



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 49/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV S.R.L.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Ferretti

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Roberto Novarese**

CF: NVRRT61B16I480V

con studio in VADO LIGURE (SV) Via Don Nicolò Peluffo 4/2

telefono: 019882564

email: [studionovarese@alice.it](mailto:studionovarese@alice.it)

PEC: [roberto.novarese@archiworldpec.it](mailto:roberto.novarese@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 49/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a ERLI Via Piemonte 18, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **77,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento ubicato nel Comune di Erli (SV) ed avente accesso dal civ. n° 18 di Via Piemonte.

L'unità immobiliare, posta al piano primo ed avente altezza interna pari a mt. 3,00 circa, è composta da soggiorno ed angolo cottura, n° 2 camere e bagno nonché balcone e terrazza.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a bagno ed angolo cottura, porte interne in legno, finestre in alluminio anodizzato e vetro camera complete di persiane del tipo "alla genovese" in alluminio anodizzato, porta di ingresso in alluminio anodizzato ed inserti in vetro con serratura semplice.

L'impianto di riscaldamento avviene a mezzo di stufa a legna ubicata nel locale soggiorno.

Gli impianti idrico ed elettrico, realizzati sottotraccia, all'atto del sopralluogo risultavano funzionanti.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano normali.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 8 queste comprese.

**Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile (comprese altresì le opere per allineare lo stato attuale allo stato autorizzato) nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 180 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 57 mq, rendita 108,92 Euro, indirizzo catastale: Via Piemonte, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: corte esclusiva, mapp. 178 e Strada

**B** **box singolo** a ERLI Via Piemonte 18, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **14,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di box singolo ubicato nel Comune di Erli (SV) ed avente accesso dal civ. n° 18 di Via Piemonte.

L'unità immobiliare, posta al piano terra ed avente altezza interna pari a mt. 2,80 circa, è composta da un unico locale adibito a box.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti e pareti al grezzo, porta di accesso del tipo basculante in alluminio con apertura manuale.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano discrete.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta

dalle riprese n° 1, 2, 12 e 13.

**Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile (comprese altresì le opere per allineare lo stato attuale allo stato autorizzato) nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 180 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 24 mq, rendita 63,21 Euro, indirizzo catastale: Via Piemonte, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: corte esclusiva, altra u.i.u. e terrapieno

**C** magazzino a ERLI Via Piemonte 18, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **6,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di magazzino ubicato nel Comune di Erli (SV) ed avente accesso dal civ. n° 18 di Via Piemonte.

L'unità immobiliare, posta al piano terra ed avente altezza interna pari a mt. 3,52 circa, è composta da un unico locale adibito a magazzino.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti e pareti al grezzo, porta di accesso in legno e vetri.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano pessime.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese n° 1, 2, 9, 10 e 11.

**Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile (comprese altresì le opere per allineare lo stato attuale allo stato autorizzato) nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 180 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 27 mq, rendita 51,59 Euro, indirizzo catastale: Via Piemonte, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 17/04/2002 pratica n. 154080 in atti dal 03/09/2002 convalida classamento proposto (n. 68955.1/2002)  
Coerenze: corte esclusiva, altra u.i.u., terrapieno ed altra u.i.u.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>98,66 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 74.750,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 63.537,50</b>
Data della valutazione:	<b>02/10/2024</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

costituzione fondo patrimoniale, stipulata il 03/12/2012 a firma di Notaio Pini Renata ai nn. rep. 112240/23334 di repertorio, trascritta il 07/12/2012 a Finale Ligure ai nn. RG 12316 RP 9346, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

1. Annotazione n. 260 del 05/03/2014 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale); 2. Annotazione n. 955 del 17/10/2014 (inefficacia parziale); 3. Annotazione n. 1649 del 14/10/2014 (inefficacia totale).

domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione, stipulata il 01/07/2013 a firma di Tribunale di Saluzzo ai nn. rep. 766 di repertorio, trascritta il 10/02/2014 a Finale Ligure ai nn. RG 1304 RP 1023, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/02/2018 a firma di Tribunale di Torino ai nn. rep. 1572/2018 di repertorio, iscritta il 30/03/2023 a Finale Ligure ai nn. RG 3759 RP 300, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 50.000,00

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 22/02/2024 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 691/2024 di repertorio, trascritta il 08/03/2024 a Finale Ligure ai nn. RG 3589 RP 3056, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/07/1997), con atto stipulato il 15/07/1997 a firma di Notaio Francesco Gorla ai nn. rep. 52319 racc. 18336 di repertorio, trascritto il 02/08/1997 a Finale Ligure ai nn. RG 5504 RP 4211.

Il titolo è riferito solamente a sub. 4 e sub. 6

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/09/2003), con atto stipulato il 26/09/2003 a firma di Notaio Antonella Carestia ai nn. rep. 2050 racc. 377 di repertorio, trascritto il 14/10/2003 a Finale Ligure ai nn. RG 12969 RP 9366.

Il titolo è riferito solamente a sub. 5

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/04/1990 fino al 26/09/2003), con atto stipulato il 26/04/1990 a firma di Notaio Luciano Basso ai nn. rep. 7293/1113 di repertorio

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. C.E. n° 02/1999 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione, presentata il 22/09/1997, rilasciata il 08/05/1999 con il n. 807 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. C.E. in sanatoria n° 59 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 26/05/1986 con il n. 59 di protocollo, rilasciata il 12/11/1994

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione tramezza del locale box (sub. 4) e realizzazione di piccola tramezza interna (sub. 5)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione come da art. 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/01: €1.000,00
- oneri professionista (variabile a seconda del Tecnico scelto) e diritti segreteria: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a sub. 4 e sub. 5

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione tramezza locale box (sub. 4), aggiornamento catastale per cambio destinazione d'uso (sub. 5) e presentazione nuova planimetria del sub. 6

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione n° 3 pratiche DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali per n° 3 pratiche DOCFA: €150,00
- oneri professionista per redazione e presentazione n° 3 pratiche DOCFA (variabile a seconda del Tecnico scelto): €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a sub. 5 e sub. 6

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile oggetto di stima è privo di APE (normativa di riferimento: Legge Regionale n° 22 del 29/05/2007 e ss.mm.ii. e Regolamento Regionale n° 1/2018 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione attestazione da parte di Tecnico qualificato

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione attestazione prestazione energetica (variabile a seconda del Tecnico scelto): €600,00

Secondo la normativa regionale in vigore i trasferimenti in ambito di procedimenti esecutivi e concorsuali sono espressamente esonerati dall'allegazione dell'APE. La redazione del certificato viene di conseguenza considerata come un eventuale onere futuro a carico del soggetto acquirente – si considera di conseguenza una riduzione monetaria forfettaria pari ad € 600,00 per spese tecniche comprensiva di IVA ed altri oneri fiscali ed amministrativi.

BENI IN ERLI VIA PIEMONTE 18, FRAZIONE -, QUARTIERE -

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ERLI Via Piemonte 18, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **77,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento ubicato nel Comune di Erli (SV) ed avente accesso dal civ. n° 18 di Via Piemonte.

L'unità immobiliare, posta al piano primo ed avente altezza interna pari a mt. 3,00 circa, è composta da soggiorno ed angolo cottura, n° 2 camere e bagno nonché balcone e terrazza.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a bagno ed angolo cottura, porte interne in legno, finestre in alluminio anodizzato e vetro camera complete di persiane del tipo "alla genovese" in alluminio anodizzato, porta di ingresso in alluminio anodizzato ed inserti in vetro con serratura semplice.

L'impianto di riscaldamento avviene a mezzo di stufa a legna ubicata nel locale soggiorno.

Gli impianti idrico ed elettrico, realizzati sottotraccia, all'atto del sopralluogo risultavano funzionanti.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano normali.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 8 queste comprese.

**Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile (comprese altresì le opere per allineare lo stato attuale allo stato autorizzato) nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 180 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 57 mq, rendita 108,92 Euro, indirizzo catastale: Via Piemonte, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: corte esclusiva, mapp. 178 e Strada

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Albenga). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 97,0  
autobus distante Km 0,2  
autostrada distante Km 14,0  
ferrovia distante Km 18,0

buono   
buono   
buono   
buono 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### 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
-------------	-------------	--------	-------------

appartamento	66,15	x	100 %	=	66,15
balcone	3,23	x	25 %	=	0,81
terrazza - superficie sino a mq. 25,0	25,00	x	35 %	=	8,75
terrazza - superficie in eccedenza a mq. 25,0	22,43	x	10 %	=	2,24
<b>Totale:</b>	<b>116,81</b>				<b>77,95</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **63.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 63.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 63.000,00**

BENI IN ERLI VIA PIEMONTE 18, FRAZIONE -, QUARTIERE -

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a ERLI Via Piemonte 18, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **14,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Trattasi di box singolo ubicato nel Comune di Erli (SV) ed avente accesso dal civ. n° 18 di Via Piemonte.

L'unità immobiliare, posta al piano terra ed avente altezza interna pari a mt. 2,80 circa, è composta da un unico locale adibito a box.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti e pareti al grezzo, porta di accesso del tipo basculante in alluminio con apertura manuale.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano discrete.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese n° 1, 2, 12 e 13.

**Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile (comprese altresì le opere per allineare lo stato attuale allo stato autorizzato) nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 180 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 24 mq, rendita 63,21 Euro, indirizzo catastale: Via Piemonte, piano: T, intestato a **\*\*\* DATO**

OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
 Coerenze: corte esclusiva, altra u.i.u. e terrapieno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Albenga). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 97,0  
 autobus distante Km 0,2  
 autostrada distante Km 14,0  
 ferrovia distante Km 18,0



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
box	29,31	x	50 %	=	14,66
<b>Totale:</b>	<b>29,31</b>				<b>14,66</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.000,00**

BENI IN ERLI VIA PIEMONTE 18, FRAZIONE -, QUARTIERE -  
**MAGAZZINO**

## DI CUI AL PUNTO C

**magazzino** a ERLI Via Piemonte 18, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **6,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di magazzino ubicato nel Comune di Erli (SV) ed avente accesso dal civ. n° 18 di Via Piemonte.

L'unità immobiliare, posta al piano terra ed avente altezza interna pari a mt. 3,52 circa, è composta da un unico locale adibito a magazzino.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti e pareti al grezzo, porta di accesso in legno e vetri.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano pessime.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese n° 1, 2, 9, 10 e 11.

**Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile (comprese altresì le opere per allineare lo stato attuale allo stato autorizzato) nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 180 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 27 mq, rendita 51,59 Euro, indirizzo catastale: Via Piemonte, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 17/04/2002 pratica n. 154080 in atti dal 03/09/2002 convalida classamento proposto (n. 68955.1/2002)  
Coerenze: corte esclusiva, altra u.i.u., terrapieno ed altra u.i.u.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Albenga). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 97,0  
autobus distante Km 0,2  
autostrada distante Km 14,0  
ferrovia distante Km 18,0

buono   
buono   
buono   
buono 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## 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	30,27	x	20 %	=	6,05
<b>Totale:</b>	<b>30,27</b>				<b>6,05</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per questa tipologia di immobile è stata scelta la stima diretta comparativa e a corpo, la media dei rispettivi valori consente di ottenere il valore di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Erli** (SV), derivante da uno studio di comparazione eseguito su unità immobiliari similari, ubicate nella stessa zona e/o vicinanze, vendute e/o in vendita e per quanto possibile nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione, della superficie, dell'altezza di piano e dell'esposizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Erli, agenzie: Albenga, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare

## 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	77,95	0,00	63.000,00	63.000,00
B	box singolo	14,66	0,00	12.000,00	12.000,00
C	magazzino	6,05	0,00	5.000,00	5.000,00

	80.000,00 €	80.000,00 €
--	-------------	-------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 5.250,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 74.750,00

**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: €. 63.537,50  
**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: €. 47.653,13

data 02/10/2024

il tecnico incaricato  
Roberto Novarese