



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

NUOVO RITO FALLIMENTARE

21/2020

DEBITORE:

██████████ S.R.L.

GIUDICE:

DOTT. ██████████

CURATORE:

DOTT. ██████████

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/04/2025



TECNICO INCARICATO:

Emmanuele Auxilia

CF: ██████████

con studio in SAVONA (SV) ██████████

telefono: ██████████

fax: ██████████

email: ██████████

PEC: ██████████

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 21/2020

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

posto auto a VADO LIGURE Via Piave 224, frazione Valle di Vado, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (██████████ S.R.L.)

Tutti gli immobili facenti parte di lotti da 12 a 18 sono siti in comune di Vado Ligure, frazione Valle di Vado e sono parte delle pertinenze esterne del fabbricato di civile abitazione avente accesso dalla Via Piave al civico 224 C/D/E.

Il fabbricato è disposto su tre piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto ed un piano interrato e sorge in posizione arretrata rispetto al corso della via Piave alla quale è collegato da un breve tratto di viabilità interna.

I piani fuori terra sono interamente destinati alla civile abitazione mentre il piano interrato è adibito ad autorimessa. Il fabbricato è circondato sui lati sud-est, est e nord-ovest da porzioni di corte in parte trattate a giardino ed in parte ad aree di accesso, circolazione, manovra; sul lato nord ovest si trova una ampia porzione di terreno di proprietà pubblica adibita a parcheggio.

I lotti da 12 a 16 sono costituiti dai posti auto a raso posti in adiacenza alla corte di accesso al fabbricato sul lato sud (mappale 675 subalterni da 3 a 7); il lotto 17 è costituito - in alternativa - dai cinque posti riuniti in un unico lotto di vendita mentre il lotto 18 è costituito da una serie di porzioni di terreno o piccole aree "di risulta" costituite dalla corte medesima che funge da collegamento tra la viabilità di via Piave, il fabbricato e - tramite rampa - i box posti al piano interrato (mappale 673); ancora dalla rampa di accesso al piano interrato e da una stretta striscia di terreno a questa adiacente (mappali 694, 695 e 674); da un percorso pedonale lastricato in pietra posto sul lato nord del complesso (mappale 671); dalla scala di accesso - costituente anche uscita di emergenza dell'autorimessa interrata (mappale 670) e infine da una piccola area di accesso alle proprietà private dove sono alloggiate le utenze comuni del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, interno C. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 675 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, piano: T, intestato a ██████████ SRL con sede in Vado Ligure – cf. ██████████ derivante da Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002
Coerenze: mappale 673, posto auto sub. 4, mappale 369 e posto auto sub. 2

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

12,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.000,00
Data di conclusione della relazione:	28/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Tutti i posti auto che costituiscono i lotti da 12 a 16 sono liberi da contratti di affitto ma risultano saltuariamente utilizzati dai condomini, tutti gli altri immobili formanti il lotto 18, sono gravati da servitù di passo pedonale e carraio a favore dei condomini e delle proprietà confinanti.

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:

Convenzione edilizia, stipulata il 26/08/1999 a firma di [REDACTED] Notaio in Savona ai nn. 24.323 di repertorio, trascritta il 07/09/1999 a Savona ai nn. 7684/5412, a favore di Comune di Vado Ligure, contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Convenzione edilizia.

Convenzione edilizia sottoscritta all'atto del rilascio del titolo in base al quale fu edificato il fabbricato interessa i mappali 221, 675, 658, 659 e 660 tutti del foglio 11

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/04/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 174 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.945/928, a favore di [REDACTED] nato a Savona (SV) il 27 settembre 1967 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 15.000,00.

Importo capitale: € 6.384,76.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/06/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 308 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.946/929, a favore di [REDACTED]

nato a Torino (TO) il 28 aprile 1968 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 24.550,04.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/08/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 387 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.947/930, a favore di [REDACTED] nato in Marocco (EE) l'1 gennaio 1971 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 10.000,00.

Importo capitale: € 4.197,92.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/02/2015 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 168 di rep. di repertorio, iscritta il 26/03/2015 a Savona ai nn. 2040/272, a favore di [REDACTED] S.P.A.” con sede in Savona (SV) codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 995.601,27.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 25/10/2020 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 22/77 di repertorio, trascritta il 16/11/2020 a Savona ai nn. 9467/7199, a favore di Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] S.r.l., contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Savona.

Per maggior dettaglio si rimanda al lotto 1

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:

[REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED]

per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01/04/1996 a firma di

██████ Notaio in Savona ai nn. 13246 di repertorio, trascritto il 30/05/2022 a Savona ai nn. 2942 RP.

Parte venditrice erano i Signori ██████ nata a VADO LIGURE (SV) il 01/06/1968; ██████ nato a VADO LIGURE (SV) il 21/11/1959; ██████ nata a VADO LIGURE (SV) il 13/02/1962 I venditori erano pervenuti nella titolarità dei beni da data antecedente al ventennio.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. 1988 del 15/09/1977 e successive varianti, l'immobile ricade in zona R.10 - Residenziale (Ristrutturazione). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.13 N.T.A. Tab. R10

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VADO LIGURE VIA PIAVE 224, FRAZIONE VALLE DI VADO

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

Posto auto a VADO LIGURE Via Piave 224, frazione Valle di Vado, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (██████ S.R.L.)

Tutti gli immobili facenti parte di lotti da 12 a 18 sono siti in comune di Vado Ligure, frazione Valle di Vado e sono parte delle pertinenze esterne del fabbricato di civile abitazione avente accesso dalla Via Piave al civico 224 C/D/E.

Il fabbricato è disposto su tre piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto ed un piano interrato e sorge

in posizione arretrata rispetto al corso della via Piave alla quale è collegato da un breve tratto di viabilità interna.

I piani fuori terra sono interamente destinati alla civile abitazione mentre il piano interrato è adibito ad autorimessa. Il fabbricato è circondato sui lati sud-est, est e nord-ovest da porzioni di corte in parte trattate a giardino ed in parte ad aree di accesso, circolazione, manovra; sul lato nord ovest si trova una ampia porzione di terreno di proprietà pubblica adibita a parcheggio.

I lotti da 12 a 16 sono costituiti dai posti auto a raso posti in adiacenza alla corte di accesso al fabbricato sul lato sud (mappale 675 subalterni da 3 a 7); il lotto 17 è costituito - in alternativa - dai cinque posti riuniti in un unico lotto di vendita mentre il lotto 18 è costituito da una serie di porzioni di terreno o piccole aree "di risulta" costituite dalla corte medesima che funge da collegamento tra la viabilità di via Piave, il fabbricato e - tramite rampa - i box posti al piano interrato (mappale 673); ancora dalla rampa di accesso al piano interrato e da una stretta striscia di terreno a questa adiacente (mappali 694, 695 e 674); da un percorso pedonale lastricato in pietra posto sul lato nord del complesso (mappale 671); dalla scala di accesso - costituente anche uscita di emergenza dell'autorimessa interrata (mappale 670) e infine da una piccola area di accesso alle proprietà private dove sono alloggiate le utenze comuni del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, interno C. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 675 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, piano: T, intestato a [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002
Coerenze: mappale 673, posto auto sub. 4, mappale 369 e posto auto sub. 2



area di accesso al complesso via Piave civ. 224 C/D/E - mappale 673



rampa di accesso ai box interrati mappali 673 e 694 e strette strisce di terreno adiacente mappali 674 - 695



corte di accesso al fabbricato e posti auto a raso mappali 673 e 675



camminamento pedonale lato nord ovest mappale 671



scala accesso ai box interrati mappale 670



area accesso alle proprietà confinanti ed ai contatori mappale 658

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (4 KM) GENOVA (50 KM)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO A SCALA TERRITORIALE



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO SU BASE SATELLITARE



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO SU BASE CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1,5 KM

autostrada distante 3.5 KM

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il cinque posti auto sono posti in continuità con la corte di accesso al fabbricato e fanno parte di una striscia composta in totale di n. 7 stalli disposti a spina di pesce.

Gli stalli sono delimitati da strisce bianche tracciate sul fondo del piazzale in asfalto (in precarie condizioni di manutenzione) e sono in parte dotati di dissuasori al parcheggio in tubolare metallico.

Il posto auto oggetto del lotto 13 viene identificato con il sub. 3 (lettera C) è il terzo procedendo dall'interno della corte.



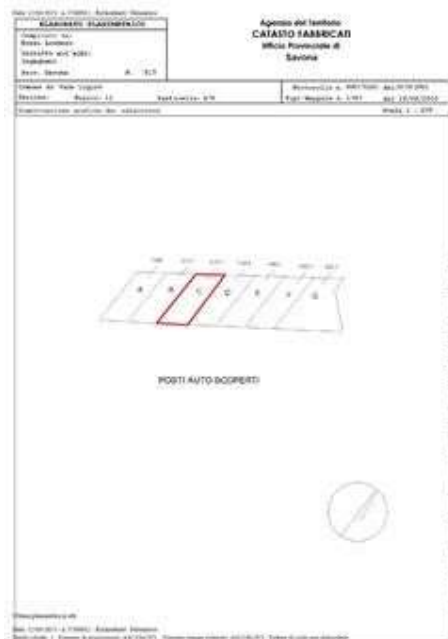
Posti auto a raso vista d'insieme

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
posto auto a raso	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00



Individuazione immobile su elaborato planimetrico



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I posti auto a raso, sia pur considerato il fatto che in zona sono disponibili aree di parcheggio pubblico, possono costituire un utile accessorio per le unità abitative costituenti il condominio; considerati i valori desumibili dai principali osservatori di mercato si ritiene di poter adottare un valore unitario pari ad € 6.000,00 per ogni posto auto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	6.000,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 6.000,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 6.000,00
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento pari al 15% del valore commerciale del bene per l'immediatezza della vendita e per l'assenza di garanzia per vizi oltre che per le condizioni generali del complesso di cui gli immobili fanno parte.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di SAVONA, conservatoria dei registri immobiliari di SAVONA, ufficio tecnico di VADO LIGURE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE - GUIDA VALORE CASA F.I.A.I.P. LIGURIA

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	posto auto	12,00	0,00	6.000,00	6.000,00
				6.000,00 €	6.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 100,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.000,00**

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: **€. 3.750,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 21/2020

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Posto auto a VADO LIGURE Via Piave 224, frazione Valle di Vado, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED] S.R.L.)

Per la descrizione generale si rimanda al lotto 12

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, interno D. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 675 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: Via Piave , piano: T, intestato a [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002
Coerenze: mappale 673, posto auto sub. 5, mappale 369 e posto auto sub. 3

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.000,00
Data di conclusione della relazione:	28/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Tutti i posti auto che costituiscono i lotti da 12 a 16 sono liberi da contratti di affitto ma risultano saltuariamente utilizzati dai condomini, tutti gli altri immobili formanti il lotto 18, sono gravati da servitù di passo pedonale e carraio a favore dei condomini e delle proprietà confinanti.

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:

Convenzione edilizia, stipulata il 26/08/1999 a firma di [REDACTED] Notaio in Savona ai nn. 24.323 di repertorio, trascritta il 07/09/1999 a Savona ai nn. 7684/5412, a favore di Comune di Vado Ligure, contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Convenzione edilizia.

Convenzione edilizia sottoscritta all'atto del rilascio del titolo in base al quale fu edificato il fabbricato interessa i mappali 221, 675, 658, 659 e 660 tutti del foglio 11

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/04/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 174 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.945/928, a favore di [REDACTED] nato a Savona (SV) il 27 settembre 1967 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 15.000,00.

Importo capitale: € 6.384,76.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/06/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 308 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.946/929, a favore di [REDACTED] nato a Torino (TO) il 28 aprile 1968 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 24.550,04.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/08/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 387 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.947/930, a favore di [REDACTED] nato in Marocco (EE) l'1 gennaio 1971 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 10.000,00.

Importo capitale: € 4.197,92.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/02/2015 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 168 di rep. di repertorio, iscritta il 26/03/2015 a Savona ai nn. 2040/272, a favore di [REDACTED] S.P.A.” con sede in Savona (SV) codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 995.601,27.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 25/10/2020 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 22/77 di repertorio, trascritta il 16/11/2020 a Savona ai nn. 9467/7199, a favore di Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] S.r.l., contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Savona.

Per maggior dettaglio si rimanda al lotto 1

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:

[REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01/04/1996 a firma di [REDACTED] Notaio in Savona ai nn. 13246 di repertorio, trascritto il 30/05/2022 a Savona ai nn. 2942 RP.

Parte venditrice erano i Signori [REDACTED] nata a VADO LIGURE (SV) il 01/06/1968; [REDACTED] nato a VADO LIGURE (SV) il 21/11/1959; [REDACTED] nata a VADO LIGURE (SV) il 13/02/1962 I venditori erano pervenuti nella titolarità dei beni da data antecedente al ventennio.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R, 1988 del 15/09/1977 e

successive varianti, l'immobile ricade in zona R.10 - Residenziale (Ristrutturazione). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.13 N.T.A. Tab. R10

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN VADO LIGURE VIA PIAVE 224, FRAZIONE VALLE DI VADO

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

Posto auto a VADO LIGURE Via Piave 224, frazione Valle di Vado, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (████████ S.R.L.)

Per la descrizione generale si rimanda al lotto 12

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, interno D. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 675 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: Via Piave , piano: T, intestato a ██████████ SRL con sede in Vado Ligure – cf. ██████████ derivante da Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002
Coerenze: mappale 673, posto auto sub. 5, mappale 369 e posto auto sub. 3



area di accesso al complesso via Piave civ. 224 C/D/E - mappale 673



rampa di accesso ai box interrati mappali 673 e 694 e strisce di terreno adiacente mappali 674 - 695



corte di accesso al fabbricato e posti auto a raso mappali 673 e 675



camminamento pedonale lato nord ovest mappale 671



scala accesso ai box interrati mappale 670



area accesso alle proprietà confinanti ed ai contatori mappale 658

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (4 KM) GENOVA (50 KM)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO A SCALA TERRITORIALE



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO SU BASE SATELLITARE



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO SU BASE CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1,5 KM

autostrada distante 3.5 KM

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il cinque posti auto sono posti in continuità con la corte di accesso al fabbricato e fanno parte di una striscia composta in totale di n. 7 stalli disposti a spina di pesce.

Gli stalli sono delimitati da strisce bianche tracciate sul fondo del piazzale in asfalto (in precarie condizioni di manutenzione) e sono in parte dotati di dissuasori al parcheggio in tubolare metallico.

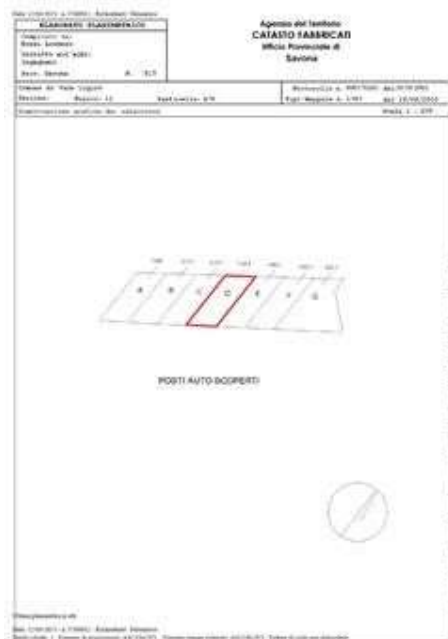
Il posto auto oggetto del lotto 13 viene identificato con il sub. 4 (lettera D) è il quarto procedendo dall'interno della corte.

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
posto auto a raso	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00



Individuazione immobile su elaborato planimetrico

Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I posti auto a raso, sia pur considerato il fatto che in zona sono disponibili aree di parcheggio pubblico, possono costituire un utile accessorio per le unità abitative costituenti il condominio; considerati i valori desumibili dai principali osservatori di mercato si ritiene di poter adottare un valore unitario pari ad € 6.000,00 per ogni posto auto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	6.000,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 6.000,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 6.000,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento pari al 15% del valore commerciale del bene per l'immediatezza della vendita e per l'assenza di garanzia per vizi oltre che per le condizioni generali del complesso di cui gli immobili fanno parte.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di SAVONA, conservatoria dei registri immobiliari di SAVONA, ufficio tecnico di VADO LIGURE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE - GUIDA VALORE CASA F.I.A.I.P. LIGURIA

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	posto auto	12,00	0,00	6.000,00	6.000,00
				6.000,00 €	6.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 100,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.000,00**

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: **€. 3.750,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 21/2020

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Posto auto a VADO LIGURE Via Piave 224, frazione Valle di Vado, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (██████████ S.R.L.)

Per la descrizione generale si rimanda al lotto 12

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, interno E. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 675 sub. 5 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, piano: T, intestato a ██████████ SRL con sede in Vado Ligure – cf. ██████████ derivante da Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.000,00
Data di conclusione della relazione:	28/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Tutti i posti auto che costituiscono i lotti da 12 a 16 sono liberi da contratti di affitto ma risultano saltuariamente utilizzati dai condomini, tutti gli altri immobili formanti il lotto 18, sono gravati da servitù di passo pedonale e carraio a favore dei condomini e delle proprietà confinanti.

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:

Convenzione edilizia, stipulata il 26/08/1999 a firma di [REDACTED] Notaio in Savona ai nn. 24.323 di repertorio, trascritta il 07/09/1999 a Savona ai nn. 7684/5412, a favore di Comune di Vado Ligure, contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Convenzione edilizia.

Convenzione edilizia sottoscritta all'atto del rilascio del titolo in base al quale fu edificato il fabbricato interessa i mappali 221, 675, 658, 659 e 660 tutti del foglio 11

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/04/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 174 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.945/928, a favore di [REDACTED] nato a Savona (SV) il 27 settembre 1967 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 15.000,00.

Importo capitale: € 6.384,76.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/06/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 308 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.946/929, a favore di [REDACTED] nato a Torino (TO) il 28 aprile 1968 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 24.550,04.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/08/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 387 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.947/930, a favore di [REDACTED] nato in Marocco (EE) l'1 gennaio 1971 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 10.000,00.

Importo capitale: € 4.197,92.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/02/2015 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 168 di rep. di repertorio, iscritta il 26/03/2015 a Savona ai nn. 2040/272, a favore di [REDACTED] S.P.A.” con sede in Savona (SV) codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 995.601,27.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 25/10/2020 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 22/77 di repertorio, trascritta il 16/11/2020 a Savona ai nn. 9467/7199, a favore di Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] S.r.l., contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Savona.

Per maggior dettaglio si rimanda al lotto 1

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:

[REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01/04/1996 a firma di [REDACTED] Notaio in Savona ai nn. 13246 di repertorio, trascritto il 30/05/2022 a Savona ai nn. 2942 RP.

Parte venditrice erano i Signori [REDACTED] nata a VADO LIGURE (SV) il 01/06/1968; [REDACTED] nato a VADO LIGURE (SV) il 21/11/1959; [REDACTED] nata a VADO LIGURE (SV) il 13/02/1962 I venditori erano pervenuti nella titolarità dei beni da data antecedente al ventennio.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. 1988 del 15/09/1977 e successive varianti, l'immobile ricade in zona R.10 - Residenziale (Ristrutturazione). Norme tecniche

di attuazione ed indici: Art.13 N.T.A. Tab. R10

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN VADO LIGURE VIA PIAVE 224, FRAZIONE VALLE DI VADO

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

Posto auto a VADO LIGURE Via Piave 224, frazione Valle di Vado, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (██████████ S.R.L.)

Per la descrizione generale si rimanda al lotto12

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, interno E. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 675 sub. 5 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, piano: T, intestato a ██████████ SRL con sede in Vado Ligure – cf. ██████████ derivante da Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002



area di accesso al complesso via Piave civ. 224 C/D/E - mappale 673



rampa di accesso ai box interrati mappali 673 e 694 e strette strisce di terreno adiacente mappali 674 - 695



corte di accesso al fabbricato e posti auto a raso mappali 673 e 675



camminamento pedonale lato nord ovest mappale 671



scala accesso ai box interrati mappale 670



area accesso alle proprietà confinanti ed ai contatori mappale 658

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (4 KM) GENOVA (50 KM)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO A SCALA TERRITORIALE



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO SU BASE SATELLITARE



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO SU BASE CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1,5 KM

autostrada distante 3.5 KM

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I cinque posti auto sono posti in continuità con la corte di accesso al fabbricato e fanno parte di una striscia composta in totale di n. 7 stalli disposti a spina di pesce.

Gli stalli sono delimitati da strisce bianche tracciate sul fondo del piazzale in asfalto (in precarie condizioni di manutenzione) e sono in parte dotati di dissuasori al parcheggio in tubolare metallico.

Il posto auto oggetto del lotto 14 viene identificato con il sub. 5 (lettera E) è il quinto procedendo dall'interno della corte.



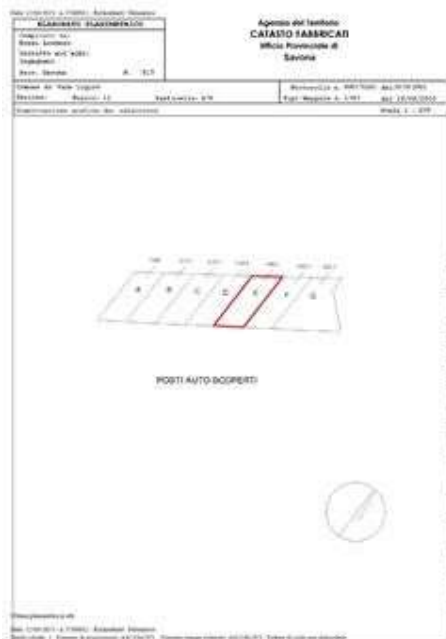
Vista generale dei posti auto a raso

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
posto auto a raso	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00



Individuazione immobile su elaborato planimetrico



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I posti auto a raso, sia pur considerato il fatto che in zona sono disponibili aree di parcheggio pubblico, possono costituire un utile accessorio per le unità abitative costituenti il condominio; considerati i valori desumibili dai principali osservatori di mercato si ritiene di poter adottare un valore unitario pari ad € 6.000,00 per ogni posto auto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 6.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 6.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone

limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento pari al 15% del valore commerciale del bene per l'immediatezza della vendita e per l'assenza di garanzia per vizi oltre che per le condizioni generali del complesso di cui gli immobili fanno parte.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di SAVONA, conservatoria dei registri immobiliari di SAVONA, ufficio tecnico di VADO LIGURE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE - GUIDA VALORE CASA F.I.A.I.P. LIGURIA

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	posto auto	12,00	0,00	6.000,00	6.000,00
				6.000,00 €	6.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 100,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.000,00**

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: **€. 3.750,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 21/2020

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Posto auto a VADO LIGURE Via Piave 224, frazione Valle di Vado, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (██████████ S.R.L.)

Per la descrizione generale si rimanda al lotto12

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, interno F. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 675 sub. 6 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, piano: T, intestato a ██████████ SRL con sede in Vado Ligure – cf. ██████████ derivante da Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002
Coerenze: mappale 673, posto auto sub. 7, mappale 369 e posto auto sub. 5

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.000,00
Data di conclusione della relazione:	28/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Tutti i posti auto che costituiscono i lotti da 12 a 16 sono liberi da contratti di affitto ma risultano saltuariamente utilizzati dai condomini, tutti gli altri immobili formanti il lotto 18, sono gravati da servitù di passo pedonale e carraio a favore dei condomini e delle proprietà confinanti.

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:

Convenzione edilizia, stipulata il 26/08/1999 a firma di [REDACTED] Notaio in Savona ai nn. 24.323 di repertorio, trascritta il 07/09/1999 a Savona ai nn. 7684/5412, a favore di Comune di Vado Ligure, contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Convenzione edilizia.

Convenzione edilizia sottoscritta all'atto del rilascio del titolo in base al quale fu edificato il fabbricato interessa i mappali 221, 675, 658, 659 e 660 tutti del foglio 11

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/04/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 174 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.945/928, a favore di [REDACTED] nato a Savona (SV) il 27 settembre 1967 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 15.000,00.

Importo capitale: € 6.384,76.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/06/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 308 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.946/929, a favore di [REDACTED] nato a Torino (TO) il 28 aprile 1968 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 24.550,04.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/08/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 387 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.947/930, a favore di [REDACTED] nato in Marocco (EE) l'1 gennaio 1971 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 10.000,00.

Importo capitale: € 4.197,92.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/02/2015 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 168 di rep. di repertorio, iscritta il 26/03/2015 a Savona ai nn. 2040/272, a favore di [REDACTED] S.P.A.” con sede in Savona (SV) codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 995.601,27.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 25/10/2020 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 22/77 di repertorio, trascritta il 16/11/2020 a Savona ai nn. 9467/7199, a favore di Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] S.r.l., contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Savona.

Per maggior dettaglio si rimanda al lotto 1

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:

[REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01/04/1996 a firma di [REDACTED] Notaio in Savona ai nn. 13246 di repertorio, trascritto il 30/05/2022 a Savona ai nn. 2942 RP.

Parte venditrice erano i Signori [REDACTED] nata a VADO LIGURE (SV) il 01/06/1968; [REDACTED] nato a VADO LIGURE (SV) il 21/11/1959; [REDACTED] nata a VADO LIGURE (SV) il 13/02/1962 I venditori erano pervenuti nella titolarità dei beni da data antecedente al ventennio.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R, 1988 del 15/09/1977 e

successive varianti, l'immobile ricade in zona R.10 - Residenziale (Ristrutturazione). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.13 N.T.A. Tab. R10

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN VADO LIGURE VIA PIAVE 224, FRAZIONE VALLE DI VADO

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

Posto auto a VADO LIGURE Via Piave 224, frazione Valle di Vado, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (████████ S.R.L.)

Per la descrizione generale si rimanda al lotto12

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, interno F. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 675 sub. 6 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, piano: T, intestato a █████████ SRL con sede in Vado Ligure – cf. █████████ derivante da Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002
Coerenze: mappale 673, posto auto sub. 7, mappale 369 e posto auto sub. 5



area di accesso al complesso via Piave civ. 224 C/D/E - mappale 673



rampa di accesso ai box interrati mappali 673 e 694 e strette strisce di terreno adiacente mappali 674 - 695



corte di accesso al fabbricato e posti auto a raso mappali 673 e 675



camminamento pedonale lato nord ovest mappale 671



scala accesso ai box interrati mappale 670



area accesso alle proprietà confinanti ed ai contatori mappale 658

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (4 KM) GENOVA (50 KM)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO A SCALA TERRITORIALE



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO SU BASE SATELLITARE



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO SU BASE CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1,5 KM

autostrada distante 3.5 KM

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il cinque posti auto sono posti in continuità con la corte di accesso al fabbricato e fanno parte di una striscia composta in totale di n. 7 stalli disposti a spina di pesce.

Gli stalli sono delimitati da strisce bianche tracciate sul fondo del piazzale in asfalto (in precarie condizioni di manutenzione) e sono in parte dotati di dissuasori al parcheggio in tubolare metallico.

Il posto auto oggetto del lotto 15 viene identificato con il sub. 6 (lettera F) è il sesto procedendo dall'interno della corte.



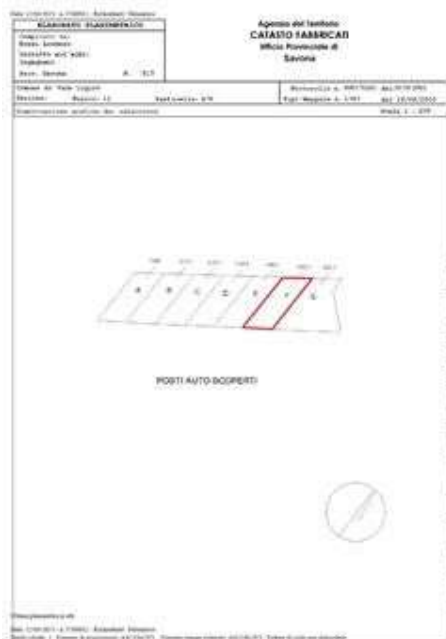
Vista generale posti auto a raso

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
posto auto a raso	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00



Individuazione immobile su elaborato planimetrico



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I posti auto a raso, sia pur considerato il fatto che in zona sono disponibili aree di parcheggio pubblico, possono costituire un utile accessorio per le unità abitative costituenti il condominio; considerati i valori desumibili dai principali osservatori di mercato si ritiene di poter adottare un valore unitario pari ad € 6.000,00 per ogni posto auto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	6.000,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 6.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 6.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento pari al 15% del valore commerciale del bene per l'immediatezza della vendita e per l'assenza di garanzia per vizi oltre che per le condizioni generali del complesso di cui gli immobili fanno parte.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di SAVONA, conservatoria dei registri immobiliari di SAVONA, ufficio tecnico di VADO LIGURE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE - GUIDA VALORE CASA F.I.A.I.P. LIGURIA

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	posto auto	12,00	0,00	6.000,00	6.000,00
				6.000,00 €	6.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 100,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.000,00**

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: **€. 3.750,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 21/2020

LOTTO 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Posto auto a VADO LIGURE Via Piave 224, frazione Valle di Vado, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED] S.R.L.)

Per la descrizione generale si rimanda al lotto12

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, interno G. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 675 sub. 7 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 92,24 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, piano: T, intestato a [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002

Coerenze: mappale 673 a due lati, mappale 613, mappale 369 e posto auto sub. 6

Va segnalata l'esistenza di una minima incongruenza tra la rappresentazione riportata nella mappa vegis e quelle contenute nella scheda planimetrica dell'immobile e nell'elaborato nel quale sono rappresentati tutti i subalterni del mappale 675. Dalla mappa vegis risulterebbe una minor porzione dell'area individuata come sub. 7 a favore del confinante mappale 743 di proprietà terzi; al contrario la consistenza rappresentata nella scheda catastale viene confermata da una verificata svolta in loco. Per risolvere la problematica potrebbe essere eseguito in rilievo in contraddittorio con la proprietà confinante per far coincidere mappa vegis con elaborato planimetrico e planimetria catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.000,00
Data di conclusione della relazione:	28/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Tutti i posti auto che costituiscono i lotti da 12 a 16 sono liberi da contratti di affitto ma risultano saltuariamente utilizzati dai condomini, tutti gli altri immobili formanti il lotto 18, sono gravati da servitù di passo pedonale e carraio a favore dei condomini e delle proprietà confinanti.

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:

Convenzione edilizia, stipulata il 26/08/1999 a firma di [REDACTED] Notaio in Savona ai nn. 24.323 di repertorio, trascritta il 07/09/1999 a Savona ai nn. 7684/5412, a favore di Comune di Vado Ligure, contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Convenzione edilizia.

Convenzione edilizia sottoscritta all'atto del rilascio del titolo in base al quale fu edificato il fabbricato interessa i mappali 221, 675, 658, 659 e 660 tutti del foglio 11

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/04/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 174 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.945/928, a favore di [REDACTED] nato a Savona (SV) il 27 settembre 1967 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 15.000,00.

Importo capitale: € 6.384,76.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/06/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 308 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.946/929, a favore di [REDACTED] nato a Torino (TO) il 28 aprile 1968 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 24.550,04.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/08/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 387 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.947/930, a favore di [REDACTED] nato in Marocco (EE) l'1 gennaio 1971 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 10.000,00.

Importo capitale: € 4.197,92.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/02/2015 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 168 di rep. di repertorio, iscritta il 26/03/2015 a Savona ai nn. 2040/272, a favore di [REDACTED] S.P.A.” con sede in Savona (SV) codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 995.601,27.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 25/10/2020 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 22/77 di repertorio, trascritta il 16/11/2020 a Savona ai nn. 9467/7199, a favore di Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] S.r.l., contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Savona.

Per maggior dettaglio si rimanda al lotto 1

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:

[REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01/04/1996 a firma di [REDACTED] Notaio in Savona ai nn. 13246 di repertorio, trascritto il 30/05/2022 a Savona ai nn. 2942 RP.

Parte venditrice erano i Signori [REDACTED] nata a VADO LIGURE (SV) il 01/06/1968; [REDACTED] nato a VADO LIGURE (SV) il 21/11/1959; [REDACTED] nata a VADO LIGURE (SV) il 13/02/1962 I venditori erano pervenuti nella titolarità dei beni da data antecedente al ventennio.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. 1988 del 15/09/1977 e successive varianti, l'immobile ricade in zona R.10 - Residenziale (Ristrutturazione). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.13 N.T.A. Tab. R10

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN VADO LIGURE VIA PIAVE 224, FRAZIONE VALLE DI VADO

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

Posto auto a VADO LIGURE Via Piave 224, frazione Valle di Vado, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (████████ S.R.L.)

Per la descrizione generale si rimanda al lotto12

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, interno G. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 675 sub. 7 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 92,24 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, piano: T, intestato a ██████████ SRL con sede in Vado Ligure – cf. ██████████ derivante da Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002
Coerenze: mappale 673 a due lati, mappale 613, mappale 369 e posto auto sub. 6
Va segnalata l'esistenza di una minima incongruenza tra la rappresentazione riportata nella mappa vegis e quelle contenute nella scheda planimetrica dell'immobile e nell'elaborato nel quale sono rappresentati tutti i subalterni del mappale 675. Dalla mappa vegis risulterebbe una minor porzione dell'area individuata come sub. 7 a favore del confinante mappale 743 di proprietà terzi; al contrario la consistenza rappresentata nella scheda catastale viene confermata da una verificata svolta in loco. Per risolvere la problematica potrebbe essere eseguito in rilievo in contraddittorio con la proprietà confinante per far coincidere mappa vegis con elaborato planimetrico e planimetria catastale.



area di accesso al complesso via Piave civ. 224 C/D/E - mappale 673



rampa di accesso ai box interrati mappali 673 e 694 e strette strisce di terreno adiacente mappali 674 - 695



corte di accesso al fabbricato e posti auto a raso mappali 673 e 675



camminamento pedonale lato nord ovest mappale 671



scala accesso ai box interrati mappale 670



area accesso alle proprietà confinanti ed ai contatori mappale 658

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (4 KM) GENOVA (50 KM)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO A SCALA TERRITORIALE



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO SU BASE SATELLITARE



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO SU BASE CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1,5 KM

autostrada distante 3.5 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il cinque posti auto sono posti in continuità con la corte di accesso al fabbricato e fanno parte di una striscia composta in totale di n. 7 stalli disposti a spina di pesce.

Gli stalli sono delimitati da strisce bianche tracciate sul fondo del piazzale in asfalto (in precarie condizioni di manutenzione) e sono in parte dotati di dissuasori al parcheggio in tubolare metallico.

Il posto auto oggetto del lotto 16 viene identificato con il sub. 7 (lettera G) è il settimo procedendo dall'interno della corte.



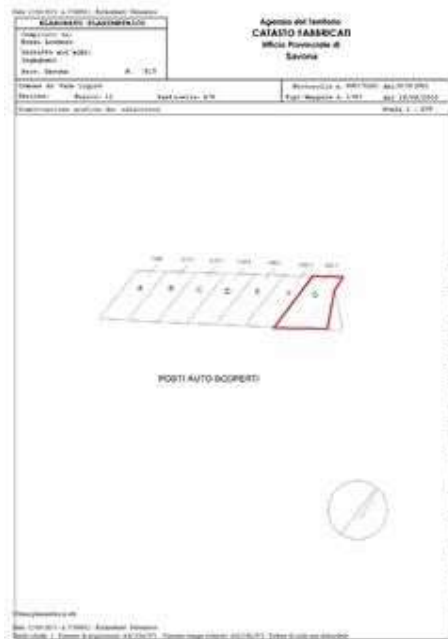
Vista d'insieme posti auto a raso

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
area parcheggio posti auto a raso	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00



Individuazione immobile su elaborato planimetrico



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I posti auto a raso, sia pur considerato il fatto che in zona sono disponibili aree di parcheggio pubblico, possono costituire un utile accessorio per le unità abitative costituenti il condominio; considerati i valori desumibili dai principali osservatori di mercato si ritiene di poter adottare un valore unitario pari ad € 6.000,00 per ogni posto auto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 6.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 6.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento pari al 15% del valore commerciale del bene per l'immediatezza della vendita e per l'assenza di garanzia per vizi oltre che per le condizioni generali del complesso di cui gli immobili fanno parte.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di SAVONA, conservatoria dei registri immobiliari di SAVONA, ufficio tecnico di VADO LIGURE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE - GUIDA VALORE CASA F.I.A.I.P. LIGURIA

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	posto auto	12,00	0,00	6.000,00	6.000,00

	6.000,00 €	6.000,00 €
--	------------	------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 6.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00
Arrotondamento del valore finale: €. 100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 5.000,00
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: €. 3.750,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 21/2020

LOTTO 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Numero 5 posti auto a VADO LIGURE Via Piave 224, frazione Valle di Vado, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([REDACTED] S.R.L.)

Per la descrizione generale si rimanda al lotto12

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, interno C-D-E-F-G. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 675 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, piano: T, intestato a [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002
- foglio 11 particella 675 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: Via Piave , piano: T, intestato a [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002
- foglio 11 particella 675 sub. 5 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, piano: T, intestato a [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002
- foglio 11 particella 675 sub. 6 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, piano: T, intestato a [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002
- foglio 11 particella 675 sub. 7 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 92,24 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, piano: T, intestato a [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002

Coerenze: I cinque immobili sopra elencati nel complesso: posto auto a raso sub. 2 e porzioni di area urbana identificate con i mappali 673, 473, 369 e 676

Va segnalata l'esistenza di una minima incongruenza tra la rappresentazione riportata nella mappa vegis e quelle contenute nella scheda planimetrica dell'immobile e nell'elaborato nel quale sono rappresentati tutti i subalterni del mappale 675. Dalla mappa vegis risulterebbe una minor porzione dell'area individuata come sub. 7 a favore del confinante mappale 743 di proprietà terzi; al contrario la consistenza rappresentata nella scheda catastale viene confermata da una verificata svolta in loco. Per risolvere la problematica potrebbe essere eseguito in rilievo in contraddittorio con la proprietà confinante per far coincidere mappa vegis con elaborato planimetrico e planimetria catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,00 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:	€. 30.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.000,00
Data di conclusione della relazione:	28/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Tutti i posti auto che costituiscono il lotto 17 sono liberi da contratti di affitto ma risultano saltuariamente utilizzati dai condomini, tutti gli altri immobili formanti il lotto 18, sono gravati da servitù di passo pedonale e carraio a favore dei condomini e delle proprietà confinanti.

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:

Convenzione edilizia, stipulata il 26/08/1999 a firma di [REDACTED] Notaio in Savona ai nn. 24.323 di repertorio, trascritta il 07/09/1999 a Savona ai nn. 7684/5412, a favore di Comune di Vado Ligure, contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Convenzione edilizia.

Convenzione edilizia sottoscritta all'atto del rilascio del titolo in base al quale fu edificato il fabbricato interessa i mappali 221, 675, 658, 659 e 660 tutti del foglio 11

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/04/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 174 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.945/928, a favore di [REDACTED] nato a Savona (SV) il 27 settembre 1967 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 15.000,00.

Importo capitale: € 6.384,76.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/06/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 308 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.946/929, a favore di [REDACTED] nato a Torino (TO) il 28 aprile 1968 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 24.550,04.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/08/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 387 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.947/930, a favore di [REDACTED] nato in Marocco (EE) l'1 gennaio 1971 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 10.000,00.

Importo capitale: € 4.197,92.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/02/2015 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 168 di rep. di repertorio, iscritta il 26/03/2015 a Savona ai nn. 2040/272, a favore di [REDACTED] S.P.A.” con sede in Savona (SV) codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 995.601,27.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 25/10/2020 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 22/77 di repertorio, trascritta il 16/11/2020 a Savona ai nn. 9467/7199, a favore di Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] S.r.l., contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Savona.

Per maggior dettaglio si rimanda al lotto 1

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:

██████████ SRL con sede in Vado Ligure – cf. ██████████
per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01/04/1996 a firma di
██████████ Notaio in Savona ai nn. 13246 di repertorio, trascritto il 30/05/2022 a Savona ai nn.
2942 RP.

Parte venditrice erano i Signori ██████████ nata a VADO LIGURE (SV) il 01/06/1968;
██████████ nato a VADO LIGURE (SV) il 21/11/1959; ██████████ nata a VADO
LIGURE (SV) il 13/02/1962 I venditori erano pervenuti nella titolarità dei beni da data antecedente al
ventennio.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. 1988 del 15/09/1977 e
successive varianti, l'immobile ricade in zona R.10 - Residenziale (Ristrutturazione). Norme tecniche
di attuazione ed indici: Art.13 N.T.A. Tab. R10

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN VADO LIGURE VIA PIAVE 224, FRAZIONE VALLE DI VADO

N. CINQUE POSTI AUTO

DI CUI AL PUNTO A

Numero 5 posti auto a VADO LIGURE Via Piave 224, frazione Valle di Vado, della superficie
commerciale di **72,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (██████████ S.R.L.)

Per la descrizione generale si rimanda al lotto12

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, interno C-D-E-F-G. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 675 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, piano: T, intestato a [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002
- foglio 11 particella 675 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, piano: T, intestato a [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002
- foglio 11 particella 675 sub. 5 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, piano: T, intestato a [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002
- foglio 11 particella 675 sub. 6 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, piano: T, intestato a [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002
- foglio 11 particella 675 sub. 7 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 92,24 Euro, indirizzo catastale: Via Piave, piano: T, intestato a [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Dichiarazione prot. n. 00176262 del 10/10/2002

Coerenze: I cinque immobili sopra elencati nel complesso: posto auto a raso sub. 2 e porzioni di area urbana identificate con i mappali 673, 473, 369 e 676

Va segnalata l'esistenza di una minima incongruenza tra la rappresentazione riportata nella mappa vegis e quelle contenute nella scheda planimetrica dell'immobile e nell'elaborato nel quale sono rappresentati tutti i subalterni del mappale 675. Dalla mappa vegis risulterebbe una minor porzione dell'area individuata come sub. 7 a favore del confinante mappale 743 di proprietà terzi; al contrario la consistenza rappresentata nella scheda catastale viene confermata da una verificata svolta in loco. Per risolvere la problematica potrebbe essere eseguito in rilievo in contraddittorio con la proprietà confinante per far coincidere mappa vegis con elaborato planimetrico e planimetria catastale.



area di accesso al complesso via Piave civ. 224 C/D/E - mappale 673



rampa di accesso ai box interrati mappali 673 e 694 e strette strisce di terreno adiacente mappali 674 - 695



corte di accesso al fabbricato e posti auto a raso mappali 673 e 675



camminamento pedonale lato nord ovest mappale 671



scala accesso ai box interrati mappale 670



area accesso alle proprietà confinanti ed ai contatori mappale 658

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (4 KM) GENOVA (50 KM)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO A SCALA TERRITORIALE



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO SU BASE SATELLITARE



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO SU BASE CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1,5 KM

autostrada distante 3.5 KM

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il cinque posti auto sono posti in continuità con la corte di accesso al fabbricato e fanno parte di una striscia composta in totale di n. 7 stalli disposti a spina di pesce.

Gli stalli sono delimitati da strisce bianche tracciate sul fondo del piazzale in asfalto (in precarie condizioni di manutenzione) e sono in parte dotati di dissuasori al parcheggio in tubolare metallico.

I posti auto oggetto del lotto 17 vengono identificati con i subalterni da 3 a 7 (lettere C-D-E-F-G) e sono il terzo, quarto, quinto, sesto e settimo posto procedendo dall'interno della corte.



Vista d'insieme dei posti auto a raso

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
area parcheggio posti auto a raso	72,00	x	100 %	=	72,00
Totale:	72,00				72,00

Journal of Management Education 35(10):1139-1150

Centro dei Fabbricati - Strada 10 11 2019 - Comune di Valdocchio (L. 9.28) - Foglio 11 - Particella 879 - Subalterno 30

Journal of Interpersonal Violence 30(12)

Comitato dei Fabbricati - Riunione del 30/12/2014 - Comune di Vigonovo L.B. (15/12/14) - v. Foglia 11 - Pervicella 471 - Indirizzo 7 v.

Planimetria catastale sub. 7



Planimetria catastale sub. 4



Planimetria catastale sub. 6

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I posti auto a raso, sia pur considerato il fatto che in zona sono disponibili aree di parcheggio pubblico, possono costituire un utile accessorio per le unità abitative costituenti il condominio; considerati i valori desumibili dai principali osservatori di mercato si ritiene di poter adottare un valore unitario pari ad € 6.000,00 per ogni posto auto da cui la seguente valutazione

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 30.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 30.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone

limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento pari al 15% del valore commerciale del bene per l'immediatezza della vendita e per l'assenza di garanzia per vizi oltre che per le condizioni generali del complesso di cui gli immobili fanno parte.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di SAVONA, conservatoria dei registri immobiliari di SAVONA, ufficio tecnico di VADO LIGURE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE - GUIDA VALORE CASA F.I.A.I.P. LIGURIA

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	posto auto	72,00	0,00	30.000,00	30.000,00
				30.000,00 €	30.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 30.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 500,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.000,00**

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: **€. 18.750,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 21/2020

LOTTO 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Aree reliquate dalla costruzione costituenti spazi ad uso condominiale a VADO LIGURE Via Piave 224, frazione Valle di Vado per la quota di 100/100 di piena proprietà (██████████ S.R.L.)

Per la descrizione generale si rimanda al lotto12

Il lotto nello specifico è costituito dalla corte di accesso che funge da collegamento tra la viabilità di via Piave , il fabbricato e - tramite rampa - i box posti al piano interrato (mappale 673); ancora dalla rampa di accesso al piano interrato e da una stretta striscia di terreno a questa adiacente (mappali 694, 695 e 674); da un percorso pedonale lastricato in pietra posto sul lato nord del complesso (mappale 671); dalla scala di accesso - costituente anche uscita di emergenza dell'autorimessa interrata (mappale 670) e infine da una piccola area di accesso alle proprietà private dove sono alloggiate le utenze comuni del fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 658 (catasto terreni), qualità /classe Incolto sterile , superficie 32, intestato a ██████████ SRL con sede in Vado Ligure – cf. ██████████ derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/08/1999 in atti dal 17/08/1999 (n. 1.1/1999)
Coerenze: mappali 669, 221, 217 e 211 del foglio 11
- foglio 11 particella 670 (catasto terreni), qualità /classe Incolto Sterile, superficie 23, intestato a ██████████ SRL con sede in Vado Ligure – cf. ██████████ derivante da FRAZIONAMENTO del 29/06/2002 Pratica n. 86965 in atti dal 29/06/2002 (n. 1331.1/2002)
Coerenze: Mappale 669 del foglio 11 a tutti i lati
- foglio 11 particella 674 (catasto terreni), qualità /classe Reliquato di Ente Urbano, superficie 24, intestato a ██████████ SRL con sede in Vado Ligure – cf. ██████████ derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 29/06/2002 Pratica n. 118135 in atti dal 29/06/2002 T.F. 1331/2002 (n. 1331.1/2002)
- foglio 11 particella 694 (catasto terreni), qualità /classe Incolto Sterile, superficie 28, intestato a ██████████ SRL con sede in Vado Ligure – cf. ██████████ derivante da FRAZIONAMENTO del 23/08/2004 Pratica n. SV0063475 in atti dal 23/08/2004 (n. 63475.1/2004)
- foglio 11 particella 695 (catasto terreni), qualità /classe Incolto Sterile, superficie 4, intestato a ██████████ SRL con sede in Vado Ligure – cf. ██████████ derivante da FRAZIONAMENTO del 23/08/2004 Pratica n. SV0063475 in atti dal 23/08/2004 (n. 63475.1/2004)
Coerenze: i quattro immobili sopra elencati, formanti un sol corpo a confini mappali 221, 669, 611, 370, 613, 675, 676 e 677 del foglio 11
- foglio 11 particella 671 (catasto terreni), qualità/classe Incolto Sterile, superficie 102, intestato a ██████████ SRL con sede in Vado Ligure – cf. ██████████ derivante da FRAZIONAMENTO del 29/06/2002 Pratica n. 86965 in atti dal 29/06/2002 (n. 1331.1/2002)

Coerenze: mappali 374, 208, 611 e 669 a due lati tutti del foglio 11

- foglio 11 particella 673 (catasto terreni), qualità /classe Reliquato di Ente Urbano, superficie 334, intestato a ██████████ SRL con sede in Vado Ligure – cf. ██████████ derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 29/06/2002 Pratica n. 118135 in atti dal 29/06/2002 T.F. 1331/2002 (n. 1331.1/2002)

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€. 6.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.000,00
Data di conclusione della relazione:	28/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Tutti gli altri immobili formanti il lotto 18, sono gravati da servitù di passo pedonale e carraio a favore dei condomini e delle proprietà confinanti.

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:

Convenzione edilizia, stipulata il 26/08/1999 a firma di ██████████ Notaio in Savona ai nn. 24.323 di repertorio, trascritta il 07/09/1999 a Savona ai nn. 7684/5412, a favore di Comune di Vado Ligure, contro ██████████ SRL con sede in Vado Ligure – cf. ██████████ derivante da Convenzione edilizia.

Convenzione edilizia sottoscritta all'atto del rilascio del titolo in base al quale fu edificato il fabbricato interessa i mappali 221, 675, 658, 659 e 660 tutti del foglio 11

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

PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/04/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 174 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.945/928, a favore di [REDACTED] nato a Savona (SV) il 27 settembre 1967 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 15.000,00.

Importo capitale: € 6.384,76.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/06/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 308 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.946/929, a favore di [REDACTED] nato a Torino (TO) il 28 aprile 1968 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 24.550,04.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/08/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 387 di rep. di repertorio, iscritta il 05/09/2013 a Savona ai nn. 7.947/930, a favore di [REDACTED] nato in Marocco (EE) l'1 gennaio 1971 codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 10.000,00.

Importo capitale: € 4.197,92.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/02/2015 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 168 di rep. di repertorio, iscritta il 26/03/2015 a Savona ai nn. 2040/272, a favore di [REDACTED] S.P.A.” con sede in Savona (SV) codice fiscale n. [REDACTED] contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 995.601,27.

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto della presente relazione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 25/10/2020 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 22/77 di repertorio, trascritta il 16/11/2020 a Savona ai nn. 9467/7199, a favore di Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] S.r.l., contro [REDACTED] SRL con sede in Vado Ligure – cf. [REDACTED] derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Savona.

Per maggior dettaglio si rimanda al lotto 1

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:

██████████ SRL con sede in Vado Ligure – cf. ██████████
per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01/04/1996 a firma di
██████████ Notaio in Savona ai nn. 13246 di repertorio, trascritto il 30/05/2022 a Savona ai nn.
2942 RP.
Parte venditrice erano i Signori ██████████ nata a VADO LIGURE (SV) il 01/06/1968;
██████████ nato a VADO LIGURE (SV) il 21/11/1959; ██████████ nata a VADO
LIGURE (SV) il 13/02/1962 I venditori erano pervenuti nella titolarità dei beni da data antecedente al
ventennio.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. 1988 del 15/09/1977 e
successive varianti, l'immobile ricade in zona R.10 - Residenziale (Ristrutturazione). Norme tecniche
di attuazione ed indici: Art.13 N.T.A. Tab. R10

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN VADO LIGURE VIA PIAVE 224, FRAZIONE VALLE DI VADO
AREE RELIQUATE DALLA COSTRUZIONE

COSTITUENTI SPAZI AD USO CONDOMINIALE

DI CUI AL PUNTO A

Aree reliquate dalla costruzione costituenti spazi ad uso condominiale a VADO LIGURE Via Piave 224, frazione Valle di Vado per la quota di 100/100 di piena proprietà (██████████ S.R.L.)

Per la descrizione generale si rimanda al lotto12

Il lotto nello specifico è costituito dalla corte di accesso che funge da collegamento tra la viabilità di via Piave , il fabbricato e - tramite rampa - i box posti al piano interrato (mappale 673); ancora dalla rampa di accesso al piano interrato e da una stretta striscia di terreno a questa adiacente (mappali 694, 695 e 674); da un percorso pedonale lastricato in pietra posto sul lato nord del complesso (mappale 671); dalla scala di accesso - costituente anche uscita di emergenza dell'autorimessa interrata (mappale 670) e infine da una piccola area di accesso alle proprietà private dove sono alloggiare le utenze comuni del fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 658 (catasto terreni), qualità/classe Incolto sterile , superficie 32, intestato a ██████████ SRL con sede in Vado Ligure – cf. ██████████ derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/08/1999 in atti dal 17/08/1999 (n. 1.1/1999)
Coerenze: mappali 669, 221, 217 e 211 del foglio 11
- foglio 11 particella 670 (catasto terreni), qualità /classe Incolto Sterile, superficie 23, intestato a ██████████ SRL con sede in Vado Ligure – cf. ██████████ derivante da FRAZIONAMENTO del 29/06/2002 Pratica n. 86965 in atti dal 29/06/2002 (n. 1331.1/2002)
Coerenze: Mappale 669 del foglio 11 a tutti i lati
- foglio 11 particella 674 (catasto terreni), qualità /classe Reliquato di Ente Urbano, superficie 24, intestato a ██████████ SRL con sede in Vado Ligure – cf. ██████████ derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 29/06/2002 Pratica n. 118135 in atti dal 29/06/2002 T.F. 1331/2002 (n. 1331.1/2002)
- foglio 11 particella 694 (catasto terreni), qualità /classe Incolto Sterile, superficie 28, intestato a ██████████ SRL con sede in Vado Ligure – cf. ██████████ derivante da FRAZIONAMENTO del 23/08/2004 Pratica n. SV0063475 in atti dal 23/08/2004 (n. 63475.1/2004)
- foglio 11 particella 695 (catasto terreni), qualità /classe Incolto Sterile, superficie 4, intestato a ██████████ SRL con sede in Vado Ligure – cf. ██████████ derivante da FRAZIONAMENTO del 23/08/2004 Pratica n. SV0063475 in atti dal 23/08/2004 (n. 63475.1/2004)
Coerenze: i quattro immobili sopra elencati, formanti un sol corpo a confini mappali 221, 669, 611, 370, 613, 675, 676 e 677 del foglio 11
- foglio 11 particella 671 (catasto terreni), qualità /classe Incolto Sterile, superficie 102, intestato a ██████████ SRL con sede in Vado Ligure – cf. ██████████ derivante da FRAZIONAMENTO del 29/06/2002 Pratica n. 86965 in atti dal 29/06/2002 (n. 1331.1/2002)
Coerenze: mappali 374, 208, 611 e 669 a due lati tutti del foglio 11
- foglio 11 particella 673 (catasto terreni), qualità /classe Reliquato di Ente Urbano, superficie 334, intestato a ██████████ SRL con sede in Vado Ligure – cf. ██████████ derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 29/06/2002 Pratica n. 118135 in atti dal 29/06/2002 T.F. 1331/2002 (n. 1331.1/2002)

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante



area di accesso al complesso via Piave civ. 224 C/D/E - mappale 673



rampa di accesso ai box interrati mappali 673 e 694 e strette strisce di terreno adiacente mappali 674 - 695



corte di accesso al fabbricato e posti auto a raso mappali 673 e 675



camminamento pedonale lato nord ovest mappale 671



scala accesso ai box interrati mappale 670



area accesso alle proprietà confinanti ed ai contatori mappale 658

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (4 KM) GENOVA (50 KM)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO A SCALA TERRITORIALE



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO SU BASE SATELLITARE



LOCALIZZAZIONE COMPLESSO SU BASE CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1,5 KM

autostrada distante 3.5 KM

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La rampa di accesso ai box interrati è pavimentata in asfalto in continuità con il piazzale di accesso e anche questa si trova in condizioni di manutenzione appena sufficienti; sul lato destro della discesa ai box, al di sopra della muratura di contenimento in cemento armato, è collocata la stretta striscia di terreno individuata con i mappali 674 e 695 che costituiscono reliquati della costruzione.

La striscia di camminamento pedonale posta sul retro del complesso, a margine dell'area a parcheggio di proprietà pubblica, è lastricata in pietra e si trova in discrete condizioni di manutenzione;

la scala di accesso - uscita di sicurezza dei box interrati è in cemento a vista ed è chiusa a metà della rampa da un cancello metallico dotato di maniglione antipanico.

Per quanto eventualmente utile va segnalato che tutte le aree in discorso - ad eccezione dei posti auto - sono gravate da servitù di passo pedonale e - ove possibile - carraio - a favore delle unità immobiliari costituenti il condominio e delle proprietà confinanti.

in continuità con la scala si trova infine la piccola area che funge da accesso alle proprietà private adiacenti al fabbricato principale e ad una delle unità abitative del piano terreno del condominio. La piccola area è pavimentata da una semplice soletta in cemento protetta da una guaina catramata ed è chiusa da una doppia cancellata metallica.

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
aree pertinenziali al fabbricato - accesso, scala di sicurezza e percorsi - e reliquati della costruzione	547,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	547,00				0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Alle porzioni che oggi costituiscono di fatto enti di uso condominiale - già gravati di servitù a favore di tutti i condomini - si ritiene di poter attribuire un valore forfettario pari ad € 6.000 da cui la seguente valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento pari al 15% del valore commerciale del bene per l'immediatezza della vendita e per l'assenza di garanzia per vizi oltre che per le condizioni generali del complesso di cui gli immobili fanno parte.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di SAVONA, conservatoria dei registri immobiliari di SAVONA, ufficio tecnico di VADO LIGURE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE - GUIDA VALORE CASA F.I.A.I.P. LIGURIA

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	aree reliquate dalla costruzione				
	costituenti spazi	0,00	0,00	6.000,00	6.000,00
	condominiali				
				6.000,00 €	6.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 100,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.000,00**

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: **€. 3.750,00**

data 28/04/2025

il tecnico incaricato

