TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

42/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Cond. Via Priv. Angeli 5 Savona

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Eugenio Tagliasacchi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/09/2021

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 42/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Locale di deposito attrezzi a SAVONA Via Pietragrossa 21, Loc. Madonna del Monte, della superficie commerciale convenzionale di 112**,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato seminterrato uso deposito attrezzi con terreno attiguo (complessivamente mq.3.188).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di mt. 2,40.

Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 128 sub. 2 (catasto fabbricati) - *allegato 1-2-3-4*

scheda SV0100564 del 22/05/2008 a firma Arch. Briano Valerio - *allegato 5*

categoria C/2, classe 1, consistenza 180 mq, rendita 223,11 Euro, indirizzo catastale: Via Pietragrossa , piano: S1,

intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze (da elaborato planimetrico 2019) : mapp.128 sub.5, mapp.441.

L'intero edificio sviluppa 1 piano seminterrato.

Immobile costruito nel 2002.

B

Agriturismo a SAVONA Via Pietragrossa 21, Loc. Madonna del Monte, della superficie commerciale convenzionale di **369,54** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato su 2 piani uso agriturismo con terreno attiguo (complessivamente mq.3.188).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1.

Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 128 sub. 6 (catasto fabbricati) - *allegato 1-2-3-6*

scheda SV0053611 del 21.08.2019 a firma Arch. V.Briano - *allegato 7*

categoria D/10, rendita 5.088,34 Euro, indirizzo catastale: Via Pietragrossa n.21, piano: T-1,

intestato a *** DATO OSCURATO *** ,

derivante da mapp.128 sub.4 (cat.A/7) con Variazione SV0053611 in atti dal 21/08/2019 da abitazione in agriturismo; a sua volta derivante da sub.1 e sub.3 con Variazione SV0053216 in atti dal 21/05/2013 per ampliamento-ristrutturazione (12945.1/2013)
Coerenze (da elaborato planimetrico 2019): mapp.128 sub.5 (b.c.n.c.) su tutti i lati.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piani interrati.

Immobile ristrutturato nel 2019.

Costituisce bene comune ai sub.2 e 6 il sub.5, terreno pertinenziale di circa mq.2.633 al netto dei fabbricati Corpo A e Corpo B (*allegato 2-8)*.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**482,24 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 1.047.060,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 890.001,00**
Data della valutazione:	**22/09/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto agricolo stipulato il 02/09/2019, con scadenza il 02/09/2034, registrato il 26/09/2019 a Savona ai nn. 5181 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €.15.000,00.

Il contratto di affitto agricolo comprende l'u.i. al F°66 mapp.128 sub.4 (agriturismo) unitamente ad altri beni *(allegato 9-10)*.

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:

(allegato 11)

servitù di elettrodotto coattivo,

stipulata il 02/02/1993 a firma di [redacted] nn. 84.804/84.861 di repertorio, trascritta il 01/03/1993 a Savona ai nn. 1.443/1.158, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata autenticata.
La formalità è riferita solamente a Terreno F°66 mapp.129.

fondo patrimoniale,

stipulato il 10/11/1993 a firma di Not.E.Motta ai nn. 50.551 di repertorio, trascritto il 23/11/1993 a Savona ai nn. 7.397/5.696, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di costituzione.
La formalità è riferita solamente a F°66 mapp.128, mapp.129 unitamente ad altri beni *(allegato 12)*.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento

dell'area identificata al F°66 mapp.129 della superficie di 3000, stipulato il 27/10/1992 a firma di Not. F.Ruegg ai nn. 7.481 di repertorio, trascritto il 29/10/1992 a Savona ai nn. 7.968/6.019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di asservimento .
La formalità è riferita solamente a porzione F°66 mapp.129.

atto di asservimento

dell'area identificata al F°66 mapp.129 della superficie di mq.5.802,3, stipulato il 09/12/1993 a firma di

Not. S.La Faja ai nn. 44.297 di repertorio, trascritto il 05/01/1994 a Savona ai nn. 82/58, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto unilaterale di obbligo edilizio.
La formalità è riferita solamente a porzione F°66 mapp.129.

atto di asservimento

dell'area identificata al F°66 mapp.129, stipulato il 01/12/2009 a firma di Not. M.Gioglio ai nn. 2.411/1.625 di repertorio, trascritto il 23/12/2009 a Savona ai nn. 13.182/9.304, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto unilaterale di obbligo edilizio (servitù di inedificabilità).
La formalità è riferita solamente a porzione F°66 mapp.129.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Costituzione di vincolo

stipulato il 01/12/2009 a firma di Not. M. Gioglio ai nn. 2.411/1.625 di repertorio, trascritto il 23/12/2009 a Savona ai nn. 13.184/9.306, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a porzione F°66 mapp.129.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria,

stipulata il 29/06/2010 a firma di Not. M.Gioglio ai nn. 2.675/1.849 di repertorio, iscritta il 02/07/2010 a Savona ai nn. 6.978/1.234, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: €.1.600.000,00.
Importo capitale: €.800.000,00.
Durata ipoteca: 17 anni.
La formalità è riferita solamente a F°66 mapp.128 sub.1, sub.2, sub.3.
(Modifica contratto di mutuo ipotecario Not. M.Gioglio del 12/07/2016 rep.4.862/3.654 - annotazione del 13/07/2016 ai nn.6.539/637).

ipoteca esattoriale

stipulata il 28/03/2018 a firma di Agenzia delle Entrate ai nn. 1.603/3.718 di repertorio, iscritta il 03/04/2018 a Savona ai nn. 3.100/402, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da accertamento esecutivo.
Importo ipoteca: €.162.230,72.
Importo capitale: €.81.115,36.
La formalità è riferita solamente a F°66 mapp.128 sub.2, sub.4 unitamente ad altri beni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento,

stipulato il 18/02/2019 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 546 di repertorio, trascritto il 26/02/2019 a Savona ai nn. 1.952/1.513, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.
La formalità è riferita solamente a F°66 mapp.128 sub.2, sub.4 unitamente ad altri beni.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***
(dal 09/12/1991) per la quota di 1/1 p.p.,

in forza di atto di permuta stipulato il 09/12/1991 a firma di Not. G.Romairone ai nn. 40.835/3.495 di repertorio, trascritto il 17/12/1991 a Savona ai nn. 9.523/7.340 *(allegato 13)*.
Il titolo è riferito solamente a F°66 mapp.128, mapp.129 unitamente ad altri beni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***
(fino al 09/12/1991) per la quota di 1/1 p.p.
Il titolo è riferito solamente a F°66 mapp.128, mapp.129 unitamente ad altri beni.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

(allegato 14)

CORPO A

Concessione edilizia N. 28.304/1998 e successive varianti,

intestata a *** DATO OSCURATO *** ,

per lavori di "opere di miglioramento fondiario da realizzarsi in Loc.Madonna del Monte, Via Pietra Grossa" - realizzazione deposito attrezzi, presentata il 27/12/1997 con il n. 46.949 di protocollo, rilasciata il 05/08/1998 con il n. 28.304 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a fabbricato Corpo A unitamente ad altri manufatti non oggetto di pignoramento .
Variante in sanatoria (art.36 DPR380/2001) prot.30.762 del 08.09.2003 per opere in difformità dalla C.E.28.304 del 05.08.1998 *(allegato 15)*.

CORPO B

Concessione Edilizia N. 39.045/1992 e successive varianti,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione in Via Pietragrossa mapp.128, rilasciata il 26/11/1992 con il n. 39.045 di protocollo.
Concessione edilizia in sanatoria e variante prot.12.977 del 01/04/1994 alla C.E.39.045 del 26/11/1992.

Concessione di rinnovo e variante in corso d'opera prot.15.442 del 23.04.1997 relativa alle opere di ristrutturazione edificio unifamiliare in Via Pietragrossa.

Denuncia di Inizio Attività in sanatoria prot.12.319 del 05/04/2002 relativa all'edificio unifamiliare sito in Via Pietragrossa per la realizzazione di tre tettoie in legno e tegole.

Denuncia di Inizio Attività N. 51.686/2010,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento volumentrico ai sensi della L.reg.49/2009 (Piano Casa) dell'immobile in Via Pietragrossa 21 - loc. Madonna del Monte, presentata

il 25/10/2010 con il n. 51.686 di protocollo.
Ultimazione lavori 16/02/2015. Attestazione di agibilità 17/03/2015 *(allegato 16)*.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SUAP) **N. 64.021/2015** e successive varianti,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria finalizzata alla realizzazione di una struttura agrituristica, presentata il 04/11/2015 con il n. 64.021 di protocollo.
Segnalazione Certificata di Agibilità prot.57.841 del 27/08/2019 *(allegato 17)*.

Stato Finale delle Opere 05/09/2019 *(allegato 18)*.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Vedi difformità urbanistica.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Corpo A: la planimetria catastale corrisponde allo stato autorizzato e non a quello in essere. Considerato che il giudizio di conformità urbanistica prevede la rimessione in pristino dei luoghi e/o l'eventuale sanatoria di alcune partizioni interne, la planimetria catastale dovrebbe essere aggiornata con la rappresentazione della nuova distribuzione interna.

Corpo B: la planimetria catastale differisce dallo stato attuale per diversa distribuzione degli spazi interni nel corpo est (ampliamento piano casa).
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratiche Docfa
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- n°2 pratiche Docfa per presentazione nuove planimetrie: €.1.400,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CORPO A: il fabbricato nello stato attuale risulta difforme da quello autorizzato con l'ultimo titolo edilizio prot.30.762/2003; in particolare si rileva: diversa distribuzione e destinazione degli spazi interni (autorizzato locale di deposito parzialmente trasformato in abitazione); parziale chiusura, seppur con elementi precari, della tettoia anteriore; costruzione di ulteriore volume in aderenza a tettoia; costruzione di muretto a parapetto su parte del perimetro della tettoia.

CORPO B: dal confronto tra lo stato attuale e quanto rappresentato nella planimetria di fine lavori SCIA 64.021 del 04/11/2015 si rilevano minime difformità; in particolare la realizzazione di una piccola tettoia a copertura dell'ingresso dell'unità immobiliare al piano terra - corpo est e una diversa distribuzione degli spazi interni nel medesimo volume.

Le difformità sono parzialmente regolarizzabili mediante:

CORPO A: le difformità riscontrate non sono completamente sanabili, ovvero possono essere mantenute alcune partizioni interne da regolarizzare mediante CILA (art.6bis comma 5 DPR 380/2001) con pagamento di sanzione di €1.000,00, ma ripristinando la destinazione a deposito attrezzi già autorizzata: il volume edificato non ha infatti le caratteristiche necessarie per l'abitabilità (h. interna 2,40 mt.). Occorre pertanto recuperare la destinazione d'uso del fabbricato ed eliminare i volumi e le superfetazioni aggiunti riportandolo nella consistenza e conformazione autorizzata.

CORPO B: Le difformità interne sono sanabili mediante presentazione di CILA (art.6bis comma 5 DPR 380/2001) con pagamento di sanzione di € 1.000,00.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- importo presunto per spese tecniche (€.5000), sanzioni (€.2000), opere edilizie per ripristino conformazione autorizzata (mq.285 x €.250/mq.) = €.78.250,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAVONA VIA PIETRAGROSSA 21, FRAZIONE LOC. MADONNA DEL MONTE

LOCALE DI DEPOSITO ATTREZZI

DI CUI AL PUNTO A

Locale di deposito attrezzi a SAVONA Via Pietragrossa 21, Loc. Madonna del Monte, della superficie commerciale convenzionale di 112**,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato seminterrato uso deposito attrezzi con terreno attiguo (complessivamente mq.3.188).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di mt. 2,40.

Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 128 sub. 2 (catasto fabbricati) - *allegato 1-2-3-4*

scheda SV0100564 del 22/05/2008 a firma Arch. Briano Valerio - *allegato 5*

categoria C/2, classe 1, consistenza 180 mq, rendita 223,11 Euro, indirizzo catastale: Via Pietragrossa , piano: S1,

intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze (da elaborato planimetrico 2019) : mapp.128 sub.5, mapp.441.

L'intero edificio sviluppa 1 piano seminterrato.

Immobile costruito nel 2002.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale sulle alture del Comune di Savona, in Loc.Madonna del Monte. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,5 Km. (Autostrada dei Fiori - A10 Savona)	nella media
autobus distante 3,5 Km. (Linea TPL)	nella media
ferrovia distante 7 Km. (Linea Genova Ventimiglia)	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato denominato corpo A (mapp. 128 sub.2) è parte di un maggior compendio composto anche dal manufatto identificato con lettera B (mapp. 128 sub.6 già sub.4) e dal terreno circostante, catastalmente censito al sub.5 come bene comune ai sub.2 e 6.

L'intera proprietà pignorata, comprensiva di tutti i subalterni del mapp.128, confina con la strada comunale Via Pietragrossa, ma il percorso di accesso con cancello che da questa diparte ricade su altra particella che non è oggetto di pignoramento. L'esatta perimetrazione della proprietà in procedura è rilevabile dall'elaborato planimetrico catastale SV.0053611 del 21.08.2019 (*allegato 2*).

Il fabbricato A in oggetto si eleva su un solo piano (h.mt.2,40), parzialmente interrato con struttura portante puntiforme in c.a. e soletta piana calpestabile ricoperta da terra. Realizzato negli anni 1999/2002 nell'ambito di un'intervento di miglioramento fondiario, l'attuale manufatto differisce da quanto autorizzato (previsti due ampi vani con locale caldaia, tettoia anteriore e intercapedine su 3 lati) in quanto trasformato in unità abitativa con accorpamento di parte delle intercapedini e formazione di finestre sul prospetto sud-ovest, creazione di partizioni interne con formazione di cucina, soggiorno, camere da letto, 2 wc-b ecc. (vedi rilievo *allegato 19*), la chiusura (anche se parzialmente precaria) di una porzione del porticato anteriore e l'ulteriore creazione, senza titolo, di un volume in aderenza.

La restituzione grafica del rilievo consente di determinare l'attuale consistenza, mentre la sovrapposizione con le tavole di progetto autorizzate, determina le parti da ripristinare/demolire (vedi conformità edilizio-urbanistica). All'interno attualmente sono presenti finiture comuni e commerciali:

pareti e soffitti piani intonacati e tinteggiati, pavimenti in piastrelle di materiale ceramico 30x30 nei vani principiali, in wc-d 20x20; serramenti e porta d'ingresso in legno su fronte principale, in alluminio con persiana sul prospetto laterale (già intercapedine); apparecchi igienico-sanitari: in wc-d 1 e wc-d 2 lavabo su mobile, wc e bidet sospesi, doccia angolare;

impianti tecnologici: elettrico funzionante con canalizzazioni in parte sottotraccia, in parte esterne; riscaldamento con radiatori non funzionante e caminetto a legna nel vano soggiorno, produzione acqua calda in parte mediante pannelli solari su copertura e serbatoio di accumulo nel locale caldaia. Di nessu impianto è stato fornito il certificato di regolare esecuzione.

Costituisce pertinenza dei fabbricati A e B la porzione di terreno identificata con il sub.5 del mapp.128, già porzione del terreno mapp.129. Comprende il percorso carrabile alla proprietà e aree verdi in parte pavimentate in uso alla struttura ricettiva oltre a porzioni gerbide che seguono il natural declino del versante.

I confini sono rilevabili dall'elaborato planimetrico catastale (*allegato 2*). L'intera proprietà, confinando con Via Pietragrossa, non può essere definita interclusa, ma non dispone più della strada di accesso con cancello poichè ricadente su particella non pignorata.

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
deposito attrezzi con tettoia	225,40	x	50 %	=	112,70
Totale:	**225,40**				**112,70**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore in comune commercio il bene è stato considerato nella consistenza, conformazione e destinazione d'uso (deposito) autorizzati, salvo poi applicare le dovute detrazioni per sanare/ripristinare tale stato. Nell'ambito del processo estimativo, considerata la presenza in una zona commercialmente omogenea di fabbricati a destinazione abitativa, autonomi con terreno, è stato applicato un metodo parametrico di omogeneizzazione della destinazione da deposito attrezzi in residenziale. Tenuto conto delle indicazioni della normativa di settore, è stata pertanto omogeneizzata la superficie con l'applicazione del coefficiente pari al 50% e poi moltiplicato per il valore unitario riferito a superfici abitabili. Si rinvia alle ricerche di mercato riportate al Corpo B e tenuto conto delle caratteristiche specifiche del fabbricato, si ritiene applicabile un valore medio ordinario di €.1.800,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	112,70	x	1.800,00	=	**202.860,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 202.860,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 202.860,00**

BENI IN SAVONA VIA PIETRAGROSSA 21, FRAZIONE LOC. MADONNA DEL MONTE

AGRITURISMO

DI CUI AL PUNTO B

Agriturismo a SAVONA Via Pietragrossa 21, Loc. Madonna del Monte, della superficie commerciale convenzionale di **369,54** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato su 2 piani uso agriturismo con terreno attiguo (complessivamente mq.3.188).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1.

Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 128 sub. 6 (catasto fabbricati) - *allegato 1-2-3-6*

scheda SV0053611 del 21.08.2019 a firma Arch. V.Briano - *allegato 7*

categoria D/10, rendita 5.088,34 Euro, indirizzo catastale: Via Pietragrossa n.21, piano: T-1,

intestato a *** DATO OSCURATO *** ,

derivante da mapp.128 sub.4 (cat.A/7) con Variazione SV0053611 in atti dal 21/08/2019 da abitazione in agriturismo; a sua volta derivante da sub.1 e sub.3 con Variazione SV0053216 in atti dal 21/05/2013 per ampliamento-ristrutturazione (12945.1/2013)
Coerenze (da elaborato planimetrico 2019): mapp.128 sub.5 (b.c.n.c.) su tutti i lati.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piani interrati.

Immobile ristrutturato nel 2019.

Costituisce bene comune ai sub.2 e 6 il sub.5, terreno pertinenziale di circa mq.2.633 al netto dei fabbricati Corpo A e Corpo B (*allegato 2-8)*.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale sulle alture del Comune di Savona, in Loc.Madonna del Monte. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,5 Km. (Autostrada dei Fiori - A10 Savona)	nella media
autobus distante 3,5 Km. (Linea TPL)	nella media
ferrovia distante 7 Km. (Linea Genova Ventimiglia)	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media
esposizione:	al di sopra della media
luminosità:	al di sopra della media
panoramicità:	al di sopra della media
impianti tecnici:	al di sopra della media
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato B si eleva con volume articolato su due piani f.t. con destinazione agricolo/ricettiva (agriturismo); di recente ristrutturazione presenta prospetti intonacati e tinteggiati, copertura e falde con struttura in legno e, nei corpi ad un solo livello, piana a terrazzo praticabile.

Il p.t. ospita un'ampia sala ristorante, cucina, wc e ripostigli, 2 camere con bagno (n°1 e n°2) oltre un'ulteriore u.i. monolocale con bagno tutte con accesso diretto dall'esterno sul prospetto nord-ovest; al p.1, raggiungibile tramite scala esterna a doppia rampa sul prospetto nord-ovest, sono poste altre 4 camere (n°3 - n°4 - n°5 - n°6) con accesso sul terrazzo a ballatoio, tutte con bagno, alcune dotate di piccolo angolo cottura, la n° 3 e la n°6 di ampio terrazzo. Complessivamente considerato il fabbricato, ristrutturato nel 2019, appare in buono stato conservativo. Le finiture sono di tipo comune:

Pareti intonacate e tinteggiate in parte decorate con pietra da rivestimento, soffitti piani al p.t., inclinati in legno a vista nelle camere al 1°p; pavimenti in doghe di gres 90x15 nei vani principali, rivestimenti nei bagni in piastrelle di gres 60x30 h.1,58, nel locale cucina 50x20 h. 2mt. su tutte le pareti; serramenti in pvc/alluminio con vetrocamera, persiane in alluminio, porte interne in legno; apparecchi igienico-sanitari dei wc-d annessi alle camere: lavabo su mensola, wc-bidet sospesi, doccia con box in cristallo;

Impianti tecnologici: elettrico funzionante con quadro generale all'ingresso e singolo in ogni stanza, in parte alimentato da pannelli solari su copertura; impianto di climatizzazione a pompa di calore con fan coil in ogni stanza e scalda salviette elettrici nei relativi locali wc-b; impianto di produzione acqua calda unico con fabbricato sub.2 parzialmente alimentato da pannelli solari (vedi descrizione corpo A). Di nessun impianto è stato prodotto il certificato di regolare esecuzione.

Il fabbricato non risulta collegato alla rete fognaria comunale, ma dispone di fossa biologica-tipo imhff in area esterna.

Per il terreno pertinenziale vedi descrizione in Corpo A.

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
agriturismo	343,21	x	100 %	=	343,21
terreno pertinenziale	2.633,00	x	1 %	=	26,33
Totale:	**2.976,21**				**369,54**

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: 17/09/2021

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: villa unifamiliare con terreno
Indirizzo: Savona zona Legino
Superfici principali e secondarie: 361
Superfici accessorie:
Prezzo: 580.000,00 pari a 1.606,65 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 17/09/2021
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: casa indipendente con terreno
Indirizzo: Savona - zona Madonna del Monte
Superfici principali e secondarie: 290
Superfici accessorie:
Prezzo: 595.000,00 pari a 2.051,72 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 17/09/2021
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: casa semindipendente con terreno
Indirizzo: Savona - zona Madonna del monte
Superfici principali e secondarie: 280
Superfici accessorie:
Prezzo: 645.000,00 pari a 2.303,57 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (31/12/2020)
Domanda: abitazioni di tipo economico in ottimo stato
Valore minimo: 2.000,00
Valore massimo: 2.900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il più probabile valore in comune commercio dei beni la scrivente ha eseguito una prima analisi di mercato per individuare la presenza di immobili simili (fabbricati a destinazione abitativa di ampia metratura con terreno) oggetto di recenti contrattazioni, ritenendo applicabile il metodo di stima diretto per comparazione. Il mercato immobiliare di strutture a destinazione/vocazione agricolo-ricettiva è infatti comparabile con quello abitativo. Scelto una zona commercialmente omogenea, limitata e circoscritta a Loc. Madonna del Monte, ha condotto una seconda e più approfondita analisi per individuare beni simili. Creata una scala comparativa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di procedura, è stato ritenuto applicabile l'importo medio ordinario di €.2.500,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	369,54	x	2.500,00	=	**923.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 923.850,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 923.850,00**

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	locale di deposito attrezzi	112,70	0,00	202.860,00	202.860,00
B	agriturismo	369,54	0,00	923.850,00	923.850,00
				1.126.710,00 €	**1.126.710,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 79.650,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.047.060,00**

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: **€. 890.001,00**

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: **€. 667.500,75**

data 22/09/2021

il tecnico incaricato
Simona Zanardini