	x	20 %	=	2,67
Corte (mapp.490) - entro 25mq	25,00	x	10 %	=	2,50
Corte (mapp.490) - oltre 25mq	505,00	x	2 %	=	10,10
Totale:	717,33				160,74

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/09/2019

Fonte di informazione: Atto Franco Amadeo rep.156042

Superfici principali e secondarie: 168

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 535,71 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 03/02/2021

Fonte di informazione: Atto Gabriela Amadeo rep.1346

Superfici principali e secondarie: 128

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 429,69 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	90.000,00	55.000,00
Consistenza	160,74	168,00	128,00
Data [mesi]	0	70,00	53,00
Prezzo unitario	-	535,71	429,69
Stato di manutenzione	0,00	1,00	0,50

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	429,69	429,69
Stato di manutenzione		40.000,00	40.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		90.000,00	55.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		-3.119,53	14.067,97
Stato di manutenzione		-40.000,00	-20.000,00
Prezzo corretto		46.880,47	49.067,97

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **47.974,22**

Divergenza: 4,46% < 5%

La valutazione è da ritenersi attendibile in quanto la divergenza è inferiore al 5% richiesto dai parametri di riferimento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 160,74 x 298,46 = **47.974,46**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 47.974,46**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 47.974,46**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è Market Comparison Approach (MCA) - Standard internazionale di Valutazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Imperia, conservatoria dei registri immobiliari di Imperia, ufficio tecnico di Mendatica (IM), ed inoltre: Atti di compravendita

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	Compendio immobiliare				
	con più unità abitative	160,74	0,00	47.974,46	47.974,46
				47.974,46 €	47.974,46 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 18.980,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **28.994,46**

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: €. **27.544,74**

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: €. **20.658,55**

data 16/06/2025

il tecnico incaricato
Marco Baccino