



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

46/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.ssa Anna Ferretti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:
Anna Cavallo
CF:CVLNNA78C41D969S
con studio in SAVONA (SV) Corso Italia 29/10
telefono: 3406287085
email: annacv.sv@gmail.com
PEC: anna.cavallo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 46/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a ANDORA Via San Bernardino 15, frazione San Bernardino, della superficie commerciale di **112,50** mq per la quota di:

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

Il lotto unico è costituito da tre unità immobiliari, una a destinazione residenziale e due a destinazione magazzini/locali di deposito. L'immobile principale oggetto della presente relazione è una casa indipendente con terreno, facente parte di un fabbricato bifamiliare. La consistenza commerciale comprese le pertinenze (mapp. 836 sub 1 corte e giardino) è di mq. 112,50, calcolata con la superficie interna lorda e con un valore ponderato delle pertinenze.

La casa si sviluppa su due piani, un piano seminterrato adibito a zona giorno, di una superficie interna lorda di mq. 45 e un piano rialzato adibito a zona notte di mq. 40. I due piani sono collegati esclusivamente da una scala esterna. Le facciate del fabbricato sono intonacate tinteggiate di colore bianco, il tetto è a falde con rivestimento in tegole. Gli accessi all'immobile da Via San Bernardino sono due: un cancello pedonale posizionato al livello del piano seminterrato e un cancello carrabile al livello del piano terra. L'immobile ha pianta rettangolare e sviluppa una superficie netta complessiva di circa mq. 80 suddivisa su due piani. L'immobile è circondato da ampio terreno di pertinenza, in parte coltivato ad orto e con alberi da frutta e in parte incolto, per una superficie di circa mq. 400. I due locali di deposito sono individuati al NCEU con il Foglio 43 mappale 836 subalterni 3 e 4. Il sub 3 è in parziale muratura e legno con copertura in tegole a secco, il sub 4 è una tettoia con una struttura in legno, con parziali tamponamenti laterali e copertura in tegole a secco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato e rialzato, ha un'altezza interna di m. 2,44 (piano seminterrato) e m. 2,85 (p. primo). Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 536 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 890,89 Euro, indirizzo catastale: Via San Bernardino 15, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 12/01/2007 Pratica n. SV0005101 in atti dal 12/01/2007 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 463.1/2007)
Coerenze: Fg 43 mappale 836 sub 1 (corte graffata), mappale 836 sub 3, mappale 836 sub 1 (corte graffata), altra u.i.u.
graffato con Mappale 836 sub 1 (corte pertinenziale)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1979.

A.1 tettoia, composto da locale di deposito.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 836 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 53,30 Euro, indirizzo catastale: Via San Bernardino 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 05/11/2013 Pratica n. SV0132612 in atti dal 05/11/2013 DIVISIONE (n. 47765.1/2013)
Coerenze: Fg 43 mapp 836 sub 1 (corte), mapp. 836 sub 3

sulla planimetria catastale la corte è indicata per errore come subalterno 3 al posto di sub 1

A.2 deposito artigianale, composto da magazzino e locale di deposito.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 836 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 36,57 Euro, indirizzo catastale: Via San Bernardino 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 05/11/2013 Pratica n. SV0132612 in atti dal 05/11/2013 DIVISIONE (n. 47765.1/2013)
Coerenze: Fg. 43 mapp. 836 sub. 1 (corte), mapp. 836 sub 4, mapp. 836 sub 1 (corte), mapp. 536 sub 11

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	112,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,60 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 234.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 234.700,00
Data della valutazione:	09/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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**, stipulata il 23/09/2008 a firma di notaio Parodi Stefano ai nn. 22139/6452 di repertorio, iscritta il 29/09/2008 a Finale Ligure ai nn. 11623/1682, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Andora (SV), Foglio 43 Particella 536 Subalterno 11 e Foglio 43 Particella 836 Subalterno 1, VIA SAN BERNARDINO N. civico 15

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/07/2013 a firma di notaio Savastano Franz ai nn. 68224/22537 di repertorio, iscritta il 23/07/2013 a Finale Ligure ai nn. 7267/784, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 264.000,00.

Importo capitale: 132.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Andora (SV), Foglio 43 Particella 536 Subalterno 11 e Foglio 43 Particella 836 Subalterno 1 e subalterno 2, VIA SAN BERNARDINO N. civico 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/03/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Savona ai nn. 798 di repertorio, trascritta il 28/03/2024 a Finale Ligure ai nn. 3591/3057, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Immobili in Andora (SV), Foglio 43 Particella 536 Subalterno 11, graffato con mapp. 836 sub 1 (corte) e Foglio 43 Particella 836 Subalterni 3 e 4 siti in VIA SAN BERNARDINO N. civico 15.

Pignoramento per cui si procede. Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 43 particella 536 sub 11 graffato alla particella 836 sub 1 (corte), Particella 836 sub 3 (già sub 2) e particella 836 sub 4 (già sub 2) derivano dall'immobile riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 536 Subalterno 8 graffato alla Particella 836

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:

L'immobile è una villetta indipendente. Non sono presenti spese condominiali. Le utenze enel e acqua sono dotate di proprio contatore. Non è presente gas metano. La cucina è alimentata da bombola gpl.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita,

con atto stipulato il 12/03/1999 a firma di notaio Valentino Elpidio ai nn. 5537 di repertorio, trascritto il 20/03/1999 a Finale Ligure ai nn. 2584/1884.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Andora (SV) immobile al NCEU al Foglio 43 particella 536 subalterno 11 graffato con particella 836 subalterno 1 (corte), Immobili al NCEU al Foglio 43 Particella 836 subalterni 3 e 4.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 25/06/2020), con atto stipulato il 12/03/1999 a firma di notaio Valentino Elpidio ai nn. 5537 di repertorio, trascritto il 20/03/1999 a Finale Ligure ai nn. 2584/1884.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Andora (SV) immobile al NCEU al Foglio 43 particella 536 subalterno 11 graffato con particella 836 subalterno 1 (corte), Immobili al NCEU al Foglio 43 Particella 836 subalterni 3 e 4.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia e successiva variante n. 139 del 19/06/1980 **N. 173/61** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una casa a due piani fuori terra di cui il piano seminterrato ad uso locali accessori, rilasciata il 12/04/1975 con il n. 138 di protocollo, agibilità del 19/06/1980 con il n. 139 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria **N. 778**, per lavori di abusi interni, rilasciata il 27/04/1996 con il n. 778 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività DIA **N. 724**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne in Via San Bernardino 15, presentata il 02/10/2001 con il n. 29426 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a varianti interne

Istanza di condono edilizio **N. 41182** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 10/12/2004 con il n. 41182 di protocollo, rilasciata il 26/12/2013 con il n. 34146/40463 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a realizzazione di tettoia

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC adottato, in forza di delibera Consiglio comunale n.77 del 22/12/2022, l'immobile ricade in zona Re-S7

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

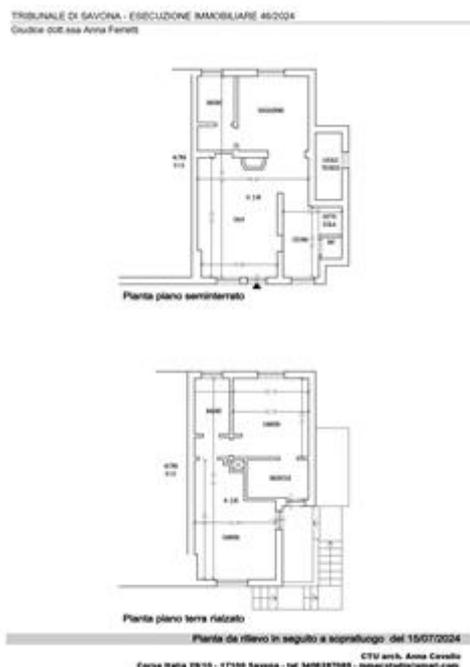
CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono presenti lievi difformità interne in seguito a realizzazione di camino al piano seminterrato e lievi modifiche di tramezzature interne . (normativa di riferimento: Ai sensi dell'art. 34bis comma 2bis del DPR 380/2001 così come modificato dal DL

69/2024, le regolarità esecutive di muri interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, realizzate prima del 24/05/2024, non costituiscono violazione edilizia)
 Le difformità sono regolarizzabili mediante: modifiche che rientrano nella tolleranza esecutiva e non costituiscono violazioni edilizie (art. 34bis del DPR 380/01)
 L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria catastale



Piante dello stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: leggeri difformità interne e assenza di una porta di ingresso del piano rialzato (presente sulla planimetria della concessione edilizia e non sulla planimetria catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione DOCFA: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Casa, subalterno 11

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ANDORA VIA SAN BERNARDINO 15, FRAZIONE SAN BERNARDINO

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a ANDORA Via San Bernardino 15, frazione San Bernardino, della superficie commerciale di **112,50** mq per la quota di:

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

Il lotto unico è costituito da tre unità immobiliari, una a destinazione residenziale e due a destinazione magazzini/locali di deposito. L'immobile principale oggetto della presente relazione è una casa indipendente con terreno, facente parte di un fabbricato bifamiliare. La consistenza commerciale comprese le pertinenze (mapp. 836 sub 1 corte e giardino) è di mq. 112,50, calcolata con la superficie interna lorda e con un valore ponderato delle pertinenze.

La casa si sviluppa su due piani, un piano seminterrato adibito a zona giorno, di una superficie interna lorda di mq. 45 e un piano rialzato adibito a zona notte di mq. 40. I due piani sono collegati esclusivamente da una scala esterna. Le facciate del fabbricato sono intonacate tinteggiate di colore bianco, il tetto è a falde con rivestimento in tegole. Gli accessi all'immobile da Via San Bernardino sono due: un cancello pedonale posizionato al livello del piano seminterrato e un cancello carrabile al livello del piano terra. L'immobile ha pianta rettangolare e sviluppa una superficie netta complessiva di circa mq. 80 suddivisa su due piani. L'immobile è circondato da ampio terreno di pertinenza, in parte coltivato ad orto e con alberi da frutta e in parte incolto, per una superficie di circa mq. 400. I due locali di deposito sono individuati al NCEU con il Foglio 43 mappale 836 subalterni 3 e 4. Il sub 3 è in parziale muratura e legno con copertura in tegole a secco, il sub 4 è una tettoia con una struttura in legno, con parziali tamponamenti laterali e copertura in tegole a secco.

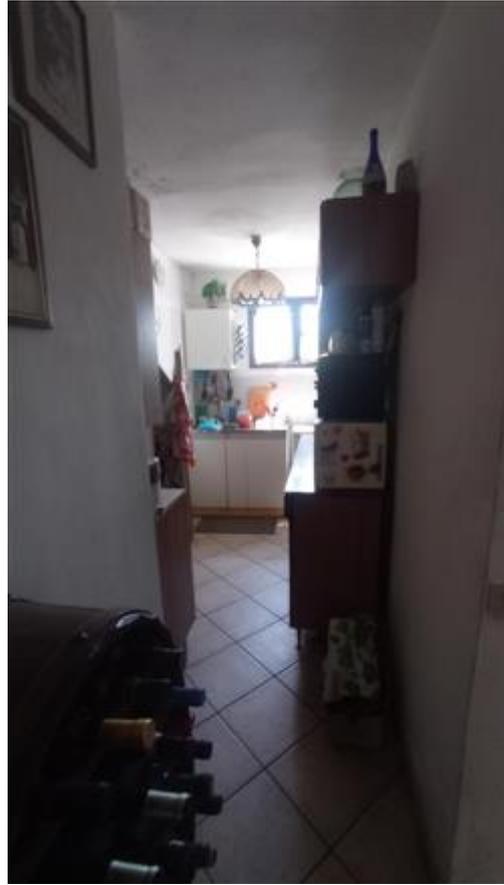
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato e rialzato, ha un'altezza interna di m. 2,44 (piano seminterrato) e m. 2,85 (p. primo). Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 536 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 890,89 Euro, indirizzo catastale: Via San Bernardino 15, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 12/01/2007 Pratica n. SV0005101 in atti dal 12/01/2007 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 463.1/2007)
Coerenze: Fg 43 mappale 836 sub 1 (corte graffata), mappale 836 sub 3, mappale 836 sub 1 (corte graffata), altra u.i.u.
graffato con Mappale 836 sub 1 (corte pertinenziale)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1979.



Sala di ingresso al piano seminterrato



Cucina al piano seminterrato



Bagno al piano seminterrato



Soggiorno al piano seminterrato



Camera matrimoniale al piano terra rialzato



Camera singola al piano terra rialzato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Andora). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Andora, Alassio.



Vista della casa da Via San Bernardino



panorama dalla finestra della camera al piano rialzato

TREBISALATE DI SALVIGNA - ESECUZIONE IMMOBILIARE 46/2024
Giudice 30/11/2024 Anna Ferretti



Stralcio di mappa catastale Comune di Andora Fg.43 mappali 536 e mappali 836
CTU arch. Anna Cavallo
Corso Italia 28/10 - 41100 Savona - tel 3406287009 - anna.cavallo@gmail.com

Stralcio mappa catastale del Fg. 43 mappali 536 e 836

SERVIZI

- campo da calcio
- scuola elementare
- municipio
- farmacie

- al di sopra della media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

- autostrada distante 1 km
- ferrovia distante 1,2 Km

- ottimo ★★☆☆☆☆
- ottimo ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La costruzione dell'immobile risale agli anni '70 e si tratta di un fabbricato bifamiliare. L'immobile oggetto della perizia è situato sulla parte est del fabbricato ed è dotato di ampio giardino con esposizione est. Attualmente il piano seminterrato è dotato di una zona soggiorno, una cucinina, una sala e un bagno e ha altezza interna è di m. 2,44. Sul fronte nord le finestre sono alte in quanto il volume rimane parzialmente interrato e su tutte le pareti sono evidenti segni di umidità. E' presente un impianto a pompa di calore per il raffrescamento e riscaldamento, oltre ad un camino a legna situato nel soggiorno. Non è presente il gas, la cucina è alimentata da bombola gpl e l'acqua calda è prodotta da boiler elettrico. La pavimentazione è in piastrelle semplici in gres e gli infissi parte in alluminio e parte in legno. Al piano rialzato si accede da una scala esterna in cemento rivestita con lastre irregolari in pietra. Il piano è adibito a zona notte e presenta due camere da letto e un bagno. L'altezza interna è di m. 2,85 e il pavimento è in piastrelle. Gli infissi sono in legno e sono dotati di persiane esterne in legno (ancora originali). Il riscaldamento è prodotto da radiatori elettrici ed è presente un condizionatore per il raffrescamento estivo.

Rispetto alle planimetrie catastali sono presenti lievi difformità legate alla presenza/assenza di tramezzature interne.



Ingresso pedonale nella corte e vista della casa



Scala esterna di collegamento con il piano terra rialzato

Sala al piano seminterrato



Accesso al piano terra rialzato (con la zona notte)



locali di deposito adiacenti alla casa



Parte di giardino pertinenziale

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano seminterrato	45,00	x	75 %	=	33,75
piano rialzato	40,00	x	100 %	=	40,00
cortile pavimentato	125,00	x	15 %	=	18,75

corte/giardino pertinenziale	400,00	x	5 %	=	20,00
Totale:	610,00				112,50



Planimetria catastale della casa, Fig.43, mapp. 536, sub. 11



Planimetria catastale locale di deposito, Fig. 43, mapp. 836, sub.3



Planimetria catastale locale di deposito /tettoia, Fig. 43, mapp. 836, sub.4

ACCESSORI:

tettoia, composto da locale di deposito.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 836 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 53,30 Euro, indirizzo catastale: Via San Bernardino 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 05/11/2013 Pratica n. SV0132612 in atti dal 05/11/2013 DIVISIONE (n. 47765.1/2013)
Coerenze: Fg 43 mapp 836 sub 1 (corte), mapp. 836 sub 3
sulla planimetria catastale la corte è indicata per errore come subalterno 3 al posto di sub 1

descrizione	consistenza		indice		commerciale
tettoia locale deposito	26,00	x	20 %	=	5,20
Totale:	26,00				5,20



Tettoia sub.4



Locali di deposito affiancati alla casa

deposito artigianale, composto da magazzino e locale di deposito.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 836 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 36,57 Euro, indirizzo catastale: Via San Bernardino 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 05/11/2013 Pratica n. SV0132612 in atti dal 05/11/2013 DIVISIONE (n. 47765.1/2013)
Coerenze: Fg. 43 mapp. 836 sub. 1 (corte), mapp. 836 sub 4, mapp. 836 sub 1 (corte), mapp. 536 sub 11

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito	12,00	x	20 %	=	2,40
Totale:	12,00				2,40



locaie di deposito sub 3

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: annuncio online

Descrizione: Trilocale di nuova costruzione con box

Indirizzo: Via San Bernardino

Superfici principali e secondarie: 73

Superfici accessorie:

Prezzo: 300.000,00 pari a 4.109,59 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: annuncio online

Descrizione: Trilocale in ottimo stato al secondo piano sottotetto

Indirizzo: Marina di Andora

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 365.000,00 pari a 4.055,56 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: annuncio online

Descrizione: bilocale in palazzina

Indirizzo: Via San Bernardino

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 2.900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: annuncio online
 Descrizione: Trilocale con giardino con box
 Indirizzo: Via San Lazzaro
 Superfici principali e secondarie: 70
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 219.000,00 pari a 3.128,57 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia delle Entrate (03/04/2023)

Domanda: Fascia/zona: Centrale/V. CLAVESANA, , V. D. ALIGHIERI, V. M. POLO, V. S. LAZZARO. Tipologia Ville e Villini, stato conservativo normale

Valore minimo: 3.500,00

Valore massimo: 5.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione si riferisce allo stato di conservazione dell'immobile, che necessita di interventi di lavori di manutenzione ordinaria riguardo alla presenza di segni di umidità sulle pareti e per un necessario rinnovamento degli impianti. I prezzi di mercato della zona per case unifamiliari di recente costruzione in buone condizioni si aggirano intorno ai 4.000,00 €/mq. Considerando il valore minimo OMI per immobili con stato conservativo normale e lo stato di conservazione complessivo dell'immobile, si ritiene di attribuire un valore di 3.000,00 €/mq per la casa, calcolato su una superficie commerciale ponderata di mq 73,75, per un totale di circa 220.000,00 €. Va aggiunto un valore a corpo per i locali esterni e per il terreno di pertinenza per un valore complessivo del lotto stimato a € 235.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	235.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 235.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 235.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Finale Ligure, ufficio tecnico di Andora, agenzie: Andora e online, osservatori del mercato immobiliare 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	villetta a schiera laterale	112,50	7,60	235.000,00	235.000,00
				235.000,00 €	235.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 234.700,00**

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: **€. 234.700,00**

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: **€. 176.025,00**

data 09/08/2024

il tecnico incaricato
Anna Cavallo