



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

63/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Davide Atzeni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Nadia Negro

CF:NGRND63T69A145A

con studio in ALBENGA (SV) VIA CESARE BATTISTI 8

telefono: 0182555134

email: nadia@geometranegro.it

PEC: nadia.negro@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 63/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VILLANOVA D'ALBENGA VIA DELL'UNITA' D'ITALIA 8, della superficie commerciale di **147,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) ALLOGGIO, POSTO A PIANO PRIMO DI PICCOLO FABBRICATO RESIDENZIALE CHE SI SVILUPPA SU TRE PIANI FUORI TERRA, CON CORTE ESCLUSIVA A PIANO TERRENO. L'ALLOGGIO, FATTO SALVO IL VANO SCALA COMUNE, OCCUPA L'INTERO PIANO PRIMO ED E' COMPOSTO DA: DISIMPEGNO, SOGGIORNO, CUCINA, SALA, DUE CAMERE, UN BAGNO, QUATTRO BALCONI. A PIANO TERRENO E' PRESENTE UN'AMPIA CORTE ESCLUSIVA SULLA QUALE INSISTE UN MANUFATTO ADIBITO A TAVERNETTA ED ACCESSORI. TALE MANUFATTO, REALIZZATO IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO, NON RISULTA SANABILE E DOVRA' ESSERE DEMOLITO. POTRA' ESSERE MANTENUTO IL PICCOLO LOCALE TECNICO CONTENENTE IL SISTEMA DI POMPAGGIO DEL POZZO (COMUNE AL FABBRICATO). L'ACCESSO ALL'IMMOBILE AVVIENE TRAMITE CORTE DI ALTRA PROPRIETA'. IL TUTTO E' RECINTATO E PROVVISORIO DI CANCELLO AUTOMATIZZATO CARRABILE. DOTAZIONI E FINITURE DELL'ALLOGGIO: PAVIMENTI IN PIASTRELLE DI SCAGLIE DI MARMO, SERRAMENTI IN LEGNO CON CONTROSERRAMENTO IN ALLUMINIO ANODIZZATO, PORTE INTERNE IN LEGNO, IMPIANTO ELETTRICO DEL TIPO SOTTOTRACCIA, VETUSTO, DA ADEGUARE, IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A GAS METANO CON TERMOSIFONI IN GHISA. CALDERINA A GAS POSTA SUL TERRAZZO DELLA CUCINA. UN VETRO DELLA PORTAFINESTRA IN CUCINA ERA ROTTO. CONDIZIONI GENERALI DI MANUTENZIONE DELL'ALLOGGIO MEDIOCRI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 290 CM. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 385 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLINETTO 56, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 22/11/2013 Pratica n. SV0153261 in atti dal 22/11/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 61919.1/2013); VARIAZIONE del 02/10/2000 Pratica n. 148414 in atti dal 02/10/2000 AGGIUNTA DI CORTE ESCLUSIVA (n. 2926.1/2000);
Coerenze: AL PIANO TERRENO: MAPP. 208, CORTE ALTRA U.I.U., FABBRICATO STESSO MAPPALE 385, MAPPALE 403, MAPP. 206. AL PIANO PRIMO: AFFACCIO SU CORTE ALTRA U.I.U. SU TRE LATI, AFFACCIO SU CORTE STESSA U.I.U..
ALTRE VARIAZIONI: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994; CLASSAMENTO del 18/01/1993 in atti dal 06/05/1998 AS98 1L (n. 237.2/1993); COSTITUZIONE del 18/01/1993 in atti dal 20/01/1993 (n. 237.1/1993). Annotazioni: sub.4 bene com. non cens..

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

B **terreno residenziale** a VILLANOVA D'ALBENGA VIA DELL'UNITA' D'ITALIA 8, della superficie commerciale di **360,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TERRENO PIANEGGIANTE DI FORMA RETTANGOLARE, SISTEMATO A PRATO, CON PRESENZA DI ALBERI A MEDIO E ALTO FUSTO, ADIACENTE, SUL LATO SUD, ALLA CORTE ESCLUSIVA DELL'ALLOGGIO DI CUI AL CORPO "A", DALLA QUALE SI ACCEDE E CON LA QUALE COSTITUISCE, DI FATTO, UNICO AMPIO GIARDINO/CORTILE DI PERTINENZA. PER TALE MOTIVO SI CONSIDERA QUALE LOTTO UNICO.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 403 (catasto terreni), qualita/classe FRUTT IRRIG CL 3, superficie 360, reddito agrario 7,25 €, reddito dominicale 14,78 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 31/07/2000 Pratica n. 109705 in atti dal 31/07/2000 (n. 22678.1/2000); TIPO MAPPALE del 06/12/1992 Pratica n. 96622 in atti dal 03/07/2000 (n. 3879.1/1992); Impianto meccanografico del 27/07/1976.
Coerenze: MAPP. 385, MAPP. 404, MAPP. 207, MAPP. 206.
IL MAPPALE 403 DERIVA DAL FRAZIONAMENTO DEL MAPPALE 209.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	507,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 182.447,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.079,95
Data della valutazione:	30/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

N.B.: AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO I BENI RISULTAVANO NON OCCUPATI IN QUANTO L'ESECUTATO, RESIDENTE NELL'ALLOGGIO IN OGGETTO, E' ATTUALMENTE DETENUTO PRESSO LA CASA CIRCONDARIALE DI IMPERIA.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune VILLANOVA D'ALBENGA identificata al FOGLIO 14 MAPPALE 209 della superficie di 1500, stipulato il 27/10/1995 a firma di NOT. RICCI ROBERTO IN ALBENGA ai nn. 20707 di repertorio, trascritto il 03/11/1995 a FINALE LIGURE ai nn. 7801/6102, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO .

L'ATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITU' NON AEDIFICANDI TRATTA IL MAPPALE 209, DA CUI DERIVANO I BENI OGGETTO DELLA PRESENTE. IN TALE ATTO VIENE, INOLTRE, VINCOLATA A PARCHEGGIO PRIVATO PERTINENZIALE DELL'INTERO FABBRICATO, UN'AREA RICADENTE, IN BUONA PARTE, SULL'ATTUALE CORTE ESCLUSIVA DELL'ALLOGGIO ESECUTATO (VEDI PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ATTO DI ASSERVIMENTO). L'ATTO IN OGGETTO NON COMPARE NELL'ELENCO DEI GRAVAMI DEL CERTIFICATO NOTARILE RELATIVO ALLA PRESENTE PROCEDURA.

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 03/04/2024 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 896/2024 di repertorio, trascritta il 12/04/2024 a FINALE LIGURE ai nn. 4194/3569, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

--NON E' COSTITUITO CONDOMINIO.

--NON E' STATO REPERITO CERTIFICATO ENERGETICO, TUTTAVIA, DATA L'EPOCA DI COSTRUZIONE (1971), VISTE LE CONDIZIONI E LE DOTAZIONI DELL'IMMOBILE, PER IL QUALE NON SI RILEVA L'ESECUZIONE DI INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, PER ECONOMIA DELLA CAUSA, TALE CERTIFICATO NON VIENE REDATTO.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 DI PROPRIETA', in forza di denuncia di successione (dal 16/04/2000), registrato il 13/10/2000 a ALBENGA ai nn. 51/602, trascritto il 26/01/2002 a FINALE LIGURE ai nn. 661/881.

SUCCESSIONE IN MORTE DI *** DATO OSCURATO *** , PER TESTAMENTO OLOGRAFO DEL 15/12/1999 PUBBLICATO CON ATTO NOT. RICCI ROBERTO IN DATA 09/05/2000 REP. 38.827 REGISTRATO AD ALBENGA IL 19/05/2000 AL N. 650. I BENI DI CUI TRATTASI, IN MAGGIORE CONSISTENZA ERANO PERVENUTI A *** DATO OSCURATO *** PER AVER ACQUISTATO IL TERRENO DISTINTO AL CATASTO TERRENI COL FOGLIO 14 MAPPALE 209, E AVER EDIFICATO IL FABBRICATO SOPRADESCRITTO.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 DI PROPRIETA', in forza di atto di compravendita (dal 19/04/1969 fino al 16/04/2000), con atto stipulato il 19/04/1968 a firma di NOT. GEROLAMO NAVONE ai nn. 25387 di repertorio, registrato il 07/05/1969 a ALBENGA ai nn. 1636/71M, trascritto il 20/05/1969 a FINALE LIGURE ai nn. 1956/981.

PER ACQUISTO FATTONE DA *** DATO OSCURATO *** . CON TALE ATTO VIENE COMPRAVENDUTO IL TERRENO DISTINTO A CATASTO TERRENI COL FOGLIO 14 MAPPALE 209 ORIGINARIO DEI BENI DI CUI TRATTASI.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **7/70**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE AI PIANI TERRENO E PRIMO., rilasciata il 21/02/1971 con il n. 7/70 di protocollo, agibilità del 06/02/1973 con il n. 7/70 di protocollo.

PER IL CAMBIO D'USO DEL PIANO TERRENO (NON OGGETTO DELLA PRESENTE) VIENE RILASCIATA CONCESSIONE EDILIZIA N. 95/82 DEL 01.04.1986.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **69/95** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SOPRAELEVAZIONE FABBRICATO, rilasciata il 09/12/1995 con il n. 69/95 di protocollo.

SEGUONO VARIANTE C.E. N. 63/98 DEL 24.11.1998 E COMPLETAMENTO C.E. N. 54/2000 DEL 29.11.2000 (QUESTA RILASCIATA A *** DATO OSCURATO *** . IL PROGETTO E' RELATIVO ALLA SOPRAELEVAZIONE DEL PIANO SECONDO, NON OGGETTO DELLA PRESENTE, MA RAFFIGURA ANCHE GLI ALLOGGI ESISTENTI. RICHIESTA DI ABITABILITA' DEL 02.05.2002. NELLA PRATICA NON E' PRESENTE IL RELATIVO CERTIFICATO.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DPGR N. 200 DEL 13.11.2003 E DCC N. 38 DEL 09.12.2003 , l'immobile ricade in zona ZR4 - ZONA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 14 E 18 DELLE N.d.A.. I BENI RICADONO IN ZONA DI TUTELA "A" DEL PIANO DI RISCHIO E VINCOLO AEROPORTUALE.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: DAL RAFFRONTO TRA LO STATO APPROVATO E LO STATO ATTUALE SI RISCONTRANO LE SEGUENTI DIFFORMITÀ: -IL MANUFATTO INSISTENTE SULLA CORTE ESCLUSIVA RISULTA REALIZZATO SENZA TITOLO EDILIZIO; - LA PERIMETRAZIONE ESTERNA DEL PIANO PRIMO CORRISPONDE A QUANTO APPROVATO, TUTTAVIA, LA PARETE TRA IL VANO SCALA E IL DISIMPEGNO DELL'ALLOGGIO IN OGGETTO RISULTA SPOSTATA DI CIRCA 30 CM. A DISCAPITO DEL VANO SCALA (DI LARGHEZZA ATTUALE PARI A M. 2,20); -MODIFICHE ALLA DISPOSIZIONE INTERNA DELL'ALLOGGIO, CON ELIMINAZIONE DEL RIPOSTIGLIO; - MODIFICHE ALLA FORMA DEI BALCONI POSTI SUL LATO NORD DELL'ALLOGGIO; - REALIZZAZIONE DEL MANUFATTO AD USO TAVERNETTA SULLA CORTE ESCLUSIVA (EVIDENZIATO IN CAMPITURA GIALLA NELL'ELABORATO GRAFICO DEL CTU).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: -IL MANUFATTO INSISTENTE SULLA CORTE ESCLUSIVA DOVRA' ESSERE DEMOLITO IN QUANTO NON SANABILE; -LA MODIFICA DEL DISIMPEGNO HA RIDOTTO LA LARGHEZZA DELLA SCALA DI ACCESSO COMUNE A M. 2,20, MISURA INFERIORE AL MINIMO PREVISTO DAL REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE (M. 2,40), PER TALE DIFFORMITÀ RISULTEREBBERO APPLICABILI GLI ART. 36-BIS E 37 DEL DPR 380/01 (AGGIORNATO CON IL DECRETO "SALVA CASA"), CON L'ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ SEMPLIFICATA, CHE SANEREBBE LA DIFFORMITÀ DEL VANO SCALA IN QUANTO REGOLARE ALL'EPOCA DI COSTRUZIONE (1970). LA SANATORIA POTRA' RICOMPREDERE ALTRESI' LE MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE SOPRADESCRITTE (RAPPRESENTATE NELLA SCHEDA CATASTALE DAL 1993). L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DEMOLIZIONE DEL MANUFATTO ESTERNO INSISTENTE SULLA CORTE, COMPRESO IL TRASPORTO ALLA DISCARICA DEI MATERIALI DI RISULTA E LA RELATIVA PRATICA EDILIZIA. COSTO DA RITENERSI INDICATIVO. : €7.500,00
- SPESE TECNICHE PER SANATORIA EDILIZIA. COSTO DA RITENERSI INDICATIVO, : €3.500,00
- SANZIONE AMMINISTRATIVA (DA EURO 1.032 AD EURO 10.328). IN VIA CAUTELATIVA SI CONSIDERA QUELLA MASSIMA APPLICABILE. : €10.328,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: RISPETTO A QUANTO RAPPRESENTATO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE L'ALLOGGIO RISULTA CORRISPONDENTE, MENTRE IL MANUFATTO ESTERNO RISULTA PARZIALMENTE DEMOLITO , TUTTAVIA TALE MANUFATTO DOVRA' ESSERE DEMOLITO, IN QUANTO NON SANABILE, E, A SEGUITO DELL'INTERVENTO, LA SCHEDA CATASTALE DOVRA' ESSERE AGGIORNATA.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: A SEGUITO DELLA DEMOLIZIONE DEL MANUFATTO ESTERNO, ATTUALMENTE IN MAPPA, DOVRA' ESSERE PRESENTATO TIPO MAPPALE PER DEMOLIZIONE PARZIALE E SUCCESSIVA VARIAZIONE CATASTALE PER AGGIORNAMENTO DELLA PLANIMETRIA.

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA PREGEO (TIPO MAPPALE PER DEMOLIZIONE PARZIALE) E DOCFA PER VARIAZIONE PLANIMETRIA, COMPRESI DIRITTI CATASTALI. COSTO DA

RITENERSI INDICATIVO : €2.200,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: VEDI PUNTO 8.1
L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VILLANOVA D'ALBENGA VIA DELL'UNITA' D'ITALIA 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VILLANOVA D'ALBENGA VIA DELL'UNITA' D'ITALIA 8, della superficie commerciale di **147,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) ALLOGGIO, POSTO A PIANO PRIMO DI PICCOLO FABBRICATO RESIDENZIALE CHE SI SVILUPPA SU TRE PIANI FUORI TERRA, CON CORTE ESCLUSIVA A PIANO TERRENO. L'ALLOGGIO, FATTO SALVO IL VANO SCALA COMUNE, OCCUPA L'INTERO PIANO PRIMO ED E' COMPOSTO DA: DISIMPEGNO, SOGGIORNO, CUCINA, SALA, DUE CAMERE, UN BAGNO, QUATTRO BALCONI. A PIANO TERRENO E' PRESENTE UN'AMPIA CORTE ESCLUSIVA SULLA QUALE INSISTE UN MANUFATTO ADIBITO A TAVERNETTA ED ACCESSORI. TALE MANUFATTO, REALIZZATO IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO, NON RISULTA SANABILE E DOVRA' ESSERE DEMOLITO. POTRA' ESSERE MANTENUTO IL PICCOLO LOCALE TECNICO CONTENENTE IL SISTEMA DI POMPAGGIO DEL POZZO (COMUNE AL FABBRICATO). L'ACCESSO ALL'IMMOBILE AVVIENE TRAMITE CORTE DI ALTRA PROPRIETA'. IL TUTTO E' RECINTATO E PROVVISORIO DI CANCELLO AUTOMATIZZATO CARRABILE. DOTAZIONI E FINITURE DELL'ALLOGGIO: PAVIMENTI IN PIASTRELLE DI SCAGLIE DI MARMO, SERRAMENTI IN LEGNO CON CONTROSERRAMENTO IN ALLUMINIO ANODIZZATO, PORTE INTERNE IN LEGNO, IMPIANTO ELETTRICO DEL TIPO SOTTOTRACCIA, VETUSTO, DA ADEGUARE, IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A GAS METANO CON TERMOSIFONI IN GHISA. CALDERINA A GAS POSTA SUL TERRAZZO DELLA CUCINA. UN VETRO DELLA PORTAFINESTRA IN CUCINA ERA ROTTO. CONDIZIONI GENERALI DI MANUTENZIONE DELL'ALLOGGIO MEDIOCRI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 290 CM. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 385 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLINETTO 56, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 22/11/2013 Pratica n. SV0153261 in atti dal 22/11/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 61919.1/2013); VARIAZIONE del 02/10/2000 Pratica n. 148414 in atti dal 02/10/2000 AGGIUNTA DI CORTE ESCLUSIVA (n. 2926.1/2000); Coerenze: AL PIANO TERRENO: MAPP. 208, CORTE ALTRA U.I.U., FABBRICATO STESSO MAPPALE 385, MAPPALE 403, MAPP. 206. AL PIANO PRIMO: AFFACCIO SU CORTE ALTRA U.I.U. SU TRE LATI, AFFACCIO SU CORTE STESSA U.I.U.. ALTRE VARIAZIONI: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994; CLASSAMENTO del 18/01/1993 in atti dal 06/05/1998 AS98 1L (n. 237.2/1993); COSTITUZIONE del 18/01/1993 in atti dal 20/01/1993 (n. 237.1/1993). Annotazioni: sub.4 bene com. non cens..

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.



edificio principale



manufatto esterno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

LA FACCIAIA DELL'EDIFICIO RESIDENZIALE RISULTA IN GENERALE MICROFESSURATA E ABBISOGNEVOLE DI RIPRISTINO CON RASATURA ARMATA, IN PARTICOLARE I SOTTOBALCONI E I FRONTALINI DEI BALCONI DELL'ALLOGGIO DI CUI TRATTASI PRESENTANO NUMEROSE PORZIONI AMMALORATE CON SFARINAMENTO DELLA TINTEGGIATURA E/O DELL'INTONACO. DURANTE IL SOPRALLUOGO PARTE PROCEDENTE, RESIDENTE NEL FABBRICATO, HA EVIDENZIATO CHE IL CONTATORE DELL'ACQUA DELL'ALLOGGIO ESECUTATO E' STATO CHIUSO IN QUANTO VI ERA UNA PERDITA DALLE TUBAZIONI SOTTOTRACCIA CHE HA CAUSATO DANNI ALL'ALLOGGIO POSTO IN PIANO TERRA.



cancello d'accesso



locale tecnico

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ALLOGGIO	124,00	x	100 %	=	124,00
BALCONI	29,00	x	25 %	=	7,25
CORTE ESCLUSIVA	325,00	x	5 %	=	16,25
Totale:	478,00				147,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 147,50 x 1.250,00 = **184.375,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 184.375,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 184.375,00**

BENI IN VILLANOVA D'ALBENGA VIA DELL'UNITA' D'ITALIA 8

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno residenziale a VILLANOVA D'ALBENGA VIA DELL'UNITA' D'ITALIA 8, della superficie commerciale di **360,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TERRENO PIANEGGIANTE DI FORMA RETTANGOLARE, SISTEMATO A PRATO, CON PRESENZA DI ALBERI A MEDIO E ALTO FUSTO, ADIACENTE, SUL LATO SUD, ALLA CORTE ESCLUSIVA DELL'ALLOGGIO DI CUI AL CORPO "A", DALLA QUALE SI ACCEDE E CON LA QUALE COSTITUISCE, DI FATTO, UNICO AMPIO GIARDINO/CORTILE DI PERTINENZA. PER TALE MOTIVO SI CONSIDERA QUALE LOTTO UNICO.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 403 (catasto terreni), qualita/classe FRUTT IRRIG CL 3, superficie 360, reddito agrario 7,25 €, reddito dominicale 14,78 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 31/07/2000 Pratica n. 109705 in atti dal 31/07/2000 (n. 22678.1/2000); TIPO MAPPALE del 06/12/1992 Pratica n. 96622 in atti dal 03/07/2000 (n. 3879.1/1992); Impianto meccanografico del 27/07/1976.
Coerenze: MAPP. 385, MAPP. 404, MAPP. 207, MAPP. 206.
IL MAPPALE 403 DERIVA DAL FRAZIONAMENTO DEL MAPPALE 209.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
CORTE/GIARDINO DI PERTINENZA DEL F. 14 MAPP. 385 SUB. 2	360,00	x 100 %	= 360,00
Totale:	360,00		360,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 360,00 x 60,00 = **21.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 21.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 21.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

PER LA STIMA DEI BENI SI E' TENUTO CONTO DELLA ZONA, DELLE CARATTERISTICHE, DELLA TIPOLOGIA, DELLO STATO DI MANUTENZIONE, DELLA VETUSTA' E DI QUANT'ALTRO NECESSARIO ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI STESSI.

FONTI DI INFORMAZIONE: AGENZIE IMMOBILIARI ED OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALI E AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO OMI.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	147,50	0,00	184.375,00	184.375,00
B	terreno residenziale	360,00	0,00	21.600,00	21.600,00
				205.975,00 €	205.975,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 23.528,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 182.447,00**

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 **€. 155.079,95**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

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: **€. 116.309,96**

data 30/09/2024

il tecnico incaricato
Nadia Negro