



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

237/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

S.A.C. SOCIETA' AGRICOLA COMMERCIALE S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Davide Atzeni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Enrico Spicuglia

CF:SPCNRC68D18I480B

con studio in SAVONA (SV) via privata olivetta

telefono: 019480183

email: enricospicuglia@openpoint.it

PEC: enrico.spicuglia@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 237/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ALBENGA VIA AL PIEMONTE 173, frazione LECA, quartiere LECA, della superficie commerciale di **88,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare posta al piano primo di un fabbricato di origini rurali a pianta quadrata che si affaccia su via al Piemonte. Il fabbricato è composto da un piano terreno occupato da 4 magazzini e da un primo piano composto da 2 immobili aventi accesso da scala esterna posta sul vicolo perpendicolare alla via principale. L'unità immobiliare in oggetto è posta al primo piano, distinta all'interno n° 2, ed è composta da un ingresso comune con l'unità immobiliare adiacente distinta con l'interno n° 1, n° 3 camere, cucina e locale bagno. L'altezza interna dei locali è di 3,1 mt. I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in piastrelle in graniglia di marmo e/o in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a cucina e bagno, porte interne in legno, finestre esterne in legno e vetro semplice; le finestre sono complete di persiane in legno del tipo "alla genovese"; la porta di ingresso in legno con serratura semplice. All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare risultava priva di impianto di riscaldamento, provvisto solo di stufa a pellet; un Boiler elettrico, posto in cucina, serve l'acqua calda sanitaria; mentre il gas è fornito da una bombola posta sotto il lavello della cucina (no allaccio a rete pubblica), l'impianto idrico, realizzato sottotraccia, all'atto del sopralluogo risultava funzionante. L'impianto elettrico è risultato funzionante ma non a norma.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano pessime. Il locale bagno durante il sopralluogo era in corso di manutenzione ordinaria, con rifacimento dei rivestimenti delle pareti, sostituzione dei sanitari e rifacimento impianto idrico e di smaltimento acque. Sui soffitti delle camere si segnalano segni pregressi di infiltrazioni con segni di esfoliazione delle pitture e possibile sfarinamento dell'intonaco.

La qualità degli impianti è scarsa, o inesistente; la classificazione energetica non è definibile per assenza di impianto termico.

Completa l'unità immobiliare una cantina/magazzino posta al piano terreno con ingresso dal sottoscala esterno. Esso si compone di un unico ambiente con pavimento in mattoni e pareti intonacate al grezzo e tinteggiati di colore bianco. Il locale versa in pessime condizioni di conservazione e con scarse dotazioni impiantistiche, costituite solo dall'impianto di illuminazione funzionante ma non a norma.

Si precisa che la valutazione economica è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno 2, scala esterna, ha un'altezza interna di 3 mt. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 38 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: VIA AL PIEMONTE n. 173, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/03/1993 - COSTITUZIONE del 23/03/1993 in atti dal 24/03/1993

Coerenze: sub 5 - atrio comune - via al Piemonte - passaggio urbano

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

A.1 cantina, composto da locale unico. Cantina posta al piano terreno con accesso dal sottoscala nel vicolo da via al Piemonte. Esso si compone di un unico ambiente con pavimento in mattoni e pareti intonacate al grezzo e tinteggiati di colore bianco. Il locale versa in pessime condizioni di conservazione e con scarse dotazioni impiantistiche, costituite solo dall'impianto di illuminazione funzionante ma non a norma.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.840,85
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.464,72
Data della valutazione:	30/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .

El Ghalmi Hamid occupa l'immobile con CONTRATTO DI COMODATO A TEMPO INDETERMINATO ai sensi degli art 1803 e sgg. del C.C: stipulato il mese di Agosto 2021 e trascritto all'Agenzia delle Entrate al n 18/2 il 25/08/2021.

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 29/09/2011 a firma di NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI ai nn. rep 2478/2047 di repertorio, iscritta il 05/10/2011 a RR.II Finale Ligure ai nn. rge gen 10788/1470 reg part, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a lotto 1 e lotto 2.

Concessione a garanzia di mutuo fondiario per l'acquisto dei seguenti immobili: - Fg 11, mapp 38 sub 1, sub 3, sub 4, sub 5

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 13/04/2022 a firma di TRIBUNALE DI IMPERIA ai nn. reo 104 di repertorio, iscritta il 06/07/2023 a RR.II. Finale Ligure ai nn. reg gen 8364/685 reg part, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 16.000,00.

Importo capitale: € 9.837,84.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a solo Lotto 1 (Fg 11, map 38, sub 4).

A MAGGIOR PUBBLICITA' SI PRECISA QUANTO SEGUE:SEZIONE A.SI DEPOS IT A IL TITOLO IN FORMATO DIGITALE AVENTE MEDESIMO VALORE GIURIDICO, A D OGNI EFFETTO DI LEGGE, DEL DOCUMENTO CARTACEO, COME PREVISTO DALL 'A RTICOLO 20 CO MMA 1 BIS E ARTICOLO 23 BIS DEL CODICE DELL'AMMINIST RAZ ION E DIGITALE(CAD), ISTITUITO CON IL DECRETO LEGISLATIVO 7 MARZO 2 0 05 , N . 82, SUCCESSIVAMENTE MODIFICATO E INTEGRATO PRIMA CON IL DE C RETO LE GI SLATIVO 22 AGOSTO 2016 N. 179 E POI CON IL DECRETO LEGIS LA TIVO 13 D ICE MBRE 2017 N. 217.TALE COPIA, INFATTI, RISPETTA I RE QUI SITI RICHIE STI DALL'ART. 2658 C.C . PER LA PRESENTAZIONE AL CON SERV A TORE DEI REG ISTR I IMMOBILIARI A CORREDO DELLE FORMALITA' IPOT ECARI E. SI CHIEDE L 'ESENZIONE AI SENSI DELL'ART. 10 DELLA LEGGE N. 533 DELL' 11/08/1973.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/09/2019 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. REP 669/2019 di repertorio, iscritta il 29/11/2019 a RR.II. FINALE LIGURE ai nn. REG GEN 13715/1552 REG PART, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0283 SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: € 25.000,00.

Importo capitale: € 16.418,14.

La formalità è riferita solamente a ENTRAMBI I LOTTI 1 E 2 (FG 11, MAPP 38, SUB 4 E SUB 1)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/10/2019 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. rep 3272/2019 di repertorio, trascritta il 14/01/2020 a RR.II. FINALE LIGURE ai nn. reg gen 381/268 reg part, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

La formalità è riferita solamente a ENTRAMBI I LOTTI 1 E 2 (FG 11, MAPP 38, SUB 4 E SUB 1)

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:	

essendo l'immobile composto da 5 unità immobiliari non si è costituito in condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/09/2011), con atto stipulato il 29/09/2011 a firma di notaio Luigi vercellotti ai nn. rep 2477/2046 di repertorio, trascritto il 05/10/2011 a rr.ii. Finale Ligure ai nn. reg gen 10787/7952 reg part.

Il titolo è riferito solamente a tutti i lotti 1 e 2 (fg 11, mapp 38, sub 4 e sub 1).

Atto di compravendita con il quale il debitore esecutato compra gli immobili oggetto della presente procedura dai sig.ri BERIOLO LORENZO c.f. BRL LNZ 58M16 A122 J e BERIOLO GIULIANA c.f. BRL GLN 62L63 A122 H, che vendono ciascuno per la quota di 1/2 della proprietà dei beni, la cui provenienza è di seguito provata: A) SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DI CIOCCA MADDALENA DECEDUTA AD ALBENGA IL 21 MARZO 1974 (DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE PRESENTATA ALL'UFFICIO DEL REGISTRO DI ALBENGA ED IVI CLASSIFICATA AL N. 72, VOL. 397, TRASCRITTA A FINALE LIGURE IL 14 GENNAIO 1975 AI NN. 1187 RG. E 37 RP.), ALLA QUALE E' SUCCEDUTO IL FIGLIO BERIOLO MARIO; B) SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DI BERIOLO MARIO DECEDUTO IL 5 GENNAIO 2007 (DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE PRESENTATA ALL'UFFICIO DEL REGISTRO DI ALBENGA IN DATA 2 GENNAIO 2008 ED IVI CLASSIFICATA AL N. 21, VOL. 704, TRASCRITTA A FINALE LIGURE IL 2 APRILE 2008 AI NN. 3944 RG. E 2673 RP.), AL QUALE SONO SUCCEDUTI, IN PARTI EGUALI TRA LORO, I FIGLI BERIOLO LORENZO E BERIOLO GIULIANA;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di accettazione tacita eredità (dal 05/01/2007 fino al 29/09/2011), con atto stipulato il 29/09/2011 a firma di notaio VERCELLOTTI LUIGI ai nn. rep 2477/2046 di repertorio, trascritto il 05/10/2011 a rr.ii. Finale Ligure ai nn. reg gen 10786/7951 reg part.

Il titolo è riferito solamente a tutti i lotti.

SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DI BERIOLO MARIO DECEDUTO IL 5 GENNAIO 2007 (DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE PRESENTATA ALL'UFFICIO DEL REGISTRO DI ALBENGA IN DATA 2 GENNAIO 2008 ED IVI CLASSIFICATA AL N. 21, VOL. 704, TRASCRITTA A FINALE LIGURE IL 2 APRILE 2008 AI NN. 3944 RG. E 2673 RP.), AL QUALE SONO SUCCEDUTI, IN PARTI EGUALI TRA LORO, I FIGLI BERIOLO LORENZO E BERIOLO GIULIANA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 02/01/2008 fino al 29/09/2011), con atto stipulato il 02/01/2008 ai nn. REP N 21/704 di repertorio, trascritto il 02/04/2008 a RR.II FINALE LIGURE ai nn. REG GEN 3944/2673 REG PART.

Il titolo è riferito solamente a ENTRAMBI I LOTTI 1 E 2.

Successione legittima in morte del padre, Beriolo Mario, nato ad Albenga il 27/05/1930 e deceduto il 05/01/2007

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente in data 24/09/2024 10:27:35 con numero 0040217 dall'Ufficio Protocollo del Comune di Albenga, "non sono state riscontrate in archivio pratiche o altri provvedimenti autorizzativi rilasciati e originari relativi alla costruzione dell'immobile in oggetto, in quanto trattasi di immobile datato".

Pertanto lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto (art. 9bis del D.P.R. 380/01).

Pratiche non edilizie riscontrate sul portale autorizzazioni:

- pratica n 061/2024 - Richiedente affittuario: Hamid El Ghalmi. Idoneità alloggiativa data del rilascio 07/05/2024 Prot n 17531: rilascio di idoneità alloggiativa per un massimo di n 4 persone ad uso rincongiungimento familiare - Alloggio di mq totali 65,54 - Via al Piemonte 173/B int 2

- pratica n 063/2022 - Richiedente affittuario: Hamid El Ghalmi. Rilascio di idoneità alloggiativa; data del rilascio 26/05/2022 Prot n 22231: rilascio di idoneità alloggiativa per un massimo di n 4 persone ad uso rincongiungimento familiare - Alloggio di mq totali 65,54 - Via al Piemonte 173/B int 2

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A7, Zona A2, centro Antico di Leca

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente in data 24/09/2024 10:27:35 con numero 0040217 dall'Ufficio Protocollo del Comune di Albenga, "non sono state riscontrate in archivio pratiche o altri provvedimenti autorizzativi rilasciati e originari relativi alla costruzione dell'immobile in oggetto, in quanto trattasi di immobile datato".

Pertanto lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto (art. 9bis del D.P.R. 380/01).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: art 36 Dlgs 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria e dicfa
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ALBENGA VIA AL PIEMONTE 173, FRAZIONE LECA, QUARTIERE LECA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ALBENGA VIA AL PIEMONTE 173, frazione LECA, quartiere LECA, della superficie commerciale di **88,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare posta al piano primo di un fabbricato di origini rurali a pianta quadrata che si affaccia su via al Piemonte. Il fabbricato è composto da un piano terreno occupato da 4 magazzini e da un primo piano composto da 2 immobili aventi accesso da scala esterna posta sul vicolo perpendicolare alla via principale. L'unità immobiliare in oggetto è posta il primo piano, distinta all'interno n° 2, ed è composta da un ingresso comune con l'unità immobiliare adiacente distinta con l'interno n° 1, n° 3 camere, cucina e locale bagno. L'altezza interna dei locali è di 3,1 mt. I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in piastrelle in graniglia di marmo e/o in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a cucina e bagno, porte interne in legno, finestre esterne in legno e vetro semplice; le finestre sono complete di persiane in legno del tipo "alla genovese"; la porta di ingresso in legno con serratura semplice. All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare risultava priva di impianto di riscaldamento, provvisto solo di stufa a pellet; un Boiler elettrico, posto in cucina, serve l'acqua calda sanitaria; mentre il gas è fornito da una bombola posta sotto il lavello della cucina (no allaccio a rete pubblica), L'impianto idrico, realizzato sottotraccia, all'atto del sopralluogo risultava funzionante. L'impianto elettrico è risultato funzionante ma non a norma.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano pessime. Il locale bagno durante il sopralluogo era in corso di manutenzione ordinaria, con rifacimento dei rivestimenti delle pareti, sostituzione dei sanitari e rifacimento impianto idrico e di smaltimento acque. Sui soffitti delle camere si segnalano segni pregressi di infiltrazioni con segni di esfoliazione delle pitture e possibile sfarinamento dell'intonaco.

La qualità degli impianti è scarsa, o inesistente; la classificazione energetica non è definibile per assenza di impianto termico.

Completa l'unità immobiliare una cantina/magazzino posta al piano terreno con ingresso dal sottoscala esterno. Esso si compone di un unico ambiente con pavimento in mattoni e pareti intonacate al grezzo e tinteggiati di colore bianco. Il locale versa in pessime condizioni di conservazione e con scarse dotazioni impiantistiche, costituite solo dall'impianto di illuminazione funzionante ma non a norma.

Si precisa che la valutazione economica è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno 2, scala esterna, ha un'altezza interna di 3 mt. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 38 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: VIA AL PIEMONTE n. 173, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/03/1993 - COSTITUZIONE del 23/03/1993 in atti dal 24/03/1993
Coerenze: sub 5 - atrio comune - via al Piemonte - passaggio urbano

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono ALBENGA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico Albenga.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 84
autobus distante Km 0,2
autostrada distante Km 1,0
ferrovia distante Km 4,5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



servizi:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare posta al piano primo di un fabbricato di origini rurali a pianta quadrata che si affaccia su via al Piemonte. Il fabbricato è composto da un piano terreno occupato da 4 magazzini e da un primo piano composto da 2 immobili aventi accesso da scala esterna posta sul vicolo perpendicolare alla via principale. L'unità immobiliare in oggetto è posta al primo piano, distinta all'interno n° 2, ed è composta da un ingresso comune con l'unità immobiliare adiacente distinta con l'interno n° 1, n° 3 camere, cucina e locale bagno. L'altezza interna dei locali è di 3 mt. I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in piastrelle in graniglia di marmo e/o in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a cucina e bagno, porte interne in legno, finestre esterne in legno e vetro semplice; le finestre sono complete di persiane in legno del tipo "alla genovese"; la porta di ingresso in legno con serratura semplice. All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare risultava priva di impianto di riscaldamento, provvisto solo di stufa a pellet; un Boiler elettrico, posto in cucina, serve l'acqua calda sanitaria; mentre il gas è fornito da una bombola posta sotto il lavello della cucina (no allaccio a rete pubblica), L'impianto idrico, realizzato sottotraccia, all'atto del sopralluogo risultava funzionante. L'impianto elettrico è risultato funzionante ma non a norma.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano pessime. Il locale bagno durante il sopralluogo era in corso di manutenzione ordinaria, con rifacimento dei rivestimenti delle pareti, sostituzione dei sanitari e rifacimento impianto idrico e di smaltimento acque. Sui soffitti delle camere si segnalano segni pregressi di infiltrazioni con segni di esfoliazione delle pitture e possibile sfarinamento dell'intonaco. La qualità degli impianti è scarsa, o inesistente; la classificazione energetica non è definibile per assenza di impianto termico.

Completa l'unità immobiliare una cantina/magazzino posta al piano terreno con ingresso dal sottoscala esterno. Esso si compone di un unico ambiente con pavimento in mattoni e pareti intonacate al grezzo e tinteggiati di colore bianco. Il locale versa in pessime condizioni di conservazione e con scarse dotazioni impiantistiche, costituite solo dall'impianto di illuminazione funzionante ma non a norma.

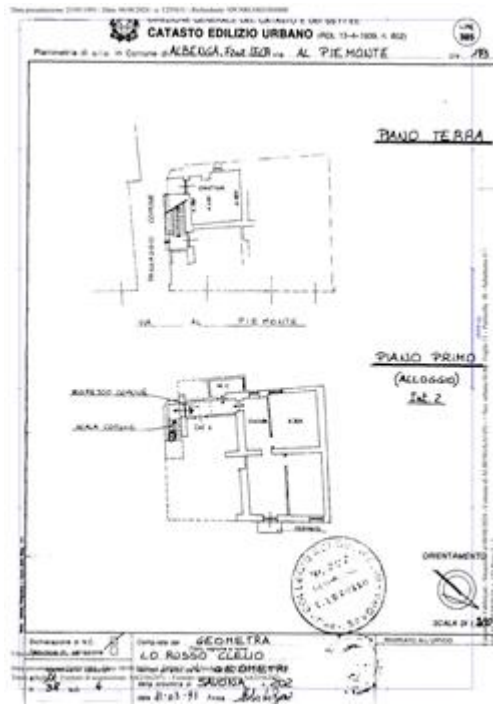
Si precisa che la valutazione economica è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

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
immobile	88,00	x	100 %	=	88,00
balcone	2,00	x	30 %	=	0,60
Totale:	90,00				88,60



ACCESSORI:

cantina, composto da locale unico. Cantina posta al piano terreno con accesso dal sottoscala nel vicolo da via al Piemonte. Esso si compone di un unico ambiente con pavimento in mattoni e pareti intonacate al grezzo e tinteggiati di colore bianco. Il locale versa in pessime condizioni di conservazione e con scarse dotazioni impiantistiche, costituite solo dall'impianto di illuminazione funzionante ma non a norma.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantine graffata all'immobile	22,00	x	25 %	=	5,50
Totale:	22,00				5,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, inteso come l'equivalenza tra il bene in esame e la sua giusta quantità di denaro. Pertanto nella sua valutazione sono stati ponderati la zona di ubicazione dell'immobile che risulta essere una zona semiperiferica del comune di Albenga, Frazione rurale Leca in area residenziale/agricola lungo il fiume Centa e nei pressi (500 mt) dal casello autostadale A10 Genova-Ventimiglia. L'immobile è parte di un edificio di origini rurali e ora a destinazione residenziale edificato ante '67. La zona è a destinazione residenziale, con ampia presenza di aree pedonali di quartiere. Il piano terreno, sebbene sia destinato a magazzini, sono scarsamente occupati. Pertanto considerando il contesto limitrofo, la scarsa qualità architettonica del fabbricato ed il suo pessimo stato di conservazione, la destinazione d'uso del bene specifico, e quanto descritto sullo stato attuale dell'immobile, nonché sul suo pessimo stato manutentivo e conservativo oltre che la scarsa dotazione di dotazioni impiantistiche, si valuta il bene con una scarsa commerciabilità.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	88,60	x	1.500,00	=	132.900,00
Valore superficie accessori:	5,50	x	1.500,00	=	8.250,00

141.150,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ADEGUAMENTO PER GRADO DI VETUSTITA', SCARSA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IMPIANTISTICA	-42.345,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 98.805,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 98.805,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

la CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, inteso come l'equivalenza tra il bene in esame ed la sua giusta quantità di denaro. Pertanto si sono accertati i valori di immobili simili, con proprietà intrinseche ed estrinseche simili, attraverso ricerche condotte presso gli uffici del catasto, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza, gli uffici tecnici del Comune di competenza, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, quali: Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio, F.I.A.P. , Borsino Immobiliare e stampa specialistica di settore, quotazioni compravendite per immobili simili in zone limitrofe. A questi valori si sono poi applicati i coefficienti correttivi che esprimono le caratteristiche intrinseche degli immobili, verificate durante i sopralluoghi. Per la definizione di tali coefficienti correttivi si è tenuto conto, delle caratteristiche del comune di ubicazione, e della zona di PUC in cui ricade, la tipologia di edificio, la qualità sue dotazioni in termini di finiture e di impiantistica, la qualità delle dotazioni esterne come aree di pertinenza, parcheggi ecc., il grado di conservazione generale dell'immobile. Tutto quanto sopra premesso, è riportato sinteticamente nella tabella di valutazione, nella quale è indicato il più probabile valore di mercato ricercato all'epoca del decesso, con un alea del +/- 10 %.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Finale Ligure, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Comune di Albenga, agenzie: locali di Albenga Frazione Leca, osservatori del mercato immobiliare OMI, Il sole 24 H, Il borsino Immobiliare, FIAP, Comparabilitalia

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	88,60	5,50	98.805,00	98.805,00
				98.805,00 €	98.805,00 €

Riduzione del **3%** per lo stato di occupazione: **€. 2.964,15**

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: **€. 95.840,85**

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: **€. 81.464,72**

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: **€. 61.098,54**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 237/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **cantina** a ALBENGA VIA AL PIEMONTE 173/b, frazione LECA, quartiere LECA, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare posta al piano primo di un fabbricato di origini rurali a pianta quadrata che si affaccia su via al Piemonte. Il fabbricato è composto da un piano terreno occupato da 4 magazzini e da un primo piano composto da 2 immobili aventi accesso da scala esterna posta sul vicolo perpendicolare alla via principale. Il magazzino in oggetto è posta al piano terreno con accesso da via al Piemonte. Il magazzino si compone di due locali contigui di pianta quadrata. Il soffitto dei locali è a volta a crociera, la cui altezza interna è varia, da un minimo di 2 mt ad un massimo di 3,4 mt. I caratteri di finitura del magazzino, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti molto deteriorati con porzioni di vecchia pavimentazione in piastrelle in cemento, prevalentemente nel primo locale da via al Piemonte; nella restante porzione sono state rilevate molte porzioni in cemento grezzo e rattoppi. La porta di ingresso su pubblica via è costituita da una avvolgibile in lamiera; nel secondo locale è presente una piccola finestra sulla parete di fondo opposto all'accesso. Gli impianti presenti sono un punto acqua costituito da un lavello posto nel primo locale di accesso; il magazzino è dotato anche di un impianto elettrico per l'illuminazione e prese a muro. L'impianto elettrico è funzionante ma non a norma.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni del magazzino risultano pessime con pavimenti e finiture murarie con gravi deterioramento delle finiture e con crepe diffuse. La qualità degli impianti è scarsa, o inesistente; la classificazione energetica non è definibile per assenza di impianto termico.

Si precisa che la valutazione economica è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale del magazzino nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, interno 173/b, scala NV, ha un'altezza interna di 3,40 max. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 38 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 37 mq, rendita 138,03 Euro, indirizzo catastale: VIA AL PIEMONTE n. 173/b, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/04/2015 Pratica n. SV0024568 in atti dal 03/04/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7134.1/2015) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/03/1993
Coerenze: sub 2 - via al piemonte - sub 3 e sub 4 al PT

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	50,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.375,00
Data della valutazione:	30/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

occupato senza titolo da altro soggetto. L'esecutato non esibisce alcun contratto di affitto.

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 29/09/2011 a firma di NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI ai nn. rep 2478/2047 di repertorio, iscritta il 05/10/2011 a RR.II Finale Ligure ai nn. rge gen 10788/1470 reg part, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a lotto 1 e lotto 2.

Concessione a garanzia di mutuo fondiario per l'acquisto dei seguenti immobili: - Fg 11, mapp 38 sub 1, sub 3, sub 4, sub 5

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/09/2019 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. REP 669/2019 di repertorio, iscritta il 29/11/2019 a RR.II. FINALE LIGURE ai nn. REG GEN 13715/1552 REG PART, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0283 SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: € 25.000,00.

Importo capitale: € 16.418,14.

La formalità è riferita solamente a ENTRAMBI I LOTTI 1 E 2 (FG 11, MAPP 38, SUB 4 E SUB 1)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/10/2019 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. rep 3272/2019 di repertorio, trascritta il 14/01/2020 a RR.II. FINALE LIGURE ai nn. reg gen 381/268 reg part, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

La formalità è riferita solamente a ENTRAMBI I LOTTI 1 E 2 (FG 11, MAPP 38, SUB 4 E SUB 1)

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/09/2011), con atto stipulato il 29/09/2011 a firma di notaio Luigi vercellotti ai nn. rep 2477/2046 di repertorio, trascritto il 05/10/2011 a rr.ii. Finale Ligure ai nn. reg gen 10787/7952 reg part.

Il titolo è riferito solamente a tutti i lotti 1 e 2 (fg 11, mapp 38, sub 4 e sub 1).

Atto di compravendita con il quale il debitore esecutato compra gli immobili oggetto della presente procedura dai sig.ri BERIOLO LORENZO c.f. BRL LNZ 58M16 A122 J e BERIOLO GIULIANA c.f. BRL GLN 62L63 A122 H, che vendono ciascuno per la quota di 1/2 della proprietà dei beni, la cui provenienza è di seguito provata: A) SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DI CIOCCA MADDALENA DECEDUTA AD ALBENGA IL 21 MARZO 1974 (DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE PRESENTATA ALL'UFFICIO DEL REGISTRO DI ALBENGA ED IVI CLASSIFICATA AL N. 72, VOL. 397, TRASCRIPTA A FINALE LIGURE IL 14 GENNAIO 1975 AI NN. 1187 RG. E 37 RP.), ALLA QUALE E' SUCCEDUTO IL FIGLIO BERIOLO MARIO; B) SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DI BERIOLO MARIO DECEDUTO IL 5 GENNAIO 2007 (DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE PRESENTATA ALL'UFFICIO DEL REGISTRO DI ALBENGA IN DATA 2 GENNAIO 2008 ED IVI CLASSIFICATA AL N. 21, VOL. 704, TRASCRIPTA A FINALE LIGURE IL 2 APRILE 2008 AI NN. 3944 RG. E 2673 RP.), AL QUALE SONO SUCCEDUTI, IN PARTI EGUALI TRA LORO, I FIGLI BERIOLO LORENZO E BERIOLO GIULIANA;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di accettazione tacita eredità (dal 05/01/2007 fino al 29/09/2011), con atto stipulato il 29/09/2011 a firma di notaio VERCELLOTTI LUIGI ai nn. rep 2477/2046 di repertorio, trascritto il 05/10/2011 a rr.ii. Finale Ligure ai nn. reg gen 10786/7951 reg part.

Il titolo è riferito solamente a tutti i lotti.

SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DI BERIOLO MARIO DECEDUTO IL 5 GENNAIO

2007 (DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE PRESENTATA ALL'UFFICIO DEL REGISTRO DI ALBENGA IN DATA 2 GENNAIO 2008 ED IVI CLASSIFICATA AL N. 21, VOL. 704, TRASCRITTA A FINALE LIGURE IL 2 APRILE 2008 AI NN. 3944 RG. E 2673 RP.), AL QUALE SONO SUCCEDUTI, IN PARTI EGUALI TRA LORO, I FIGLI BERIOLO LORENZO E BERIOLO GIULIANA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 02/01/2008 fino al 29/09/2011), con atto stipulato il 02/01/2008 ai nn. REP N 21/704 di repertorio, trascritto il 02/04/2008 a RR.II FINALE LIGURE ai nn. REG GEN 3944/2673 REG PART.

Il titolo è riferito solamente a ENTRAMBI I LOTTI 1 E 2.

Successione legittima in morte del padre, Beriolo Mario, nato ad Albenga il 27/05/1930 e deceduto il 05/01/2007

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente in data 24/09/2024 10:27:35 con numero 0040217 dall'Ufficio Protocollo del Comune di Albenga, "non sono state riscontrate in archivio pratiche o altri provvedimenti autorizzativi rilasciati e originari relativi alla costruzione dell'immobile in oggetto, in quanto trattasi di immobile datato".

Pertanto lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto (art. 9bis del D.P.R. 380/01).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A7, Zona A2, centro Antico di Leca

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ALBENGA VIA AL PIEMONTE 173/B, FRAZIONE LECA, QUARTIERE LECA

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a ALBENGA VIA AL PIEMONTE 173/b, frazione LECA, quartiere LECA, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare posta al piano primo di un fabbricato di origini rurali a pianta quadrata che si affaccia su via al Piemonte. Il fabbricato è composto da un piano terreno occupato da 4 magazzini e da un primo piano composto da 2 immobili aventi accesso da scala esterna posta sul vicolo perpendicolare alla via principale. Il magazzino in oggetto è posta al piano terreno con accesso da via al Piemonte. Il magazzino si compone di due locali contigui di pianta quadrata. Il soffitto dei locali è a volta a crociera, la cui altezza interna è varia, da un minimo di 2 mt ad un massimo di 3,4 mt. I caratteri di finitura del magazzino, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti molto deteriorati con porzioni di vecchia pavimentazione in piastrelle in cemento, prevalentemente nel primo locale da via al Piemonte; nella restante porzione sono state rilevate molte porzioni in cemento grezzo e rattoppi. La porta di ingresso su pubblica via è costituita da una avvolgibile in lamiera; nel secondo locale è presente una piccola finestra sulla parete di fondo opposto all'accesso. Gli impianti presenti sono un punto acqua costituito da un lavello posto nel primo locale di accesso; il magazzino è dotato anche di un impianto elettrico per l'illuminazione e prese a muro. L'impianto elettrico è funzionante ma non a norma.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni del magazzino risultano pessime con pavimenti e finiture murarie con gravi deterioramento delle finiture e con crepe diffuse. La qualità degli impianti è scarsa, o inesistente; la classificazione energetica non è definibile per assenza di impianto termico.

Si precisa che la valutazione economica è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale del magazzino nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, interno 173/b, scala NV, ha un'altezza interna di 3,40 max. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 38 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 37 mq, rendita 138,03 Euro, indirizzo catastale: VIA AL PIEMONTE n. 173/b, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/04/2015 Pratica n. SV0024568 in atti dal 03/04/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7134.1/2015) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/03/1993
Coerenze: sub 2 - via al piemonte - sub 3 e sub 4 al PT

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono centro storico di Albenga). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico Albenga.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 84

al di sopra della media 

autostrada distante Km 1
autobus distante Km 0,2
ferrovia distante Km 4,5

al di sopra della media 
al di sopra della media 
al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media 
mediocre 
scarso 
mediocre 
scarso 
scarso 
scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare posta al piano primo di un fabbricato di origini rurali a pianta quadrata che si affaccia su via al Piemonte. Il fabbricato è composto da un piano terreno occupato da 4 magazzini e da un primo piano composto da 2 immobili aventi accesso da scala esterna posta sul vicolo perpendicolare alla via principale. Il magazzino in oggetto è posta al piano terreno con accesso da via al Piemonte. Il magazzino si compone di due locali contigui di pianta quadrata. Il soffitto dei locali è a volta a crociera, la cui altezza interna è varia, da un minimo di 2 mt ad un massimo di 3,4 mt. I caratteri di finitura del magazzino, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti molto deteriorati con porzioni di vecchia pavimentazione in piastrelle in cemento, prevalentemente nel primo locale da via al Piemonte; nella restante porzione sono state rilevate molte porzioni in cemento grezzo e rattoppi. La porta di ingresso su pubblica via è costituita da una avvolgibile in lamiera; nel secondo locale è presente una piccola finestra sulla parete di fondo opposto all'accesso. Gli impianti presenti sono un punto acqua costituito da un lavello posto nel primo locale di accesso; il magazzino è dotato anche di un impianto elettrico per l'illuminazione e prese a muro. L'impianto elettrico è funzionante ma non a norma.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni del magazzino risultano pessime con pavimenti e finiture murarie con gravi deterioramento delle finiture e con crepe diffuse. La qualità degli impianti è scarsa, o inesistente; la classificazione energetica non è definibile per assenza di impianto termico.

Si precisa che la valutazione economica è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale del magazzino nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

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
magazzino	50,00	x	100 %	=	50,00
Totale:	50,00				50,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, inteso come l'equivalenza tra il bene in esame e la sua giusta quantità di denaro. Pertanto nella sua valutazione sono stati ponderati la zona di ubicazione dell'immobile che risulta essere una zona semiperiferica del comune di Albenga, Frazione rurale Leca in area residenziale/agricola lungo il fiume Centa e nei pressi (500 mt) dal casello autostadale A10 Genova-Ventimiglia. L'immobile è parte di un edificio di origini rurali e ora a destinazione residenziale edificato ante '67. La zona è a destinazione residenziale, con ampia presenza di aree pedonali di quartiere. Il piano terreno, sebbene sia destinato a magazzini, sono scarsamente occupati. Pertanto considerando il contesto limitrofo, la scarsa qualità architettonica del fabbricato ed il suo pessimo stato di conservazione, la destinazione d'uso del bene specifico, e quanto descritto sullo stato attuale dell'immobile, nonchè sul suo pessimo stato manutentivo e conservativo oltre che la scarsa dotazione di dotazioni impiantistiche, si valuta il bene con una scarsa commerciabilità.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,00 x 1.000,00 = **50.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ADEGUAMENTO PER GRADO DI VETUSTITA', QUALITA' ARCHITETTONICA E IMPIANTISTICA	-22.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 27.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 27.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

la CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, inteso come l'equivalenza tra il bene in esame ed la sua giusta quantità di denaro. Pertanto si sono accertati i valori di immobili simili, con proprietà intrinseche ed estrinseche simili, attraverso ricerche condotte presso gli uffici del catasto, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza, gli uffici tecnici del Comune di competenza, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, quali: Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio, F.I.A.P. , Borsino Immobiliare e stampa specialistica di settore, quotazioni compravendite per immobili simili in zone limitrofe. A questi valori si sono poi applicati i coefficienti correttivi che esprimono le caratteristiche intrinseche degli immobili, verificate durante i sopralluoghi. Per la definizione di tali coefficienti correttivi si è tenuto conto, delle caratteristiche del comune di ubicazione, e della zona di PUC in cui ricade, la tipologia di edificio, la qualità sue dotazioni in termini di finiture e di impiantistica, la qualità delle dotazioni esterne come aree di pertinenza, parcheggi ecc., il grado di conservazione generale dell'immobile. Tutto quanto sopra premesso, è riportato sinteticamente nella tabella di valutazione, nella quale è indicato il più probabile valore di mercato ricercato all'epoca del decesso, con un alea del +/- 10 %.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Finale Ligure, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Comune di Albenga, agenzie: Comune di Albenga, osservatori del mercato immobiliare OMI, Il sole 24 H, Il borsino Immobiliare, FIAP, Comparabilitalia

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	cantina	50,00	0,00	27.500,00	27.500,00
				27.500,00 €	27.500,00 €

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:	€. 27.500,00
 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:	€. 23.375,00
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:	€. 17.531,25

data 30/09/2024

il tecnico incaricato
Enrico Spicuglia