



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

90/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI, IN FORMA ABBREVIATA ANCHE
SOLO UBI BANCA



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Cristina TABACCHI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/09/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MARCO BRUZZO

CF:BRZMRC65T22I480Z

con studio in FINALE LIGURE (SV) VIA DOMENICO BRUNENGI N. 267

telefono: 019680619

email: bruzzomarco@yahoo.it

PEC: marco.bruzzo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento e corte a CENGIO Via Valbormida 35, della superficie commerciale di **225,78** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cengio è situato in alta val Bormida, sul versante settentrionale dell'Appennino ligure adiacente al colle di Cadibona, e consiste in un insieme di borgate sugli opposti versanti della Bormida di Millesimo. Il territorio è delimitato in alcuni punti da terrazze rocciose, dette "cenge", da cui deriverebbe il toponimo del borgo.

Nel territorio comunale si trovano, oltre al capoluogo (che comprende le località di Bormida, Genepro, Montaldo e Rocchetta), le località di Brignoletta, Cengio Alto, Costa e Vignali, per una superficie territoriale di 18,96 km².

Confina a nord con il Comune di Saliceto (CN), a sud con Roccavignale, Millesimo e Cosseria, ad ovest con Montezemolo (CN), ad est con Cairo Montenotte.

Il centro di Cengio è attraversato principalmente dalla strada provinciale 339 di Cengio (dalla quale si raggiungono i beni di cui al presente procedimento esecutivo) che gli permette il collegamento stradale con Millesimo, a sud, e Saliceto in provincia di Cuneo. Un ulteriore collegamento viario del territorio è la provinciale 42 per Cosseria.

Il compendio immobiliare analizzato (come accertato dalle operazioni peritali) comprende un fabbricato principale disposto su tre livelli (unità immobiliare a destinazione residenziale e corte attigua corpo A), un piccolo fabbricato ad uso pollaio entrostante alla corte pertinenziale (corpo B) e una piccola porzione di terreno distinta autonomamente, dal punto di vista catastale. Quest'ultima particella catastale è attigua alla via pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S - T - 1, ha un'altezza interna di 2,30 - 3,36 - 3,32. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 415 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/8, classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita 1.193,02 Euro, indirizzo catastale: VIA VALBORMIDA N. 35, piano: S - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: F. 15 mapp. 38 (proprietà terzi); Est: F. 15 mapp. 415 sub. 3 e mapp. 416 (proprietà terzi); Sud: Strada Statale n. 339 di Cengio e con il F. 15 mapp. 37 (proprietà degli esecutati); Ovest: F. 15 mapp. 37 (proprietà degli esecutati).
L'identificativo catastale di questo corpo, è il seguente: F. 15 mapp. 415 sub. 5 graffata al mappale 417, quale corte pertinenziale, su cui insiste un piccolo manufatto ad uso pollaio.

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

B piccolo pollaio e corte a CENGIO Via Valbormida 35, della superficie commerciale di **13,05** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cengio è situato in alta val Bormida, sul versante settentrionale dell'Appennino ligure adiacente al colle di Cadibona, e consiste in un insieme di borgate sugli opposti versanti della Bormida di Millesimo. Il territorio è delimitato in alcuni punti da terrazze rocciose, dette "cenge", da cui

deriverebbe il toponimo del borgo.

Nel territorio comunale si trovano, oltre al capoluogo (che comprende le località di Bormida, Genepro, Montaldo e Rocchetta), le località di Brignoletta, Cengio Alto, Costa e Vignali, per una superficie territoriale di 18,96 km².

Confina a nord con il Comune di Saliceto (CN), a sud con Roccavignale, Millesimo e Cosseria, ad ovest con Montezemolo (CN), ad est con Cairo Montenotte.

Il centro di Cengio è attraversato principalmente dalla strada provinciale 339 di Cengio (dalla quale si raggiungono i beni di cui al presente procedimento esecutivo) che gli permette il collegamento stradale con Millesimo, a sud, e Saliceto in provincia di Cuneo. Un ulteriore collegamento viario del territorio è la provinciale 42 per Cosseria.

Il compendio immobiliare analizzato (come accertato dalle operazioni peritali) comprende un fabbricato principale disposto su tre livelli (unità immobiliare a destinazione residenziale e corte attigua corpo A), un piccolo fabbricato ad uso pollaio entrostante alla corte pertinenziale (corpo B) e una piccola porzione di terreno distinta autonomamente, dal punto di vista catastale. Quest'ultima particella catastale è attigua alla via pubblica.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 417 (catasto fabbricati), categoria A/8, consistenza 10,5 vani, rendita 1.193,02 Euro, indirizzo catastale: VIA VALBORMIDA N. 35, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: F. 15 mapp. 38 (proprietà terzi); Est: F. 15 mapp. 416 (proprietà terzi), F. 15 mapp. 415 (proprietà degli esecutati); Sud: Strada Statale n. 339 di Cengio, F. 15 mapp. 37 (proprietà degli esecutati); Ovest: F. 15 mapp. 37 (proprietà degli esecutati).
L'identificativo catastale di questo corpo, è il seguente: F. 15 mapp. 415 sub. 5 graffata al mappale 417, quale corte pertinenziale, su cui insiste un piccolo manufatto ad uso pollaio.

C terreno a CENGIO Via Valbormida 35, della superficie commerciale di **520,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cengio è situato in alta val Bormida, sul versante settentrionale dell'Appennino ligure adiacente al colle di Cadibona, e consiste in un insieme di borgate sugli opposti versanti della Bormida di Millesimo. Il territorio è delimitato in alcuni punti da terrazze rocciose, dette "cenge", da cui deriverebbe il toponimo del borgo.

Nel territorio comunale si trovano, oltre al capoluogo (che comprende le località di Bormida, Genepro, Montaldo e Rocchetta), le località di Brignoletta, Cengio Alto, Costa e Vignali, per una superficie territoriale di 18,96 km².

Confina a nord con il Comune di Saliceto (CN), a sud con Roccavignale, Millesimo e Cosseria, ad ovest con Montezemolo (CN), ad est con Cairo Montenotte.

Il centro di Cengio è attraversato principalmente dalla strada provinciale 339 di Cengio (dalla quale si raggiungono i beni di cui al presente procedimento esecutivo) che gli permette il collegamento stradale con Millesimo, a sud, e Saliceto in provincia di Cuneo. Un ulteriore collegamento viario del territorio è la provinciale 42 per Cosseria.

Il compendio immobiliare analizzato (come accertato dalle operazioni peritali) comprende un fabbricato principale disposto su tre livelli (unità immobiliare a destinazione residenziale e corte attigua corpo A), un piccolo fabbricato ad uso pollaio entrostante alla corte pertinenziale (corpo B) e una piccola porzione di terreno distinta autonomamente, dal punto di vista catastale. Quest'ultima particella catastale è attigua alla via pubblica.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 37 (catasto terreni), partita 86, qualita/classe prato 2, superficie 520, reddito agrario 1,48 € reddito dominicale 1,21 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: F. 15 mapp. 14 (proprietà terzi), F. 15 mapp. 417 (proprietà degli esecutati); Est: F. 15 mapp. 417 (proprietà degli esecutati); Sud: Strada Statale n. 339 di Cengio; Ovest:

Strada Statale n. 339 di Cengio, F. 15 mapp. 14 (proprietà terzi).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	758,83 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 127.535,13
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 108.404,86
Data della valutazione:	11/09/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il sottoscritto C.T.U., nella visita di sopralluogo, fissata per il giorno 02/08/2018, alla presenza di una sua collaboratrice e della Sig.ra Elena BUTTI (comproprietaria - parte esecutata), ha effettuato un sopralluogo di carattere preliminare e, successivamente, ha eseguito un rilievo all'interno delle unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva (unità immobiliare a destinazione residenziale e pollaio pertinenziale). Nel proseguo delle operazioni peritali, ha visionato il terreno e le corti di cui alla procedura esecutiva.

Nel corso dell'attività peritale, il sottoscritto, ha raccolto tutti gli elementi ritenuti necessari per evadere l'incarico come di seguito descritto nella consulenza.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/03/2007 a firma di NOTAIO PINO MARCO ai nn. 76713/7024 di repertorio, registrata il 29/03/2007 a SAVONA ai nn. 1643/1T, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO.
Importo ipoteca: 120000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/02/2018 ai nn. 539 di repertorio, trascritta il 19/03/2018 a SAVONA ai nn. 2492/1932, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:	

Si specifica che, i beni immobili di cui alla presente procedura esecutiva, non sono compresi in edifici di tipo condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 e 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 23/03/2007), con atto stipulato il 23/03/2007 a firma di NOTAIO MARCO PINO ai nn. 76712/7023 di repertorio, registrato il 29/03/2007 a SAVONA ai nn. 1642, trascritto il 30/03/2007 a SAVONA ai nn. 3793/2128, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto pubblico per cambio di denominazione (dal 29/11/1985 fino al 13/12/2000), con atto stipulato il 29/11/1985 a firma di NOTAIO GIANFRANCESCO MAURI ai nn. 20705/304 di repertorio, registrato il 13/12/1985 a MILANMO ai nn. 29095 serie I, trascritto il 24/12/1985 a SAVONA ai nn. 9271/7439, in forza di atto pubblico per cambio di denominazione.

La ditta sopra intestata (ACNA-CHIMICA ORGANICA S.P.A.) è stata oggetto di cambio di denominazione. Precedentemente era nominata "SELIA S.P.A.". Quest'ultima società ha ricevuto i beni oggetto di procedura tramite fusione ed incorporazione con la ditta "ACNA - CHIMICA ORGANICA S.P.A." ed in forza di atto pubblico del 29/11/1985 n. 20704/303 registrato a Milano il 13/12/1985 al n. 29094 serie I e trascritto a Savona il 24/12/1985 ai n. 9270/7438. I beni oggetto di procedura esecutiva sono distinti, dal punto di vista catastale, come di seguito: - F. 15 mapp. 415 sub. 5 (già F. 3 mapp. 77 sub. 5); - F. 15 mapp. 417 (già F. 3 mapp. 79); - F. 15 mapp. 37 (invariato).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/2000 fino al 22/03/2007), con atto stipulato il 14/12/2000 a firma di NOTAIO CIRO DE VINCENZO ai nn. 96502/8247 di repertorio, trascritto il 18/12/2000 a SAVONA ai nn. 10042/7135, in forza di atto di compravendita

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/2007 fino al 22/03/2007), con atto stipulato il 12/02/2007 a firma di NOTAIO DOMENICO ROSSI ai nn. 99608/20623 di repertorio, trascritto il 21/02/2007 a SAVONA ai nn. 2201/1304, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Trattasi di un atto di compravendita riferito esclusivamente ad un vano, il quale all'attualità risulta essere il locale cucina posizionato al piano terra dell'immobile principale ed oggetto di esecuzione.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività **N. DIA n. 4049 del 25/05/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cessione di vano appartenente alla proprietà PASTORINO ed acquisizione dello stesso nella proprietà RESSIA., presentata il 25/05/2006 con il n. 4049 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n. 197 del 29/11/2002, di approvazione della variante integrale al P.R.G., l'immobile ricade in zona B9

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il sottoscritto C.T.U. preso atto di tutti i dati in suo possesso, ed opportunamente valutate le risultanze delle operazioni peritali precisa che, con espresso riferimento alle finalità catastali ed all'entità della consistenza catastale, allo stato è riscontrata difformità tra lo stato effettivo degli immobili ed i dati in atti presso la competente Agenzia delle Entrate. Fabbricato principale (alloggio contraddistinto al F. 15 mapp. 415 sub. 5): La documentazione catastale connessa a questa unità immobiliare urbana (corpo A) risulta sostanzialmente conforme alla consistenza accertata nel corso delle operazioni peritali, pur tuttavia sono state rilevate le seguenti difformità: al piano seminterrato: 1) apertura finestrata di cui atti urbanistico edilizi ma non esistente in loco; al piano terra: 2) diversa distribuzione degli spazi interni non risultanti negli atti di liceità urbanistico/edilizi; al piano primo: 3) apertura interna di servizio tra due vani esistente in loco ma non risultante negli atti urbanistico/edilizi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: In dipendenza della regolarizzazione urbanistico/edilizia (ex art. 36 D.M. 380/2001 e s. m. ed i.) si renderà necessaria la, consequenziale, regolarizzazione catastale (vedi elaborato grafico all. "F" alla presente consulenza). Di seguito sono evidenziati i relativi oneri necessari per l'aggiornamento catastale dell'immobile di che trattasi (regolari dal punto di vista urbanistico edilizio) esistenti in loco.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per la variazione DOCFA - indicativamente: €700,00
- tributi catastali: €50,00
- imprevisti e/o arrotondamenti: €150,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il sottoscritto C.T.U., previa verifica della regolarità urbanistico-edilizia (relativa agli immobili di che trattasi) eseguita presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cengio, così riferisce: Unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata in Cengio in via Val Bormida (unità immobiliare identificata a catasto urbano al F. 15 mapp. 415 sub. 5 graff. 417) che comprende un pollaio funzionale al bene principale ed inserito nella corte pertinenziale: 1) Fabbricato e/o corpi di fabbrica realizzati in epoca antecedente alla prima legge urbanistica L. n. 1150/1942; 2) Denuncia Inizio Attività prot. n. 4049 presenta presso il Comune di Cengio in data 25/05/2006 a nome degli, allora, aventi diritto relativamente alle superfici oggetto dei lavori (sig.

Giuseppe RESSIA nato a Monesiglio (CN) il 30/08/1949 e sig. Alessandro PASTORINO nato a Savona il 04/03/1973) e relativa comunicazione di fine lavori e/o conformità presentata in data 15/03/2017 prot. n. 2123, a firma dell'Arch. Maria Teresa CARENA. Con riferimento alla conformità urbanistico edilizia dei beni, il sottoscritto, precisa quanto segue: Relativamente alla unità immobiliare di cui sopra (unità immobiliare identificata al catasto urbano al F. 15 mapp. 415 sub. 5 graff. 417): Il titolo edilizio di cui sopra (DIA Comune di Cengio prot. n. 4049 in data 25/05/2006 a firma dell'Arch. Maria Teresa CARENA con studio in via P. Garello, Cengio) ha regolarizzato le seguenti lavorazioni qui descritte sinteticamente (vedi all. "G" Atti conformità urbanistico-edilizio): - chiusura dell'accesso al vano della proprietà Pastorino; - apertura accesso al vano di proprietà Ressa dell'esistente disimpegno previa riduzione del vano adibito a ripostiglio; - opere contestuali e/o di lieve entità descritte negli elaborati grafico descrittivi. In loco preso atto dell'esito delle operazioni peritali sono state accertate le seguenti incongruenze rispetto allo stato di liceità urbanistico-edilizia. Le difformità sono di seguito sinteticamente riportate seguendo la distinzione numerica di cui all'allegato "F" della presente consulenza (previsioni di adeguamento per regolarizzazione urbanistico edilizia e/o catastale): al piano seminterrato: 1) apertura finestrata di cui atti urbanistico edilizi ma non esistente in loco; al piano terra: 2) finestra esistente in loco ma senza riscontro nello stato di liceità urbanistico/edilizia; 3) diversa distribuzione degli spazi interni non risultanti negli atti di liceità urbanistico/edilizia; al piano primo: 5) apertura interna, di servizio, esistente in loco ma non risultante negli atti urbanistico/edilizi. Nell'apertura finestrata presente al piano terra (locale camera sul prospetto Nord-Est e sulla scala di accesso) è posizionata una chiusura complanare sulla parte interna della muratura (lasciando sull'esterno visibile l'infisso esterno di tipo a tapparella lignea) che, di fatto, elimina ogni possibilità di areazione e/o illuminazione del vano abitabile. In loco è previsto di eliminare tale elemento di chiusura e di ripristinare lo stato originario dei luoghi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: A giudizio del sottoscritto C.T.U., preso atto delle risultanze dei colloqui intercorsi con il funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale, le opere di cui sopra risultano essere regolarizzabili mediante: - Comunicazione all'Ente Comunale dei lavori di adeguamento e/o ripristino come descritti nella presente consulenza (le opere murarie comprendono solo l'asportazione della muratura a chiusura della finestra con conseguente ripristino della stessa) comprensiva della valutazione dei requisiti di professionalità delle ditte da impiegarsi in ottemperanza alla normativa di cui alla sicurezza dei lavori D. Lgs. n. 81/08 e s. m. ed i.; - Formalizzazione dell'accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i. per tutte le opere in contrasto rispetto allo stato di liceità urbanistica ma regolarizzabili ai sensi della vigente normativa di riferimento.

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

Costi di regolarizzazione:

- Asportazione della muratura a chiusura della finestra nella camera 1 e ripristino della stessa: €600,00
- Oneri professionali per la comunicazione dei lavori di adeguamento e/o ripristino; oneri connessi alla normativa di cui alla Sicurezza; oneri connessi all'accertamento di conformità urbanistica ex art. 36 D.P.R. 380/2001 presso l'Ente Comunale: €2.000,00
- sanzione pecuniaria ex art. 37 D.P.R. n. 380/2001 pari al doppio dell'aumento del valore venale (conseguente all'intervento stesso) e comunque in misura non inferiore a 516 euro: €516,00
- spese varie, spese imprevedute per oneri professionali supplementari, diritti vari, arrotondamenti: €1.884,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CENGIO VIA VALBORMIDA 35

APPARTAMENTO E CORTE

DI CUI AL PUNTO A

appartamento e corte a CENGIO Via Valbormida 35, della superficie commerciale di **225,78** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cengio è situato in alta val Bormida, sul versante settentrionale dell'Appennino ligure adiacente al colle di Cadibona, e consiste in un insieme di borgate sugli opposti versanti della Bormida di Millesimo. Il territorio è delimitato in alcuni punti da terrazze rocciose, dette "cenge", da cui deriverebbe il toponimo del borgo.

Nel territorio comunale si trovano, oltre al capoluogo (che comprende le località di Bormida, Genepro, Montaldo e Rocchetta), le località di Brignoletta, Cengio Alto, Costa e Vignali, per una superficie territoriale di 18,96 km².

Confina a nord con il Comune di Saliceto (CN), a sud con Roccavignale, Millesimo e Cosseria, ad ovest con Montezemolo (CN), ad est con Cairo Montenotte.

Il centro di Cengio è attraversato principalmente dalla strada provinciale 339 di Cengio (dalla quale si raggiungono i beni di cui al presente procedimento esecutivo) che gli permette il collegamento stradale con Millesimo, a sud, e Saliceto in provincia di Cuneo. Un ulteriore collegamento viario del territorio è la provinciale 42 per Cosseria.

Il compendio immobiliare analizzato (come accertato dalle operazioni peritali) comprende un fabbricato principale disposto su tre livelli (unità immobiliare a destinazione residenziale e corte attigua corpo A), un piccolo fabbricato ad uso pollaio entrostante alla corte pertinenziale (corpo B) e una piccola porzione di terreno distinta autonomamente, dal punto di vista catastale. Quest'ultima particella catastale è attigua alla via pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S - T - 1, ha un'altezza interna di 2,30 - 3,36 - 3,32. Identificazione catastale:




- foglio 15 particella 415 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/8, classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita 1.193,02 Euro, indirizzo catastale: VIA VALBORMIDA N. 35, piano: S - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: F. 15 mapp. 38 (proprietà terzi); Est: F. 15 mapp. 415 sub. 3 e mapp. 416 (proprietà terzi); Sud: Strada Statale n. 339 di Cengio e con il F. 15 mapp. 37 (proprietà degli esecutati); Ovest: F. 15 mapp. 37 (proprietà degli esecutati).
L'identificativo catastale di questo corpo, è il seguente: F. 15 mapp. 415 sub. 5 graffata al mappale 417, quale corte pertinenziale, su cui insiste un piccolo manufatto ad uso pollaio.

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
campo da calcio	nella media	
scuola elementare	nella media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 6 km (casello autostradale di Millesimo)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 0,6 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi dell'unità immobiliare (corpo A principale) di cui al presente procedimento esecutivo. Il bene è direttamente accessibile dalla corte esterna posizionata nelle immediate vicinanze del cancello metallico di accesso all'intero compendio immobiliare di proprietà.

L'unità immobiliare, di cui sopra, è inserita all'interno di un edificio più ampio di tipo "a schiera", formato da due alloggi affiancati e distinti (di cui uno estraneo al presente procedimento esecutivo).

L'appartamento analizzato ed oggetto del procedimento esecutivo (F. 15 mapp. 415 sub. 5) è disposto su tre piani.

I tre livelli del fabbricato sono collegati tramite un vano scala interno posizionato nella zona di ingresso.

Al piano terra, oltre alla zona di ingresso/disimpegno e la scala interna, vi sono i seguenti vani: una cucina abitabile, un ripostiglio, un W.C. con anti W.C., un ampio soggiorno con un sopbalco (di tipo ligneo accessibile) ed una camera. Completa la consistenza a questo livello d'immobile un terrazzo loggiato ad uso esclusivo.

Al piano seminterrato è disposto un locale disimpegno (fronteggiante il vano scale), un locale caldaia e altri due locali con destinazione ripostiglio/deposito.

Al piano primo, sono disposte tre camere da letto matrimoniali (due delle quali hanno accesso al terrazzo), un W.C. di grandi dimensioni e un piccolo ripostiglio.

Completa la consistenza del corpo A, una corte pertinenziale posizionata lungo il perimetro del fabbricato.

Delle Strutture:

<i>fondazioni:</i> muratura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in mattoni pieni	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> travi e voltini in mattoni	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> struttura in ferro rivestita in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale esterne:</i> muratura in pietra e finiture	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello:</i> ferro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in klinker / monocottura. piano terra

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in klinker / monocottura / legno. piano primo

nella media 

rivestimento interno: posto in cucina / w.c. realizzato in monocottura / gres porcellanato / klinker

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: , la tensione è di 220V

nella media 

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in fognatura comunale

nella media 

idrico: con alimentazione in acquedotto comunale

nella media 

termico: stufa con alimentazione in pellet o legno i diffusori sono in n. 2 elementi. piano terra

nella media 

telefonico:

nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano seminterrato	86,00	x	40 %	=	34,40
piano terra	116,50	x	100 %	=	116,50
piano primo	116,50	x	55 %	=	64,08
loggia - piano terra	9,90	x	50 %	=	4,95
terrazzo - piano primo	9,90	x	30 %	=	2,97
corte esclusiva pavimentata	144,00	x	2 %	=	2,88
Totale:	482,80				225,78

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Comparativo dei valori di mercato riferiti ad unità immobiliari simili compravenduti nella zona nell'ultimo anno. E' stato adottato un procedimento sintetico-comparativo scegliendo quali parametri di confronto la somma dei valori di mercato posti in relazione con l'unità parametrica scelta. Nel caso specifico è stata eseguita una ricerca, tendente a valutare il valore medio ordinario di mercato, riferito alla più idonea unità parametrica che a giudizio del sottoscritto è il metro quadrato. Preso atto delle risultanze frutto delle indagini statistiche e degli accertamenti eseguiti in loco, il più attendibile **valore ordinario** attribuibile alla superficie residenziale, risulta pari a 610,00 €/mq (diconsi Euro seicentodieci).

Il sottoscritto, valutate le caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima (con particolare

riferimento alla porzione abitativa al piano terra del corpo A), e debitamente considerate le caratteristiche dimensionali e manutentive, ritiene equo deprezzare il valore ordinario, di cui sopra, di una percentuale pari al 10%.

In dipendenza dei calcoli analitici eseguiti, il **valore di riferimento** diventa il seguente $610 - 10\% = 550$ €/mq (diconsi Euro cinquecentocinquanta).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 225,78 x 550,00 = **124.176,25**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 124.176,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 124.176,25**

BENI IN CENGIO VIA VALBORMIDA 35

PICCOLO POLLAIO E CORTE

DI CUI AL PUNTO B

piccolo pollaio e corte a CENGIO Via Valbormida 35, della superficie commerciale di **13,05** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cengio è situato in alta val Bormida, sul versante settentrionale dell'Appennino ligure adiacente al colle di Cadibona, e consiste in un insieme di borgate sugli opposti versanti della Bormida di Millesimo. Il territorio è delimitato in alcuni punti da terrazze rocciose, dette "cenge", da cui deriverebbe il toponimo del borgo.

Nel territorio comunale si trovano, oltre al capoluogo (che comprende le località di Bormida, Genepro, Montaldo e Rocchetta), le località di Brignoletta, Cengio Alto, Costa e Vignali, per una superficie territoriale di 18,96 km².

Confina a nord con il Comune di Saliceto (CN), a sud con Roccavignale, Millesimo e Cosseria, ad ovest con Montezemolo (CN), ad est con Cairo Montenotte.

Il centro di Cengio è attraversato principalmente dalla strada provinciale 339 di Cengio (dalla quale si raggiungono i beni di cui al presente procedimento esecutivo) che gli permette il collegamento stradale con Millesimo, a sud, e Saliceto in provincia di Cuneo. Un ulteriore collegamento viario del territorio è la provinciale 42 per Cosseria.

Il compendio immobiliare analizzato (come accertato dalle operazioni peritali) comprende un fabbricato principale disposto su tre livelli (unità immobiliare a destinazione residenziale e corte attigua corpo A), un piccolo fabbricato ad uso pollaio entrostante alla corte pertinenziale (corpo B) e una piccola porzione di terreno distinta autonomamente, dal punto di vista catastale. Quest'ultima particella catastale è attigua alla via pubblica.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 417 (catasto fabbricati), categoria A/8, consistenza 10,5 vani, rendita 1.193,02 Euro, indirizzo catastale: VIA VALBORMIDA N. 35, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: F. 15 mapp. 38 (proprietà terzi); Est: F. 15 mapp. 416 (proprietà terzi), F. 15 mapp. 415 (proprietà degli esecutati); Sud: Strada Statale n. 339 di Cengio, F. 15 mapp. 37 (proprietà degli esecutati); Ovest: F. 15 mapp. 37 (proprietà degli esecutati).

L'identificativo catastale di questo corpo, è il seguente: F. 15 mapp. 415 sub. 5 graffata al mappale 417, quale corte pertinenziale, su cui insiste un piccolo manufatto ad uso pollaio.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 6 km (casello autostradale di Millesimo)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 0,6 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di che trattasi (corpo B), comprende una parte del compendio immobiliare analizzato ed inserito nel procedimento esecutivo.

Al bene si accede tramite un piccolo sentiero pedonale posizionato nel terreno/corte pertinenziale ai manufatti.

Questo corpo comprende un piccolo manufatto, ad uso pollaio, suddiviso in due locali e la corte in cui è inserito.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : tegole marsigliesi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura ed elementi lignei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
terreno	1.240,00	x	0,8 %	=	9,92
pollaio	8,95	x	35 %	=	3,13
Totale:	1.248,95				13,05

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Comparativo dei valori di mercato riferiti ad unità immobiliari simili compravenduti nella zona nell'ultimo anno. E' stato adottato un procedimento sintetico-comparativo scegliendo quali parametri di confronto la somma dei valori di mercato posti in relazione con l'unità parametrica scelta. Nel caso specifico è stata eseguita una ricerca, tendente a valutare il valore medio ordinario di mercato, riferito alla più idonea unità parametrica che a giudizio del sottoscritto è il metro quadrato.

Preso atto delle risultanze frutto delle indagini statistiche e degli accertamenti eseguiti in loco, il più attendibile valore ordinario attribuibile alla superficie residenziale, risulta pari a 610,00 €/mq (diconsi Euro seicentodieci).

Il sottoscritto, valutate le caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima, e debitamente considerate le caratteristiche dimensionali e manutentive, ritiene equo deprezzare il valore ordinario, di cui sopra, di una percentuale pari al 10%.

In dipendenza dei calcoli analitici eseguiti, il valore di riferimento diventa il seguente 610 - 10% = 550 €/mq (diconsi Euro cinquecentocinquanta).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,05 x 550,00 = **7.178,88**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.178,88**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.178,88**

BENI IN CENGIO VIA VALBORMIDA 35

TERRENO

DI CUI AL PUNTO C

terreno a CENGIO Via Valbormida 35, della superficie commerciale di **520,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cengio è situato in alta val Bormida, sul versante settentrionale dell'Appennino ligure adiacente al colle di Cadibona, e consiste in un insieme di borgate sugli opposti versanti della Bormida di Millesimo. Il territorio è delimitato in alcuni punti da terrazze rocciose, dette "cenge", da cui deriverebbe il toponimo del borgo.

Nel territorio comunale si trovano, oltre al capoluogo (che comprende le località di Bormida, Genepro, Montaldo e Rocchetta), le località di Brignoletta, Cengio Alto, Costa e Vignali, per una superficie territoriale di 18,96 km².

Confina a nord con il Comune di Saliceto (CN), a sud con Roccavignale, Millesimo e Cosseria, ad ovest con Montezemolo (CN), ad est con Cairo Montenotte.

Il centro di Cengio è attraversato principalmente dalla strada provinciale 339 di Cengio (dalla quale si raggiungono i beni di cui al presente procedimento esecutivo) che gli permette il collegamento stradale con Millesimo, a sud, e Saliceto in provincia di Cuneo. Un ulteriore collegamento viario del territorio è la provinciale 42 per Cosseria.

Il compendio immobiliare analizzato (come accertato dalle operazioni peritali) comprende un fabbricato principale disposto su tre livelli (unità immobiliare a destinazione residenziale e corte attigua corpo A), un piccolo fabbricato ad uso pollaio entrostante alla corte pertinenziale (corpo B) e una piccola porzione di terreno distinta autonomamente, dal punto di vista catastale. Quest'ultima particella catastale è attigua alla via pubblica.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 37 (catasto terreni), partita 86, qualita/classe prato 2, superficie 520, reddito agrario 1,48 € reddito dominicale 1,21 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: F. 15 mapp. 14 (proprietà terzi), F. 15 mapp. 417 (proprietà degli esecutati); Est: F. 15 mapp. 417 (proprietà degli esecutati); Sud: Strada Statale n. 339 di Cengio; Ovest: Strada Statale n. 339 di Cengio, F. 15 mapp. 14 (proprietà terzi).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
campo da calcio	nella media	
scuola elementare	nella media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 6 km (casello autostradale di Millesimo)	nella media	
ferrovia distante 0,6 km	nella media	
autobus distante 0,5 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	

panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un piccolo terreno (superficie pari a 520 mq) distinto autonomamente agli atti catastali, posizionato a confine con la corte di cui al corpo B ed adiacente alla via pubblica (Via Valbormida).

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
prato	520,00	x	100 %	=	520,00
Totale:	520,00				520,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Comparativo dei valori di mercato riferiti a beni compravenduti di recente nella zona. E' stato adottato un procedimento sintetico-comparativo scegliendo quali parametri di confronto la somma dei valori di mercato posti in relazione con l'unità parametrica scelta. Nel caso specifico è stata eseguita una ricerca, tendente a valutare il valore medio ordinario di mercato, riferito alla più idonea unità parametrica che a giudizio del sottoscritto è il metro quadrato. Il sottoscritto, preso atto delle risultanze degli accertamenti eseguiti, ed opportunamente valutati tutti gli elementi in suo possesso, il più attendibile **valore ordinario** attribuibile al bene, risulta pari a 4,00 €/mq (diconsi Euro quattro).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 520,00 x 4,00 = **2.080,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.080,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.080,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di savona, conservatoria dei registri immobiliari di savona, ufficio tecnico di cengio

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 e corte	225,78	0,00	124.176,25	124.176,25
B	piccolo pollaio e corte	13,05	0,00	7.178,88	7.178,88
C	terreno	520,00	0,00	2.080,00	2.080,00
				133.435,13 €	133.435,13 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 127.535,13**

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: **€ 108.404,86**

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: **€ 81.303,64**

data 11/09/2018

il tecnico incaricato
MARCO BRUZZO