



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

15/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DI MEO GIOVANNI, GIUSEPPE CERRONE

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.ssa Anna FERRETTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/09/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Simone Falco

CF:FLCSMN69T24L528Q
con studio in VADO LIGURE (SV) VIA Marconi 7/2
telefono: 00390197703763
email: falco.pts.studio@gmail.com
PEC: simone.falco@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ALTARE piazza Vittorio Veneto 4/4, della superficie commerciale di **406,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito al piano secondo composto da cucina, bagno, wc, entrata, due sale, quattro salette, tre camere oltre ripostigli ed accessori, cantina e soffitta. L'appartamento si presenta in buone condizioni di finiture interne con pavimenti in parquet escluso bagni e cucina. Le porte interne e finestre in legno massello esistenti dall'epoca di costruzione. Le pareti interne ed i soffitti di alcuni vani principali presentano in alcune parti decorazioni murarie, rivestimenti, decorazioni e stucature risalenti all'epoca di costruzione e tipiche del periodo Liberty. L'appartamento e' di pregio e posto all'interno di un edificio edificato ad inizio del '900.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 4, ha un'altezza interna di 3,95. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 457 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe u, consistenza 15 vani, rendita 1.471,90 Euro, indirizzo catastale: piazza Vittorio Veneto, piano: S1-2-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: come da titolo di provenienza: vano scala; pianerottolo condominiale; prospetti su cortile interno; muro perimetrale; prospetti su piazza Vittorio Veneto

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1907.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	406,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 243.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 219.240,00
Data della valutazione:	18/09/2023

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:

avvio del procedimento di dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi art. 13 D:Lgs 42 /2004 Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, stipulata il 07/07/2022 a firma di Ministero della cultura ai nn. 34.07.07/6.1 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Comunicazione del MINISTERO DELLA CULTURA - Direzione Generale Archeologia belle arti e paesaggio - Sovrintendenza Archeologica, Belle arti e paesaggio per le Province di Imperia e Savona.

SI SEGNALE CHE AI SENSI DELL'ART. 14, COMMA 4 DEL D.LGS. 42/2004 LA COMUNICAZIONE COMPORTA L'APPLICAZIONE IN VIA CAUTELATIVA DELLE DISPOSIZIONI PREVISTE IN MATERIA DI BENI VINCOLATI SIA IN MATERIA DI ALIENAZIONI (ART. 59 DEL D.LGS. 42/2004) CHE DI INTERVENTI EDILIZI (ARTT. 21-31 DEL D.LGS. 42/2004). IN PARTICOLARE, L'ART 28 DEL SUDETTO DECRETO PREVEDE LA SOSPENSIONE DEGLI INTERVENTI INIZIATI SENZA AUTORIZZAZIONE DI CUI ALL'ART. 21 OVVERO CONDOTTI IN DIFFORMITA'. SI RAMMENTA CHE, IN BASE ALL'ART. 50 DEL SUDETTO D.LGS. 42/2004, E' NECESSARIO OTTENERE LA PRESCRITTA AUTORIZZAZIONE DEL SOPRINTENDENTE ANCHE PER IL DISTACCO DI AFFRESCHI, STEMMI GRAFFITI, LAPIDI, ISCRIZIONI, TABERNACOLI ED ALTRI ORNAMENTI.

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 17/01/2023 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 414 di repertorio, trascritta il 23/02/2023 a Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Savona ai nn. reg. gen 1838 e reg. part. 1495, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di PIGNORAMENTO a firma del Tribunale di Savona

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:	€. 1.400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.349,85
Millesimi condominiali:	258,00
Ulteriori avvertenze:	

Comunicazione del MINISTERO DELLA CULTURA - Direzione Generale Archeologia belle arti e paesaggio - Sovrintendenza Archeologica, Belle arti e paesaggio per le Province di Imperia e Savona

avvio del procedimento di dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi art. 13 D:Lgs 42 /2004 Codice dei Beni culturali e del Paesaggio.

SI SEGNALE CHE AI SENSI DELL'ART. 14, COMMA 4 DEL D.LGS. 42/2004 LA COMUNICAZIONE COMPORTA L'APPLICAZIONE IN VIA CAUTELATIVA DELLE DISPOSIZIONI PREVISTE IN MATERIA DI BENI VINCOLATI SIA IN MATERIA DI ALIENAZIONI (ART. 59 DEL D.LGS. 42/2004) CHE DI INTERVENTI EDILIZI (ARTT. 21-31 DEL D.LGS. 42/2004). IN PARTICOLARE, L'ART 28 DEL SUDDETTO DECRETO PREVEDE LA SOSPENSIONE DEGLI INTERVENTI INIZIATI SENZA AUTORIZZAZIONE DI CUI ALL'ART. 21 OVVERO CONDOTTI IN DIFFORMITA'. SI RAMMENTA CHE, IN BASE ALL'ART. 50 DEL SUDDETTO D.LGS. 42/2004, E' NECESSARIO OTTENERE LA PRESCRITTA AUTORIZZAZIONE DEL SOPRINTENDENTE ANCHE PER IL DISTACCO DI AFFRESCHI, STEMMI GRAFFITI, LAPIDI, ISCRIZIONI, TABERNACOLI ED ALTRI ORNAMENTI.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

NELLA RELAZIONE NOTARILE NON E' INDICATA LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IN QUANTO LA RELAZIONE E' STATA REDATTA DAL NOTAIO IN DATA 08-06-2022, MENTRE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E' STATA PRESENTATA IN DATA 23-02-2023

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di "Compravendita" a rogito Notaio Elpidio Valentino di Alassio (dal 10/08/2020), con atto stipulato il 10/08/2020 a firma di Notaio Elpidio Valentino di Alassio ai nn. rep. 70.206 racc. 45.664 di repertorio, registrato il 19/08/2020 a Albenga ai nn. num. 4129 serie 1T, trascritto il 19/08/2020 a Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Savona ai nn. reg. gen. 6797 e reg. part. 5101

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 504/1512, in forza di atto di "Vendita" a rogito Notaio Hervè Benedetti di Cairo Montenotte (dal 04/09/1959 fino al 25/08/2010), con atto stipulato il 04/09/1959 a firma di Notaio Hervè Benedetti di Cairo Montenotte ai nn. rep. 17.434 di repertorio, trascritto il 15/09/1959 a Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Savona ai nn. reg. gen. 4217, reg. part. 3840, volume 642 num. 47 Titoli e volume 664 num. 228 Note.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 378/1512, in forza di atto di vendita a rogito del notaio Giuseppe Pavese di Torino (dal 26/03/1984 fino al 10/08/2020), con atto stipulato il 26/03/1984 a firma di notaio Giuseppe Pavese di Torino ai nn. n. 126.436 di Rep. di repertorio, trascritto il 20/04/1984 a Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Savona ai nn. reg. gen. 2888 e reg. part. 2375..

Successiva riunione dell'usufrutto in morte di BORDONI Ena avvenuta in data 13-7-2000 (= dati rilevati da visura storica catastale: voltura n. 210991.1/2000 – Pratica n. 86309 in atti meccanizzati catastali dal 19-4-2001 con errata indicazione del nominativo Bordini "Elena" anziché "Ena").

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 630/1512, in forza di atto di donazione a rogito del notaio Giuseppe Pavese di Torino (dal 26/03/1984 fino al 17/10/2011), con atto stipulato il 26/03/1984 a firma di notaio Giuseppe Pavese di Torino ai nn. n. 126.437 di Rep. di repertorio, trascritto il 20/04/1984 a Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Savona ai nn. reg. gen. 2889 e reg. part. 2376.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 112/1512, in forza di successione testata integrativa del signor BORDONI Roberto Pompeo Mario (dal 08/05/2010 fino al 25/11/2014), registrato il 11/11/2013 a Torino 1 – Ufficio delle Entrate ai nn. n. 4171 Vol. 9990 , trascritto il 23/12/2023 a Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Savona ai nn. reg. gen. 11033 e reg. part.

8355.

Relativa accettazione tacita di eredità trascritta nei registri dell'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Savona in data 19 settembre 2014 al reg. gen. 10119 e reg part. 8114, a seguito di atto divisione a stralcio a rogito Notaio Angelo Chianale di Torino in data 25-11-2014 rep. 76308 racc. 34382

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 112/1512, in forza di successione legittima in morte di BORDONI Valerio (dal 25/10/2010 fino al 10/08/2020), registrato il 22/04/2011 a Torino 1 ai nn. al n. 969 del volume 9990, trascritto il 19/09/2011 a Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Savona ai nn. reg. gen. 9560 e reg. part. 6857.

Relativa accettazione tacita di eredità trascritta nei registri dell'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Savona in data 19 settembre 2014 al reg. gen. 10118 e reg part. 8113, a seguito di atto divisione a stralcio a rogito Notaio Angelo Chianale di Torino in data 25-11-2014 rep. 76308 racc. 34382

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 168/1512 (dal 25/10/2010 fino al 10/08/2020), registrato il 22/04/2011 a Torino 1 ai nn. al n. 969 del volume 9990, trascritto il 19/09/2011 a Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Savona ai nn. reg. gen. 9560 e reg. part. 6857.

Relativa accettazione tacita di eredità trascritta nei registri dell'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Savona in data 19 settembre 2014 al reg. gen. 10118 e reg part. 8113, a seguito di atto divisione a stralcio a rogito Notaio Angelo Chianale di Torino in data 25-11-2014 rep. 76308 racc. 34382

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 315/1512, in forza di successione legittima in morte di ROSINA Giampaolo (dal 17/10/2011 fino al 10/08/2020), registrato il 29/12/2011 a Torino 1 ai nn. n. 3074 del volume 9990, trascritto il 18/07/2012 a dell' Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Savona ai nn. reg. gen. 6853 e reg. part. 5382.

Relativa accettazione tacita di eredità trascritta nei registri dell'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Savona in data 19 agosto 2020 al reg. gen. 6796 e reg. part. 5100, a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Elpidio Valentino di Alassio in data 10-8-2020 rep. 70206 racc. 45664

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 315/1512, in forza di successione legittima in morte di ROSINA Giampaolo (dal 17/10/2011 fino al 10/08/2020), registrato il 29/12/2011 a Torino 1 ai nn. n. 3074 del volume 9990, trascritto il 18/07/2012 a Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Savona ai nn. reg. gen. 6853 e reg. part. 5382.

Relativa accettazione tacita di eredità trascritta nei registri dell'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Savona in data 19 agosto 2020 al reg. gen. 6796 e reg. part. 5100, a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Elpidio Valentino di Alassio in data 10-8-2020 rep. 70206 racc. 45664

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 32/1512, in forza di Atto di divisione a stralcio a rogito del Notaio Angelo Chianale di Torino (dal 25/11/2014 fino al 10/08/2020), con atto stipulato il 25/11/2014 a firma di Notaio Angelo Chianale di Torino ai nn. n. 76.308 di Rep di repertorio, trascritto il 19/12/2014 a Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Savona ai nn. reg. gen. 10117 e reg. part. 8112

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 48/1512, in forza di Atto di divisione a stralcio a rogito del Notaio Angelo Chianale di Torino (dal 25/11/2014 fino al 17/12/2015), con atto stipulato il 25/11/2014 a firma di Notaio Angelo Chianale di Torino ai nn. n. 76.308 di Rep di repertorio, trascritto il 19/12/2014 a Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Savona ai nn. reg. gen. 10117 e reg. part. 8112.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 24/1512, in forza di Atto di compravendita a rogito del Notaio Angelo Chianale di Torino (dal 17/12/2015 fino al 10/08/2020), con atto stipulato il 17/12/2015 a firma di Notaio Angelo Chianale di Torino ai nn. n. 78827 di Rep., n. 36112 di racc. di

repertorio, trascritto il 14/01/2016 a Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Savona ai nn. reg. gen. 225 e reg. part. 196

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 168/1512, in forza di Atto di compravendita a rogito del Notaio Angelo Chianale di Torino (dal 27/09/2018 fino al 10/08/2020), con atto stipulato il 27/09/2018 a firma di Notaio Angelo Chianale di Torino ai nn. n. 84847 di Rep., n. 39943 di racc di repertorio, trascritto il 17/10/2018 a Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Savona ai nn. reg. gen. 9740 e reg. part. 7411

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47 N. **1016/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di scorporo di 2 vani al piano terzo attualmente abbinati all'alloggio sottostante (sub 6) con conseguente accorpamento dei medesimi all'alloggio del piano terzo (sub 8), presentata il 14/03/2003 con il n. prot. 1016 di protocollo

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA - CILA N. **1131/2021**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 19/02/2021 con il n. prot. 1131 del Comune di Altare 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 ALTARE PIAZZA VITTORIO VENETO 4/4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ALTARE piazza Vittorio Veneto 4/4, della superficie commerciale di **406,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito al piano secondo composto da cucina, bagno, wc, entrata, due sale, quattro salette, tre camere oltre ripostigli ed accessori, cantina e soffitta. L'appartamento si presenta in buone

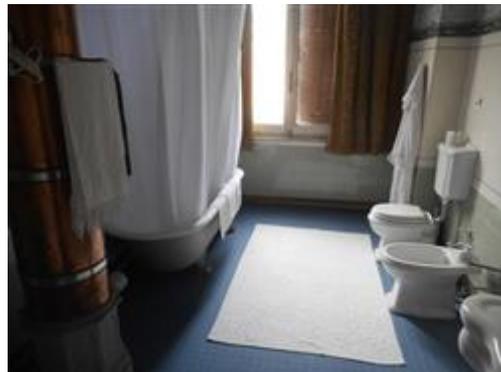
condizioni di finiture interne con pavimenti in parquet escluso bagni e cucina. Le porte interne e finestre in legno massello esistenti dall'epoca di costruzione. Le pareti interne ed i soffitti di alcuni vani principali presentano in alcune parti decorazioni murarie, rivestimenti, decorazioni e stucature risalenti all'epoca di costruzione e tipiche del periodo Liberty. L'appartamento è di pregio e posto all'interno di un edificio edificato ad inizio del '900.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 4, ha un'altezza interna di 3,95. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 457 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe u, consistenza 15 vani, rendita 1.471,90 Euro, indirizzo catastale: piazza Vittorio Veneto, piano: S1-2-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: come da titolo di provenienza: vano scala; pianerottolo condominiale; prospetti su cortile interno; muro perimetrale; prospetti su piazza Vittorio Veneto

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1907.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.



SERVIZI

centro commerciale
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
supermercato



COLLEGAMENTI

autobus
autostrada
ferrovia



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento sito al piano secondo composto da cucina, bagno, wc, entrata, due sale, quattro salette, tre camere oltre ripostigli ed accessori, cantina e soffitta. L'appartamento si presenta in buone condizioni di finiture interne con pavimenti in parquet escluso bagni e cucina. Le porte interne e finestre in legno massello esistenti dall'epoca di costruzione. Le pareti interne ed i soffitti di alcuni vani principali presentano in alcune parti tinteggiature, rivestimenti, decorazioni e stuccature risalenti all'epoca di costruzione e tipiche del periodo Liberty. L'appartamento e' di pregio e posto all'interno di un edificio edificato ad inizio del '900.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente realizzati in legno
infissi interni: anta battente realizzati in legno massello
pareti esterne: costruite in intonaco
pavimentazione interna: realizzata in legno massello lavorato



pavimentazione interna: realizzata in ceramica.
bagno

portone di ingresso: anta battente realizzato in legno massello

nella media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco

al di sotto della media 

rivestimento interno: posto in camere e sale
realizzato in in parte tappezzeria ed in parte tinteggiatura

buono 

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in parte piastrellato ed in parte tinteggiato

al di sopra della media 

Delle Strutture:

copertura: a tetto a falde costruita in tegole

al di sotto della media 

strutture verticali: costruite in muratura

nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	352,00	x	100 %	=	352,00
Poggioli	23,50	x	20 %	=	4,70
Cantina	104,00	x	25 %	=	26,00
Soffitta altezza maggiore 1,50	64,00	x	25 %	=	16,00
Soffitta H minore 1,50	73,00	x	10 %	=	7,30
Totale:	616,50				406,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/09/2023

Fonte di informazione: Annuncio on-line

Descrizione: Palazzina da terra a cielo composta da n. 3 Appartamenti

Indirizzo: P.zza del Consolato

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 433,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 117.000,00 pari a 390,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 15/09/2023
Fonte di informazione: Annuncio on-line
Descrizione: Appartamento luminoso al piano secondo
Indirizzo: via 25 Aprile
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 416,67 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 45.000,00 pari a 375,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 15/09/2023
Fonte di informazione: Annuncio on-line
Descrizione: Appartamento posto al piano primo con magazzino al piano terra, il tutto posto all'interno di una palazzina in stile Liberty edificato all'inizio del '900 da ristrutturare
Indirizzo: via Roma
Superfici principali e secondarie: 180
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 472,22 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 76.500,00 pari a 425,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 15/09/2023
Fonte di informazione: Annuncio on-line
Descrizione: Appartamento posto al piano terzo di uno stabile in stile Liberty nel centro di Altare, facciata e tetto a posto
Indirizzo: via Roma
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 45.000,00 pari a 642,86 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 40.500,00 pari a 578,57 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 31/08/2021
Fonte di informazione: Comparabilitalia
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: via Roma 24
Superfici principali e secondarie: 106

Superfici accessorie:

Prezzo: 43.000,00 pari a 405,66 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/03/2023

Fonte di informazione: Comparabilitalia

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via Roma 23

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 714,29 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/02/2021

Fonte di informazione: Comparabilitalia

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via Roma 24

Superfici principali e secondarie: 99

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.500,00 pari a 500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/03/2021

Fonte di informazione: Comparabilitalia

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via Roma 23

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.000,00 pari a 354,84 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/10/2022

Fonte di informazione: Comparabilitalia

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: p.zza C. Abba

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.206,00 pari a 367,65 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/07/2022
 Fonte di informazione: Comparabilità
 Descrizione: Appartamento
 Indirizzo: via Roma
 Superfici principali e secondarie: 96
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 43.000,00 pari a 447,92 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

indagine di mercato di beni venduti o in vendita in zona al fine di individuare un valore medio e determinazione del valore del bene con caratteristiche proprie

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 406,00 x 600,00 = **243.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 243.600,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 243.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Indagine di mercato con valori medi di riferimento ai fini della determinazione del valore del bene date le sue particolari caratteristiche

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Comune di Altare, osservatori del mercato immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate e Borsinoimmobiliare.it, ed inoltre: Tecnici operanti in zona

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	406,00	0,00	243.600,00	243.600,00
				243.600,00 €	243.600,00 €

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: **€. 243.600,00**

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**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 219.240,00**

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: **€. 164.430,00**

data 18/09/2023

il tecnico incaricato
Simone Falco