



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

NUOVO RITO FALLIMENTARE

65/2014

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Paola Di Lorenzo

CURATORE:

Avv. Giorgio Alemanni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/02/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Marco Baccino

CF: BCCMRC70D18I480V

con studio in SAVONA (SV) VIA SAREDO 55R

telefono: 0198386452

email: studio.baccino@gmail.com

PEC: marco.baccino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 65/2014

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A fabbricato abitativo in fase di costruzione a ALASSIO Via Rangè 5, frazione Rangè, della superficie commerciale di **389,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato indipendente da terra a tetto lasciato al grezzo, ovvero con il completamento delle sole strutture portanti, delle tamponature esterne, muri di contenimento e copertura. Si tratta di un edificio di grandi dimensioni in posizione privilegiata e vista panoramica unica, situato sulle prime alture di Alassio, all'interno di una area privata composta da terreni in parte sistemati a fasce, strada interna e altro fabbricato simile al presente.

L'attuale struttura è il prodotto della demolizione dell'originale fabbricato rurale in funzione dell'intervento edilizio prima autorizzato dal Comune di Alassio e poi revocato dalla sentenza del Consiglio di Stato (v. capitolo autorizzazioni).

Attualmente il fabbricato si erge su due piani: al piano terra vi è un ampio volume separato dall'autorimessa, al piano secondo un ulteriore volume collegato al piano inferiore tramite una scala in cemento armato. Il progetto di cui sopra prevedeva la realizzazione di una unica unità immobiliare a destinazione abitativa, edificata dopo la completa demolizione dell'originale rustico con la previsione di un ampliamento per adeguamento agli standard igienico sanitari.

Il compendio è dotato di una strada rustica, oggi non percorribile in quanto completamente invasa da rovi e vegetazione, che lo collega al confine inferiore sino alla strada "mulatiera" per Vegliasco, su cui oggi non vi è il diritto di transito veicolare ma esclusivamente pedonale. Su detta mulatiera, lungo il confine con il mappale 165 del foglio 20 - proprietà di terzi - vi sono stati recentemente installati dei dissuasori in acciaio che ne limitano la larghezza a 2,16 metri. Anche l'accesso alla mulatiera, dalla strada privata, è ostacolato dalla presenza di una recinzione precaria installata da terzi senza autorizzazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato e terra, interno Edificio A, ha un'altezza interna di p.t. h. 2.90; piano 1° h. var. 2.60/4.30 (grezzo). Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 2 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 7, consistenza 13 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: Via Rangè n. 5, piano: Terra + 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: come da mappa catastale: mappali 151 e 289 del foglio 20

Censimento catastale originale non coincidente con lo stato attuale dei luoghi.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2008.

B fabbricato abitativo in fase di costruzione a ALASSIO Via Rangè 5, frazione Rangè, della superficie commerciale di **248,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato indipendente da terra a tetto lasciato al grezzo, ovvero con il completamento delle sole strutture portanti, delle tamponature esterne, muri di contenimento e copertura. Si tratta di un edificio di grandi dimensioni in posizione privilegiata e vista panoramica unica, situato sulle prime alture di Alassio, all'interno di una area privata composta da terreni in parte sistemati a fasce, strada interna e altro fabbricato simile al presente.

L'attuale struttura è il prodotto della demolizione dell'originale fabbricato rurale in funzione dell'intervento edilizio prima autorizzato dal Comune di Alassio e poi revocato dalla sentenza del Consiglio di Stato (v. capitolo autorizzazioni).

Attualmente il fabbricato si erge su due piani: al piano terra vi è un ampio volume separato dall'autorimessa, al piano secondo un ulteriore volume collegato al piano inferiore tramite una scala in cemento armato. Il progetto di cui sopra prevedeva la realizzazione di una unica unità immobiliare a destinazione abitativa, edificata dopo la completa demolizione dell'originale rustico con la previsione di un ampliamento per adeguamento agli standard igienico sanitari.

Il compendio è dotato di una strada rustica, oggi non percorribile in quanto completamente invasa da rovi e vegetazione, che lo collega al confine inferiore sino alla strada "mulatiera" per Vegliasco, su cui oggi non vi è il diritto di transito veicolare ma esclusivamente pedonale. Su detta mulatiera, lungo il confine con il mappale 165 del foglio 20 - proprietà di terzi - vi sono stati recentemente installati dei dissuasori in acciaio che ne limitano la larghezza a 2,16 metri. Anche l'accesso alla mulatiera, dalla strada privata, è ostacolato dalla presenza di una recinzione precaria installata da terzi senza autorizzazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato e terra, interno Edificio B, ha un'altezza interna di p.t. h. 3.30; p. 1° var. 2.60/3.78 (grezzo). Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 151 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Rangè snc, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 19/07/2007 SV0132974
Coerenze: come da mappa catastale: mappali 1, 2 e 289 del foglio 20

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

C unità collabente a ALASSIO Via Rangè 5, frazione Rangè per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo fabbricato diruto all'interno del compendio di proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 4 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Rangè snc, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 19/07/2007 SV0132983
Coerenze: come mappa catastale: mappale 289 del foglio 20 a tutti i lati

D terreni agricoli in zona residenziale - turistico a ALASSIO Via Rangè 5, frazione Rangè, della superficie commerciale di **40.095,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno è caratterizzato dalla tipica morfologia dei pendii liguri un tempo coltivati e modellati tramite la formazione di "terrazze" realizzate con pietrame locale e riporto di terreno vegetativo. Oggi, nello stato di abbandono, molti dei muri a secco sono diruti e la vegetazione selvatica ha invaso completamente i terreni inglobando i vecchi ulivi e carubbi.

All'interno dei terreni sono già presenti due fabbricati di cui al Corpo A e B, oltre ad una strada bianca carraia che doveva mettere in comunicazione i su indicati fabbricati con la strada privata ad uso pubblico denominata "Rengè", tramite il passaggio su un breve tratto della mulatiera per Vegliasco. Antica "mulatiera" su cui oggi non vi è il diritto di transito veicolare ma esclusivamente pedonale. Lungo il confine con il mappale 165 del foglio 20 - proprietà di terzi - vi sono stati recentemente installati dei dissuasori in acciaio che ne limitano la larghezza a 2,16 metri. Anche l'accesso alla mulatiera, dalla strada privata, è ostacolato dalla presenza di una recinzione precaria installata da terzi senza autorizzazione.

Strada che ospita nel sottosuolo anche i servizi di urbanizzazione quali fognature, acquedotto e cavidotti per cui attualmente non si è in grado di definire qualità, utilizzabilità. La costruzione della strada ha modificato l'originale assetto del terreno erigendo anche nuovi muri di contenimento.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 21120, reddito agrario 2,18 €, reddito dominicale 5,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 06/06/1977
Coerenze: come mappa catastale: rio cardellino, mappali 130, 5, 155, 289, 2 e 151, tutti del foglio 20 e con il foglio 13
- foglio 20 particella 130 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo cl 2, superficie 6920, reddito agrario 0,71 €, reddito dominicale 1,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 06/06/1977
Coerenze: come da mappa catastale: rio cardellino, mappali 269, 131 e 1 tutti del foglio 20.
- foglio 20 particella 289 (già 3) (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato cl 1, superficie 11890, reddito agrario 125,88 €, reddito dominicale 162,73 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 09/03/2009 SV0041854
Coerenze: come da mappa catastale: mappali 1, 151, 2, 1, 155, strada comunale Vegliasco, mappali 292, 277, 291, 290, strada comunale Vegliasco tutti del foglio 20 e con il foglio 13.
- foglio 20 particella 292 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arb., superficie 165, reddito agrario 1,75 €, reddito dominicale 2,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento dei terreni del 09/03/2009 prot. sv0041856
Coerenze: come da mappa catastale: part. 291, 277, 289 del foglio 20 e strada "Vegliasco"

Presenta una forma irregolare, un'orografia a terrazze declinanti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivi e carubbi in stato di abbandono, Il terreno

E porzione di strada - zona completamento a ALASSIO Via Rangè 5, frazione Rangè, della superficie commerciale di **2.274,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno è di fatto un tratto di nastro stradale a servizio delle unità immobiliari ad essa prospicienti. (strada privata ad uso pubblico). Questa è separata dai restanti corpi di cui alla relazione esclusivamente dalla strada comunale per "Vegliasco".

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 443 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto cl 1, superficie 112, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 04/01/1988 n. 1682
Coerenze: come da mappa catastale: mappali 440, 145, 636 e 468 del foglio 19 e con il foglio 20
- foglio 19 particella 581 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto cl 1, superficie 2082, reddito agrario 6,45 €, reddito dominicale 9,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 06/04/2005 SV0037160
Coerenze: come da Rogito Notaio E. Valentino rep 36480: "il mappale 145; strada comunale di Vegliasco; i mappali 399, 181, 390, 170, 287, 182, 186, 197, 400 e 243; nuovamente, il mappale 400; i mappali 401, 185, 518, 247, 309, 337, 339, 188, 189, 183, 187, 396, 580, 130, 432, 440 e 441
- foglio 19 particella 145 (catasto fabbricati), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione d'ufficio per bonifica fabb. ex rur. non pubbl. SV0078619
Coerenze: Mappali 440, 441, 581, 636, 468 e 443 del foglio 19

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	43.007,49 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.229.599,13
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.006.639,21
Data della valutazione:	19/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Trattasi di compendio formato da terreni e fabbricati in fase di costruzione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Esclusivamente sui beni di cui ai Corpi A, C, D particelle 1-289 (già 3), vi è la Trascrizione rg. 586 rp 449 del 15.01.2018 avente come oggetto il Rogito Not. Fantigrossi Amedeo di Piacenza, compravendita avvenuta tra il sig. *** DATO OSCURATO *** n. a Roma il 08/06/1974 e la sig.ra *** DATO OSCURATO *** n. a Brovi (PV) il 13.03.1974 inerente l'immobile in Alassio Vico Alciati 1 p2° identificato al Catasto al fg. 27 mappale 236 sub. 8, non oggetto della presente procedura. **Trattasi di accettazione tacita di eredità postuma del sig. Cattaneo Pietro, riguardante anche i beni di cui all'esecuzione.**

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: passaggio volontario, stipulata il 14/05/2009 a firma di Notaio Angelo Navone di Albenga ai nn. 104994 di repertorio, trascritta il 01/06/2009 a Finale Ligure ai nn. 6157/4363, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto volontario.
"la società Loremax S.r.l. costituisce a carico della propria area distinta con i mappali 145, 443, e 581 del foglio 19 del Comune di Alassio ad a favore dell'area di proprietà del signor Volpe Paolo con i mappali 291, 277 e 320 del foglio 20 una servitù perpetua di passaggio pedonale, carraio e di tubi e cavi della lunghezza di m.l. 55..."

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:

Atto di Vincolo Pertinenziale, stipulata il 26/06/2008 a firma di Not. Elpidio Valentino di Alassio ai nn. rep 44219 di repertorio, trascritta il 10/07/2008 a Finale Ligure ai nn. 8267/5659, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di provvedimento.

La formalità è riferita solamente a CORPI : A-B-C-D (mappali 1 e 289 già 3).

Vincolo di destinazione d'uso a parcheggio delle autorimesse progettate nonchè vincolo di pertinenzialità con le unità immobiliari ricavate. Questo atto sostituisce il precedente denominato atto di vincolo pertinenziale Not. E. Valentino del 21/09/2006 rep. 37790 cancellato con annotazione n. 1393 del 14/07/2008.

Revoca Provvedimenti amm.vi relativi al i Permessi di costruire, delibere Giunta Comunale e altre..., stipulata il 02/01/2018 ai nn. 4/2018 reg. prov. coll. di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza del Consiglio di stato .

Con Sentenza del Consiglio di Stato, Sezione Sesta, n. 4/2018 reg. prov. coll. e n. 4656/2010 reg. ric, pubblicata 02/01/2018, venivano annullati tutti i permessi di costruire con relativi pareri e provvedimenti relativi alla costruzione dei fabbricati, della strada e del passaggio sulla strada di Vegliasco. Precisamente: 1) provvedimento concernente l'esame della richiesta di autorizzazione al transito carrabile su un tratto di strada comunale; 2) il provvedimento avente ad oggetto "strade ad uso pubblico e loro classificazione - atto di indirizzo"; 3) Permesso di Costruire n. 43 del 4.8.2008 ...; 4) autorizzazione paesaggistica n. 35/08 del 3.4.2008; 5) Autorizzazioni paesistiche n. 112/06 del 26.07.2006 e n. 86/07 del 7.9.2007; 6) pareri favorevoli della Soprintendenza; 7) pareri C.E.I.; 8) delibera della Giunta Comunale n.41 del 16.02.2006 e n.9 del 13.01.2006.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/06/2005 a firma di Notaio Elpidio Valentino di Alassio ai nn. 31678 di repertorio, iscritta il 22/06/2005 a Finale Ligure ai nn. 8710/1990, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.000.000,00.

Importo capitale: 4.000.000,00.

La formalità è riferita solamente a CORPI : A-B-C-D (mappali 1, 130, 289)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/09/2008 a firma di Notaio Elpidio Valentino di Alassio ai nn. 44947 di repertorio, iscritta il 06/10/2008 a Finale Ligure ai nn. 11879/1738, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Importo capitale: 2.000.000,00.

La formalità è riferita solamente a CORPI : A-B-C-D (mappali 1, 130, 289)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 01/12/2014 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 65/2014 di repertorio, trascritta il 18/03/2015 a Finale Ligure ai nn. 2477/1991, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Nella nota non sono indicati gli immobili compresi nel fallimento

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:	
Il compendio non forma un condominio.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione di società (dal 20/05/2005), con atto stipulato il 20/05/2005 a firma di Notaio Elpidio Valentino di Alassio ai nn. 31339 di repertorio, trascritto il 01/06/2005 a Finale Ligure ai nn. rp 4646 rg 7589.

Il titolo è riferito solamente a CORPO : D particella 130.

L'immobile venne acquistato dal sig. *** DATO OSCURATO *** , da potere del sig. *** DATO OSCURATO *** nato a Piandimeleto (PS) il 13.01.1941 con rogito del 03.12.2003 Not. Valentino rep. 23918 Racc. 10953. In data 13.05.2005 il sig. *** DATO OSCURATO *** vendette il cespite tramite scrittura privata autenticata dal Not. Valentino rep. 31256 a "Loremax di *** DATO OSCURATO *** " in persona del socio accomandatario sig. *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/06/2005), con atto stipulato il 16/06/2005 a firma di Notaio Elpidio Valentino di Alassio ai nn. 31677 di repertorio, trascritto il 22/06/2005 a Finale Ligure ai nn. rp 5326 rg 8709.

Il titolo è riferito solamente a CORPI : A - B - C - D particelle 1 e 289.

Acquisto da potere del sig. *** DATO OSCURATO *** , nato a Roma il 08.06.74 c.f. CTTPTTR74H08H501F. Detto atto riporta una annotazione registrata come n° 2220 del 14/10/2005 ove si riscontra la precisazione relativa al valore della compravendita, ove era prevista una parziale permuta con un villino da edificare sul terreno distinto a catasto al fg. 20 part. 3, il tutto facendo riferimento ad un preliminare di compravendita autenticato dal Not. Valentino di Alassio rep. 32088 e registrato i 25.07.2005.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/05/2006), con atto stipulato il 31/05/2006 a firma di Notaio Elpidio Valentino di Alassio ai nn. 36480 di repertorio, trascritto il 20/06/2006 a Finale Ligure ai nn. rp 6064 rg 8908.

Il titolo è riferito solamente a CORPO E particelle 443, 581 e 145.

Acquisto fatto da potere di *** DATO OSCURATO *** .

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 14/05/2009), con atto stipulato il 14/05/2009 a firma di Notaio Angelo Navone di Albenga ai nn. 104993 di repertorio, trascritto il 01/06/2009 a Finale Ligure ai nn. rp 4362 rg 6156.

Il titolo è riferito solamente a CORPO E particella 292.

Da potere di *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/06/1998

fino al 14/05/2009), con atto stipulato il 12/06/1998 a firma di Notaio Pierangelo Martucci di Torino ai nn. 59358 di repertorio, trascritto il 03/07/1998 a Finale Ligure ai nn. 5483/4299

*** DATO OSCURATO ***

(dal 03/12/2003 fino al 13/05/2005), con atto stipulato il 03/12/2003 a firma di Notaio Elpidio Valentino di Alassio ai nn. 23918 di repertorio, trascritto il 16/12/2003 a Finale Ligure ai nn. 16247/11632.

Il titolo è riferito solamente a CORPO : D particella 130.

Acquisto fatto da potere di *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 11/04/2004 fino al 16/06/2005), registrato il 10/05/2005 a Albenga ai nn. 51 vol. 671, trascritto il 16/06/2005 a Finale Ligure ai nn. 8415/5136.

Il titolo è riferito solamente a CORPI : A - B - C - D particelle 1 e 289 (già 3).

Successione apertasi in morte di *** DATO OSCURATO *** , alla quale erano pervenuti in forza di atto di acquisto in data 02/04/1956 Notaio Emanuele Airaldi di Alassio rep. 14527, trascritto a Finale Ligure il 21/04/1956 ai nn. 1138/1021. Accettazione tacita trascritta in data 15/01/2018 ai nn. 586/449.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 07/03/2005 fino al 31/05/2006), con atto stipulato il 07/03/2005 a firma di Notaio Elpidio Valentino di Alassio ai nn. 30320 di repertorio, trascritto il 14/03/2005 a Finale Ligure ai nn. 3523/2142.

Il titolo è riferito solamente a CORPO E particelle 443, 581 e 145.

Da potere del padre, *** DATO OSCURATO *** , al quale pervennero in virtù di successione di *** DATO OSCURATO *** , deceduto il 21/03/1981 registrata ad Albenga il 07/07/1981 reg. ai nn. 9 vol. 443 e trascritta il 11/08/1981 a Finale Ligure ai nn. 5736/4720; regolata da testamento olografo pubblicato il 26/03/1981 verbale Notaio Fernando Cauli di Alassio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Con provvedimento del 09/10/2012 il Dirigente del Comune di Alassio comunicava l'**annullamento in via di autotutela del Permesso di costruire 51 del 22/12/2010 prot. 25436**, con contestuale ordine di demolizione degli interventi di urbanizzazione di cui alla pratica.

Con Sentenza del Consiglio di Stato, Sezione Sesta, n. 4/2018 reg.prov.coll e n. 4656/2010 reg.ric, pubblicata 02/01/2018, **venivano annullati tutti i permessi di costruire con relativi pareri e provvedimenti relativi alla costruzione dei fabbricati, della strada e del passaggio sulla strada strada di Vegliasco**. Precisamente:1) provvedimento concernente l'esame della richiesta di autorizzazione al transito carrabile su un tratto di strada comunale; 2) il provvedimento avente ad oggetto "strade ad uso pubblico e loro classificazione - atto di indirizzo"; 3) Permesso di Costruire n. 43 del 4.8.2008 ...; 4) autorizzazione paesaggistica n. 35/08 del 3.4.2008; 5) Autorizzazioni paesistiche n. 112/06 del 26.07.2006 e n. 86/07 del 7.9.2007; 6) pareri favorevoli della Soprintendenza; 7) pareri C.E.I.; 8) delibera della Giunta Comunale n.41 del 16.02.2006 e n.9 del 13.01.2006.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 43/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e ampliamento di volume degli edifici esistenti siti in regione Rangero (fg. 20 mapp.li 1-2-3-4-151), presentata il 06/05/2005 con il n. 10302 di protocollo, rilasciata il 04/08/2008 con il n. 43 di protocollo.

Autorizzazione Paesaggistica n.35 del 03/04/2008. Denuncia di inizio dei Lavori del 11.09.2008 con D.L. *** DATO OSCURATO *** impresa esecutrice *** DATO OSCURATO *** . con sede in Alassio. D.I.A. ai sensi LR 16/2008 del 04.09.2012 per completamento dei lavori di cui al su indicato

P. di C.

Permesso di Costruire N. **51/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di interventi di urbanizzazione immobili in regione Rangero (mapp.li 1-2-3-4-151), presentata il 26/01/2010 con il n. 1478 di protocollo, rilasciata il 27/01/2010 con il n. 51 di protocollo.

Pratica collegata al p. di C. 43/2008. Autorizzazione Paesaggistica n. 29 del 11/08/2010. Inizio dei lavori del 06.07.2011 con D.L. l' *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** . Successivo provvedimento di annullamento in via di Autotutela del Permesso di Costruire n. 51 del 22/12/2010 prot. 25436

Verbale di delibera della Giunta Comunale N. **n.9** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di autorizzazione al transito carrabile sulla strada comunale di Vegliasco di uso pedonale (ex mulattiera) per un tratto di circa 30 ml di lunghezza dalla confluenza con la via privata Rangè..., rilasciata il 13/01/2006 con il n. 9 di protocollo.

Atto pubblicato il 20.01.2006 n. reg. 40

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n. 81 del 22/05/2001 e D.P.R. 380/2001 art. 30 commi 2 e 3, l'immobile ricade in zona Zone omogenee, TE2: Zona sistema turistico residenziale interno di presidio ambientale Art. 18.2, 30%; SS zone scoscese e a forte erosione art. 21 e 22, 70%. PUC Ambiti: Aa2 Ambito agricolo art. Aa2, 33%, Aa6 ambito agricolo, art Aa6, 67%. Il titolo è riferito solamente al CORPO : D mapp 1. Piano territoriale di Coordinamento Paesistico regionale : Insediativo IS-MA : insediamenti sparsi - regime di mantenimento ANI-Ma: aree non insediate - regime di mantenimento

PUC vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n. 81 del 22/05/2001 e D.P.R. 380/2001 art. 30 commi 2 e 3, l'immobile ricade in zona Zone omogenee, SS: zone scoscese e a forte erosione art. 21 e 22. PUC Ambiti: Aa2 Ambito agricolo art. Aa2, 5%, Aa6 ambito agricolo, art Aa6, 95%. Il titolo è riferito solamente al CORPO : D mapp 130. Piano territoriale di Coordinamento Paesistico regionale : Insediativo ANI-Ma: aree non insediate - regime di mantenimento

PUC vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n. 81 del 22/05/2001 e D.P.R. 380/2001 art. 30 commi 2 e 3, l'immobile ricade in zona Zone omogenee, TE2: Zona sistema turistico residenziale interno di presidio ambientale Art. 18.2. PUC Ambiti: Ac2 Ambito di conservazione art. Aa2, 7%, Aa2 ambito agricolo, art Aa2, 93%. PUC distretti: Dt3, distretto di trasformazione, art. Dt3 2,16%. Il titolo è riferito solamente al CORPO : D mapp 289. Piano territoriale di Coordinamento Paesistico regionale : Insediativo IS-MA : insediamenti sparsi - regime di mantenimento

PUC vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n. 81 del 22/05/2001 e D.P.R. 380/2001 art. 30 commi 2 e 3, l'immobile ricade in zona Zone omogenee, TE2: Zona sistema turistico residenziale interno di presidio ambientale Art. 18.2. PUC Ambiti: Aa2 Ambito agricolo art. Aa2 78,15%. PUC distretti: Dt3, distretto di trasformazione, art. Dt3 21,85%.. Il titolo è riferito solamente al CORPO : E mapp 292. Piano territoriale di Coordinamento Paesistico regionale : Insediativo ID-MA: insediamenti diffusi - regime di mantenimento

PUC vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n. 81 del 22/05/2001 e D.P.R. 380/2001 art. 30 commi 2 e 3, l'immobile ricade in zona Zone omogenee, B2 18: zone completamento collinare e/o non sature, art. 11.B2. PUC distretti: Dt3, distretto di trasformazione, art. Dt3 21,85%.. Il titolo è riferito solamente al CORPO : E mapp 443. Piano territoriale di Coordinamento Paesistico regionale : Insediativo ID-MA: insediamenti diffusi - regime di mantenimento

PUC vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n. 81 del 22/05/2001 e D.P.R. 380/2001 art. 30 commi 2 e

3, l'immobile ricade in zona Zone omogenee, B2 18: zone completamento collinare e/o non sature, art. 11.B2. PUC distretti: Dt3, distretto di trasformazione, art. Dt3 21,85%.. Il titolo è riferito solamente al CORPO : E mapp 581. Piano territoriale di Coordinamento Paesistico regionale : Insediativo ID-MA: insediamenti diffusi - regime di mantenimento IS-MA: insediamenti sparsi - regime di mantenimento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La scheda catastale rappresenta l'immobile originale prima dell'intervento. Necessita la modifica della mappa catastale con l'esatto profilo dei fabbricati realizzati.

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

Costi di regolarizzazione:

- Tipo Mappale con inserimento in mappa del profilo del fabbricato esistente: €3.000,00
- tributo speciale catastale per estratto di mappa e pre.geo: €230,00
- censimento del fabbricato in categoria F4 - fabbricato in corso di costruzione: €1.200,00
- tributo speciale catastale doc.fa: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A - B

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile è censito quale unità immobiliare collabente, in realtà si tratta di fabbricato in corso di costruzione

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica doc.fa per nuovo censimento in categoria F/4 - fabbricato in corso di costruzione: €1.200,00
- tributo speciale catastale per doc.fa: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli immobili esistenti sono da considerarsi privi di titolo edilizio valido in quanto quello rilasciato è stato revocato dalla Sentenza del Consiglio di Stato , Sezione Sesta, n.4/2018 reg.prov.coll. - n. 4656/2010 reg.ric pubblicata il 02/01/2018.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 360 giorni.

Necessita l'acquisizione di nuovi titoli edilizi utili a sanare lo stato di fatto rilevato. Il costo è stato rappresentato all'interno dell'elenco delle opere e delle prestazioni utili al completamento dell'opera.

Risulta possibile che l'amm.ne pubblica richieda un adeguamento dei volumi edificati con loro riduzione.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ALASSIO VIA RANGÈ 5, FRAZIONE RANGÈ

FABBRICATO ABITATIVO IN FASE DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato abitativo in fase di costruzione a ALASSIO Via Rangè 5, frazione Rangè, della superficie commerciale di **389,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato indipendente da terra a tetto lasciato al grezzo, ovvero con il completamento delle sole strutture portanti, delle tamponature esterne, muri di contenimento e copertura. Si tratta di un edificio di grandi dimensioni in posizione privilegiata e vista panoramica unica, situato sulle prime alture di Alassio, all'interno di una area privata composta da terreni in parte sistemati a fasce, strada interna e altro fabbricato simile al presente.

L'attuale struttura è il prodotto della demolizione dell'originale fabbricato rurale in funzione dell'intervento edilizio prima autorizzato dal Comune di Alassio e poi revocato dalla sentenza del Consiglio di Stato (v. capitolo autorizzazioni).

Attualmente il fabbricato si erge su due piani: al piano terra vi è un ampio volume separato dall'autorimessa, al piano secondo un ulteriore volume collegato al piano inferiore tramite una scala in cemento armato. Il progetto di cui sopra prevedeva la realizzazione di una unica unità immobiliare a destinazione abitativa, edificata dopo la completa demolizione dell'originale rustico con la previsione di un ampliamento per adeguamento agli standard igienico sanitari.

Il compendio è dotato di una strada rustica, oggi non percorribile in quanto completamente invasa da rovi e vegetazione, che lo collega al confine inferiore sino alla strada "mulatiera" per Vegliasco, su cui oggi non vi è il diritto di transito veicolare ma esclusivamente pedonale. Su detta mulatiera, lungo il confine con il mappale 165 del foglio 20 - proprietà di terzi - vi sono stati recentemente installati dei dissuasori in acciaio che ne limitano la larghezza a 2,16 metri. Anche l'accesso alla mulatiera, dalla strada privata, è ostacolato dalla presenza di una recinzione precaria installata da terzi senza autorizzazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato e terra, interno Edificio A, ha un'altezza interna di p.t. h. 2.90; piano 1° h. var. 2.60/4.30 (grezzo). Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 2 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 7, consistenza 13 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: Via Rangè n. 5, piano: Terra + 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: come da mappa catastale: mappali 151 e 289 del foglio 20

Censimento catastale originale non coincidente con lo stato attuale dei luoghi.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il Budello, il lungomare, le spiagge e il "Muretto" di Alassio, I giardini di Villa della Pergola, l'Isola Gallinara, .



SERVIZI

- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- palazzetto dello sport
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- campo da tennis
- ospedale
- supermercato
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 90 km
- autobus distante 2 km
- ferrovia distante 2 km
- autostrada distante 14 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



servizi:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura portante del fabbricato è un telaio di pilastri e travi in cemento armato. I solai orizzontali sono in latero cemento, il piano terra è isolato dal sottostante terreno da struttura ad igloo; la copertura è in legno completata con l'isolante termico e finitura esterna formata da lastre di gres simil ardesia. Le tamponature sono in laterizio e comprendono un isolante termico centrale e non sono intonacate. Le pareti controtetta sono protette da intercapedini e muri in cemento armato. Nonostante il prolungato abbandono tutte le strutture appaiono in buono stato di conservazione.

La presenza di pozzetti lungo la via d'accesso fa presumere la presenza di sottoservizi quali acquedotto, scarichi fognari e cavidotti, ma lo stato dei luoghi non ha permesso di verificarne l'effettiva esecuzione, funzionalità e qualità.

Mancano completamente gli impianti tecnologici, le ripartizioni interne, gli infissi e ogni tipo di finitura.

Si valuta lo stato dell'avanzamento dei lavori al 35% del totale.



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
Abitazione tipo	366,22	x	100 %	=	366,22
Autorimessa	37,17	x	50 %	=	18,59
Corte	240,00	x	2 %	=	4,80
Totale:	643,39				389,61





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/10/2021

Fonte di informazione: Atto Notaio E. Valentino rep. 72869

Descrizione: Appartamento al piano quarto, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, balcone, posto auto e posto moto

Indirizzo: Via Adelasia 101/22

Superfici principali e secondarie: 42

Superfici accessorie:

Prezzo: 291.086,00 pari a 6.930,62 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/10/2021

Fonte di informazione: Atto Notaio E. Valentino rep. 72870

Descrizione: appartamento al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, cabina armadi, terrazzo ad angolo, lastrico di copertura, posto auto e posto moto

Indirizzo: Via Adelasia 101/5

Superfici principali e secondarie: 77

Superfici accessorie:

Prezzo: 503.000,00 pari a 6.532,47 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/10/2021

Fonte di informazione: Atto Notaio E. Valentino rep. 72985

Descrizione: Appartamento al piano secondo, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, cabina armadi, balcone e posto auto

Indirizzo: Via Adelasia 101/14

Superfici principali e secondarie: 52

Superfici accessorie:

Prezzo: 340.000,00 pari a 6.538,46 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore del cespite si decide di optare per una stima analitica per **Valore di Trasformazione** (Coast Approach).

Tale valutazione consiste nel valutare il valore di mercato dell'immobile finito tramite il metodo dell'MCA (Market Comparasion Approach) a cui verranno detratti i costi di costruzione, di adeguamento allo stato autorizzato (demolizioni/ricostruzioni); oneri per la progettazione; oneri legali, costi e anticipazioni oltre agli oneri finanziari oltre alle spese necessarie a commercializzare il cespite.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	291.086,00	503.000,00	340.000,00
Consistenza	389,60	42,00	77,00	52,00
Data [mesi]	0	29,00	29,00	28,00
Prezzo unitario	-	6.930,62	6.532,47	6.538,46
Superficie standard	0,00	1,00	1,00	1,00
Esposizione	1,00	0,50	0,50	0,50
Panoramicità	1,00	0,50	0,50	0,50
Posizione / contesto	1,00	0,50	0,50	0,50
Accessibilità	0,00	1,00	1,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	6.532,47	6.532,47	6.532,47
Superficie standard	25 %	72.771,50	125.750,00	85.000,00
Esposizione	10 %	29.108,60	50.300,00	34.000,00
Panoramicità	20 %	58.217,20	100.600,00	68.000,00
Posizione / contesto	10 %	29.108,60	50.300,00	34.000,00
Accessibilità	20 %	58.217,20	100.600,00	68.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	291.086,00	503.000,00	340.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	2.270.685,71	2.042.049,35	2.205.361,04
Superficie standard	-72.771,50	-125.750,00	-85.000,00
Esposizione	14.554,30	25.150,00	17.000,00
Panoramicità	29.108,60	50.300,00	34.000,00
Posizione / contesto	14.554,30	25.150,00	17.000,00
Accessibilità	-58.217,20	-100.600,00	-68.000,00
Prezzo corretto	2.489.000,21	2.419.299,35	2.460.361,04

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **2.456.220,20**

Divergenza: 2,80% < **5%**

La valutazione espressa fa riferimento all'immobile finito e completato in ogni sua parte. Per ottenere il valore del cespite allo stato attuale occorre valutare e detrarre il costo delle opere e delle prestazioni utili al completamento del l'opera ivi compreso le spese tecniche, legali, oneri e interessi come meglio di seguito espresso:

Il *Prezzario Opere Edili della Regione Liguria 2022 voce 99.A01.A10.030* riporta il valore unitario relativo alle opere di costruzione e le quantifica in €/mc 458,76.

Stimato che le opere eseguite siano il 35% del totale si deduce che per il completamento delle opere relative al solo fabbricato sia necessario spendere €/mc 298,20 (p.s. questo valore si riferisce a lavori tradizionali relativi ad immobili di tipologia standard)

Dalle misurazioni eseguite in sito si è dedotto che l'edificio, abitativo e autoriemessa, computi circa 1300 mc

Opere di completamento del fabbricato 1.300 mc * 298,20 €/mc = **€ 387.660,00**

Sistemazioni esterne (completamento muri, scavi, ripristini, sistemazioni, adeguamenti urbanistici e strutturali etc) forfait **€ 100.000,00**

Quota parte per sistemazione e completamento strada forfait **€ 100.000,00**

Quota parte per allacciamento utenze e urbanizzazione primaria forfait **€ 30.000,00**

Quota parte per impianto di cantiere e allestimenti forfait **€ 10.000,00**

oneri di sicurezza (5% importo lavori edili) € 627.660,00 * 0.05 = **€ 31.383,00**

imprevisti e alee d'esecuzione (10% importo lavori edili) € 659.043,00 * 0.10 = **€ 65.904,30**

oneri tecnici per rilievo, progettazione, D.L., adempimenti amministrativi, censimento catastale, 1.81/08 (12% importo lavori edili) € 724.947,3 * 0.12 = **€ 86.993,68**

totale costi e spese per la realizzazione delle opere **€ 811.940,98**

al su indicato costo di realizzazione vanno computati anche i seguenti oneri:

Oneri di concessione destinati al Comune: (val unitario) residenziale x2 in quanto si tratta di sanatoria € 153.79 * 2 * 405 mq = **€ 124.569,00**

Quota parte per la consulenza legale per l'ottenimento dei nuovi titoli edilizi e il diritto di passaggio carraio, **€ 50.000,00**.

Oneri finanziari per le anticipazioni, stimati nel 5% del valore delle opere e delle anticipazioni (oneri costruzione e tecniche e legali), Importo lavori + oneri € 986.510,88 * 5% = **€ 49.325,54**

Gli utili e spese generali del promotore edilizio (profitto imprenditoriale) Stimati nel 12% del valore delle opere e delle anticipazioni (oneri costruzione e tecniche e costi finanziari...), importo lavori, oneri costruzione, oneri finanziari, etc €. 1.035.836,42 * 15% = **€. 155.375,46**

Conclusioni

Il valore del compendio è la differenza tra il valore dell'immobile completato in ogni sua parte detratte le spese necessarie al suo completamento. Le spese e i costi valutati in questo capitolo, vengono valutati complessivamente in **€. 1.191.211,88**e verranno detratti dal valore finale dell'opera.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 389,60 x 6.304,47 = **2.456.221,51**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Valore delle opere e delle prestazioni indispensabili per il completamento dell'opera.	-1.191.211,88
assenza del diritto di passaggio carraio sulla via per "Vegliasco" e presenza di dissuasori a restringimento della stessa.	-245.622,15

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.019.387,48**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.019.387,48**

BENI IN ALASSIO VIA RANGÈ 5, FRAZIONE RANGÈ

FABBRICATO ABITATIVO IN FASE DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO B

fabbricato abitativo in fase di costruzione a ALASSIO Via Rangè 5, frazione Rangè, della superficie commerciale di **248,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato indipendente da terra a tetto lasciato al grezzo, ovvero con il completamento delle sole strutture portanti, delle tamponature esterne, muri di contenimento e copertura. Si tratta di un edificio di grandi dimensioni in posizione privilegiata e vista panoramica unica, situato sulle prime alture di Alassio, all'interno di una area privata composta da terreni in parte sistemati a fasce, strada interna e altro fabbricato simile al presente.

L'attuale struttura è il prodotto della demolizione dell'originale fabbricato rurale in funzione dell'intervento edilizio prima autorizzato dal Comune di Alassio e poi revocato dalla sentenza del Consiglio di Stato (v. capitolo autorizzazioni).

Attualmente il fabbricato si erge su due piani: al piano terra vi è un ampio volume separato dall'autorimessa, al piano secondo un ulteriore volume collegato al piano inferiore tramite una scala in cemento armato. Il progetto di cui sopra prevedeva la realizzazione di una unica unità immobiliare a destinazione abitativa, edificata dopo la completa demolizione dell'originale rustico con la

previsione di un ampliamento per adeguamento agli standard igienico sanitari.

Il compendio è dotato di una strada rustica, oggi non percorribile in quanto completamente invasa da rovi e vegetazione, che lo collega al confine inferiore sino alla strada "mulatiera" per Vegliasco, su cui oggi non vi è il diritto di transito veicolare ma esclusivamente pedonale. Su detta mulatiera, lungo il confine con il mappale 165 del foglio 20 - proprietà di terzi - vi sono stati recentemente installati dei dissuasori in acciaio che ne limitano la larghezza a 2,16 metri. Anche l'accesso alla mulatiera, dalla strada privata, è ostacolato dalla presenza di una recinzione precaria installata da terzi senza autorizzazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato e terra, interno Edificio B, ha un'altezza interna di p.t. h. 3.30; p. 1° var. 2.60/3.78 (grezzo). Identificazione catastale:

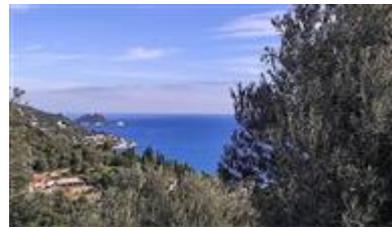
- foglio 20 particella 151 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Rangè snc, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 19/07/2007 SV013294
Coerenze: come da mappa catastale: mappali 1, 2 e 289 del foglio 20

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il Budello, il lungomare, le spiagge e il "Muretto" di Alassio, I giardini di Villa della Pergola, l'Isola Gallinara, .



SERVIZI

farmacie
municipio
negozi al dettaglio
palazzetto dello sport



scuola elementare
 scuola media inferiore
 campo da tennis
 ospedale
 supermercato
 spazi verde



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 90 km
 autobus distante 2 km
 ferrovia distante 2 km
 autostrada distante 14 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura portante del fabbricato è un telaio di pilastri e travi in cemento armato. I solai orizzontali sono in latero cemento, il piano terra è isolato dal sottostante terreno da struttura ad igloo; la copertura è in legno completata con l'isolante termico e finitura esterna formata da lastre di gres simil ardesia. Le tamponature sono in laterizio e comprendono un isolante termico centrale e non sono intonacate. Le pareti controtetta sono protette da intercapedini e muri in cemento armato. Nonostante il prolungato abbandono tutte le strutture appaiono in buono stato di conservazione.

La presenza di pozzetti lungo la via d'accesso fa presumere la presenza di sottoservizi quali acquedotto, scarichi fognari e cavidotti, ma lo stato dei luoghi non ha permesso di verificarne l'effettiva esecuzione, funzionalità e qualità.

Mancano completamente gli impianti tecnologici, le ripartizion interne, gli infissi e ogni tipo di finitura.

Si valuta lo stato dell'avanzamento dei lavori al 35% del totale.





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
Abitazione	217,49	x	100 %	=	217,49
Terrazzo entro i 25 mq	25,00	x	35 %	=	8,75
Terrazzo oltre i 25 mq	31,26	x	10 %	=	3,13
Autorimessa	30,44	x	50 %	=	15,22
Corte	215,00	x	2 %	=	4,30
Totale:	519,19				248,89

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/10/2021

Fonte di informazione: Atto Notaio E. Valentino rep. 72869

Descrizione: Appartamento al piano quarto, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, balcone, posto auto e posto moto

Indirizzo: Via Adelasia 101/22

Superfici principali e secondarie: 42

Superfici accessorie:

Prezzo: 291.086,00 pari a 6.930,62 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/10/2021

Fonte di informazione: Atto Notaio E. Valentino rep. 72870

Descrizione: appartamento al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, cabina armadi, terrazzo ad angolo, lastrico di copertura, posto auto e posto moto

Indirizzo: Via Adelasia 101/5

Superfici principali e secondarie: 77

Superfici accessorie:

Prezzo: 503.000,00 pari a 6.532,47 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/10/2021

Fonte di informazione: Atto Notaio E. Valentino rep. 72985

Descrizione: Appartamento al piano secondo, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, cabina armadi, balcone e posto auto

Indirizzo: Via Adelasia 101/14

Superfici principali e secondarie: 52

Superfici accessorie:

Prezzo: 340.000,00 pari a 6.538,46 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore del cespite si decide di optare per una stima analitica per Valore di Trasformazione (Coast Approach).

Tale valutazione consiste nel valutare il valore di mercato dell'immobile finito tramite il metodo dell'MCA (Market Comparasion Approach) a cui verranno detratti i costi di costruzione, di adeguamento allo stato autorizzato (demolizioni/ricostruzioni); oneri per la progettazione; oneri legali, costi e anticipazioni oltre agli oneri finanziari oltre alle spese necessarie a commercializzare il cespite.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	291.086,00	503.000,00	340.000,00
Consistenza	248,89	42,00	77,00	52,00
Data [mesi]	0	29,00	29,00	28,00
Prezzo unitario	-	6.930,62	6.532,47	6.538,46
Superficie standard	0,00	1,00	1,00	1,00
Esposizione	1,00	0,50	0,50	0,50
Panoramicità	1,00	0,50	0,50	0,50
Posizione / contesto	1,00	0,50	0,50	0,50
Accessibilità	0,00	1,00	1,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00

Prezzo unitario	prezzo medio minimo	6.532,47	6.532,47	6.532,47
Superficie standard	25 %	72.771,50	125.750,00	85.000,00
Esposizione	10 %	29.108,60	50.300,00	34.000,00
Panoramicità	20 %	58.217,20	100.600,00	68.000,00
Posizione / contesto	10 %	29.108,60	50.300,00	34.000,00
Accessibilità	20 %	58.217,20	100.600,00	68.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	291.086,00	503.000,00	340.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	1.351.502,21	1.122.865,84	1.286.177,53
Superficie standard	-72.771,50	-125.750,00	-85.000,00
Esposizione	14.554,30	25.150,00	17.000,00
Panoramicità	29.108,60	50.300,00	34.000,00
Posizione / contesto	14.554,30	25.150,00	17.000,00
Accessibilità	-58.217,20	-100.600,00	-68.000,00
Prezzo corretto	1.569.816,71	1.500.115,84	1.541.177,53

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **1.537.036,69**

Divergenza: 4,44% < **5%**

La valutazione espressa fa riferimento all'immobile finito e completato in ogni sua parte. Per ottenere il valore del cespite allo stato attuale occorre valutare e detrarre il costo delle opere e delle prestazioni utili al completamento dell'opera ivi compreso le spese tecniche, legali, oneri e interessi come meglio di seguito espresso:

Il Prezzario Opere Edili della Regione Liguria 2022 voce 99.A01.A10.030 riporta il valore unitario relativo alle opere di costruzione e le quantifica in €/mc 458,76.

Stimato che le opere eseguite siano il 35% del totale si deduce che per il completamento delle opere relative al solo fabbricato sia necessario spendere €/mc 298,20 (p.s. questo valore si riferisce a lavori tradizionali relativi ad immobili standard)

Dalle misurazioni eseguite in sito si è dedotto che l'edificio, abitativo e autoriemessa, computi circa 750 mc

Opere di completamento del fabbricato 750 mc * 298,20 €/mc = € 223.650,00

Sistemazioni esterne (completamento muri, scavi, ripristini, sistemazioni, adeguamenti urbanistici e strutturali, etc) forfait **€ 100.000,00**

Quota parte per sistemazione e completamento strada forfait **€ 100.000,00**

Quota parte per allacciamento utenze e urbanizzazione primaria forfait **€ 30.000,00**

Quota parte per impianto di cantiere e allestimenti forfait **€ 10.000,00**

oneri di sicurezza (5% importo lavori edili) € 463.650,00 * 0.05 = **€ 23.182,50**

imprevisti e alee d'esecuzione (10% importo lavori edili) € 486.832,50 * 0.10 = **€ 48.683,25**

oneri tecnici per rilievo, progettazione, D.L., adempimenti amministrativi, censimento catastale,

1.81/08 (12% importo lavori edili) €. $535.515,75 * 0,12 =$ € **64.261,89**

totale costi e spese per la realizzazione delle opere €. **599.777,64**

al su indicato costo di realizzazione vanno computati anche i seguenti oneri:

Oneri di concessione destinati al Comune: (val unitario) residenziale x2 in quanto si tratta di sanatoria
€. $153,79 * 2 * 250 \text{ mq} =$ €. 76.895,00

Quota parte per la consulenza legale per l'ottenimento dei nuovi titoli edilizi e il diritto di passaggio
carraio, €. $50.000,00$.

Oneri finanziari per le anticipazioni, stimati nel 5% del valore delle opere e delle anticipazioni (oneri
costruzione e tecniche e legali), Importo lavori + oneri €. $726.672,64 * 5\% =$ €. 36.333,63

Gli utili e spese generali del promotore edilizio (profitto imprenditoriale) Stimati nel 12% del valore
delle opere e delle anticipazioni (oneri costruzione e tecniche e costi finanziari...), importo lavori,
oneri costruzione, oneri finanziari, etc €. $763.006,27 * 15\% =$ €. 114.450,94

Conclusione

Il valore del compendio è la differenza tra il valore dell'immobile completato in ogni sua parte
detratte le spese necessarie al suo completamento. Le spese e i costi valutati in questo capitolo,
verranno valutati complessivamente in €. $877.457,21$ e verranno detratti dal valore finale del
fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 248,89 x 6.175,57 = **1.537.037,62**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Valore delle opere e delle prestazioni indispensabili per il completamento dell'opera	-877.457,21
assenza del diritto di passaggio carraio sulla via per "Vegliasco" e presenza di dissuasori a restringimento della stessa.	-153.703,76

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **505.876,65**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **505.876,65**

BENI IN ALASSIO VIA RANGÈ 5, FRAZIONE RANGÈ

UNITÀ COLLABENTE

DI CUI AL PUNTO C

unità collabente a ALASSIO Via Rangè 5, frazione Rangè per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

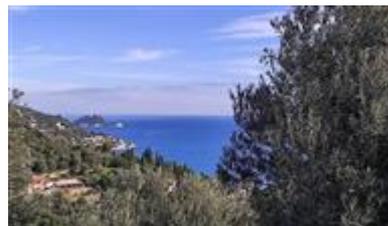
Piccolo fabbricato diruto all'interno del compendio di proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 4 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Rangè snc, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 19/07/2007 SV0132983
Coerenze: come mappa catastale: mappale 289 del foglio 20 a tutti i lati

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il Budello, il lungomare, le spiagge e il "Muretto" di Alassio, I giardini di Villa della Pergola, l'Isola Gallinara, .



SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 90 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 14 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è completamente diruto. Non è accessibile e/o visibile in quanto le macerie sono completamente ricoperte dalla vegetazione.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.000,00**

BENI IN ALASSIO VIA RANGÈ 5, FRAZIONE RANGÈ

**TERRENI AGRICOLI IN ZONA RESIDENZIALE -
TURISTICO**

DI CUI AL PUNTO D

terreni agricoli in zona residenziale - turistico a ALASSIO Via Rangè 5, frazione Rangè, della superficie commerciale di **40.095,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno è caratterizzato dalla tipica morfologia dei pendii liguri un tempo coltivati e modellati tramite la formazione di "terrazze" realizzate con pietrame locale e riporto di terreno vegetativo. Oggi, nello stato di abbandono, molti dei muri a secco sono diruti e la vegetazione selvatica ha invaso completamente i terreni inglobando i vecchi ulivi e carubbi.

All'interno dei terreni sono già presenti due fabbricati di cui al Corpo A e B, oltre ad una strada bianca carraia che doveva mettere in comunicazione i su indicati fabbricati con la strada privata ad uso pubblico denominata "Rangè", tramite il passaggio su un breve tratto della mulattiera per Vegliasco. Antica "mulattiera" su cui oggi non vi è il diritto di transito veicolare ma esclusivamente pedonale. Lungo il confine con il mappale 165 del foglio 20 - proprietà di terzi - vi sono stati recentemente installati dei dissuasori in acciaio che ne limitano la larghezza a 2,16 metri. Anche l'accesso alla mulattiera, dalla strada privata, è ostacolato dalla presenza di una recinzione precaria installata da terzi senza autorizzazione.

Strada che ospita nel sottosuolo anche i servizi di urbanizzazione quali fognature, acquedotto e cavidotti per cui attualmente non si è in grado di definire qualità, utilizzabilità. La costruzione della strada ha modificato l'originale assetto del terreno erigendo anche nuovi muri di contenimento.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 21120, reddito agrario 2,18 €, reddito dominicale 5,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 06/06/1977
Coerenze: come mappa catastale: rio cardellino, mappali 130, 5, 155, 289, 2 e 151, tutti del foglio 20 e con il foglio 13
- foglio 20 particella 130 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo cl 2, superficie 6920, reddito agrario 0,71 €, reddito dominicale 1,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 06/06/1977
Coerenze: come da mappa catastale: rio cardellino, mappali 269, 131 e 1 tutti del foglio 20.
- foglio 20 particella 289 (già 3) (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato cl 1, superficie 11890, reddito agrario 125,88 €, reddito dominicale 162,73 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 09/03/2009 SV0041854
Coerenze: come da mappa catastale: mappali 1, 151, 2, 1, 155, strada comunale Vegliasco, mappali 292, 277, 291, 290, strada comunale Vegliasco tutti del foglio 20 e con il foglio 13.
- foglio 20 particella 292 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arb., superficie 165, reddito agrario 1,75 €, reddito dominicale 2,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante

da frazionamento dei terreni del 09/03/2009 prot. sv0041856

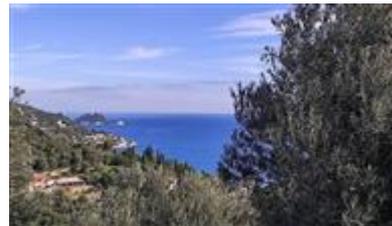
Coerenze: come da mappa catastale: part. 291, 277, 289 del foglio 20 e strada "Vegliasco"

Presenta una forma irregolare, un'orografia a terrazze declinanti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivi e carubbi in stato di abbandono ,Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il Budello, il lungomare, le spiagge e il "Muretto" di Alassio, I giardini di Villa della Pergola, l'Isola Gallinara, .



SERVIZI

- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- palazzetto dello sport
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- campo da tennis
- ospedale
- supermercato
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 90 km
- autobus distante 2 km
- ferrovia distante 2 km
- autostrada distante 14 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:

eccellente ★★★★★★★★
 eccellente ★★★★★★★★
 molto scarso ★★★★★★★★
 molto scarso ★★★★★★★★
 molto scarso ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

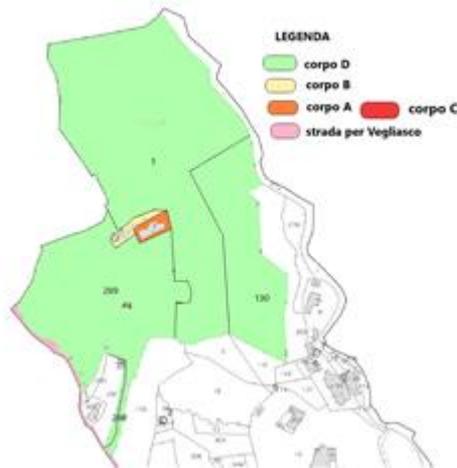


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	40.095,00	x	100 %	=	40.095,00
Totale:	40.095,00				40.095,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il terreno nel suo complesso è astrattamente edificabile in quanto pur avendo un indice edificatorio non raggiunge il lotto minimo per l'attuazione e non possiede un accesso carrio esistente, caratteristica indispensabile per poterlo considerare edificabile. Vedi zona TE2 e B2 18 del PRG.

Una parte dei terreni può essere valutata come pertinenziale degli edifici e pertanto come corte ad uso esclusivo, con valore pari a di €/mq 50,00;

La residua superficie viene valutata in €/mq 15,00.

Corti pertinenziali agli edifici: 2 aree * 500 mq * €/mq 100,00 = 100.000 €.

Terreni residui mq. 39.095 * €/mq 15,00 = € 586.425,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **686.425,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 686.425,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 686.425,00**

BENI IN ALASSIO VIA RANGÈ 5, FRAZIONE RANGÈ

PORZIONE DI STRADA - ZONA COPLEAMENTO

DI CUI AL PUNTO E

porzione di strada - zona copleamento a ALASSIO Via Rangè 5, frazione Rangè, della superficie commerciale di **2.274,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il terreno è di fatto un tratto di nastro stradale a servizio delle unità immobiliari ad essa prospicienti. (strada privata ad uso pubblico). Questa è separata dai restanti corpi di cui alla relazione esclusivamente dalla strada comunale per "Vegliasco".

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 443 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto cl 1, superficie 112, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 04/01/1988 n. 1682
Coerenze: come da mappa catastale: mappali 440, 145, 636 e 468 del foglio 19 e con il foglio 20
- foglio 19 particella 581 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto cl 1, superficie 2082, reddito agrario 6,45 €, reddito dominicale 9,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 06/04/2005 SV0037160
Coerenze: come da Rogito Notaio E. Valentino rep 36480: "il mappale 145; strada comunale di Vegliasco; i mappali 399, 181, 390, 170, 287, 182, 186, 197, 400 e 243; nuovamente, il mappale 400; i mappali 401, 185, 518, 247, 309, 337, 339, 188, 189, 183, 187, 396, 580, 130, 432, 440 e 441
- foglio 19 particella 145 (catasto fabbricati), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione d'ufficio per bonifica fabb. ex rur. non pubbl. SV0078619
Coerenze: Mappali 440, 441, 581, 636, 468 e 443 del foglio 19



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il Budello, il lungomare, le spiagge e il "Muretto" di Alassio, I giardini di Villa della Pergola, l'Isola Gallinara, .



SERVIZI
farmacie

nella media 

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 90 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 14 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Porzione di strada	2.274,00	x	100 %	=	2.274,00
Totale:	2.274,00				2.274,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il terreno nel suo complesso è astrattamente edificabile in quanto inserito nel distretto Dt3 zona B2 18 del PRG, e il suo indice potrebbe essere solo ceduto a lotti presneti nello stesso distretto e non direttamente utilizzato.

Superficie complessiva dei terreni mq. 2.274 * €/mq 10,00 = € 22.740,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **22.740,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 22.740,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.740,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Alassio, ed inoltre: Atti di compravendita

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	fabbricato abitativo in fase di costruzione	389,60	0,00	1.019.387,48	1.019.387,48
B	fabbricato abitativo in fase di costruzione	248,89	0,00	505.876,65	505.876,65
C	unità collabente	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
D	terreni agricoli in zona	40.095,00	0,00	686.425,00	686.425,00

	residenziale - turistico				
	porzione di				
E	strada - zona coplelamento	2.274,00	0,00	22.740,00	22.740,00
				2.235.429,13 €	2.235.429,13 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.830,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.229.599,13**

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: **€. 2.006.639,21**

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: **€. 1.504.979,41**

data 19/02/2024

il tecnico incaricato
Marco Baccino