TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

46/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DIANA BORSI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/07/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

GIOVANNI BALDI

CF:BLDGNN52A11B467D
con studio in SAVONA (SV) via niella 3
telefono: 019828627
fax: 019828627
email: archgiovannibaldi@hotmail.it
PEC: giovanni.baldi2@archiworldpec.it

Firmato Da: GIOVANNI BALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f4e5722ffe59cf3a8eecc0d826aeb2

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 46/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

bar a SAVONA (SV) via Pietro Paleocapa 74/R, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negozio adibito a Bar ubicato al piano terreno del porticato di via Pietro Paleocapa nelle vicinanze del porto di Savona (SV). Via Pietro Paleocapa è la via principale della città di Savona (SV) salotto ottocentesco celebre per i suoi palazzi con porticato e splendide architetture in stile liberty. Il locale commerciale adibito a Bar dispone di un dehor sotto i portici e di una tenda a servizio dell'attività (prot. n° 15187 del 24/03/2010 concessione per occupazione permanente di suolo pubblico n° 14/URB O.S.). Il locale con ingresso e affaccio diretto sotto i portici è composto da un vano con banco bar su 2 lati, rispostiglio sul retro, servizi igienici e disimpegno. Il dehor ubicato fronte bar dispone di una superficie utile di 15, 65 mq ed è perimetrato con vetrate e tenda su via Paleocapa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, interno 74/R , ha un'altezza media interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 79 particella 91 sub. 1 graffato part. 97 sub 9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 12, consistenza 22 mq, superficie totale 30 mq, rendita 1.046,44 Euro, indirizzo catastale: Savona (SV) via Pietro Paleocapa n° 74/R, piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987
  Coerenze: muri perimetrali su via Paleocapa - negozio civico 72/R - muri perimetrali su Salita Schienacoste - negozio civico 76/R

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1893 ristrutturato nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**30,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 136.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 136.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**19/07/2026**

Firmato Da: GIOVANNI BALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f4e5722ffe59cf3a8eecc0d826aeb2

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Il locale commerciale ad uso Bar e commercio al minuto di dolciumi è attualmente gestito dalla società *** DATO OSCURATO ***

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 23/03/2012 a firma di not. Smedile Tony ai nn. rep. 1139 racc. n. 982, registrata il 30/03/2012 a Savona (SV) ai nn. 2168, trascritta il 02/04/2012 a Savona (SV) ai nn. 3379/2663, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .
Importo ipoteca: 460.000,00 €.
Importo capitale: 230.000,00 €.
Durata ipoteca: 20 anni .
La formalità è riferita a immobile sito in Savona (SV) via Pietro Paleocapa 74/R foglio 79 particella 91 sub 1 graffato part. 97 sub 9 e immobile in Cairo Montenotte (SV) via Brigate Partigiane n°62 foglio 15 part. 355 sub 12

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: ***Nessuno.***

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:	**€. 427,63**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 5.277,92**

Ulteriori avvertenze:

Nel corso dell'assemblea condominiale del giorno 22/05/2026 alcuni condomini hanno rilevato infiltrazioni di acqua dal tetto (in corso di valutazione). L'amministratore ha incaricato un esperto per gli accertamenti del caso.

Firmato Da: GIOVANNI BALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f4e5722ffe59cf3a8eecc0d826aeb2

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/03/2012), con atto stipulato il 23/03/2012 a firma di Smedile Tony rep. n. 1138 racc. n. 981, registrato il 30/03/2012 a Savona (SV) ai nn. 2167, trascritto il 02/04/2012 a Savona (SV) ai nn. 3379/2663.
Il titolo è riferito solamente a immobile sito in Savona (SV) via Pietro Paleocapa 74/R foglio 79 particella 91 sub 1 graffato part. 97 sub 9

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

-Dal 09/07/89 al 26/05/2007 *** DATO OSCURATO ***

-Dal 26/05/2007 al 23/03/2012 in seguito alla morte di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
1) *** DATO OSCURATO ***
2) *** DATO OSCURATO ***
3) *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La costruzione del fabbricato in oggetto risulta iniziata in data anteriore al 01/09/1967. Nel tempo non sono stati eseguiti interventi edilizi nei quali fossero necessari provvedimenti abilitativi o certificati di agibilità

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Attività edilizia libera, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di riparazione e rifacimento pavimentazioni. rifacimento e riparazioni intonaci, tinteggiature e rivestimenti interni , presentata il 01/06/2016.
Il titolo è riferito solamente a immobile sito in Savona (SV) via Pietro Paleocapa 74/R foglio 79 particella 91 sub 1 graffato part. 97 sub 9.
La pratica di concessione edilizia per questa tipologia di lavori non è richiesta obbligatoriamente per tanto si registra la data di comunicazione ai sensi del D.P.R. 380 del 06/06/2001

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera consiglio comunale n° 20 del 03/08/2010 adeguato con successive delibere n° 37 del 4/10/2011 e n° 5 del 26/1/2012, l'immobile fa parte del tessuto urbano di fine ottocento. Norme tecniche di attuazione ed indici:

opere di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi del D.P.R. 380 /2001

. Il titolo è riferito solamente al immobile sito in Savona (SV) via Pietro Paleocapa 74/R foglio 79 particella 91 sub 1 graffato part. 97 sub 9

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Firmato Da: GIOVANNI BALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f4e5722ffe59cf3a8eecc0d826aeb2

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: P.U.C. - D.P.R. 380 del 06/06/2001 - L.R. n° 16 del 06/06/2008)
L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a immobile sito in Savona (SV) via Pietro Paleocapa 74/R foglio 79 particella 91 sub 1 graffato part. 97 sub 9

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: art. 20 R.D.L. 13/04/1939 n°652 con successive modifiche ed integrazioni)
L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a immobile sito in Savona (SV) via Pietro Paleocapa 74/R foglio 79 particella 91 sub 1 graffato part. 97 sub 9

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.U.C. - D.P.R. 380 del 06/06/2001 - L.R. n° 16 del 06/06/2008)
L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a immobile sito in Savona (SV) via Pietro Paleocapa 74/R foglio 79 particella 91 sub 1 graffato part. 97 sub 9

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAVONA VIA PIETRO PALEOCAPA 74/R

BAR

DI CUI AL PUNTO A

bar a SAVONA (SV) via Pietro Paleocapa 74/R, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negozio adibito a Bar ubicato al piano terreno del porticato di via Pietro Paleocapa nelle vicinanze del porto di Savona (SV). Via Pietro Paleocapa è la via principale della città di Savona (SV) salotto ottocentesco celebre per i suoi palazzi con porticato e splendide architetture in stile liberty. Il locale commerciale adibito a Bar dispone di un dehor sotto i portici e di una tenda a servizio dell'attività (prot. n° 15187 del 24/03/2010 concessione per occupazione permanente di suolo pubblico n° 14/URB O.S.). Il locale con ingresso e affaccio diretto sotto i portici è composto da un vano con banco bar su 2 lati, rispostiglio sul retro, servizi igienici e disimpegno. Il dehor ubicato fronte bar dispone di una superficie utile di 15, 65 mq ed è perimetrato con vetrate e tenda su via Paleocapa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, interno 74/R , ha un'altezza media interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 79 particella 91 sub. 1 graffato part. 97 sub 9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 12, consistenza 22 mq, superficie totale 30 mq, rendita 1.046,44 Euro, indirizzo catastale: Savona (SV) via Pietro Paleocapa n° 74/R, piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987
  Coerenze: muri perimetrali su via Paleocapa - negozio civico 72/R - muri perimetrali su Salita Schienacoste - negozio civico 76/R

Firmato Da: GIOVANNI BALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f4e5722ffe59cf3a8eecc0d826aeb2

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1893 ristrutturato nel 2016.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Vado Ligure (SV), Varazze (SV)). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La città di Savona (SV) presenta le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Duomo, Torre Leon Pancaldo, Fortezza del Priamar, Torre del Brandale, Centro storico, cappella Sistina, teatro Chiabrera.

SERVIZI

asilo nido	ottimo
biblioteca	ottimo
campo da tennis	ottimo
campo da calcio	buono
centro commerciale	buono
centro sportivo	buono
cinema	ottimo
farmacie	ottimo
municipio	ottimo
negozi al dettaglio	ottimo
palestra	ottimo
ospedale	buono
parco giochi	buono
palazzetto dello sport	ottimo
piscina	ottimo
polizia	buono
scuola elementare	buono
scuola per l'infanzia	ottimo
scuola media inferiore	ottimo
scuola media superiore	ottimo
spazi verde	al di sopra della media
supermercato	ottimo
teatro	buono
università	buono
vigili del fuoco	ottimo
verde attrezzato	nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 41,2 Km	nella media
autostrada distante 4,6 Km	nella media
ferrovia distante 1,5 Km	nella media
porto distante 0,3 Km	al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	buono

Firmato Da: GIOVANNI BALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f4e5722ffe59cf3a8eecc0d826aeb2

livello di piano:	ottimo
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	buono
qualità degli impianti:	nella media
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dalla visura storica camerale rilasciata in data 12/05/2026 risulta quanto segue:

-DATI ANAGRAFICI : sede legale Savona (SV) via Paleocapa n° 74/R cap 17100

-NUMERO REA: SV -124791

-PARTITA IVA : 01185970090

-FORMA GIURIDICA: società in accomandita semplice

-DATA ISCRIZIONE: 20/11/1997

-DATA COSTITUZIONE: 06/11/1997

-DATA ULTIMO PROTOCOLLO: 03/08/2022

-ATTIVITA' : stato attività attiva

-DATA INIZIO ATTIVITA' : 03/01/1998

-ATTIVITA' ESERCITATA : bar, commercio al minuto di dolciumi

L'immobile in oggetto è composto dai seguenti spazi: locale bar (superifice utile 15 mq), disimpegno retro bar (superficie utile 4,50 mq), zona retro (superficie utile 8,75 mq), WC (superficie utile 1,30 mq), ripostiglio (superficie utile 0,80 mq), dehor esterno (superficie utile 15, 65 mq).

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame , il rivestimento è realizzato in intonaco al civile	buono
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès	nella media
rivestimento esterno: realizzato in intonaco al civile	nella media
rivestimento interno: posto nelle pareti interne realizzato in cartongesso	buono
manto di copertura: realizzato in ardesia	nella media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme in parte	nella media
termico: autonomo con alimentazione in elettrico i diffusori sono in split conformità: conforme in parte	nella media
fognatura: fognoli, la rete di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in via Pietro Paleocapa n° 74/R conformità: conforme	nella media

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in calcestruzzo armato	nella media
solai: travi in legno	nella media

Firmato Da: GIOVANNI BALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f4e5722ffe59cf3a8eecc0d826aeb2

copertura: capriate costruita in legno buono
strutture verticali: costruite in muratura mattoni e pietrame buono

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
superficie commerciale lorda	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	**30,00**				**30,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzie immobiliari di Savona (SV) (21/06/2026)

Domanda: Le opportunità di acquisto dei soli muri di immobili di tipologia analoga a quello della presente stima sono piuttosto rare

Offerta: risulta limitata

Tempo di rivendita o di assorbimento: 18 mesi

Valore minimo: 4.000,00

Valore massimo: 5.000,00

Note: trattasi di un bar in posizione centralissima con notevole passaggio pedonale e veicolare, in prossimità di molteplici studi professionali. Inoltre è in posizione strategica per il mercato del lunedì di Savona (SV) uno dei più grandi mercati della regione Liguria

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Comparativa dei valori di mercato riferita ad unità immobiliari compravendute nella zona negli ultimi 6 mesi. Si assume come parametro il prezzo al mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita per immobili di tipologia edilizia e destinazione analoghi a quello della presente stima

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **160.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute condominiali nel biennio anteriore alla vendita	-24.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Firmato Da: GIOVANNI BALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f4e5722ffe59cf3a8eecc0d826aeb2

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 136.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 136.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Comparativa dei valori di mercato riferita ad unità immobiliari compravendute nella zona negli ultimi 6 mesi. Si assume come parametro il prezzo al mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita per immobili di tipologia edilizia e destinazione analoghi a quello della presente stima

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona (SV), ufficio del registro di Savona (SV), conservatoria dei registri immobiliari di Savona (SV), ufficio tecnico di Savona (SV), agenzie: Savona (SV), osservatori del mercato immobiliare OMI banca dati consulenti immobiliari , ed inoltre: agenzia del territorio, borsino immobiliare

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	bar	30,00	0,00	136.000,00	136.000,00
				136.000,00 €	**136.000,00 €**

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: **€. 136.000,00**

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**

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: **€. 136.000,00**

Valore dell'offerta minima (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 **€. 102.000,00**

Firmato Da: GIOVANNI BALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f4e5722ffe59cf3a8eecc0d826aeb2

c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria:

Firmato Da: GIOVANNI BALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f4e5722ffe59cf3a8eecc0d826aeb2

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 46/2026

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a CAIRO MONTENOTTE (SV) corso Brigate Partigiane 62, frazione Rocchetta di Cairo Montenotte (SV), della superficie commerciale di **146,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è ubicata in prossimità della strada provinciale SP33 Cairo Montenotte (SV)/Dego (SV) in frazione Rocchetta di Cairo ad una distanza di circa 4 km dal centro di Cairo Montenotte (SV). L'intero caseggiato con accesso carrabile dalla strada provinciale è composto da 1 piano seminterrato adibito ad officina, da un piano terreno adibito ad abitazione con due unità abitative simmetriche. L'appartamento in oggetto è stato costruito nel 1977 ed è composto da ingresso (in corrispondenza del porticato), corridoio centrale, 3 camere da letto, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, balcone e porticato. L'unità abitativa dispone all'esterno di ampio porticato sul lato Sud e di un balcone sul lato Nord. Al predetto immobile è annesso e di pertinenza un vano di solaio al primo piano sottotetto adibito a ripostiglio con accesso dall'esterno con scala di servizio ad una rampa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1 , con altezza interna di 2,85 m .Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 355 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: corso Brigate Partigiane n° 62 Cairo Montenotte (SV), piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento e fusione del 22/02/1994 pratica n° SV0006479
  Coerenze: terreno pertinenziale su 3 lati foglio 15 particella 355 - unità abitativa foglio 15 particella 355 sub 11

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

A.1 **sottotetto non abitabile**, composto da monovano.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**146,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**2,50 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 114.750,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 114.750,00**
Data di conclusione della relazione:	**19/07/2026**

Firmato Da: GIOVANNI BALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f4e5722ffe59cf3a8eecc0d826aeb2

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Dal certificato contestuale di stato di famiglia, di residenza rilasciato dal comune di Cairo Montenotte (SV) in data 15/05/2026 risultano residenti in Cairo Montenotte (SV) via Brigate Partigiane n° 62 le seguenti persone:
1) GABRIELLA BIGNOLI nata a Cairo Montenotte (SV) il 02/10/1967 c.f. BGNGRL67R42B369V
2) INGRID GIAVAZZI nata a Ceva (CN) il 09/06/2007 c.f. GVZNRD07H49C589V

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 12/11/2018 a Savona (SV) ai nn. 10585/1448, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da avviso di addebito esecutivo .
Importo ipoteca: 70.552,04 €.
Importo capitale: 35.276,02 €.
La formalità è riferita solamente a immobile in Cairo Montenotte (SV) via Brigate Partigiane n° 62 piano T-1 foglio 15 part. 355 sub 12

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/03/2012 a firma di not. Smedile Tony ai nn. rep. 1139 racc. n. 982, registrata il 30/03/2012 a Savona (SV) ai nn. 2168, trascritta il 02/04/2012 a Savona (SV) ai nn. 3379/2663, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .
Importo ipoteca: 460.000,00 €.
Importo capitale: 230.000,00 €.
Durata ipoteca: 20 anni .
La formalità è riferita a immobile sito in Savona (SV) via Pietro Paleocapa 74/R foglio 79 particella 91 sub 1 graffato part. 97 sub 9 e immobile in Cairo Montenotte (SV) via Brigate Partigiane n°62 foglio 15 part. 355 sub 12

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritto il 10/04/2026 a Savona (SV) ai nn. 3645/2946, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili.
La formalità è riferita a immobile in Cairo Montenotte (SV) via Brigate Partigiane n° 62 piano T-1 foglio 15 part. 355 sub 12

Firmato Da: GIOVANNI BALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f4e5722ffe59cf3a8eecc0d826aeb2

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:

L'immobile è composto da 2 sole unità abitative. Non è presente l'amministrazione condominale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento immobili (dal 16/11/2005), con atto amministrativo stipulato il 16/11/2005 ai nn. rep. 425 di repertorio, trascritto il 15/12/2005 a Savona (SV) ai nn. 15378/8861
Il titolo è riferito solamente a immobile in Cairo Montenotte (SV) via Brigate Partigiane n° 62 piano T-1 foglio 15 part. 355 sub 12

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 7/251**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato ad uso abitazione , presentata il 23/12/1976 con il n. 7/251 di protocollo, rilasciata il 01/07/2026 con il n. 7/251 di protocollo, agibilità del 20/08/1982 con il n. 13 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a immobile in Cairo Montenotte (SV) via Brigate Partigiane n° 62 piano T-1 foglio 15 part. 355 sub 12

Concessione edilizia **N. 41/378**, per lavori di installazione di cancello in ferro scorrevole sostenuto da due pilastrini in calcestruzzo, rilasciata il 25/09/1991.
Il titolo è riferito solamente a immobile in Cairo Montenotte (SV) via Brigate Partigiane n° 62 piano T-1 foglio 15 part. 355 sub 12

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n° 174 del 25/10/2002 e n° 136 del 24/07/2003 , l'immobile ricade in zona residenziale . Norme tecniche di attuazione ed indici:
opere di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi del D.P.R. 380/2001

Firmato Da: GIOVANNI BALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f4e5722ffe59cf3a8eecc0d826aeb2

. Il titolo è riferito solamente al immobile in Cairo Montenotte (SV) via Brigate Partigiane n° 62 piano T-1 foglio 15 part. 355 sub 12

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: P.R.G. - D.P.R. 380 del 06/06/2001 - L.R. n° 16 del 06/06/2008)
L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a immobile in Cairo Montenotte (SV) via Brigate Partigiane n° 62 piano T-1 foglio 15 part. 355 sub 12

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: art. 20 R.D.L. 13/04/1939 n° 652 e successive modifiche ed integrazioni)
L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a immobile in Cairo Montenotte (SV) via Brigate Partigiane n° 62 piano T-1 foglio 15 part. 355 sub 12

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G. - D.P.R. 380 del 06/06/2001 - L.R. n° 16 del 06/06/2008)
L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a immobile in Cairo Montenotte (SV) via Brigate Partigiane n° 62 piano T-1 foglio 15 part. 355 sub 12

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAIRO MONTENOTTE CORSO BRIGATE PARTIGIANE 62, FRAZIONE ROCCHETTA DI CAIRO MONTENOTTE (SV)

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAIRO MONTENOTTE (SV) corso Brigate Partigiane 62, frazione Rocchetta di Cairo Montenotte (SV), della superficie commerciale di **146,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è ubicata in prossimità della strada provinciale SP33 Cairo Montenotte (SV)/Dego (SV) in frazione Rocchetta di Cairo ad una distanza di circa 4 km dal centro di Cairo Montenotte (SV). L'intero caseggiato con accesso carrabile dalla strada provinciale è composto da 1 piano seminterrato adibito ad officina, da un piano terreno adibito ad abitazione con due unità abitative simmetriche. L'appartamento in oggetto è stato costruito nel 1977 ed è composto da ingresso (in corrispondenza del porticato), corridoio centrale, 3 camere da letto, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, balcone e porticato. L'unità abitativa dispone all'esterno di ampio porticato sul lato Sud e di un balcone sul lato Nord. Al predetto immobile è annesso e di pertinenza un vano di solaio al primo piano sottotetto adibito a ripostiglio con accesso dall'esterno con scala di servizio ad una rampa.

Firmato Da: GIOVANNI BALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f4e5722ffe59cf3a8eecc0d826aeb2

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1 , con altezza interna di 2,85 m .Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 355 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: corso Brigate Partigiane n° 62 Cairo Montenotte (SV), piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento e fusione del 22/02/1994 pratica n° SV0006479
  Coerenze: terreno pertinenziale su 3 lati foglio 15 particella 355 - unità abitativa foglio 15 particella 355 sub 11

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Acqui Terme (AL), Savona (SV)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La città di Cairo Montenotte (SV) presenta le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Foresta demaniale del Melogno, foresta di faggi della Barbottina, chiesa parrocchiale di San Lorenzo, Santuario di Nostra Signora delle Grazie, Ruderi del castello medievale, fortificazioni napoleoniche del colle del Melogno.

SERVIZI

campo da calcio	buono
campo da tennis	buono
farmacie	buono
municipio	buono
palestra	buono
scuola elementare	buono
scuola media inferiore	buono
scuola per l'infanzia	buono
scuola media superiore	al di sopra della media
spazi verde	ottimo
supermercato	buono

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 71 Km	nella media
autostrada distante 12 Km	nella media
ferrovia distante 4,5 Km	nella media
porto distante 20 Km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	buono
livello di piano:	buono
stato di manutenzione:	buono
luminosità:	ottimo
qualità degli impianti:	nella media
qualità dei servizi:	nella media

Firmato Da: GIOVANNI BALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f4e5722ffe59cf3a8eecc0d826aeb2

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento con ingresso e disimpegno centrale con separazione della zona giorno e zona notte. L'unità immobiliare di ampie dimensioni (146 mq) è composta dai seguenti locali aventi le seguenti superfici utili: ingresso (13,68 mq), cucina (19,20 mq), soggiorno (20,80 mq), bagno (6,60 mq), ripostiglio (3,5 mq), camera da letto 1 (15,20 mq), camera da letto 2 (12,80 mq), camera da letto 3 (16,20 mq), balcone lato nord (8,40 mq), portico lato sud (45,90 mq), locale accessorio sottotetto (50,00 mq).

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre realizzate in alluminio — nella media

infissi interni: porte realizzate in legno tamburato — nella media

manto di copertura: realizzato in tegole di cemento — nella media

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco al civile — buono

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella zona giorno e in parquet di legno nelle camere da letto — nella media

portone di ingresso: a due ante realizzate in alluminio — nella media

rivestimento interno: realizzato in intonaco al civile — buono

rivestimento esterno: realizzato in intonaco al civile — buono

Degli Impianti:

citofonico: audio conformità: non conforme — scarso

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme in parte — nella media

termico: autonomo con caldaia alimentata a gas i diffusori sono termosifoni in ghisa conformità: conforme in parte — nella media

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato — buono

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato — buono

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele — buono

copertura: orditura costruita in legno — nella media

travi: costruite in cemento armato — buono

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
superficie commerciale lorda	146,00	x	100 %	=	146,00

Firmato Da: GIOVANNI BALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f4e5722ffe59cf3a8eecc0d826aeb2

Totale:	**146,00**				**146,00**

ACCESSORI:

sottotetto non abitabile, composto da monovano.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie commerciale lorda	50,00	x	5 %	=	2,50
Totale:	**50,00**				**2,50**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzie immobiliari di Cairo Montenotte (SV) (28/05/2026)

Domanda: gli immobili di tipologia simile sono poco richiesti

Offerta: risulta superiore alla domanda

Tempo di rivendita o di assorbimento: 18 mesi

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: I prezzi degli appartamenti in Cairo Montenotte (SV) hanno subito una leggera crescita (3-4% negli ultimi 6 mesi), mantenendo una tendenza al rialzo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Comparativa dei valori di mercato riferita ad unità immobiliari compravendute nella zona negli ultimi 6 mesi. Si assume come parametro il prezzo al mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita per immobili di tipologia edilizia e destinazione analoghi a quello della presente stima

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **135.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita	-20.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 114.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 114.750,00**

Firmato Da: GIOVANNI BALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f4e5722ffe59cf3a8eecc0d826aeb2

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Comparativa dei valori di mercato riferita ad unità immobiliari compravendute nella zona negli ultimi 6 mesi. Si assume come parametro il prezzo al mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita per immobili di tipologia edilizia e destinazione analoghi a quello della presente stima

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona (SV), ufficio del registro di Savona (SV), conservatoria dei registri immobiliari di Savona (SV), ufficio tecnico di Cairo Montenotte (SV), agenzie: Cairo Montenotte (SV), osservatori del mercato immobiliare OMI banca dati consulenti immobiliari , ed inoltre: agenzia del territorio, borsino immobiliare

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	146,00	2,50	114.750,00	114.750,00
				114.750,00 €	**114.750,00 €**

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: **€. 114.750,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 114.750,00**

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: **€. 86.062,50**

data 19/07/2026

Firmato Da: GIOVANNI BALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f4e5722ffe59cf3a8eecc0d826aeb2

il tecnico incaricato
GIOVANNI BALDI

Firmato Da: GIOVANNI BALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68f4e5722ffe59cf3a8eecc0d826aeb2