TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

41/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. ATZENI DAVIDE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/08/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Cristina Pezzano

CF:PZZCST82D49A145Y
con studio in ALBENGA (SV) VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA' 102
telefono: 0182571129
email: cristinapezzano9@gmail.com
PEC: cristina.pezzano@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 41/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MILLESIMO VIA LUIGI DELFINO 10, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è ubicata al piano terzo di un fabbricato condominiale a prevalente destinazione residenziale, dotato di vano scala e ascensore, con accesso da Via Luigi Delfino n. 10. L'appartamento è composto da ingresso, corridoio distributivo, cucina, bagno e tre camere, di cui due dotate di portafinestra con accesso al balcone. Completa la proprietà una cantina pertinenziale posta al piano interrato. Le finiture interne sono di tipo ordinario e prevalentemente risalenti all'epoca di costruzione o a interventi successivi non recenti. I pavimenti sono diversificati nei vari ambienti, con piastrelle ceramiche a disegno nei locali di ingresso, corridoio e cucina e pavimentazioni in marmette o materiale lapideo nelle camere. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, con colorazioni differenti nei vari locali e condizioni manutentive complessivamente ordinarie. La cucina presenta pavimento e rivestimenti in piastrelle ceramiche. Il bagno è dotato dei principali apparecchi sanitari e presenta pavimento e rivestimenti in piastrelle ceramiche di tipo tradizionale, con finiture datate ma apparentemente utilizzabili. Le porte interne e la porta di ingresso all'alloggio sono in legno; le porte interne presentano inserti in vetro. I serramenti esterni risultano prevalentemente in PVC e sono completati da tapparelle avvolgibili. In corrispondenza delle due camere prospicienti il balcone sono presenti doppi serramenti. L'impianto elettrico e quello idrico-sanitario risultano prevalentemente realizzati sottotraccia. Il riscaldamento è centralizzato, con distribuzione mediante radiatori dotati di valvole termostatiche e dispositivi per la contabilizzazione individuale del calore. La produzione di acqua calda sanitaria è autonoma ed è assicurata da boiler elettrico.La cantina pertinenziale, posta al piano interrato e accessibile da corridoio comune, è costituita da un unico locale di forma allungata. Presenta pavimento e pareti con finiture grezze, porta di accesso essenziale a vista. Nel complesso, l'immobile presenta caratteristiche costruttive e finiture di livello ordinario, in condizioni manutentive sufficienti ma non recenti. Il Comune di Millesimo occupa una posizione di collegamento tra la Riviera Ligure di Ponente, la Val Bormida e l'entroterra piemontese ed è servito dalla rete viaria ordinaria e dall'autostrada A6 Torino-Savona. Nel territorio comunale ricade la Riserva naturale regionale di Bric Tana, area di interesse paesaggistico e naturalistico caratterizzata da boschi, cavità naturali e percorsi escursionistici. L'immobile è inserito nel tessuto urbano di Millesimo, in posizione prossima al centro abitato, ai servizi di prima necessità e alle principali attrezzature pubbliche e scolastiche. La localizzazione beneficia della vicinanza ai collegamenti verso i maggiori centri della Val Bormida e verso Savona, mantenendo le caratteristiche ambientali proprie dell'entroterra ligure.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-3, interno 9, ha un'altezza interna di 3,00.Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 453 sub. 14 (catasto fabbricati), partita 773, categoria A/3, classe U, consistenza 5 vani, rendita 400,25 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI DELFINO 10/9, piano: S1-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

  Coerenze: appartamento: vano scala e pianerottolo comune, altra unità immobiliare di

proprietà di terzi e, sui restanti lati, muri perimetrali del fabbricato con prospicienza verso spazi esterni e viabilità cantina: corridoio comune, con area o spazio comune e con locali accessori appartenenti ad altre unità immobiliari.
La visura riporta il solo piano terzo, mentre la planimetria catastale e il titolo di provenienza comprendono anche la cantina al piano interrato, regolarmente rappresentata nel medesimo subalterno. Si tratta pertanto di un'incompletezza nell'indicazione dei piani in visura e non dell'omessa dichiarazione della pertinenza.

L'intero edificio sviluppa 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**96,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 93.400,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 85.865,37**
Data di conclusione della relazione:	**14/08/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dal relativo nucleo familiare.

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**, stipulata il 04/09/2025 a firma di Giudice di Pace di Savona ai nn. 1387/2025 di

repertorio, iscritta il 12/09/2025 a Savona – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. R.G. 8957 / R.P. 1163, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Importo ipoteca: 10.000,00.
Importo capitale: 4.103,01.
La formalità è riferita solamente a Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Millesimo (SV), foglio 3, particella 453, subalterno 14.
Ipoteca giudiziale iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Savona in data 12 settembre 2025, ai nn. R.G. 8957 e R.P. 1163, derivante da decreto ingiuntivo n. 1387/2025 emesso dal Giudice di Pace di Savona in data 4 settembre 2025, per complessivi euro 10.000,00, di cui euro 4.103,01 per capitale

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 11/03/2026 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 1037 di repertorio, trascritta il 20/03/2026 a Savona – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. R.G. 2806 / R.P. 2273, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
La formalità è riferita solamente a Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Millesimo (SV), foglio 3, particella 453, subalterno 14.
Verbale di pignoramento immobiliare eseguito in data 11 marzo 2026 dall'Ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Savona, repertorio n. 1037, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Savona in data 20 marzo 2026 ai nn. R.G. 2806 e R.P. 2273

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:	**€. 5.187,76**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 180,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 7.534,63**
Millesimi condominiali:	**proprietà 30 - riscaldamento fisso 34**
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: non a conoscenza dell'amministratore	

Ulteriori avvertenze:

COMUNICAZIONE DA PARTE DELL'AMMINISTRATORE IN DATA 3/8/2026:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile € 5.187,76

L'importo comprende, secondo la comunicazione dell'amministratore:

Scale € 135,88

Riscaldamento€ 4.393,47

Acqua calda € 374,30

Proprietà, banca e ascensore € 238,42

Totale comunicato € 5.187,76 La somma delle singole voci indicate dall'amministratore è pari a € 5.142,07 e presenta quindi una differenza di € 45,69 rispetto al totale dichiarato di €

5.187,76

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute € 180,00 quota presunta comunicata dall'amministratore per la sostituzione del portone e la sistemazione delle pietre esterne.

Spese condominiali non saldate ordinarie € 9.635,35 (compreso atto pignoramento) straordinarie € 2.002,29 (approvate ed eseguite)

Le spese condominiali scadute e non saldate ammontano complessivamente a € 11.637,64, di cui € 9.635,35 per spese ordinarie, comprensive del credito posto a fondamento della presente procedura esecutiva, ed € 2.002,29 per spese straordinarie già approvate ed eseguite. Poiché una parte della morosità risulta già ricompresa nel credito azionato nell'ambito della procedura esecutiva, la stessa viene scorporata al fine di evitare duplicazioni. La restante morosità viene detratta dal valore di stima

L'edificio è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato. La relativa spesa comprende una componente fissa, ripartita secondo i millesimi attribuiti all'unità immobiliare, e una componente variabile determinata in funzione dei consumi rilevati. L'onere annuale per il riscaldamento può pertanto variare in relazione all'effettivo utilizzo dell'impianto. Millesimi condominiali: millesimi di proprietà pari a 30/1000; millesimi relativi alla componente fissa del riscaldamento centralizzato pari a 34/1000.

Eventuali vincoli, servitù e/o particolari dotazioni condominiali: non risultano conosciuti dall'Amministratore, sulla base delle informazioni dallo stesso comunicate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 19/10/2024), con atto stipulato il 19/10/2024 a firma di NOT. VIGLINO PAOLO ai nn. 46365/29322 di repertorio, trascritto il 25/10/2024 a SAVONA ai nn. 8584.
Il titolo è riferito solamente a Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Millesimo (SV), foglio 3, particella 453, subalterno 14.
Atto del 19/10/2024 Pubblico ufficiale VIGLINO PAOLO Sede CEVA (CN) Repertorio n. 46365 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8584.1/2024 Reparto PI di SAVONA in atti dal 25/10/2024

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di compravendita (dal 05/08/1986 fino al 04/11/1996), con atto stipulato il 05/08/1986 a firma di Notaio Gian Carlo Lasagna ai nn. repertorio n. 46139, raccolta n. 10465 di repertorio, registrato il 21/08/1986 a Savona ai nn. 3822, trascritto il 27/08/1986 a Savona ai nn. R.G. 5684 / R.P. 4367.
Il titolo è riferito solamente a Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Millesimo (SV), foglio 3, particella 453, subalterno 14.
Acquisto effettuato congiuntamente al coniuge

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di compravendita (dal 05/08/1986 fino al 04/11/1996), con atto stipulato il 05/08/1986 a firma di Notaio Gian Carlo Lasagna ai nn. repertorio n. 46139, raccolta n. 10465 di repertorio, registrato il 21/08/1986 a Savona ai nn. 3822, trascritto il 27/08/1986 a Savona ai nn. R.G. 5684 / R.P. 4367.

Il titolo è riferito solamente a Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Millesimo (SV), foglio 3, particella 453, subalterno 14.
Acquisto effettuato congiuntamente al coniuge

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di successione legittima (dal 04/11/1996 fino al 28/07/2013), con atto stipulato il 04/11/1996, trascritto il 22/04/1998 a Savona ai nn. R.G. 3294 / R.P. 2639.
Il titolo è riferito solamente a Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Millesimo (SV), foglio 3, particella 453, subalterno 14

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di successione legittima (dal 28/07/2013 fino al 27/03/2021), con atto stipulato il 28/07/2013, registrato il 17/09/2013 a Savona ai nn. n. 1660, volume 9990/2013, trascritto il 24/10/2013 a Savona ai nn. R.G. 9265 / R.P. 6984.
Il titolo è riferito solamente a Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Millesimo (SV), foglio 3, particella 453, subalterno 14.
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/07/2013 Pubblico ufficiale NEGRO Sede MILLESIMO (SV) - UU Sede SAVONA (SV) Registrazione Volume 9990 n. 1660 registrato in data 17/09/2013 Voltura n. 9064.1/2013 - Pratica n. SV0110835 in atti dal 26/09/2013

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4, in forza di successione legittima (dal 28/07/2013 fino al 27/11/2017), con atto stipulato il 28/07/2013, registrato il 17/09/2013 a Savona ai nn. n. 1660, volume 9990/2013, trascritto il 24/10/2013 a Savona ai nn. R.G. 9265 / R.P. 6984.
Il titolo è riferito solamente a Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Millesimo (SV), foglio 3, particella 453, subalterno 14.
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/07/2013 Pubblico ufficiale NEGRO Sede MILLESIMO (SV) - UU Sede SAVONA (SV) Registrazione Volume 9990 n. 1660 registrato in data 17/09/2013 Voltura n. 9064.1/2013 - Pratica n. SV0110835 in atti dal 26/09/2013

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di successione legittima (dal 28/07/2013 fino al 09/08/2017), con atto stipulato il 28/07/2013, registrato il 17/09/2013 a Savona ai nn. n. 1660, volume 9990/2013, trascritto il 24/10/2013 a Savona ai nn. R.G. 9265 / R.P. 6984.
Il titolo è riferito solamente a Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Millesimo (SV), foglio 3, particella 453, subalterno 14.
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/07/2013 Pubblico ufficiale NEGRO Sede MILLESIMO (SV) - UU Sede SAVONA (SV) Registrazione Volume 9990 n. 1660 registrato in data 17/09/2013 Voltura n. 9064.1/2013 - Pratica n. SV0110835 in atti dal 26/09/2013

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di successione legittima (dal 09/08/2017 fino al 19/10/2024), con atto stipulato il 09/08/2017, registrato il 08/11/2017 a Stradella ai nn. n. 821, volume 9990/2017, trascritto il 12/03/2018 a Savona ai nn. R.G. 2245 / R.P. 1746.
Il titolo è riferito solamente a Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Millesimo (SV), foglio 3, particella 453, subalterno 14.
Accettazione tacita dell’eredità trascritta a Savona il 25/10/2024 ai nn. R.G. 10393 e R.P. 8583.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di successione legittima (dal 09/08/2017 fino al 19/10/2024), con atto stipulato il 09/08/2017, registrato il 08/11/2017 a Stradella ai nn. n. 821, volume 9990/2017, trascritto il 12/03/2018 a Savona ai nn. R.G. 2245 / R.P. 1746.
Il titolo è riferito solamente a Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Millesimo (SV), foglio 3, particella 453, subalterno 14.
Accettazione tacita dell’eredità trascritta a Savona il 25/10/2024 ai nn. R.G. 10393 e R.P. 8583.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di successione legittima (dal 09/08/2017 fino al 19/10/2024), con atto stipulato il 09/08/2017, registrato il 08/11/2017 a Stradella ai nn. n. 821,

volume 9990/2017, trascritto il 12/03/2018 a Savona ai nn. R.G. 2245 / R.P. 1746.
Il titolo è riferito solamente a Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Millesimo (SV), foglio 3, particella 453, subalterno 14.
Accettazione tacita dell'eredità trascritta a Savona il 25/10/2024 ai nn. R.G. 10393 e R.P. 8583.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/12 , in forza di successione testamentaria (dal 27/11/2017 fino al 19/10/2024), con atto stipulato il 27/11/2017 a firma di Notaio Biagiotto, registrato il 03/04/2018 a Cirie' ai nn. 234 volume 9990/2018, trascritto il 28/06/2018 a savona ai nn. R.G. 6256 / R.P. 4760.
Il titolo è riferito solamente a Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Millesimo (SV), foglio 3, particella 453, subalterno 14.
Successione regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio Biagiotto, registrato a Torino 2 il 24/10/2019 al n. 19053. Ulteriore dichiarazione di successione registrata a Ciriè il 23/07/2020 al n. 62, volume 9990/2020, trascritta a Savona il 23/09/2021 ai nn. 10047/7914. Dichiarazione sostitutiva registrata a Ciriè l'08/03/2022 al n. 27, volume 9990/2022, trascritta a Savona il 17/03/2022 ai nn. 2745/2181. Accettazione tacita dell'eredità trascritta a Savona il 25/10/2024 ai nn. 10390/8580.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/8, in forza di successione legittima (dal 27/03/2021 fino al 19/10/2024), con atto stipulato il 27/03/2021, registrato il 14/05/2021 a Pavia ai nn. n. 213820, volume 88888/2021, trascritto il 17/05/2021 a Savona ai nn. R.G. 5047 / R.P. 3931.
Il titolo è riferito solamente a Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Millesimo (SV), foglio 3, particella 453, subalterno 14.
Accettazione tacita dell'eredità trascritta a Savona il 25/10/2024 ai nn. R.G. 10391 e R.P. 8581.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/8, in forza di successione legittima (dal 27/03/2021 fino al 25/01/2024), con atto stipulato il 27/03/2021, registrato il 14/05/2021 a Pavia ai nn. n. 213820, volume 88888/2021, trascritto il 17/05/2021 a Savona ai nn. R.G. 5047 / R.P. 3931.
Il titolo è riferito solamente a Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Millesimo (SV), foglio 3, particella 453, subalterno 14

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di successione legittima (dal 25/01/2024 fino al 19/10/2024), con atto stipulato il 25/01/2024, registrato il 19/02/2024 a Milano 1 ai nn. n. 51800, volume 88888/2024, trascritto il 20/02/2024 a Savona ai nn. R.G. 1510 / R.P. 1290.
Il titolo è riferito solamente a Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Millesimo (SV), foglio 3, particella 453, subalterno 14.
Accettazione tacita dell'eredità trascritta a Savona il 25/10/2024 ai nn. R.G. 10392 e R.P. 8582.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione **N. 44/68**, per lavori di costruzione del fabbricato urbano , rilasciata il 17/08/1968 con il n. 44/68 di protocollo, agibilità del 01/12/1972 con il n. 44/68 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Millesimo (SV), foglio 3, particella 453, subalterno 14.
Con pec prot. 4391 del 04/06/2026 il Comune di Millesimo comunica che la pratica 44/68 non è stata reperita agli atti causa smarrimento e non sono presenti pratiche altre pratiche relative all'immobile.
Non essendo stato possibile esaminare direttamente la documentazione tecnico-amministrativa originaria, i dati relativi alla costruzione del fabbricato e al rilascio dell'abitabilità sono stati desunti

dall’atto di compravendita a rogito del Notaio Paolo Viglino del 19 ottobre 2024, repertorio n. 46.365, raccolta n. 29.322. - per la costruzione del fabbricato urbano di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente atto è stata rilasciata dal Comune di Millesimo licenza di costruzione numero 44/68 in data 17 agosto 1968; - che i lavori sono iniziati in data 08 agosto 1969 e sono stati ultimati in data 29 luglio 1971 ed è stato in conseguenza rilasciato dal Comune di Millesimo permesso di abitabilità in data 01 dicembre 1972 (pratica numero 44/68)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona S1. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Ambiti residenziali saturi - Piano Regolatore Generale Comunale - Destinazioni urbanistiche S - Zona S1 - Art.8

Vincoli vigente, in forza di delibera Art 19, l'immobile ricade in zona Fasce di rispetto a protezione dei nastri stradali

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

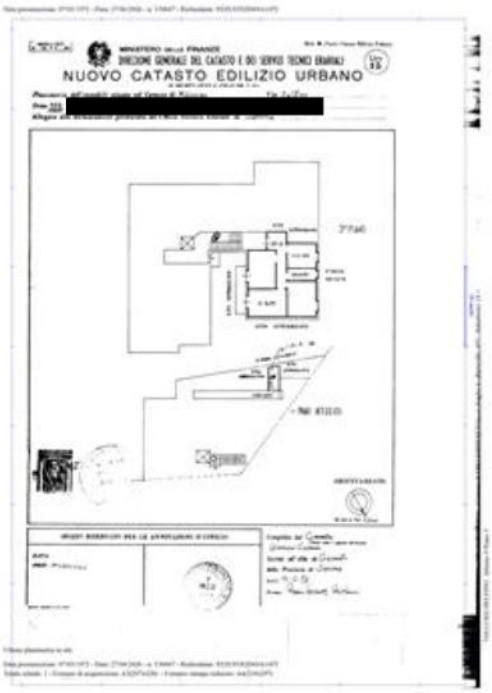
CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Chiusura integrale del balcone mediante struttura metallica, pannellature e serramenti, con formazione di veranda, non rappresentata nella planimetria catastale del 07/03/1972 e priva di titolo edilizio reperito.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione della struttura e restituzione dello spazio alla funzione di balcone aperto
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- rimozione della struttura e restituzione dello spazio alla funzione di balcone aperto: €.2.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Millesimo (SV), foglio 3, particella 453, subalterno 14.
Dal confronto tra lo stato dei luoghi, il rilievo, la documentazione fotografica e la planimetria catastale presentata in data 7 marzo 1972, è stata accertata la presenza, lungo il lato occidentale dell’unità immobiliare, di una struttura stabilmente destinata alla chiusura del balcone. La veranda non risulta rappresentata nella planimetria catastale del 7 marzo 1972 e non risulta assistita da alcun titolo edilizio reperito. Con PEC protocollo n. 4391 del 4 giugno 2026, il Comune di Millesimo ha comunicato che la pratica edilizia n. 44/68 non è stata rinvenuta negli archivi comunali a causa del suo smarrimento e che non risultano ulteriori pratiche edilizie riferite all’immobile. La struttura rilevata non appare riconducibile alle vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, in quanto presenta un’intelaiatura stabilmente fissata, pannellature non totalmente trasparenti e chiusure continue tali da configurare uno spazio permanentemente delimitato, con modifica del prospetto, incremento della superficie chiusa e formazione di volume. La regolarizzazione viene conseguentemente prevista mediante rimozione integrale della struttura e ripristino dell’originaria configurazione del balcone o terrazzo aperto Dal confronto tra il rilievo e la planimetria catastale storica non emergono ulteriori macroscopiche difformità nella distribuzione interna. Le limitate

differenze grafiche appaiono compatibili con la scala 1:200 e con il carattere sommario della planimetria catastale del 1972. In assenza degli elaborati della pratica edilizia n. 44/68, non è tuttavia possibile verificare se tali differenze corrispondano al progetto originariamente assentito né attestarne formalmente la riconducibilità alle tolleranze costruttive. Esse non vengono pertanto considerate difformità autonome ai fini estimativi, ferma restando la necessità di una verifica rispetto agli eventuali elaborati edilizi che dovessero essere successivamente rinvenuti.





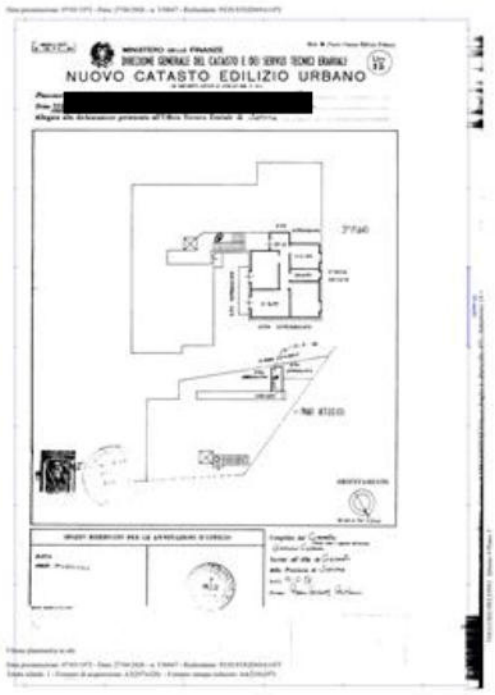
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.
Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per la presentazione dell'istanza di rettifica catastale tramite l'area riservata dell'Agenzia delle Entrate, finalizzata all'inserimento in visura del piano interrato relativo alla cantina.: €.100,00

Questa situazione è riferita solamente a Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Millesimo (SV), foglio 3, particella 453, subalterno 14.
Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata in data 7 marzo 1972 emerge una sostanziale corrispondenza della distribuzione interna, del numero e della destinazione dei vani principali, non rilevandosi difformità macroscopiche. Le limitate differenze grafiche riscontrabili appaiono compatibili con la scala 1:200, con l'epoca di formazione e con il carattere sommario della planimetria catastale storica e non risultano, sulla base degli elementi disponibili, tali da incidere autonomamente sulla consistenza catastale dell'unità immobiliare. Costituisce eccezione la chiusura del balcone mediante la struttura descritta nel precedente paragrafo, non rappresentata nella planimetria catastale. Poiché, ai fini della presente valutazione, è prevista la rimozione della struttura e il ripristino del balcone aperto, non viene considerato l'aggiornamento catastale finalizzato alla rappresentazione della veranda. Dalla visura catastale l'unità immobiliare risulta ubicata al solo piano

terzo, mentre nella planimetria catastale depositata in data 7 marzo 1972 è rappresentata, nell'ambito del medesimo subalterno, anche la cantina posta al piano interrato. La cantina risulta inoltre espressamente compresa nella descrizione del bene contenuta nel titolo di provenienza. La mancata indicazione del piano interrato nella visura è pertanto riconducibile a un'incompletezza dei dati censuari relativi all'ubicazione e non all'omessa dichiarazione catastale della pertinenza. Incompleta indicazione dei piani nella visura catastale, rettificabile mediante istanza, senza incidenza sull'identificazione, sulla consistenza e sulla titolarità dell'immobile.





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MILLESIMO VIA LUIGI DELFINO 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILLESIMO VIA LUIGI DELFINO 10, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare è ubicata al piano terzo di un fabbricato condominiale a prevalente destinazione residenziale, dotato di vano scala e ascensore, con accesso da Via Luigi Delfino n. 10. L'appartamento è composto da ingresso, corridoio distributivo, cucina, bagno e tre camere, di cui due dotate di portafinestra con accesso al balcone. Completa la proprietà una cantina pertinenziale posta al piano interrato. Le finiture interne sono di tipo ordinario e prevalentemente risalenti all'epoca di costruzione o a interventi successivi non recenti. I pavimenti sono diversificati nei vari ambienti, con piastrelle ceramiche a disegno nei locali

di ingresso, corridoio e cucina e pavimentazioni in marmette o materiale lapideo nelle camere. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, con colorazioni differenti nei vari locali e condizioni manutentive complessivamente ordinarie. La cucina presenta pavimento e rivestimenti in piastrelle ceramiche. Il bagno è dotato dei principali apparecchi sanitari e presenta pavimento e rivestimenti in piastrelle ceramiche di tipo tradizionale, con finiture datate ma apparentemente utilizzabili. Le porte interne e la porta di ingresso all'alloggio sono in legno; le porte interne presentano inserti in vetro. I serramenti esterni risultano prevalentemente in PVC e sono completati da tapparelle avvolgibili. In corrispondenza delle due camere prospicienti il balcone sono presenti doppi serramenti. L'impianto elettrico e quello idrico-sanitario risultano prevalentemente realizzati sottotraccia. Il riscaldamento è centralizzato, con distribuzione mediante radiatori dotati di valvole termostatiche e dispositivi per la contabilizzazione individuale del calore. La produzione di acqua calda sanitaria è autonoma ed è assicurata da boiler elettrico.La cantina pertinenziale, posta al piano interrato e accessibile da corridoio comune, è costituita da un unico locale di forma allungata. Presenta pavimento e pareti con finiture grezze, porta di accesso essenziale a vista. Nel complesso, l'immobile presenta caratteristiche costruttive e finiture di livello ordinario, in condizioni manutentive sufficienti ma non recenti. Il Comune di Millesimo occupa una posizione di collegamento tra la Riviera Ligure di Ponente, la Val Bormida e l'entroterra piemontese ed è servito dalla rete viaria ordinaria e dall'autostrada A6 Torino-Savona. Nel territorio comunale ricade la Riserva naturale regionale di Bric Tana, area di interesse paesaggistico e naturalistico caratterizzata da boschi, cavità naturali e percorsi escursionistici. L'immobile è inserito nel tessuto urbano di Millesimo, in posizione prossima al centro abitato, ai servizi di prima necessità e alle principali attrezzature pubbliche e scolastiche. La localizzazione beneficia della vicinanza ai collegamenti verso i maggiori centri della Val Bormida e verso Savona, mantenendo le caratteristiche ambientali proprie dell'entroterra ligure.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-3, interno 9, ha un'altezza interna di 3,00.Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 453 sub. 14 (catasto fabbricati), partita 773, categoria A/3, classe U, consistenza 5 vani, rendita 400,25 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI DELFINO 10/9, piano: S1-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

  Coerenze: appartamento: vano scala e pianerottolo comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi e, sui restanti lati, muri perimetrali del fabbricato con prospicienza verso spazi esterni e viabilità cantina: corridoio comune, con area o spazio comune e con locali accessori appartenenti ad altre unità immobiliari.

  La visura riporta il solo piano terzo, mentre la planimetria catastale e il titolo di provenienza comprendono anche la cantina al piano interrato, regolarmente rappresentata nel medesimo subalterno. Si tratta pertanto di un'incompletezza nell'indicazione dei piani in visura e non dell'omessa dichiarazione della pertinenza.

L'intero edificio sviluppa 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

Comune di MILLESIMO
Provincia di Savona

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA











INGRESSO DA VANO SCALA



INGRESSO INTERNO



CORRIDOIO







DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Cairo Montenotte, Cengio, Carcare, Altare, Ceva e Savona.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello del Carretto – Ponte della Gaietta sul fiume Bormida – Centro storico di Millesimo – Riserva naturale regionale di Bric Tana – Fiume Bormida e relativi percorsi naturalistici..

SERVIZI

palazzetto dello sport	al di sopra della media
parco giochi	al di sopra della media
spazi verde	al di sopra della media
campo da calcio	al di sopra della media
scuola per l'infanzia	al di sopra della media
scuola elementare	al di sopra della media
scuola media inferiore	al di sopra della media
municipio	al di sopra della media

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km	buono
ferrovia distante 5 km	al di sopra della media
aeroporto distante 75 km GENOVA	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono

panoramicità:	buono
livello di piano:	buono
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	al di sopra della media
qualità degli impianti:	nella media
qualità dei servizi:	al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Attestato di Prestazione Energetica, codice identificativo n. 0720226975, emesso in data 28 febbraio 2024 e valido fino al 27 febbraio 2032. L'immobile risulta classificato in classe energetica E, con indice di prestazione energetica globale non rinnovabile EPgl,nren pari a 101,03 kWh/m² anno.









CLASSE ENERGETICA:

E

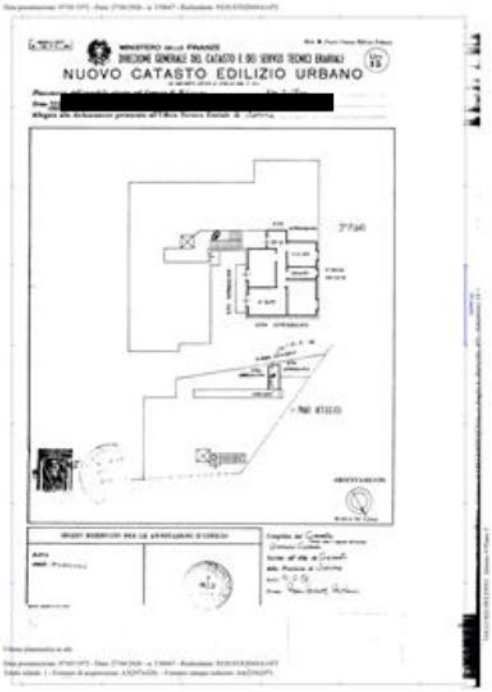
[101,03 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 0720226975 registrata in data 28/02/2024

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
Appartamento	91,80	x	100 %	=	91,80
balcone	6,85	x	35 %	=	2,40
cantina	5,15	x	35 %	=	1,80
Totale:	**103,80**				**96,00**





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare - agenzie e portali immobiliari

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Luigi Delfino 10

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo: 96.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**96.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 96.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 96.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata eseguita mediante procedimento sintetico-comparativo, ricercando il più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso il confronto con beni aventi caratteristiche analoghe per ubicazione, destinazione, consistenza, epoca di costruzione e condizioni manutentive. I valori desunti dalle fonti consultate sono stati opportunamente ponderati in relazione alle caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare, tenendo conto della superficie commerciale, del piano, della presenza dell'ascensore, della distribuzione interna, dello stato di conservazione, della qualità delle finiture e degli impianti, dell'esposizione, delle pertinenze, della presenza della cantina e del balcone, nonché delle condizioni del fabbricato e del contesto urbano. Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono state assunte quale riferimento generale e strumento di verifica, mentre le offerte immobiliari reperite sul mercato sono state considerate tenendo conto della loro natura di prezzi richiesti, normalmente suscettibili di riduzione in sede di trattativa. Il valore ottenuto rappresenta il più probabile valore di mercato del bene in condizioni di libera contrattazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di SAVONA, conservatoria dei registri immobiliari di SAVONA, ufficio tecnico di MILLESIMO, agenzie: SAVONA - CENGIO - MILLESIMO, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: SITI DI INFORMAZIONE 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	96,00	0,00	96.000,00	96.000,00
				96.000,00 €	**96.000,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 93.400,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 7.534,63**

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:	**€. 85.865,37**
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:	**€. 64.399,03**

data 14/08/2026

il tecnico incaricato
Geom. Cristina Pezzano