



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

179/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Marco Gerbi

CF:GRBMRC56S09A388K

con studio in SAVONA (SV) VIA XX SETTEMBRE 11/4

telefono: 0198386928

email: gerbi.marco1@libero.it

PEC: marco.gerbi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a ALBENGA Regione Rapalline, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **49,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra ubicata nel Comune di Albenga ed avente accesso dal civ. n° 95/2 di Regione Rapalline.

L'unità immobiliare, avente altezza interna pari a mt. 3,20 circa, è composta da ampio locale ad uso commerciale, disimpegno, bagno e ripostiglio nonché da scala a chiocciola conducente al piano sottostante destinato ad uso autorimessa; all'unità immobiliare risultano altresì annessi ampia area scoperta antistante all'accesso nonché piccolo ripostiglio posto all'esterno ed in adiacenza al bagno (v. grafico illustrativo).

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in piastrelle di marmo e/o piastrelle di ceramica nei locali adibiti a bagno, disimpegno e ripostiglio, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a bagno e disimpegno, porte interne in legno e/o alluminio anodizzato, finestre in alluminio anodizzato dotate di vetro semplice, porta di ingresso con serratura di sicurezza.

Il riscaldamento dell'unità immobiliare è del tipo autonomo con caldaia a gas ubicata nel locale ripostiglio esterno e con elementi radianti in alluminio precisando che all'atto del sopralluogo il tutto non era funzionante; l'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento/raffrescamento con split a parete ed unità motore esterna.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano realizzati sottotraccia e all'atto del sopralluogo risultavano funzionanti ed a norma.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano buone.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 6 queste comprese.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dei luoghi dell'immobile e lo stato manutentivo dello stesso nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 213 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria C/1, classe 5, consistenza 39 mq, rendita 912,42 Euro, indirizzo catastale: Regione Rapalline, piano: S2-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: il piano terra confina con altra u.i.u. (BCNC - sub. 14), altra u.i.u. (sub. 4), altra u.i.u. (sub. 2) e rampa di accesso ai box; il piano seminterrato confina con altra u.i.u. (sub. 9), altra u.i.u. (BCNC - sub. 17), altra u.i.u. (sub. 8) e terrapieno.

B **box singolo** a ALBENGA Regione Rapalline, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **25,21** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale adibito a box ubicato nel Comune di Albenga Regione Rapalline facente parte di

autorimessa interrata priva di numero civico.

L'unità immobiliare, avente altezza pari a mt. 2,80 circa, è composta da un unico locale adibito a box.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in piastrelle di gres, pareti intonacate e tinteggiate, porta di accesso del tipo basculante in alluminio anodizzato con apertura manuale.

All'unità immobiliare in oggetto, oltre che accedersi a mezzo di rampa carrabile, si accede altresì pedonalmente tramite scala a chiocciola dipartentesi dall'annessa e sovrastante unità immobiliare censita catastalmente quale negozio (attualmente adibita ad ufficio).

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano normali.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese nn° 1, 2, 7 e 8.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dei luoghi dell'immobile e lo stato manutentivo dello stesso nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 213 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 138,82 Euro, indirizzo catastale: Regione Rapalline interno 16, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: area di manovra (BCNC - sub. 17), altra u.i.u. (sub. 1), terrapieno ed altra u.i.u. (sub. 10)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	74,22 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:	€. 126.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.100,00
Data della valutazione:	21/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata da soggetti terzi senza alcun titolo.

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:

domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione, stipulata il 03/11/1999 a firma di Tribunale Savona ai nn. rep. 1 di repertorio, trascritta il 10/11/1999 a Finale Ligure ai nn. RG 10227 RP 7455, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione, stipulata il 27/10/1999 a firma di Tribunale Savona ai nn. rep. 1 di repertorio, trascritta il 04/11/1999 a Finale Ligure ai nn. RG 10065 RP 7338, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/03/2009 a firma di Notaio Lettera Fernando ai nn. rep. 65552/10754 di repertorio, iscritta il 30/03/2009 a Finale Ligure ai nn. RG 3614 RP 543, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 700.000,00.

Importo capitale: € 350.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

1. Annotazione n. 1119 del 14/09/2012 (riduzione di somma); 2. Annotazione n. 11120 del 14/09/2012 (restrizione di beni);

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/10/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Savona ai nn. rep. 3260 di repertorio, trascritta il 10/11/2022 a Finale Ligure ai nn. RG 14769 RP 11747, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non risulta costituito il Condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/11/1998), con atto stipulato il 20/11/1998 a firma di Notaio Angelo Navone ai nn. rep. 71103 di repertorio, trascritto il 24/11/1998 a Finale Ligure ai nn. RG 9665 RP 7493.

1. Annotazione n. 1085 del 07/12/1999 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/11/1998 fino al 16/04/1992), con atto stipulato il 16/04/1992 a firma di Notaio Ermanno Corallo ai nn. rep.40052 di repertorio, registrato il 06/05/1992 a Albenga ai nn. 1586.

Trattasi di compravendita con riserva di proprietà. e successivo atto integrativo redatto dal Notaio Ermanno Corallo di Albenga in data 05/05/1992 rep. 40151, registrato ad Albenga il 06/05/1992 n. 673 nonché successivo atto di rinuncia alla riserva di proprietà redatto dal Notaio Ermanno Corallo di Albenga in data 28/09/1993 rep. 43906, registrato ad Albenga in data 06/10/1993 n. 1392.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. C.E. fasc. 556 cart. 18/1991, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato civile, presentata il 07/11/1991 con il n. prot. 2020 di protocollo, rilasciata il 10/01/1992 con il n. 34260 di protocollo

Concessione edilizia N. C.E. fasc. 57 cart. 3/1995, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di relativi a "Residenza Mimosa" - variante lotti P1 e P2 (C.E. n° 34260 del 10/01/1992 cart. 18/1991 fasc. 556), presentata il 29/07/1994 con il n. prot. 27066 di protocollo, rilasciata il 06/03/1995 con il n. 27066 di protocollo, agibilità del 19/06/1995 con il n. PROT. 16746 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ALBENGA REGIONE RAPALLINE, FRAZIONE -, QUARTIERE -

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a ALBENGA Regione Rapalline, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **49,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra ubicata nel Comune di Albenga ed avente accesso dal civ. n° 95/2 di Regione Rapalline.

L'unità immobiliare, avente altezza interna pari a mt. 3,20 circa, è composta da ampio locale ad uso commerciale, disimpegno, bagno e ripostiglio nonché da scala a chiocciola conducente al piano sottostante destinato ad uso autorimessa; all'unità immobiliare risultano altresì annessi ampia area scoperta antistante all'accesso nonché piccolo ripostiglio posto all'esterno ed in adiacenza al bagno (v. grafico illustrativo).

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in piastrelle di marmo e/o piastrelle di ceramica nei locali adibiti a bagno, disimpegno e ripostiglio, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a bagno e disimpegno, porte interne in legno e/o alluminio anodizzato, finestre in alluminio anodizzato dotate di vetro semplice, porta di ingresso con serratura di sicurezza.

Il riscaldamento dell'unità immobiliare è del tipo autonomo con caldaia a gas ubicata nel locale ripostiglio esterno e con elementi radianti in alluminio precisando che all'atto del sopralluogo il tutto non era funzionante; l'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento/raffrescamento con split a parete ed unità motore esterna.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano realizzati sottotraccia e all'atto del sopralluogo risultavano funzionanti ed a norma.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano buone.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 6 queste comprese.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dei luoghi dell'immobile e lo stato manutentivo dello stesso nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 213 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria C/1, classe 5, consistenza 39 mq, rendita 912,42 Euro, indirizzo catastale: Regione Rapalline, piano: S2-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: il piano terra confina con altra u.i.u. (BCNC - sub. 14), altra u.i.u. (sub. 4), altra u.i.u. (sub. 2) e rampa di accesso ai box; il piano seminterrato confina con altra u.i.u. (sub. 9), altra u.i.u. (BCNC - sub. 17), altra u.i.u. (sub. 8) e terrapieno.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	buono	
biblioteca	buono	
campo da tennis	buono	
campo da calcio	buono	
centro commerciale	buono	
centro sportivo	buono	
cinema	buono	
farmacie	buono	
municipio	buono	
musei	buono	
negozi al dettaglio	buono	
ospedale	buono	
palestra	buono	
palazzetto dello sport	buono	
piscina	buono	
polizia	buono	
scuola elementare	buono	
scuola media inferiore	buono	
scuola media superiore	buono	
spazi verde	buono	
stadio	buono	
supermercato	buono	
teatro	buono	
verde attrezzato	buono	
vigili del fuoco	buono	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 87,0	buono	
autobus distante Km 0,2	buono	
autostrada distante Km 2,5	buono	
ferrovia distante Km 4,5	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
negozio	46,12	x	100 %	=	46,12
area scoperta - superficie sino a mq. 25,0	25,00	x	10 %	=	2,50
area scoperta - superficie in eccedenza a mq. 25,0	19,57	x	2 %	=	0,39

Totale:	90,69	49,01
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dei luoghi dell'immobile e lo stato manutentivo dello stesso nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **88.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 88.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 88.000,00**

BENI IN ALBENGA REGIONE RAPALLINE, FRAZIONE -, QUARTIERE -

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a ALBENGA Regione Rapalline, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **25,21** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di locale adibito a box ubicato nel Comune di Albenga Regione Rapalline facente parte di autorimessa interrata priva di numero civico.

L'unità immobiliare, avente altezza pari a mt. 2,80 circa, è composta da un unico locale adibito a box.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in piastrelle di gres, pareti intonacate e tinteggiate, porta di accesso del tipo basculante in alluminio anodizzato con apertura manuale.

All'unità immobiliare in oggetto, oltre che accedersi a mezzo di rampa carrabile, si accede altresì pedonalmente tramite scala a chiocciola dipartentesi dall'annessa e sovrastante unità immobiliare censita catastalmente quale negozio (attualmente adibita ad ufficio).

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano normali.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese nn° 1, 2, 7 e 8.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dei luoghi dell'immobile e lo stato manutentivo dello stesso nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 213 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria C/6, classe

4, consistenza 24 mq, rendita 138,82 Euro, indirizzo catastale: Regione Rapalline interno 16, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: area di manovra (BCNC - sub. 17), altra u.i.u. (sub. 1), terrapieno ed altra u.i.u. (sub. 10)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 87,0	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante Km 0,2	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Km 2,5	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Km 4,5	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
box	25,21	x	100 %	=	25,21
Totale:	25,21				25,21

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dei luoghi dell'immobile e lo stato manutentivo dello stesso nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **38.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 38.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 38.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per questa tipologia di immobile è stata scelta la stima diretta comparativa e a corpo, la media dei rispettivi valori consente di ottenere il valore di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Albenga (SV)**, derivante da uno studio di comparazione eseguito su unità immobiliari similari, ubicate nella stessa zona e/o vicinanze, vendute e/o in vendita e per quanto possibile nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione, della superficie, dell'altezza di piano e dell'esposizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Albenga, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Albenga, agenzie: Albenga e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino immobiliare e Requot

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	negozio	49,01	0,00	88.000,00	88.000,00
B	box singolo	25,21	0,00	38.000,00	38.000,00
				126.000,00 €	126.000,00 €

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: **€. 126.000,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 107.100,00**

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: **€. 80.325,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A fabbricato in costruzione e posti auto scoperti a ALBENGA Frazione Campochiesa, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **187,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Dal sopralluogo esperito in data 24 Gennaio 2023 si è potuto accertare che allo stato attuale il mappale n° 1374 sub. 39 in oggi è costituito da struttura in cemento armato al grezzo e relative tamponature; quanto sopra è facilmente apprezzabile dall'esame della documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 14 queste comprese; ad ogni buon conto dall'esame della progettazione depositata presso il Comune di Albenga si è potuto desumere che le previsioni progettuali prevedevano:

- al piano terra un ingresso con sala di attesa di circa mq. 11,00, disimpegno, n° 3 uffici per una superficie di circa mq. 40,00, un locale archivio di mq. 12,00 circa e n° 2 bagni per una superficie di circa mq. 10,00 nonché n° 2 porticati esterni per una superficie di circa mq. 14,00 (v. allegato B – Grafici illustrativi);
- al piano primo, raggiungibile a mezzo di scala esterna, ingresso con sala d'attesa di circa mq. 13,00, disimpegno, n° 3 vani ad uso ufficio per una superficie di circa mq. 37,00 e un locale bagno con superficie di circa mq. 4,00 nonché n° 2 terrazzi aventi rispettivamente superficie pari a mq. 23,00 circa e mq. 12,00 circa (v. allegato B – Grafici illustrativi).

Il Permesso di costruire n. 27/2007 rilasciato in data 06/03/2009 e successive varianti è ormai divenuto inefficace e pertanto per il completamento del fabbricato si renderà necessario provvedere all'elaborazione e deposito di nuova progettazione.

Sono ancora da realizzarsi alcune opere a scorporo degli oneri di concessione così come da obbligazione pattuita con il Comune di Albenga.

Lo scrivente tiene a precisare altresì che dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albenga è possibile ripresentare la progettazione fermo restando le stesse clausole e/o prescrizioni con le quali è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 27/2007 rilasciato in data 06/03/2009 e successive varianti.

Per quanto concerne i posti auto, trattasi di posti auto scoperti, ubicati in area adiacente al fabbricato, e quali pertinenza dello stesso.

Il piazzale è finito con manto asfaltico e l'accesso carrabile è dotato di cancello metallico del tipo scorrevole.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1374 sub. 32 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Regione Rapalline, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: mapp. 1374 sub. 31, mapp. 1374 sub. 39, mapp. 1374 sub. 30 e mapp. 1374 sub. 30 (BCNC)
- foglio 9 particella 1374 sub. 33 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria C/6,

classe 1, consistenza 11 mq, rendita 39,77 Euro, indirizzo catastale: Regione Rapalline, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: mapp. 1374 sub. 32, mapp. 1374 sub. 39, mapp. 1374 sub. 34 e mapp. 1374 sub. 30 (BCNC)

- foglio 9 particella 1374 sub. 34 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 39,77 Euro, indirizzo catastale: Regione Rapalline, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: mapp. 1374 sub. 33, mapp. 1374 sub. 39, mapp. 1374 sub. 35 e mapp. 1374 sub. 30 (BCNC)
- foglio 9 particella 1374 sub. 35 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 39,77 Euro, indirizzo catastale: Regione Rapalline, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: mapp. 1374 sub. 34, mapp. 1374 sub. 39, mapp. 1374 sub. 36 e mapp. 1374 sub. 30 (BCNC)
- foglio 9 particella 1374 sub. 36 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 39,77 Euro, indirizzo catastale: Regione Rapalline, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: mapp. 1374 sub. 35, mapp. 1374 sub. 39, mapp. 1374 sub. 37 e mapp. 1374 sub. 30 (BCNC)
- foglio 9 particella 1374 sub. 37 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 39,77 Euro, indirizzo catastale: Regione Rapalline, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: mapp. 1374 sub. 36, mapp. 1374 sub. 39, mapp. 1374 sub. 38 e mapp. 1374 sub. 30 (BCNC)
- foglio 9 particella 1374 sub. 38 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Regione Rapalline, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: mapp. 1374 sub. 37, mapp. 1374 sub. 39, mapp. 422 e mapp. 1374 sub. 30 (BCNC)
- foglio 9 particella 1374 sub. 39 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria F/3, indirizzo catastale: Regione Rapalline, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da divisione del 17/02/2012 pratica n. SV0018096 in atti dal 17/02/2012 divisione (n. 1658.1/2012)
Coerenze: mapp. 1375, mapp. 1376, mapp. 422, mapp. 1374 sub. 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 e 38, mapp. 1374 sub. 30 (BCNC), mapp. 1374 sub. 24, mapp. 795
- foglio 9 particella 1376 (catasto terreni), sezione urbana CAM, qualita/classe orto irriguo 2, superficie 74, reddito agrario 1,36 €, reddito dominicale 3,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 29/05/2007 pratica n. SV0098479 in atti dal 29/05/2007 (n. 98479.1/2007)
Coerenze: Strada Campochiesa, mapp. 423, mapp. 421, mapp. 422, mapp. 1374 e mapp. 1375
- foglio 9 particella 1374 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 39,77 Euro, indirizzo catastale: Regione Rapalline, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 -

inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: mapp. 1374 sub. 39, mapp. 1374 sub. 30 (BCNC), mapp. 1374 sub. 25, mapp. 795

- foglio 9 particella 1374 sub. 31 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Regione Rapalline, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: mapp. 1374 sub. 39, mapp. 1374 sub. 32, mapp. 1374 sub. 30 (BCNC)
-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	187,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 169.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 143.650,00
Data della valutazione:	21/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/03/2009 a firma di Notaio Lettera Fernando ai nn. rep. 65552/10754 di repertorio, iscritta il 30/03/2009 a Finale Ligure ai nn. RG 3614 RP 543, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 700.000,00.

Importo capitale: € 350.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

1. Annotazione n. 1119 del 14/09/2012 (riduzione di somma); 2. Annotazione n. 11120 del 14/09/2012 (restrizione di beni);

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/10/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Savona ai nn. rep. 3260 di repertorio, trascritta il 10/11/2022 a Finale Ligure ai nn. RG 14769 RP 11747, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 22/12/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Savona ai nn. rep. 3744 di repertorio, trascritta il 10/01/2024 a Finale Ligure ai nn. RG 345 RP 284, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

atto unilaterale d'obbligo edilizio, stipulata il 03/10/2006 a firma di Notaio Lettera Fernando ai nn. rep. 63559/9450 di repertorio, trascritta il 07/10/2006 a Finale Ligure ai nn. RG 14856 RP 10212, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/09/2005), con atto stipulato il 12/09/2005 a firma di Notaio Luciano Basso ai nn. rep. 73249/12334 di repertorio, trascritto il 30/09/2005 a Finale Ligure ai nn. RG 13207 RP 8095

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 12/09/2005 fino al 16/04/1982), con atto stipulato il 16/04/1982 a firma di Notaio Ermanno Corallo ai nn. rep. 2281 di repertorio, trascritto il 26/04/1982 a Finale Ligure ai nn. 2842/2247.

E riunione di usufrutto in morte del *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** deceduto in data 03/08/1982

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **P.d.C. fasc. 374 cart. 18/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione n° 10 autorimesse pertinenziali interrata, presentata il 03/10/2002 con il n. prot. 39922 di protocollo, rilasciata il 20/03/2003.

E successiva domanda di voltura del 15/09/2005 prot. 40441

Permesso di costruire N. **P.d.C. fasc. 223 cart. 12/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di esecuzione di lavori relativi di variante al P.d.C. prot. 39922 del 20/03/2003 (riferimento n° cart. 18/2002 fasc. 374) per la realizzazione di n° 11 box interrati in più rispetto al progetto approvato, presentata il 13/03/2006 con il n. prot. 13732 di protocollo, rilasciata il 12/10/2007

Permesso di costruire N. **P.d.C. fasc. 363 cart. 27/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di fabbricato ad uso direzionale in variante al PRG con contestuale cessione di n° 40 posti auto pubblici al Comune di Albenga nel terreno di proprietà, presentata il 06/11/2007 con il n. prot. 54392 di protocollo, rilasciata il 06/03/2009

Permesso di costruire N. **P.d.C. fasc. 126 cart. 14/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al PdC prot. 54392 del 06/03/2009, presentata il 23/04/2010 con il n. prot. 17758 di protocollo, rilasciata il 21/10/2010 con il n. 79/2010 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 ALBENGA FRAZIONE CAMPOCHIESA, FRAZIONE -, QUARTIERE -

FABBRICATO IN COSTRUZIONE E POSTI AUTO SCOPERTI

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato in costruzione e posti auto scoperti a ALBENGA Frazione Campochiesa, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **187,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Dal sopralluogo esperito in data 24 Gennaio 2023 si è potuto accertare che allo stato attuale il mappale n° 1374 sub. 39 in oggi è costituito da struttura in cemento armato al grezzo e relative tamponature; quanto sopra è facilmente apprezzabile dall'esame della documentazione

fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 14 queste comprese; ad ogni buon conto dall'esame della progettazione depositata presso il Comune di Albenga si è potuto desumere che le previsioni progettuali prevedevano:

- **al piano terra un ingresso con sala di attesa di circa mq. 11,00, disimpegno, n° 3 uffici per una superficie di circa mq. 40,00, un locale archivio di mq. 12,00 circa e n° 2 bagni per una superficie di circa mq. 10,00 nonché n° 2 porticati esterni per una superficie di circa mq. 14,00 (v. allegato B – Grafici illustrativi);**
- **al piano primo, raggiungibile a mezzo di scala esterna, ingresso con sala d'attesa di circa mq. 13,00, disimpegno, n° 3 vani ad uso ufficio per una superficie di circa mq. 37,00 e un locale bagno con superficie di circa mq. 4,00 nonché n° 2 terrazzi aventi rispettivamente superficie pari a mq. 23,00 circa e mq. 12,00 circa (v. allegato B – Grafici illustrativi).**

Il Permesso di costruire n. 27/2007 rilasciato in data 06/03/2009 e successive varianti è ormai divenuto inefficace e pertanto per il completamento del fabbricato si renderà necessario provvedere all'elaborazione e deposito di nuova progettazione.

Sono ancora da realizzarsi alcune opere a scorporo degli oneri di concessione così come da obbligazione pattuita con il Comune di Albenga.

Lo scrivente tiene a precisare altresì che dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albenga è possibile ripresentare la progettazione fermo restando le stesse clausole e/o prescrizioni con le quali è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 27/2007 rilasciato in data 06/03/2009 e successive varianti.

Per quanto concerne i posti auto, trattasi di posti auto scoperti, ubicati in area adiacente al fabbricato, e quali pertinenza dello stesso.

Il piazzale è finito con manto asfaltico e l'accesso carrabile è dotato di cancello metallico del tipo scorrevole.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1374 sub. 32 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Regione Rapalline, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: mapp. 1374 sub. 31, mapp. 1374 sub. 39, mapp. 1374 sub. 30 e mapp. 1374 sub. 30 (BCNC)
- foglio 9 particella 1374 sub. 33 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 39,77 Euro, indirizzo catastale: Regione Rapalline, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: mapp. 1374 sub. 32, mapp. 1374 sub. 39, mapp. 1374 sub. 34 e mapp. 1374 sub. 30 (BCNC)
- foglio 9 particella 1374 sub. 34 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 39,77 Euro, indirizzo catastale: Regione Rapalline, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: mapp. 1374 sub. 33, mapp. 1374 sub. 39, mapp. 1374 sub. 35 e mapp. 1374 sub. 30 (BCNC)
- foglio 9 particella 1374 sub. 35 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 39,77 Euro, indirizzo catastale: Regione Rapalline, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: mapp. 1374 sub. 34, mapp. 1374 sub. 39, mapp. 1374 sub. 36 e mapp. 1374 sub. 30

(BCNC)

- foglio 9 particella 1374 sub. 36 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 39,77 Euro, indirizzo catastale: Regione Rapalline, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: mapp. 1374 sub. 35, mapp. 1374 sub. 39, mapp. 1374 sub. 37 e mapp. 1374 sub. 30 (BCNC)
- foglio 9 particella 1374 sub. 37 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 39,77 Euro, indirizzo catastale: Regione Rapalline, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: mapp. 1374 sub. 36, mapp. 1374 sub. 39, mapp. 1374 sub. 38 e mapp. 1374 sub. 30 (BCNC)
- foglio 9 particella 1374 sub. 38 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Regione Rapalline, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: mapp. 1374 sub. 37, mapp. 1374 sub. 39, mapp. 422 e mapp. 1374 sub. 30 (BCNC)
- foglio 9 particella 1374 sub. 39 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria F/3, indirizzo catastale: Regione Rapalline, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da divisione del 17/02/2012 pratica n. SV0018096 in atti dal 17/02/2012 divisione (n. 1658.1/2012)
Coerenze: mapp. 1375, mapp. 1376, mapp. 422, mapp. 1374 sub. 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 e 38, mapp. 1374 sub. 30 (BCNC), mapp. 1374 sub. 24, mapp. 795
- foglio 9 particella 1376 (catasto terreni), sezione urbana CAM, qualita/classe orto irriguo 2, superficie 74, reddito agrario 1,36 €, reddito dominicale 3,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 29/05/2007 pratica n. SV0098479 in atti dal 29/05/2007 (n. 98479.1/2007)
Coerenze: Strada Campochiesa, mapp. 423, mapp. 421, mapp. 422, mapp. 1374 e mapp. 1375
- foglio 9 particella 1374 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 39,77 Euro, indirizzo catastale: Regione Rapalline, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: mapp. 1374 sub. 39, mapp. 1374 sub. 30 (BCNC), mapp. 1374 sub. 25, mapp. 795
- foglio 9 particella 1374 sub. 31 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Regione Rapalline, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: mapp. 1374 sub. 39, mapp. 1374 sub. 32, mapp. 1374 sub. 30 (BCNC)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido
biblioteca

buono 
buono 

campo da tennis	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 86,0	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante Km 0,1	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Km 5,0	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Km 3,7	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
uffici	167,00	x	100 %	=	167,00
n° 9 posti auto scoperti	102,00	x	20 %	=	20,40
Totale:	269,00				187,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione del compendio immobiliare oggetto della presente stima si ritiene opportuno procedere come segue:

Il valore del compendio immobiliare alla data odierna, acquisito in virtù della potenzialità edificatoria di cui al **Progetto di cui al Permesso di Costruire rilasciato in data 06/03/2009 avente per oggetto la realizzazione di fabbricato ad uso direzionale in variante al PRG con contestuale cessione di n° 40 posti auto pubblici al Comune di Albenga nel terreno di proprietà e successive varianti**, è stato desunto mediante la differenza tra il valore di mercato degli immobili che si potranno realizzare in base a tali strumenti urbanistici ed il costo di costruzione relativo alla futura realizzazione degli immobili stessi.

Tale differenza porta a desumere che il valore potenziale del previsto fabbricato, in virtù della potenzialità edificatoria desumibile dal progetto sopra citato, sia pari a circa il 25% del valore di mercato degli immobili in futuro realizzabili una volta ultimati.

Per la valutazione del valore di mercato degli immobili realizzabili si procede ad una stima sintetica indiretta (o comparativa) in base ad elementi tecnici (mq.) moltiplicando le superfici realizzabili per un valore unitario medio al mq., corrispondente al più probabile valore di mercato per fabbricati analoghi per tipologia caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati in aree limitrofe all'area in cui verranno edificati fabbricati oggetto di stima.

I valori desunti dalla banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'O.M.I. e riferiti all'anno 2022 1° Semestre e pubblicati dall'Agenzia del Territorio di Savona, del Borsino Immobiliare e del Requot per le zone limitrofe alle aree oggetto di stima sono i seguenti:

Uso ufficio

- Valore unitario minimo €/mq. 1.533,00

- Valore unitario massimo €/mq. 2.188,00

ne consegue che il valore unitario medio sia pari a €/mq. 1.860,50

Si precisa che i valori sopra esposti sono riferiti ad un mercato immobiliare "usato" ed in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Da un primo esame ed a seguito di opportuna indagine, lo scrivente ritiene che i valori esposti dall'O.M.I., dal Borsino Immobiliare e dal Requot non siano applicabili allo specifico compendio immobiliare in quanto il compendio immobiliare stesso sarà di nuova costruzione.

Per quanto sopra lo scrivente ha ritenuto opportuno approfondire le indagini e pertanto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare nel Comune di Andora e nei comuni limitrofi, nonché sulla base di informazioni ed analisi assunte anche in via telematica dall'Osservatorio Immobiliare "Nomisma", si è desunto il più probabile futuro valore di mercato degli immobili precedentemente descritti, derivante da uno studio di comparazioni eseguite su immobili simili, ubicati nella stessa zona e/o vicinanze, venduti e/o in vendita e, per quanto possibile, nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione.

Tenuto conto dell'ubicazione degli immobili, della superficie del compendio immobiliare, dell'esposizione dello stesso e della relativa illuminazione naturale, considerando l'intervento edilizio di particolare pregio con ottime finiture interne, valutata, altresì, la condizione di manutenzione e conservazione delle strutture esistenti, si possono considerare validi i seguenti valori unitari:

Uso ufficio:

- Valore unitario medio di mercato per unità immobiliari a destinazione ufficio a libero mercato €/mq. 3.000,00

Valore globale del compendio immobiliare

Previsioni superficie commerciale mq. 167,00 ad uso ufficio oltre a n° 9 posti auto scoperti aventi superficie utile complessiva pari a mq. 102,00 circa ottenendo così una superficie commerciale complessiva pari a mq. 187,40.

mq. 187,40 x €/mq. 3.000,00 = €. 562.200,00

€. 562.200,00 x 0,30 = **€. 168.600,00 (euro centosessantottomilaseicento/00)**

Per quanto sopra il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente stima, acquisito a seguito delle potenzialità edificatorie, alla data odierna è pertanto pari ad €. 168.600,00 arrotondato per eccesso a **€. 169.000,00 (euro centosessantanovemila/00)**.

SI TIENE A PRECISARE CHE:

- dal sopralluogo esperito in data 24 Gennaio 2023 si è potuto accertare che allo stato attuale il mappale n° 1374 sub. 39 in oggi è costituito da struttura in cemento armato al grezzo e relative tamponature; quanto sopra è facilmente apprezzabile dall'esame della documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 14 queste comprese;

- il Permesso di costruire n. 27/2007 rilasciato in data 06/03/2009 e successive varianti è ormai divenuto inefficace e pertanto per il completamento del fabbricato si renderà necessario provvedere all'elaborazione e deposito di nuova progettazione;

- sono ancora da realizzarsi alcune opere a scorporo degli oneri di concessione così come da obbligazione pattuita con il Comune di Albenga;

Lo scrivente tiene a precisare altresì che dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albenga è possibile ripresentare la progettazione fermo restando le stesse clausole e/o prescrizioni con le quali è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 27/2007 rilasciato in data 06/03/2009 e successive varianti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	169.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 169.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 169.000,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per questa tipologia di immobile è stata scelta la stima diretta comparativa e a corpo, la media dei rispettivi valori consente di ottenere il valore di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Albenga** (SV), derivante da uno studio di comparazione eseguito su unità immobiliari similari, ubicate nella stessa zona e/o vicinanze, vendute e/o in vendita e per quanto possibile nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione, della superficie, dell'altezza di piano e dell'esposizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Albenga, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Albenga, agenzie: Albenga e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino immobiliare e Requot

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	fabbricato in costruzione e posti auto scoperti	187,40	0,00	169.000,00	169.000,00
				169.000,00 €	169.000,00 €

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: **€. 169.000,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 143.650,00**

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: **€. 107.737,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a ALBENGA Frazione Campochiesa, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **24,73** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di locale adibito a box ubicato nel Comune di Albenga Frazione Campochiesa facente parte di ampia autorimessa interrata; si precisa che l'intero fabbricato risulta privo di numero civico.

L'unità immobiliare, avente altezza pari a mt. 2,65 circa, è composta da un unico locale adibito a box.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in battuto di cemento, pareti realizzati in blocchetti di cls prefabbricato complete di intonaco, porta di accesso del tipo basculante in alluminio anodizzato con apertura manuale.

All'intero fabbricato si accede pedonalmente con apposito ingresso mentre con le auto si accede a mezzo di rampa carrabile.

Si precisa che dalla lettura dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio di cui al paragrafo "4.2.4 Altre limitazioni d'uso" si rileva che *"gli 11 box sono da intendersi pertinenziali alle unità immobiliari esistenti ed ubicate nel raggio di 500 mt."*

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano normali.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 4 queste comprese.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dei luoghi dell'immobile e lo stato manutentivo dello stesso nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intera costruzione.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1374 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria C/6, classe 4, consistenza 26 mq, rendita 150,39 Euro, indirizzo catastale: Regione Rapalline, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: mapp. 1376, mapp. 422, mapp. 1374 sub. 12 e mapp. 1374 sub. 22 (BCNC)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	24,73 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.592,14

Data della valutazione:

21/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/03/2009 a firma di Notaio Lettera Fernando ai nn. rep. 65552/10754 di repertorio, iscritta il 30/03/2009 a Finale Ligure ai nn. RG 3614 RP 543, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 700.000,00.

Importo capitale: € 350.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

1. Annotazione n. 1119 del 14/09/2012 (riduzione di somma); 2. Annotazione n. 11120 del 14/09/2012 (restrizione di beni);

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/10/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Savona ai nn. rep. 3260 di repertorio, trascritta il 10/11/2022 a Finale Ligure ai nn. RG 14769 RP 11747, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

atto unilaterale d'obbligo edilizio, stipulata il 03/10/2006 a firma di Notaio Lettera Fernando ai nn. rep. 63559/9450 di repertorio, trascritta il 07/10/2006 a Finale Ligure ai nn. RG 14856 RP 10212, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 135,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 82,86
Millesimi condominiali:	53,95

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/09/2005), con atto stipulato il 12/09/2005 a firma di Notaio Luciano Basso ai nn. rep. 73249/12334 di repertorio, trascritto il 30/09/2005 a Finale Ligure ai nn. RG 13207 RP 8095

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 12/09/2005 fino al 16/04/1982), con atto stipulato il 16/04/1982 a firma di Notaio Ermanno Corallo ai nn. rep. 2281 di repertorio, trascritto il 26/04/1982 a Finale Ligure ai nn. 2842/2247.

E riunione di usufrutto in morte del *** DATO OSCURATO *** deceduto in data 03/08/1982

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. P.d.C. fasc. 374 cart. 18/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione n° 10 autorimesse pertinenziali interrato, presentata il 03/10/2002 con il n. prot. 39922 di protocollo, rilasciata il 20/03/2003.

E successiva domanda di voltura del 15/09/2005 prot. 40441

Permesso di costruire **N. P.d.C. fasc. 223 cart. 12/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di esecuzione di lavori relativi di variante al P.d.C. prot. 39922 del 20/03/2003 (riferimento n° cart. 18/2002 fasc. 374) per la realizzazione di n° 11 box interrati in più rispetto al progetto approvato, presentata il 13/03/2006 con il n. prot. 13732 di protocollo, rilasciata il 12/10/2007

Permesso di costruire **N. P.d.C. fasc. 363 cart. 27/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di fabbricato ad uso direzionale in variante al PRG con contestuale cessione di n° 40 posti auto pubblici al Comune di Albenga nel terreno di proprietà, presentata il 06/11/2007 con il n. prot. 54392 di protocollo, rilasciata il 06/03/2009

Permesso di costruire **N. P.d.C. fasc. 126 cart. 14/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al PdC prot. 54392 del 06/03/2009, presentata il 23/04/2010 con il n. prot. 17758 di protocollo, rilasciata il 21/10/2010 con il n. 79/2010 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diverso dimensionamento del locale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione come da art. 6bis del DPR 380/01: €1.000,00
- diritti segreteria: €150,00
- oneri professionista (variabile a seconda del Tecnico scelto): €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diverso dimensionamento del locale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali per pratica DOCFA: €50,00
- oneri professionista per redazione e presentazione pratica DOCFA (variabile a seconda del Tecnico scelto): €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ALBENGA FRAZIONE CAMPOCHIESA, FRAZIONE -, QUARTIERE -

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a ALBENGA Frazione Campochiesa, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **24,73** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale adibito a box ubicato nel Comune di Albenga Frazione Campochiesa facente parte di ampia autorimessa interrata; si precisa che l'intero fabbricato risulta privo di numero civico.

L'unità immobiliare, avente altezza pari a mt. 2,65 circa, è composta da un unico locale adibito a box.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in battuto di cemento, pareti realizzati in blocchetti di cls prefabbricato complete di intonaco, porta di accesso del tipo basculante in alluminio anodizzato con apertura manuale.

All'intero fabbricato si accede pedonalmente con apposito ingresso mentre con le auto si accede a mezzo di rampa carrabile.

Si precisa che dalla lettura dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio di cui al paragrafo "4.2.4 Altre limitazioni d'uso" si rileva che **"gli 11 box sono da intendersi pertinentziali alle unità immobiliari esistenti ed ubicate nel raggio di 500 mt."**

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità

immobiliare risultano normali.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 4 queste comprese.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dei luoghi dell'immobile e lo stato manutentivo dello stesso nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intera costruzione.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1374 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria C/6, classe 4, consistenza 26 mq, rendita 150,39 Euro, indirizzo catastale: Regione Rapalline, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: mapp. 1376, mapp. 422, mapp. 1374 sub. 12 e mapp. 1374 sub. 22 (BCNC)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	buono	
biblioteca	buono	
campo da tennis	buono	
campo da calcio	buono	
centro commerciale	buono	
centro sportivo	buono	
cinema	buono	
farmacie	buono	
municipio	buono	
musei	buono	
negozi al dettaglio	buono	
ospedale	buono	
palestra	buono	
palazzetto dello sport	buono	
piscina	buono	
polizia	buono	
scuola elementare	buono	
scuola media inferiore	buono	
scuola media superiore	buono	
spazi verde	buono	
stadio	buono	
supermercato	buono	
teatro	buono	
verde attrezzato	buono	
vigili del fuoco	buono	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 86,0	buono	
autobus distante Km 0,1	buono	

autostrada distante Km 5,0

buono 

ferrovia distante Km 3,7

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
box	24,73	x	100 %	=	24,73
Totale:	24,73				24,73

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dei luoghi dell'immobile e lo stato manutentivo dello stesso nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intera costruzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **48.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 48.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per questa tipologia di immobile è stata scelta la stima diretta comparativa e a corpo, la media dei rispettivi valori consente di ottenere il valore di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Albenga** (SV), derivante da uno studio di comparazione eseguito su unità immobiliari similari, ubicate nella stessa zona e/o vicinanze, vendute e/o in vendita e per quanto possibile nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione, della superficie, dell'altezza di piano e dell'esposizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Albenga, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Albenga, agenzie: Albenga e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino immobiliare e Requot

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	box singolo	24,73	0,00	48.700,00	48.700,00
				48.700,00 €	48.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 45.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 82,86**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.592,14**

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: **€. 28.944,11**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2022

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **box singolo** a ALBENGA Frazione Campochiesa, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **21,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di locale adibito a box ubicato nel Comune di Albenga Frazione Campochiesa facente parte di ampia autorimessa interrata; si precisa che l'intero fabbricato risulta privo di numero civico.

L'unità immobiliare, avente altezza pari a mt. 2,65 circa, è composta da un unico locale adibito a box.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in battuto di cemento, pareti realizzati in blocchetti di cls prefabbricato complete di intonaco, porta di accesso del tipo basculante in alluminio anodizzato con apertura manuale.

All'intero fabbricato si accede pedonalmente con apposito ingresso mentre con le auto si accede a mezzo di rampa carrabile.

Si precisa che dalla lettura dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio di cui al paragrafo "4.2.4 Altre limitazioni d'uso" si rileva che *"gli 11 box sono da intendersi pertinenziali alle unità immobiliari esistenti ed ubicate nel raggio di 500 mt."*

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano normali.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 5 queste comprese.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dei luoghi dell'immobile e lo stato manutentivo dello stesso nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intera costruzione.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1374 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 115,69 Euro, indirizzo catastale: Regione Rapalline, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: mapp. 1374 sub. 11, mapp. 422, mapp. 1374 sub. 13 e mapp. 1374 sub. 22 (BCNC)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	21,46 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.141,13

Data della valutazione:

21/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/03/2009 a firma di Notaio Lettera Fernando ai nn. rep. 65552/10754 di repertorio, iscritta il 30/03/2009 a Finale Ligure ai nn. RG 3614 RP 543, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 700.000,00.

Importo capitale: € 350.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

1. Annotazione n. 1119 del 14/09/2012 (riduzione di somma); 2. Annotazione n. 11120 del 14/09/2012 (restrizione di beni);

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/10/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Savona ai nn. rep. 3260 di repertorio, trascritta il 10/11/2022 a Finale Ligure ai nn. RG 14769 RP 11747, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

atto unilaterale d'obbligo edilizio, stipulata il 03/10/2006 a firma di Notaio Lettera Fernando ai nn. rep. 63559/9450 di repertorio, trascritta il 07/10/2006 a Finale Ligure ai nn. RG 14856 RP 10212, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 117,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 93,87
Millesimi condominiali:	47,29

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/09/2005), con atto stipulato il 12/09/2005 a firma di Notaio Luciano Basso ai nn. rep. 73249/12334 di repertorio, trascritto il 30/09/2005 a Finale Ligure ai nn. RG 13207 RP 8095

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 12/09/2005 fino al 16/04/1982), con atto stipulato il 16/04/1982 a firma di Notaio Ermanno Corallo ai nn. rep. 2281 di repertorio, trascritto il 26/04/1982 a Finale Ligure ai nn. 2842/2247.

E riunione di usufrutto in morte del *** DATO OSCURATO *** deceduto in data 03/08/1982

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. P.d.C. fasc. 374 cart. 18/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione n° 10 autorimesse pertinenziali interrato, presentata il 03/10/2002 con il n. prot. 39922 di protocollo, rilasciata il 20/03/2003.

E successiva domanda di voltura del 15/09/2005 prot. 40441

Permesso di costruire **N. P.d.C. fasc. 223 cart. 12/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di esecuzione di lavori relativi di variante al P.d.C. prot. 39922 del 20/03/2003 (riferimento n° cart. 18/2002 fasc. 374) per la realizzazione di n° 11 box interrati in più rispetto al progetto approvato, presentata il 13/03/2006 con il n. prot. 13732 di protocollo, rilasciata il 12/10/2007

Permesso di costruire **N. P.d.C. fasc. 363 cart. 27/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di fabbricato ad uso direzionale in variante al PRG con contestuale cessione di n° 40 posti auto pubblici al Comune di Albenga nel terreno di proprietà, presentata il 06/11/2007 con il n. prot. 54392 di protocollo, rilasciata il 06/03/2009

Permesso di costruire **N. P.d.C. fasc. 126 cart. 14/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al PdC prot. 54392 del 06/03/2009, presentata il 23/04/2010 con il n. prot. 17758 di protocollo, rilasciata il 21/10/2010 con il n. 79/2010 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diverso dimensionamento del locale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione come da art. 6bis del DPR 380/01: €1.000,00
- diritti segreteria: €150,00
- oneri professionista (variabile a seconda del Tecnico scelto): €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diverso dimensionamento del locale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali per pratica DOCFA: €50,00
- oneri professionista per redazione e presentazione pratica DOCFA (variabile a seconda del Tecnico scelto): €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ALBENGA FRAZIONE CAMPOCHIESA, FRAZIONE -, QUARTIERE -

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a ALBENGA Frazione Campochiesa, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **21,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale adibito a box ubicato nel Comune di Albenga Frazione Campochiesa facente parte di ampia autorimessa interrata; si precisa che l'intero fabbricato risulta privo di numero civico.

L'unità immobiliare, avente altezza pari a mt. 2,65 circa, è composta da un unico locale adibito a box.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in battuto di cemento, pareti realizzati in blocchetti di cls prefabbricato complete di intonaco, porta di accesso del tipo basculante in alluminio anodizzato con apertura manuale.

All'intero fabbricato si accede pedonalmente con apposito ingresso mentre con le auto si accede a mezzo di rampa carrabile.

Si precisa che dalla lettura dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio di cui al paragrafo "4.2.4 Altre limitazioni d'uso" si rileva che **"gli 11 box sono da intendersi pertinentziali alle unità immobiliari esistenti ed ubicate nel raggio di 500 mt."**

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità

immobiliare risultano normali.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 5 queste comprese.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dei luoghi dell'immobile e lo stato manutentivo dello stesso nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intera costruzione.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1374 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 115,69 Euro, indirizzo catastale: Regione Rapalline, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: mapp. 1374 sub. 11, mapp. 422, mapp. 1374 sub. 13 e mapp. 1374 sub. 22 (BCNC)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	buono	
biblioteca	buono	
campo da tennis	buono	
campo da calcio	buono	
centro commerciale	buono	
centro sportivo	buono	
cinema	buono	
farmacie	buono	
municipio	buono	
musei	buono	
negozi al dettaglio	buono	
ospedale	buono	
palestra	buono	
palazzetto dello sport	buono	
piscina	buono	
polizia	buono	
scuola elementare	buono	
scuola media inferiore	buono	
scuola media superiore	buono	
spazi verde	buono	
stadio	buono	
supermercato	buono	
teatro	buono	
verde attrezzato	buono	
vigili del fuoco	buono	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 86,0	buono	
autobus distante Km 0,1	buono	

autostrada distante Km 5,0

buono 

ferrovia distante Km 3,7

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
box	21,46	x	100 %	=	21,46
Totale:	21,46				21,46

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dei luoghi dell'immobile e lo stato manutentivo dello stesso nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intera costruzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **42.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 42.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 42.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per questa tipologia di immobile è stata scelta la stima diretta comparativa e a corpo, la media dei rispettivi valori consente di ottenere il valore di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Albenga** (SV), derivante da uno studio di comparazione eseguito su unità immobiliari similari, ubicate nella stessa zona e/o vicinanze, vendute e/o in vendita e per quanto possibile nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione, della superficie, dell'altezza di piano e dell'esposizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Albenga, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Albenga, agenzie: Albenga e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino immobiliare e Requot

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	box singolo	21,46	0,00	42.300,00	42.300,00
				42.300,00 €	42.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.100,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 93,87**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 33.141,13**

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: **€. 24.855,85**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2022

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a ALBENGA Frazione Campochiesa, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **22,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di locale adibito a box ubicato nel Comune di Albenga Frazione Campochiesa facente parte di ampia autorimessa interrata; si precisa che l'intero fabbricato risulta privo di numero civico.

L'unità immobiliare, avente altezza pari a mt. 2,65 circa, è composta da un unico locale adibito a box.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in battuto di cemento, pareti realizzati in blocchetti di cls prefabbricato complete di intonaco, porta di accesso del tipo basculante in alluminio anodizzato con apertura manuale.

All'intero fabbricato si accede pedonalmente con apposito ingresso mentre con le auto si accede a mezzo di rampa carrabile.

Si precisa che dalla lettura dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio di cui al paragrafo "4.2.4 Altre limitazioni d'uso" si rileva che *"gli 11 box sono da intendersi pertinentziali alle unità immobiliari esistenti ed ubicate nel raggio di 500 mt."*

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano normali.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 5 queste comprese.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dei luoghi dell'immobile e lo stato manutentivo dello stesso nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intera costruzione.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1374 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 115,69 Euro, indirizzo catastale: Regione Rapalline, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: mapp. 1374 sub. 12, mapp. 422, mapp. 1374 sub. 14 e mapp. 1374 sub. 22 (BCNC)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	22,22 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.379,00

Data della valutazione:

21/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/03/2009 a firma di Notaio Lettera Fernando ai nn. rep. 65552/10754 di repertorio, iscritta il 30/03/2009 a Finale Ligure ai nn. RG 3614 RP 543, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 700.000,00.

Importo capitale: € 350.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

1. Annotazione n. 1119 del 14/09/2012 (riduzione di somma); 2. Annotazione n. 11120 del 14/09/2012 (restrizione di beni);

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/10/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Savona ai nn. rep. 3260 di repertorio, trascritta il 10/11/2022 a Finale Ligure ai nn. RG 14769 RP 11747, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

atto unilaterale d'obbligo edilizio, stipulata il 03/10/2006 a firma di Notaio Lettera Fernando ai nn. rep. 63559/9450 di repertorio, trascritta il 07/10/2006 a Finale Ligure ai nn. RG 14856 RP 10212, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 120,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 131,00
Millesimi condominiali:	48,60

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/09/2005), con atto stipulato il 12/09/2005 a firma di Notaio Luciano Basso ai nn. rep. 73249/12334 di repertorio, trascritto il 30/09/2005 a Finale Ligure ai nn. RG 13207 RP 8095

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 12/09/2005 fino al 16/04/1982), con atto stipulato il 16/04/1982 a firma di Notaio Ermanno Corallo ai nn. rep. 2281 di repertorio, trascritto il 26/04/1982 a Finale Ligure ai nn. 2842/2247.

E riunione di usufrutto in morte del *** DATO OSCURATO *** deceduto in data 03/08/1982

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. P.d.C. fasc. 374 cart. 18/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione n° 10 autorimesse pertinenziali interrato, presentata il 03/10/2002 con il n. prot. 39922 di protocollo, rilasciata il 20/03/2003.

E successiva domanda di voltura del 15/09/2005 prot. 40441

Permesso di costruire **N. P.d.C. fasc. 223 cart. 12/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di esecuzione di lavori relativi di variante al P.d.C. prot. 39922 del 20/03/2003 (riferimento n° cart. 18/2002 fasc. 374) per la realizzazione di n° 11 box interrati in più rispetto al progetto approvato, presentata il 13/03/2006 con il n. prot. 13732 di protocollo, rilasciata il 12/10/2007

Permesso di costruire **N. P.d.C. fasc. 363 cart. 27/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di fabbricato ad uso direzionale in variante al PRG con contestuale cessione di n° 40 posti auto pubblici al Comune di Albenga nel terreno di proprietà, presentata il 06/11/2007 con il n. prot. 54392 di protocollo, rilasciata il 06/03/2009

Permesso di costruire **N. P.d.C. fasc. 126 cart. 14/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al PdC prot. 54392 del 06/03/2009, presentata il 23/04/2010 con il n. prot. 17758 di protocollo, rilasciata il 21/10/2010 con il n. 79/2010 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diverso dimensionamento del locale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione come da art. 6bis del DPR 380/01: €1.000,00
- diritti segreteria: €150,00
- oneri professionista (variabile a seconda del Tecnico scelto): €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diverso dimensionamento del locale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali per pratica DOCFA: €50,00
- oneri professionista per redazione e presentazione pratica DOCFA (variabile a seconda del Tecnico scelto): €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ALBENGA FRAZIONE CAMPOCHIESA, FRAZIONE -, QUARTIERE -

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a ALBENGA Frazione Campochiesa, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **22,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale adibito a box ubicato nel Comune di Albenga Frazione Campochiesa facente parte di ampia autorimessa interrata; si precisa che l'intero fabbricato risulta privo di numero civico.

L'unità immobiliare, avente altezza pari a mt. 2,65 circa, è composta da un unico locale adibito a box.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in battuto di cemento, pareti realizzati in blocchetti di cls prefabbricato complete di intonaco, porta di accesso del tipo basculante in alluminio anodizzato con apertura manuale.

All'intero fabbricato si accede pedonalmente con apposito ingresso mentre con le auto si accede a mezzo di rampa carrabile.

Si precisa che dalla lettura dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio di cui al paragrafo "4.2.4 Altre limitazioni d'uso" si rileva che **"gli 11 box sono da intendersi pertinentziali alle unità immobiliari esistenti ed ubicate nel raggio di 500 mt."**

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità

immobiliare risultano normali.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 5 queste comprese.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dei luoghi dell'immobile e lo stato manutentivo dello stesso nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intera costruzione.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1374 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 115,69 Euro, indirizzo catastale: Regione Rapalline, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: mapp. 1374 sub. 12, mapp. 422, mapp. 1374 sub. 14 e mapp. 1374 sub. 22 (BCNC)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	buono	
biblioteca	buono	
campo da tennis	buono	
campo da calcio	buono	
centro commerciale	buono	
centro sportivo	buono	
cinema	buono	
farmacie	buono	
municipio	buono	
musei	buono	
negozi al dettaglio	buono	
ospedale	buono	
palestra	buono	
palazzetto dello sport	buono	
piscina	buono	
polizia	buono	
scuola elementare	buono	
scuola media inferiore	buono	
scuola media superiore	buono	
spazi verde	buono	
stadio	buono	
supermercato	buono	
teatro	buono	
verde attrezzato	buono	
vigili del fuoco	buono	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 86,0	buono	
autobus distante Km 0,1	buono	

autostrada distante Km 5,0

buono 

ferrovia distante Km 3,7

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
box	22,22	x	100 %	=	22,22
Totale:	22,22				22,22

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dei luoghi dell'immobile e lo stato manutentivo dello stesso nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intera costruzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **43.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 43.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 43.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per questa tipologia di immobile è stata scelta la stima diretta comparativa e a corpo, la media dei rispettivi valori consente di ottenere il valore di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Albenga** (SV), derivante da uno studio di comparazione eseguito su unità immobiliari similari, ubicate nella stessa zona e/o vicinanze, vendute e/o in vendita e per quanto possibile nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione, della superficie, dell'altezza di piano e dell'esposizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Albenga, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Albenga, agenzie: Albenga e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino immobiliare e Requot

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	box singolo	22,22	0,00	43.800,00	43.800,00
				43.800,00 €	43.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 131,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 34.379,00**

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: **€. 25.784,25**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2022

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **box singolo** a ALBENGA Frazione Campochiesa, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **24,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di locale adibito a box ubicato nel Comune di Albenga Frazione Campochiesa facente parte di ampia autorimessa interrata; si precisa che l'intero fabbricato risulta privo di numero civico.

L'unità immobiliare, avente altezza pari a mt. 2,65 circa, è composta da un unico locale adibito a box.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in battuto di cemento, pareti realizzati in blocchetti di cls prefabbricato complete di intonaco, porta di accesso del tipo basculante in alluminio anodizzato con apertura manuale.

All'intero fabbricato si accede pedonalmente con apposito ingresso mentre con le auto si accede a mezzo di rampa carrabile.

Si precisa che dalla lettura dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio di cui al paragrafo "4.2.4 Altre limitazioni d'uso" si rileva che *"gli 11 box sono da intendersi pertinenziali alle unità immobiliari esistenti ed ubicate nel raggio di 500 mt."*

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano normali.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 4 queste comprese.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dei luoghi dell'immobile e lo stato manutentivo dello stesso nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intera costruzione.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1374 sub. 20 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 109,90 Euro, indirizzo catastale: Regione Rapalline, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: mapp. 1374 sub. 19, mapp. 422, mapp. 1374 sub. 21 e mapp. 1374 sub. 22 (BCNC)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	24,01 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.344,64

Data della valutazione:

21/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/03/2009 a firma di Notaio Lettera Fernando ai nn. rep. 65552/10754 di repertorio, iscritta il 30/03/2009 a Finale Ligure ai nn. RG 3614 RP 543, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 700.000,00.

Importo capitale: € 350.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

1. Annotazione n. 1119 del 14/09/2012 (riduzione di somma); 2. Annotazione n. 11120 del 14/09/2012 (restrizione di beni);

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/10/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Savona ai nn. rep. 3260 di repertorio, trascritta il 10/11/2022 a Finale Ligure ai nn. RG 14769 RP 11747, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

atto unilaterale d'obbligo edilizio, stipulata il 03/10/2006 a firma di Notaio Lettera Fernando ai nn. rep. 63559/9450 di repertorio, trascritta il 07/10/2006 a Finale Ligure ai nn. RG 14856 RP 10212, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 129,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 140,36
Millesimi condominiali:	52,1

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/09/2005), con atto stipulato il 12/09/2005 a firma di Notaio Luciano Basso ai nn. rep. 73249/12334 di repertorio, trascritto il 30/09/2005 a Finale Ligure ai nn. RG 13207 RP 8095

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 12/09/2005 fino al 16/04/1982), con atto stipulato il 16/04/1982 a firma di Notaio Ermanno Corallo ai nn. rep. 2281 di repertorio, trascritto il 26/04/1982 a Finale Ligure ai nn. 2842/2247.

E riunione di usufrutto in morte del *** DATO OSCURATO *** deceduto in data 03/08/1982

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. P.d.C. fasc. 374 cart. 18/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione n° 10 autorimesse pertinenziali interrato, presentata il 03/10/2002 con il n. prot. 39922 di protocollo, rilasciata il 20/03/2003.

E successiva domanda di voltura del 15/09/2005 prot. 40441

Permesso di costruire **N. P.d.C. fasc. 223 cart. 12/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di esecuzione di lavori relativi di variante al P.d.C. prot. 39922 del 20/03/2003 (riferimento n° cart. 18/2002 fasc. 374) per la realizzazione di n° 11 box interrati in più rispetto al progetto approvato, presentata il 13/03/2006 con il n. prot. 13732 di protocollo, rilasciata il 12/10/2007

Permesso di costruire **N. P.d.C. fasc. 363 cart. 27/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di fabbricato ad uso direzionale in variante al PRG con contestuale cessione di n° 40 posti auto pubblici al Comune di Albenga nel terreno di proprietà, presentata il 06/11/2007 con il n. prot. 54392 di protocollo, rilasciata il 06/03/2009

Permesso di costruire **N. P.d.C. fasc. 126 cart. 14/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al PdC prot. 54392 del 06/03/2009, presentata il 23/04/2010 con il n. prot. 17758 di protocollo, rilasciata il 21/10/2010 con il n. 79/2010 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diverso dimensionamento del locale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione come da art. 6bis del DPR 380/01: €1.000,00
- diritti segreteria: €150,00
- oneri professionista (variabile a seconda del Tecnico scelto): €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diverso dimensionamento del locale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali per pratica DOCFA: €50,00
- oneri professionista per redazione e presentazione pratica DOCFA (variabile a seconda del Tecnico scelto): €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ALBENGA FRAZIONE CAMPOCHIESA, FRAZIONE -, QUARTIERE -

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a ALBENGA Frazione Campochiesa, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **24,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale adibito a box ubicato nel Comune di Albenga Frazione Campochiesa facente parte di ampia autorimessa interrata; si precisa che l'intero fabbricato risulta privo di numero civico.

L'unità immobiliare, avente altezza pari a mt. 2,65 circa, è composta da un unico locale adibito a box.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in battuto di cemento, pareti realizzati in blocchetti di cls prefabbricato complete di intonaco, porta di accesso del tipo basculante in alluminio anodizzato con apertura manuale.

All'intero fabbricato si accede pedonalmente con apposito ingresso mentre con le auto si accede a mezzo di rampa carrabile.

Si precisa che dalla lettura dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio di cui al paragrafo "4.2.4 Altre limitazioni d'uso" si rileva che **"gli 11 box sono da intendersi pertinentziali alle unità immobiliari esistenti ed ubicate nel raggio di 500 mt."**

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità

immobiliare risultano normali.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 4 queste comprese.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dei luoghi dell'immobile e lo stato manutentivo dello stesso nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intera costruzione.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1374 sub. 20 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 109,90 Euro, indirizzo catastale: Regione Rapalline, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: mapp. 1374 sub. 19, mapp. 422, mapp. 1374 sub. 21 e mapp. 1374 sub. 22 (BCNC)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	buono	
biblioteca	buono	
campo da tennis	buono	
campo da calcio	buono	
centro commerciale	buono	
centro sportivo	buono	
cinema	buono	
farmacie	buono	
municipio	buono	
musei	buono	
negozi al dettaglio	buono	
ospedale	buono	
palestra	buono	
palazzetto dello sport	buono	
piscina	buono	
polizia	buono	
scuola elementare	buono	
scuola media inferiore	buono	
scuola media superiore	buono	
spazi verde	buono	
stadio	buono	
supermercato	buono	
teatro	buono	
verde attrezzato	buono	
vigili del fuoco	buono	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 86,0	buono	
autobus distante Km 0,1	buono	

autostrada distante Km 5,0

buono 

ferrovia distante Km 3,7

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
box	24,01	x	100 %	=	24,01
Totale:	24,01				24,01

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dei luoghi dell'immobile e lo stato manutentivo dello stesso nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intera costruzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **47.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 47.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 47.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per questa tipologia di immobile è stata scelta la stima diretta comparativa e a corpo, la media dei rispettivi valori consente di ottenere il valore di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Albenga** (SV), derivante da uno studio di comparazione eseguito su unità immobiliari similari, ubicate nella stessa zona e/o vicinanze, vendute e/o in vendita e per quanto possibile nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione, della superficie, dell'altezza di piano e dell'esposizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Albenga, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Albenga, agenzie: Albenga e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino immobiliare e Requot

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	box singolo	24,01	0,00	47.300,00	47.300,00
				47.300,00 €	47.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.100,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 140,36**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 37.344,64**

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: **€. 28.008,48**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2022

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a ALBENGA Frazione Campochiesa, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **24,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di locale adibito a box ubicato nel Comune di Albenga Frazione Campochiesa facente parte di ampia autorimessa interrata; si precisa che l'intero fabbricato risulta privo di numero civico.

L'unità immobiliare, avente altezza pari a mt. 2,65 circa, è composta da un unico locale adibito a box.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in battuto di cemento, pareti realizzati in blocchetti di cls prefabbricato complete di intonaco, porta di accesso del tipo basculante in alluminio anodizzato con apertura manuale.

All'intero fabbricato si accede pedonalmente con apposito ingresso mentre con le auto si accede a mezzo di rampa carrabile.

Si precisa che dalla lettura dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio di cui al paragrafo "4.2.4 Altre limitazioni d'uso" si rileva che *"gli 11 box sono da intendersi pertinenziali alle unità immobiliari esistenti ed ubicate nel raggio di 500 mt."*

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano normali.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 4 queste comprese.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dei luoghi dell'immobile e lo stato manutentivo dello stesso nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intera costruzione.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1374 sub. 21 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 121,47 Euro, indirizzo catastale: Regione Rapalline, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: mapp. 1374 sub. 20, mapp. 422, mapp. 1367, mapp. 715 e mapp. 1374 sub. 22 (BCNC)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	24,68 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 38.590,00

trova:

Data della valutazione:

21/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/03/2009 a firma di Notaio Lettera Fernando ai nn. rep. 65552/10754 di repertorio, iscritta il 30/03/2009 a Finale Ligure ai nn. RG 3614 RP 543, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 700.000,00.

Importo capitale: € 350.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

1. Annotazione n. 1119 del 14/09/2012 (riduzione di somma); 2. Annotazione n. 11120 del 14/09/2012 (restrizione di beni);

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/10/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Savona ai nn. rep. 3260 di repertorio, trascritta il 10/11/2022 a Finale Ligure ai nn. RG 14769 RP 11747, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

atto unilaterale d'obbligo edilizio, stipulata il 03/10/2006 a firma di Notaio Lettera Fernando ai nn. rep. 63559/9450 di repertorio, trascritta il 07/10/2006 a Finale Ligure ai nn. RG 14856 RP 10212, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 129,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	52,26

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/09/2005), con atto stipulato il 12/09/2005 a firma di Notaio Luciano Basso ai nn. rep. 73249/12334 di repertorio, trascritto il 30/09/2005 a Finale Ligure ai nn. RG 13207 RP 8095

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 12/09/2005 fino al 16/04/1982), con atto stipulato il 16/04/1982 a firma di Notaio Ermanno Corallo ai nn. rep. 2281 di repertorio, trascritto il 26/04/1982 a Finale Ligure ai nn. 2842/2247.

E riunione di usufrutto in morte del *** DATO OSCURATO *** deceduto in data 03/08/1982

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. P.d.C. fasc. 374 cart. 18/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione n° 10 autorimesse pertinenziali interrato, presentata il 03/10/2002 con il n. prot. 39922 di protocollo, rilasciata il 20/03/2003.

E successiva domanda di voltura del 15/09/2005 prot. 40441

Permesso di costruire **N. P.d.C. fasc. 223 cart. 12/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di esecuzione di lavori relativi di variante al P.d.C. prot. 39922 del 20/03/2003 (riferimento n° cart. 18/2002 fasc. 374) per la realizzazione di n° 11 box interrati in più rispetto al progetto approvato, presentata il 13/03/2006 con il n. prot. 13732 di protocollo, rilasciata il 12/10/2007

Permesso di costruire **N. P.d.C. fasc. 363 cart. 27/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di fabbricato ad uso direzionale in variante al PRG con contestuale cessione di n° 40 posti auto pubblici al Comune di Albenga nel terreno di proprietà, presentata il 06/11/2007 con il n. prot. 54392 di protocollo, rilasciata il 06/03/2009

Permesso di costruire **N. P.d.C. fasc. 126 cart. 14/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al PdC prot. 54392 del 06/03/2009, presentata il 23/04/2010 con il n. prot. 17758 di protocollo, rilasciata il 21/10/2010 con il n. 79/2010 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diverso dimensionamento del locale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione come da art. 6bis del DPR 380/01: €1.000,00
- diritti segreteria: €150,00
- oneri professionista (variabile a seconda del Tecnico scelto): €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diverso dimensionamento del locale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali per pratica DOCFA: €50,00
- oneri professionista per redazione e presentazione pratica DOCFA (variabile a seconda del Tecnico scelto): €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ALBENGA FRAZIONE CAMPOCHIESA, FRAZIONE -, QUARTIERE -

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a ALBENGA Frazione Campochiesa, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **24,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale adibito a box ubicato nel Comune di Albenga Frazione Campochiesa facente parte di ampia autorimessa interrata; si precisa che l'intero fabbricato risulta privo di numero civico.

L'unità immobiliare, avente altezza pari a mt. 2,65 circa, è composta da un unico locale adibito a box.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in battuto di cemento, pareti realizzati in blocchetti di cls prefabbricato complete di intonaco, porta di accesso del tipo basculante in alluminio anodizzato con apertura manuale.

All'intero fabbricato si accede pedonalmente con apposito ingresso mentre con le auto si accede a mezzo di rampa carrabile.

Si precisa che dalla lettura dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio di cui al paragrafo "4.2.4 Altre limitazioni d'uso" si rileva che **"gli 11 box sono da intendersi pertinentziali alle unità immobiliari esistenti ed ubicate nel raggio di 500 mt."**

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità

immobiliare risultano normali.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 4 queste comprese.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dei luoghi dell'immobile e lo stato manutentivo dello stesso nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intera costruzione.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1374 sub. 21 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 121,47 Euro, indirizzo catastale: Regione Rapalline, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: mapp. 1374 sub. 20, mapp. 422, mapp. 1367, mapp. 715 e mapp. 1374 sub. 22 (BCNC)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 86,0	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
----------------------------	-------	---------------------

autobus distante Km 0,1
 autostrada distante Km 5,0
 ferrovia distante Km 3,7

buono 
 buono 
 buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
box	24,68	x	100 %	=	24,68
Totale:	24,68				24,68

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dei luoghi dell'immobile e lo stato manutentivo dello stesso nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intera costruzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **48.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 48.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 48.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per questa tipologia di immobile è stata scelta la stima diretta comparativa e a corpo, la media dei rispettivi valori consente di ottenere il valore di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Albenga (SV)**, derivante da uno studio di comparazione eseguito su unità immobiliari similari, ubicate nella stessa zona e/o vicinanze, vendute e/o in vendita e per quanto possibile nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione, della superficie, dell'altezza di piano e dell'esposizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Albenga, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Albenga, agenzie: Albenga e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino immobiliare e Requot

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	box singolo	24,68	0,00	48.600,00	48.600,00
				48.600,00 €	48.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 45.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.590,00**

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: **€. 28.942,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2022

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **posto auto** a ALBENGA Frazione Campochiesa, frazione -, quartiere - per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreni in oggi destinati a parcheggio pubblico a seguito della convenzione edilizia stipulata con il Comune di Albenga e di cui al paragrafo "4.1.4 Altre limitazioni d'uso".

Per la stipula della sopra citata convenzione edilizia si evidenzia che **i beni del presente lotto identificati con il mapp. 1375 e mapp. 423 del foglio 9 sono inalienabili.**

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 423 (catasto terreni), qualita/classe orto irriguo 2, superficie 830, reddito agrario 15,22 €, reddito dominicale 39,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 06/01/2000 pratica n. 98989 in atti dal 31/05/2002 =succ. n. 10081.1/2000)
Coerenze: Strada Campochiesa, mapp. 419, mapp. 421 e mapp. 1376
- foglio 9 particella 1375 (catasto terreni), qualita/classe orto irriguo 2, superficie 258, reddito agrario 4,73 €, reddito dominicale 12,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 29/05/2007 pratica n. SV 0098479 in atti dal 29/05/2007 (n. 98479.1/2007)
Coerenze: Strada Campochiesa, mapp. 1376, mapp. 1374 e mapp. 795

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Data della valutazione:	21/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Trattasi di posti auto pubblici derivanti da convenzione edilizia con il Comune di Albenga (v. paragrafo 7).

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 15/01/2009 a firma di Notaio Lettera Fernando ai nn. rep. 65407/10661 di repertorio, trascritta il 16/01/2009 a Finale Ligure ai nn. RG 722 RP 542, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

"costituisce oggetto del presente atto l'acquisizione da parte del Comune di Albenga dell'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Albenga - sezione Campochiesa, foglio 9, mappale 423, destinata a n. 31 (trentuno) posti auto a cielo aperto e marciapiede pedonale di separazione tra i posti auto e la Strada Provinciale, nonché l'acquisizione di parte del mappale 1375 del foglio 9 dell'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Albenga - sezione Campochiesa destinata a n. 4 (quattro) posti auto di cui uno per diversamente abili nonché n. 5 (cinque) posti per motocicli ad uso pubblico, oltre all'area destinata alla realizzazione della pensilina per la fermata dei mezzi pubblici"

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/03/2009 a firma di Notaio Lettera Fernando ai nn. rep. 65552/10754 di repertorio, iscritta il 30/03/2009 a Finale Ligure ai nn. RG 3614 RP 543, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 700.000,00.

Importo capitale: € 350.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

1. Annotazione n. 1119 del 14/09/2012 (riduzione di somma); 2. Annotazione n. 11120 del 14/09/2012 (restrizione di beni);

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 25/10/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Savona ai nn. rep. 3260 di repertorio, trascritta il 10/11/2022 a Finale Ligure ai nn. RG 14769 RP 11747, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

atto unilaterale d'obbligo edilizio, stipulata il 03/10/2006 a firma di Notaio Lettera Fernando ai nn. rep. 63559/9450 di repertorio, trascritta il 07/10/2006 a Finale Ligure ai nn. RG 14856 RP 10212, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/09/2005), con atto stipulato il 12/09/2005 a firma di Notaio Luciano Basso ai nn. rep. 73249/12334 di repertorio, trascritto il 30/09/2005 a Finale Ligure ai nn. RG 13207 RP 8095.
Il titolo è riferito solamente a fg. 9 mapp. 424 (in oggi mapp. 1374-1375-1376)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/2007), con atto stipulato il 28/12/2007 a firma di Notaio Ricci Roberto ai nn. rep. 61691/15183 di repertorio, trascritto il 15/01/2008 a Finale Ligure ai nn. RG 544 RP 392.
Il titolo è riferito solamente a fg. 9 mapp. 423

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 31/07/2001 fino al 23/12/1978), con atto stipulato il 23/12/1978 a firma di Ufficio del Registro ai nn. rep. 81/433 di repertorio, trascritto il 12/04/1980 a Finale Ligure ai nn. 2881/2405.
Il titolo è riferito solamente a fg. 9 mapp. 423.

Nonché successiva accettazione tacita di eredità stipulata dal Notaio Ricci Roberto in data 28/12/2007 rep. 61691, trascritta a Finale Ligure in data 20/12/2022 RG 16632 RP 13267

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 12/09/2005 fino al 16/04/1982), con atto stipulato il 16/04/1982 a firma di Notaio Ermanno Corallo ai nn. rep. 2281 di repertorio, trascritto il 26/04/1982 a Finale Ligure ai nn. 2842/2247.

Il titolo è riferito solamente a fg. 9 mapp. 424 (in oggi mapp. 1374-1375-1376).

E riunione di usufrutto in morte del *** DATO OSCURATO *** deceduto in data 03/08/1982

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 28/12/2007 fino al 31/07/2001), con atto stipulato il 31/07/2001 a firma di Ufficio del Registro ai nn. rep. 97/599 di repertorio, trascritto il 14/08/2001 a Finale Ligure ai nn. RG 8452 RP 6495.

Il titolo è riferito solamente a fg. 9 mapp. 423.

Nonché successiva accettazione tacita di eredità stipulata dal Notaio Ricci Roberto in data 28/12/2007 rep. 61691, trascritta a Finale Ligure in data 20/12/2022 RG 16633 RP 13268

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. P.d.C. fasc. 374 cart. 18/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione n° 10 autorimesse pertinenziali interrato, presentata il 03/10/2002 con il n.

prot. 39922 di protocollo, rilasciata il 20/03/2003.

E successiva domanda di voltura del 15/09/2005 prot. 40441

Permesso di costruire **N. P.d.C. fasc. 223 cart. 12/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di esecuzione di lavori relativi di variante al P.d.C. prot. 39922 del 20/03/2003 (riferimento n° cart. 18/2002 fasc. 374) per la realizzazione di n° 11 box interrati in più rispetto al progetto approvato, presentata il 13/03/2006 con il n. prot. 13732 di protocollo, rilasciata il 12/10/2007

Permesso di costruire **N. P.d.C. fasc. 363 cart. 27/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di fabbricato ad uso direzionale in variante al PRG con contestuale cessione di n° 40 posti auto pubblici al Comune di Albenga nel terreno di proprietà, presentata il 06/11/2007 con il n. prot. 54392 di protocollo, rilasciata il 06/03/2009

Permesso di costruire **N. P.d.C. fasc. 126 cart. 14/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al PdC prot. 54392 del 06/03/2009, presentata il 23/04/2010 con il n. prot. 17758 di protocollo, rilasciata il 21/10/2010 con il n. 79/2010 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 ALBENGA FRAZIONE CAMPOCHIESA, FRAZIONE -, QUARTIERE -

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a ALBENGA Frazione Campochiesa, frazione -, quartiere - per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreni in oggi destinati a parcheggio pubblico a seguito della convenzione edilizia stipulata con il Comune di Albenga e di cui al paragrafo “4.1.4 Altre limitazioni d’uso”.

Per la stipula della sopra citata convenzione edilizia si evidenzia che **i beni del presente lotto identificati con il mapp. 1375 e mapp. 423 del foglio 9 sono inalienabili.**

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 423 (catasto terreni), qualita/classe orto irriguo 2, superficie 830, reddito agrario 15,22 €, reddito dominicale 39,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 06/01/2000 pratica n. 98989 in atti

dal 31/05/2002 =suc 10081.1/2000)

Coerenze: Strada Campochiesa, mapp. 419, mapp. 421 e mapp. 1376

- foglio 9 particella 1375 (catasto terreni), qualita/classe orto irriguo 2, superficie 258, reddito agrario 4,73 €, reddito dominicale 12,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 29/05/2007 pratica n. SV 0098479 in atti dal 29/05/2007 (n. 98479.1/2007)

Coerenze: Strada Campochiesa, mapp. 1376, mapp. 1374 e mapp. 795

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 86,0

buono 

aeroporto distante Km 0,1

buono 

autostrada distante Km 5,0

buono 

ferrovia distante Km 3,7

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Albenga, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Albenga

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	0,00	0,00	0,00	0,00
				0,00 €	0,00 €

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: **€. 0,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 0,00****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: **€. 0,00**

data 21/03/2024

il tecnico incaricato
Marco Gerbi