



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 23/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BPM COVERED BOND SRL

GIUDICE:  
DOTT.ATZENI DAVIDE

CUSTODE:  
DOTT.BOTTA AMBROGIO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:  
**ARCH.GHIGLIONE TULLIO**

CF:GHGTLL64L30I480U  
con studio in ALBENGA (SV) Via Dalmazia 160c  
telefono: 0182544138  
fax: 0182541643  
email: studioighiglione@tiscali.it  
PEC: tullio.ghiglione@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2021

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

**A** villa singola a ALBENGA Reg.Enesi snc, della superficie commerciale di **143,56** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà favore dell'usufruttuario
- 1 a
- 1/2 usufrut favore
- 1/2 di usufrut favore dell'usufruttuario

Casa indipendente sviluppata su tre livelli: al piano seminterrato tramite serranda metallica si accede al vano garage identificato catastalmente al sub.2; all'interno dello stesso è presente cisterna di raccolta di acqua proveniente da pozzo ubicato in altra proprietà estranea al presente pignoramento; sempre al piano seminterrato vi sono altri locali ultimati al rustico e privi di pavimento identificato catastalmente al sub.3; al piano terra è presente l'appartamento identificato catastalmente al sub.1, composto da ampio soggiorno con cucina abitabile, bagno e camera da letto, esiste anche piano sottotetto identificato come locale di sgombero. I tre diversi livelli sono scollegati in quanto la scala a chiocciola è stata rimossa. Esiste porticato esterno su lato zona giorno. La casa risulta dotata da impianto termico funzionante a gas gpl tramite bombolone interrato ubicato in prossimità della casa che ne garantisce anche la fornitura di gas per la cucina. La fognatura è collettata in fossa biologica ubicata in prossimità della casa. Gli impianti elettrici sono sottotraccia per fornitura di corrente elettrica 220 volt. All'interno dei locali soggiorno e camera sono visibili macchie di muffa sui muri perimetrali come se si fosse verificata infiltrazione all'interno dei locali. Lo stato conservativo della casa è insufficiente e necessiterebbe di un'intervento manutentivo generale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 554 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 140 mq, rendita 735,95 Euro, indirizzo catastale: Regione Enesi, piano: T, intestato a

derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento

in visura dei dati di superficie

Coerenze: pert.596 del fg.4

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

**A.1** box doppio, composto da vano unico, sviluppa una superficie commerciale di **20,47** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 554 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana ALB, categoria C/6, classe 5, consistenza 79 mq, rendita 446,53 Euro, indirizzo catastale: Regione Enesi, piano: S1,

derivante da Variazione

del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie



Coerenze: part.596 del fg.4

**A.2 cantina**, composto da 3 vani, sviluppa una superficie commerciale di **4,28** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 554 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana ALB, categoria C/2, classe 5, consistenza 44 mq, rendita 152,25 Euro, indirizzo catastale: Regione Enesi, piano: seminterrato, intestato

-  
variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: part.596 del fg.4

questo immobile risulta non utilizzabile in quanto da ultimare e privo di pavimentazione

**B terreno agricolo** a ALBENGA Reg.Enesi snc, della superficie commerciale di **4.460,00** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà a favore dell'usufruttuario
- 1/2 di nuda proprietà a favore dell'usufruttuario
- 1/2 di usufrutt a favore dell'usufruttuario
- 1/2 di usufrutt a favore dell'usufruttuario

terreno acclive di mq.4460

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 596 (catasto terreni), sezione urbana ALB, qualita/classe Bosco Ceduo 2, superficie 4460, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 1,38 €, indirizzo catastale: Enesi, intestato a

, derivante da Frazionamento del 25/06/2007 pratica n.SV0111172 in atti dal 25/06/2007 (n.111172.1/2007)

Coerenze: da Nord in senso orario: fg.4 mapp.547, 285, 601, 598,599, 545

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>4.603,56 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>24,75 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 315.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 283.950,00</b>
Data della valutazione:	<b>31/05/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

### VERBALE DI ACCESSO AREA



In data **22 maggio 2024** alle ore **14.30** il sottoscritto CTU e il collaboratore del custode giudiziario, Dott. Mirko Ferrando, si sono recati presso il terreno oggetto della procedura esecutiva indicata in epigrafe al fine di effettuare l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento della procedura riunita.

Si da preliminarmente atto che: comproprietario ed esecutato, ha  
 lasciato il cancello carrabile aperto l'accesso agli immobili staggiati in  
 quanto, così come comunicato per le vie brevi, è impossibilitato ad essere presente al sopralluogo per motivi di salute;

Entrati all'interno del terreno censito a catasto terreni del Comune di Albenga (SV), **foglio 4, mappale 596**, il CTU e il collaboratore del custode hanno rinvenuto una situazione di profondo degrado di carattere igienico – sanitario a causa della presenza di cumuli di rifiuti (di vario tipo come ad esempio vecchi elettrodomestici, materiali di plastica, una carcassa di autovettura, motorini, etc.) A causa della presenza dei rifiuti **non** è stato possibile rinvenire all'interno della proprietà sia il bombolone interrato del GPL per il riscaldamento dell'immobile che la “fossa biologica” (in quanto l'immobile **non** è allacciato alla pubblica fognatura). Il pozzo da cui si attinge l'acqua per l'approvvigionamento idrico si trova su proprietà di terzi (si ricorda che l'immobile non è allacciato all'acquedotto pubblico).

Per quanto riguarda l'accesso sia all'immobile che al terreno censito a catasto terreni al **foglio 4, mappale 596**, è necessario attraversare la proprietà di un terzo. Si tratta di un **fondo intercluso**.

***NON RISULTA CHIARO SE L'ACCESSO ALLO STESSO AVVIENE ATTRAVERSO LA STRADA CHE DIPARTE DAL CANCELLO CARRABILE POSTO IN PROSSIMITÀ DELLA STRADA COMUNALE “REG. ENESI” CHE ATTRAVERSA LA PROPRIETÀ DI TERZI PRIMA DI GIUNGERE AL TERRENO DI PROPRIETÀ DEGLI ESECUTATI OPPURE PER IL TRAMITE DI UN SENTIERO CHE COSTEGGIA SEMPRE LA PROPRIETÀ DI TERZI, AD OGGI PARZIALMENTE IMPRATICABILE A CAUSA DELLA FOLTA VEGETAZIONE.***

***SI RICORDA SOLTANTO CHE SUL TERRENO CENSITO A CATASTO TERRENI FOGLIO 4, MAPPAL 596, È UBICATO IL BOMBOLONE DEL GAS COSÌ COME INDICATO NELLA PERIZIA DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE N. 23/2021. SI PRECISA CHE PER LE VIE BREVI ----- HA COMUNICATO DI VIVERE IN UN ALTRO LUOGO. SI PRECISA CHE DI FRONTE ALL'IMMOBILE È PRESENTE LA DISCARICA***

**N.B.SEGNALO INOLTRE CHE GLI IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO (FG.4 PART.554 E 596) SONO RAGGIUNGIBILI ESCLUSIVAMENTE TRANSITANDO DA STRADA PRIVATA, CON CANCELLATA METALLICA, CHE ATTRAVERSA LE PART.601-602 DEL FG.4 (ALTRE PROPRIETÀ) ; PERTANTO L'AREA OGGETTO DI PIGNORAMENTO SI PRESENTA COME UNA PARTICELLA CATASTALE INTERCLUSA.**



## 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 18/11/2007 a firma di Notaio Valentino Elpidio in Alassio ai nn. rep.n.42220/22081 di repertorio, iscritta il 15/12/2007 a Finale Ligure ai nn. 17416/3071, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 680.000,00.

Importo capitale: € 340.000,00.

Durata ipoteca: anni 30

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/05/2001 a firma di Tribunale di Albenga ai nn. rep.n.1060 di repertorio, trascritta il 12/06/2001 a Finale Ligure ai nn. n.5686/4334, contro Martinotti Andrea cod \_\_\_\_\_ derivante da verbale di pignoramento immobili.

Cancellato con annotamento depositato in data 12/11/2007 ai nn.16181/2838 (atto giudiziario del 23/20/2007 n.4310 di rep. Tribunale di Savona)

pignoramento, stipulata il 29/01/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario di Savona ai nn. rep.n.57 di repertorio trascritta il 02/03/2021 a Finale Ligure ai nn. 2369/1867, a favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ derivante \_\_\_\_\_ immobili  
pignoramento, \_\_\_\_\_ firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Savona ai nn. rep.3675 di repertorio, trascritta il 26/01/2024 a Finale Ligure ai nn. nn.984/382, a favore di BPM \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Sezione Albenga Fg.4 Part.596

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

, con atto stipulato il 23/10/2007 a firma di Notaio Valentino Elpidio in Alassio ai nn. 41919/21833 di repertorio, trascritto il 25/10/2007 a Finale Ligure ai nn. 15443/9925.

Immobile acquistato da \_\_\_\_\_ il quale si riserva l'indice edificatorio della part.596 del fg.4

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\_\_\_\_\_ con atto stipulato il 29/05/1996 a firma di Notaio Navone Angelo in Albenga ai nn. rep.n.62613 di repertorio, trascritto il 20/06/1996 a Finale Ligure ai nn. 4490/3474

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **23504/1996**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di costruzione di fabbricato abitativo, rilasciata il 09/01/1996 con il n. 23504 di protocollo.

Al presente titolo edilizio, segue variante (parzialmente in sanatoria) di cui alla cartella n.3/1997 fasc.n.50 prot.n.40740 rilasciata in data 07/03/1998

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DPGR n.136 del 04/09/2002, l'immobile ricade in zona E3. L'area è gravata da: vincolo idrogeologico; vincolo boschivo ai sensi dell'art.142 comma 1 lett.g) del codice paesaggio ; area percorsa da incendio

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**



Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche interne al piano terra e cambio di destinazione d'uso del locale sottotetto

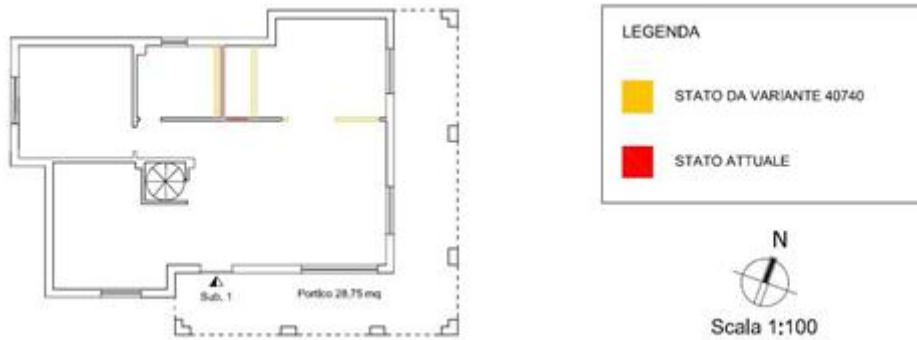
Le difformità sono regolarizzabili mediante: comunicazione art.22 della L.R.16/2008

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

Costi di regolarizzazione:

- comunicazione art.22 della L.R.16/2008: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



Sono state rilevate le seguenti difformità: cambio di destinazione d'uso nel locale sottotetto in abitazione

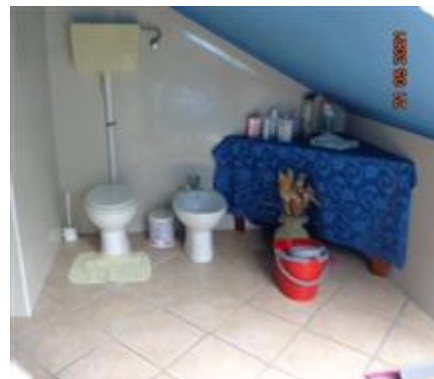
Le difformità sono regolarizzabili mediante: non essendo certa la data nella quale sono state effettuate le opere che hanno determinato il cambio di destinazione d'uso e quindi non accertabile la doppia conformità è preferibile la rimessa in pristino eliminando i sanitari ivi installati.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rimessa in pristino: €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a locale sottotetto



**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN ALBENGA REG.ENESI SNC

**VILLA SINGOLA**

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a ALBENGA Reg.Enesi snc, della superficie commerciale di **143,56** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda propriet  a favore dell'usufruttuario
- 1/2 di nuda propriet  a favore dell'usufruttuario
- 1/2 di usufrutto a favore dell'usufruttuario Lagerin Manuela
- 1/2 di usufrutto a favore dell'usufruttuario

Casa indipendente sviluppata su tre livelli: al piano seminterrato tramite serranda metallica si accede al vano garage identificato catastalmente al sub.2; all'interno dello stesso   presente cisterna di raccolta di acqua proveniente da pozzo ubicato in altra propriet  estranea al presente pignoramento; sempre al piano seminterrato vi sono altri locali ultimati al rustico e privi di pavimento identificato catastalmente al sub.3; al piano terra   presente l'appartamento identificato catastalmente al sub.1, composto da ampio soggiorno con cucina abitabile, bagno e camera da letto, esiste anche piano sottotetto identificato come locale di sgombero. I tre diversi livelli sono scollegati in quanto la scala a chiocciola   stata rimossa. Esiste porticato esterno su lato zona giorno. La casa risulta dotata da impianto termico funzionante a gas gpl tramite bombolone interrato ubicato in prossimit  della casa che ne garantisce anche la fornitura di gas per la cucina. La fognatura   collettata in fossa biologica ubicata in prossimit  della casa. Gli impianti elettrici sono sottotraccia per fornitura di corrente elettrica 220 volt. All'interno dei locali soggiorno e camera sono visibili macchie di muffa sui muri perimetrali come se si fosse verificata infiltrazione all'interno dei locali. Lo stato conservativo della casa   insufficiente e necessiterebbe di un'intervento manutentivo generale.

L'unit  immobiliare oggetto di valutazione   posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 554 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 140 mq, rendita 735,95 Euro, indirizzo catastale: Regione Enesi, piano: T, intestato a

erivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento

in visura dei dati di superficie

Coerenze: pert.596 del fg.4

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.



ZONA GIORNO



ZONA GIORNO







*CAMERA DA LETTO*



*BAGNO*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola, i parcheggi sono inesistenti.



*INDIVIDUAZIONE SU ORTOFOTO - VOLO ALTO*



*INDIVIDUAZIONE SU ORTOFOTO - VOLO MEDIO*



*CANCELLATA DI ACCESSO ALLA STRADA POSIZIONATE IN  
ALTRA PROPRIETA' ESTRANEE AL PRESENTE  
PIGNORAMENTO*



*SITUAZIONE AL 22/05/2024*





SITUAZIONE AL 21/05/2021

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CISTERNA DI ACCUMULO ACQUA PROVENIENTE DA POZZO UBICATO IN ALTRA PROPRIETA' ESTRANEA AL PRESENTE PIGNORAMENTO



BOMBOLONE GAS GPL

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
porticato	28,75	x	30 %	=	8,63
locale di sgombero sottotetto	83,06	x	50 %	=	41,53
abitazione piano terra	93,40	x	100 %	=	93,40



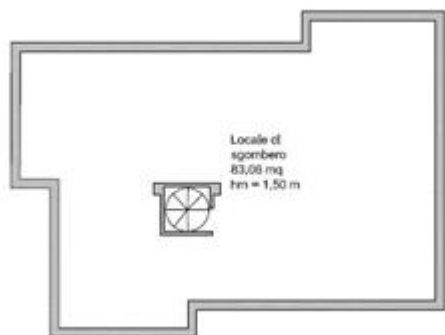
<b>Totale:</b>	<b>205,21</b>	<b>143,56</b>
----------------	---------------	---------------



PLANIMETRIA PIANO SEMINTERRATO



PLANIMETRIA PIANO TERRA



PLANIMETRIA PIANO SOTTOTETTO

Superficie Utile Lorda = mq 93,40
Superficie Utile Netta = mq 79,00
Pertinenze esclusive di ornamento = mq 28,75 di cui :
- Portico = mq 28,75
Pertinenze esclusive accessorie = mq 194,07 di cui :
- Garage = mq 68,24
- Magazzino (sub.3) = mq 42,77
- Loc. di sgombero (sottotetto) = 83,06 mq



**ACCESSORI:**

**box doppio**, composto da vano unico, sviluppa una superficie commerciale di **20,47** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 554 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana ALB, categoria C/6, classe 5, consistenza 79 mq, rendita 446,53 Euro, indirizzo catastale: Regione Enesi, piano: S1, intestato a

del derivante da Variazione  
 superficie  
 Coerenze: part.596 del fg.4

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	68,24	x	30 %	=	20,47
<b>Totale:</b>	<b>68,24</b>				<b>20,47</b>





BOX



BOX

**cantina**, composto da 3 vani, sviluppa una superficie commerciale di **4,28** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 554 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana ALB, categoria C/2, classe 5, consistenza 44 mq, rendita 152,25 Euro, indirizzo catastale: Regione Enesi, piano: seminterrato, intestato a

variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: part.596 del fg.4

, derivante da

questo immobile risulta non utilizzabile in quanto da ultimare e privo di pavimentazione

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	42,77	x	10 %	=	4,28
<b>Totale:</b>	<b>42,77</b>				<b>4,28</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**340.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 340.000,00  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 340.000,00

BENI IN ALBENGA REG.ENESI SNC

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a ALBENGA Reg.Enesi snc, della superficie commerciale di **4.460,00** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà a favore dell'usufruttuario
- io
- 1/2 di usufrutto favore dell'usufruttuario
- 1/2 di usufrutto a favore dell'usufruttuario

terreno acclive di mq.4460

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 596 (catasto terreni), sezione urbana ALB, qualita/classe Bosco Ceduo 2, superficie 4460, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 1,38 €, indirizzo catastale: Enesi, intestato a

derivante da Frazionamento del 25/06/2007 pratica n.SV0111172 in atti dal 25/06/2007 (n.111172.1/2007)

Coerenze: da Nord in senso orario: fg.4 mapp.547, 285, 601, 598,599, 545



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola, i parcheggi sono inesistenti.





INDIVIDUAZIONE SU ORTOFOTO - VOLO ALTO



INDIVIDUAZIONE SU ORTOFOTO - VOLO MEDIO



CANCELLATA DI ACCESSO ALLA STRADA POSIZIONATE IN ALTRA PROPRIETA'ESTRANEE AL PRESENTE PIGNORAMENTO



SITUAZIONE AL 22/05/2024



SITUAZIONE AL 21/05/2021

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come già esposto nel verbale di accesso, l'area si presenta in elevate condizioni di degrado per le



quali necessiterebbe effettuare un intervento di bonifica e pulizia.



SITUAZIONE AL 22/05/2024



SITUAZIONE AL 22/05/2024



SITUAZIONE AL 22/05/2024

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area	4.460,00	x	100 %	=	4.460,00
<b>Totale:</b>	<b>4.460,00</b>				<b>4.460,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **40.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
intervento di bonifica e pulizia dell'area	-50.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:



**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. -10.000,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. -10.000,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per questa tipologia è stata scelta la stima diretta comparativa e la stima a corpo, la media dei rispettivi valori ci consente di ottenere il valore di stima. Per la scelta dei valori unitari sono stati presi in esame delle transazioni andate a buon fine, pertanto considerato immobili dotati delle analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche la media dei valori unitari ottenuti dalle transazioni favorevoli determinano il nostro valore unitario. Il valore unitario prodotto con la consistenza e corretto da approssimazione determina il valore di mercato.

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, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - omi, ed inoltre: professionisti che come il sottoscritto operano nel settore dell'estimo

### 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	villa singola	143,56	24,75	340.000,00	340.000,00
B	terreno agricolo	4.460,00	0,00	-10.000,00	-10.000,00
				<b>330.000,00 €</b>	<b>330.000,00 €</b>

#### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
eventuale azione legale volta al riconoscimento del diritto di passaggio sulla strada	-10.000,00
	<b>10.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.500,00





**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 315.500,00

**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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 283.950,00

**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: €. 212.962,50

data 31/05/2024

il tecnico incaricato  
ARCH.GHIGLIONE TULLIO

