



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

205/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GARDANT LIBERTY SERVICING SPA PER LEVITICUS

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dr.ssa Paola Antonia Di Lorenzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Lorenzo Aicardi

CF:CRDLNZ62L24G870U
con studio in SAVONA (SV) VIA ANTONIO GRAMSCI, 6/A
telefono: 0039019852590
email: lorenzo.aicardi@libero.it
PEC: lorenzo.aicardi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 205/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ORTOVERO via Nazionale 21, frazione Pogli, della superficie commerciale di **31,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'oggetto della presente stima, inquadrata nell'ambito di una espropriazione immobiliare forzata, consiste in un appartamento ed un posto auto scoperto ubicati nel Comune di Ortovero, Frazione Pogli in via Pogli – Via Nazionale civ. 21. Trattasi di zona periferica di ponente lungo la Strada Provinciale n. 453 di Valle Arroscia, di rilevanza interprovinciale che collega Pieve di Tecò (IM) con Villanova d'Albenga (SV) e caratterizzata da traffico intenso. La tipologia edilizia prevalente della zona è costituita da abitazioni di tipo economico in un contesto territoriale storicamente vocato all'attività agricola, nella zona più ampia della valle Arroscia. La zona dista circa 10 Km dal casello autostradale della A10 Genova-Ventimiglia, 12 Km dalla città di Albenga quale centro urbano di rilevanza più vicino e circa 5 Km dal vicino aeroporto "Riviera Airport" di Villanova d'Albenga, terminal ultramoderno che offre collegamenti nazionali ed internazionali. L'economia territoriale di Ortovero si basa preminentemente sull'attività agricola con coltivazione di alberi da frutto, produzione di vini e raccolta di funghi. Secondo gli ultimi dati anagrafici (2022) la popolazione comunale ammonta a 1.650 abitanti con andamento demografico in progressivo aumento ed i cittadini stranieri residenti risultano essere 189 (11%) con prevalente nazionalità marocchina ed albanese.

CORPO A - DESCRIZIONE GENERALE

L'asset oggetto di stima è costituito da un Lotto Unico, costituito da due Corpi: Corpo A rappresentato da un piccolo appartamento e Corpo B rappresentato da un posto auto scoperto posto nelle vicinanze.

Il Corpo A, appartamento di piccola metratura al terzo piano (sottotetto) con **superficie commerciale vendibile di 31,10 mq**, accessibile dalla Strada Provinciale

– Via Nazionale civ. 21 ubicato in un edificio articolato su quattro piani fuori terra posto in fregio alla strada. **L'altezza interna utile è variabile da 1,80 m a 3,00 m**. L'appartamento è un monolocale composto da un ingresso-soggiorno con angolo cottura, bagno e piccolo balcone a tasca sul tetto di copertura con esposizione a sud e vista su ampi spazi aperti (vedi allegazione grafica 3.5 e rilievo fotografico). Il bene è privo di arredi e presenta sulla parete dell'angolo cottura gli attacchi dell'impianto idraulico già predisposti per l'arredo della cucina. Lo stato conservativo è definibile "mediocre" adottando una scala di misura valutativa ordinale compresa tra buono, discreto, sufficiente, mediocre e scarso. Il relativo nomenclatore delle caratteristiche qualitative definisce come di seguito la classe individuata: l'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati, riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte. L'appartamento non è mai stato utilizzato dall'epoca della ristrutturazione nel 2012. Secondo quanto allegato alla pratica edilizia SCIA per l'agibilità l'immobile attesta una prestazione energetica globale di Classe C, pari a 62,9 KWh/mq/annui e con la medesima SCIA sono state prodotte le relative dichiarazioni di conformità degli impianti. Il bene gode di buona vista panoramica e spazi aperti e luminosità dal balcone a tasca sul tetto, quale unica vista con orientamento a sud. L'epoca di edificazione dell'immobile risale, verosimilmente, al 1800 ed è stato oggetto di ristrutturazione per recupero sottotetto in forza di Permesso di Costruire nell'anno 2010 (vedi allegazioni). A seguito di processo di due diligenze immobiliare sotto il profilo urbanistico non si riscontrano difformità. Sotto il profilo catastale, similmente a quanto sopra, non si riscontrano difformità. Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, sia la ditta intestataria che i dati di classamento risultano correttamente allineati. Infine, sotto l'aspetto giuridico l'immobile è stato trasferito all'odierna proprietà eseguita in forza di Atto di compravendita rogito Dr. Luigi Vercellotti di Alassio in data 28.04.2010, Rep. n. 1144, Racc. n. 911, registrato ad Albenga il 13.05.2010 e trascritto a Finale Ligure il 17.05.2010 (vedi allegazioni). Secondo il vigente strumento urbanistico locale PRG l'immobile ricade in Zona A – Zone di interesse storico ambientale, interventi tesi al recupero del patrimonio edilizio esistente regolati da normative puntuali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 1,80 - 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 580 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani,

rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: via Pogli - via Nazionale n.21, piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita

Coerenze: a nord con muri perimetrali, a est con scala comune e con unità immobiliare n. 4, a sud con unità immobiliare n. 4, a ovest con muri perimetrali.

Presso NCEU l'immobile è censito come Fg.8 Part.580 Sub.20 graffato con Part. 581 Sub.7

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2010.

B **posto auto** a ORTOVERO via Nazionale 21, frazione Pogli, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

CORPO B - DESCRIZIONE GENERALE

Il Corpo B oggetto di stima è costituito da un posto auto scoperto posto nelle vicinanze dell'appartamento già descritto nel precedente Corpo A, ad una distanza di circa 70 metri. Trattasi di posto auto scoperto su suolo erbato erbato facente parte di un'area composta di quattro posti auto con ampia area di manovra circostante, raggiungibile quale laterale dalla Strada Provinciale n. 453 di Valle Arroscia in fregio all'edificio del Corpo A. La **superficie commerciale vendibile è pari a 21,00 mq**. L'area in interesse, oltre all'area di manovra è costituita da quattro posti auto scoperti tra loro affiancati (vedi allegazione grafica Tav. 5.5 e rilievo fotografico) ove quello in oggetto è individuato con il numero 3. Il posto auto misura **6,00 m x 3,50 m = 21,00 mq**, pertanto sufficiente per stazionare anche veicoli di grandi dimensioni. Come indicato nel Permesso di Costruire del 2010 trattasi di posti auto pertinenziali alle relative abitazioni. Lo stato conservativo è definibile "buono" adottando una scala di misura valutativa ordinale compresa tra buono, discreto, sufficiente, mediocre e scarso. Il relativo nomenclatore delle caratteristiche qualitative definisce come di seguito la classe individuata: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originale e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo. Non sono presenti recinzioni o barriere automatiche per l'accesso ma solo delimitatori in legno infissi nel terreno. A seguito di processo di due diligence immobiliare, sotto il profilo urbanistico non si riscontrano difformità. Sotto il profilo catastale, similmente a quanto sopra, non si riscontrano difformità. Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, sia la ditta intestataria che i dati di classamento risultano correttamente allineati. Infine, sotto l'aspetto giuridico l'atto di vincolo di pertinenzialità del posto auto è definito a firma del notaio Dr. Luigi Vercellotti di Alassio come anche l'atto di compravendita a firma del medesimo notaio in data 28.04.2010, Rep. n. 1144, Racc. n. 911, registrato ad Albenga il 13.05.2010 e trascritto a Finale Ligure il 17.05.2010 (vedi

allegazioni). Secondo il vigente strumento urbanistico locale PRG l'immobile ricade in Zona EA – Zone agricole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 898 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq, rendita 78,40 Euro, indirizzo catastale: via Pogli - via Nazionale n.snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita

Coerenze: a nord con posto auto sub 2, a est con particella 599, a sud con posto auto sub 4, a ovest con area di manovra sub 5 bene comune non censibile.

Immobile costruito nel 2012 ristrutturato nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	52,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.695,49
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.525,94
Data della valutazione:	06/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il Corpo B - posto auto scoperto, risulta essere gravato solo dal verbale di pignoramento immobile reg.par. 478, reg gen. 577 trascritto il 16/01/2024.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/03/2017 a firma di Tribunale ai nn. 568/444 di repertorio, registrata il 20/04/2017 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 12000.

Importo capitale: 4835

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 04/03/2013 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 1030/8569 di repertorio, registrata il 27/07/2017 a Savona , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 8470

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/12/2023 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 478/577 di repertorio, trascritta il 16/01/2024 a Savona , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'edificio in cui è collocato l'immobile in oggetto non è organizzato in forma condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/04/2010), con atto stipulato il 29/04/2010 a firma di Notaio Vercellotti Luigi ai nn. 1144 di repertorio, registrato il 13/05/2010 a Albenga ai nn. 3510/it, trascritto il 17/05/2010 a Finale Ligure

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/08/2003 fino al 29/03/2007), con atto stipulato il 29/03/2007 a firma di Notaio Amadeo Franco ai nn. 135567 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo lo strumento urbanistico locale PRG il Corpo A - appartamento - ricade in zona A- zona di interesse storico ambientale mentre il Corpo B - posto auto scoperto - ricade in zona EA - zone agricole.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione N. **1527**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di riattamento casa rurale di abitazione proprietà Vignola Marcello, presentata il 09/09/1978 con il n. 1527 di protocollo

Permesso di costruire N. **11/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e recupero ai fini abitativi di sottotetto e parcheggi pertinenziali in Fraz. Pogli via Nazionale, presentata il 09/05/2010 con il n. 11/2010 di protocollo

Segnalazione certificata per agibilità N. **2933**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e recupero ai fini abitativi di sottotetto e parcheggi pertinenziali in Fraz. Pogli, via Nazionale, presentata il 23/06/2021 con il n. 2933 di protocollo

Dichiarazione di fine lavori reattiva al permesso di costruire n.11/2010 N. **6424**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso e recupero ai fini abitativi di sottotetto e parcheggi pertinenziali in Fraz. Pogli, via Nazionale, presentata il 23/06/2021 con il n. 6424 di protocollo

Autorizzazione N. **04/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di allaccio alla civica fognatura del fabbricato in Fraz. Pogli, via Nazionale civ.21, presentata il 05/08/2011 con il n. 04/2011 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A - zona di interesse storico ambientale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ORTOVERO VIA NAZIONALE 21, FRAZIONE POGLI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ORTOVERO via Nazionale 21, frazione Pogli, della superficie commerciale di **31,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'oggetto della presente stima, inquadrata nell'ambito di una espropriazione immobiliare forzata, consiste in un appartamento ed un posto auto scoperto ubicati nel Comune di Ortovero, Frazione Pogli in via Pogli – Via Nazionale civ. 21. Trattasi di zona periferica di ponente lungo la Strada Provinciale n. 453 di Valle Arroscia, di rilevanza interprovinciale che collega Pieve di Teco (IM) con Villanova d'Albenga (SV) e caratterizzata da traffico intenso. La tipologia edilizia prevalente della zona è costituita da abitazioni di tipo economico in un contesto territoriale storicamente vocato all'attività agricola, nella zona più ampia della valle Arroscia. La zona dista circa 10 Km dal casello autostradale della A10 Genova-Ventimiglia, 12 Km dalla città di Albenga quale centro urbano di rilevanza più vicino e circa 5 Km dal vicino aeroporto "Riviera Airport" di Villanova d'Albenga, terminal ultramoderno che offre collegamenti nazionali ed internazionali. L'economia territoriale di Ortovero si basa preminentemente sull'attività agricola con coltivazione di alberi da frutto, produzione di vini e raccolta di funghi. Secondo gli ultimi dati anagrafici (2022) la popolazione comunale ammonta a 1.650 abitanti con andamento demografico in progressivo aumento ed i cittadini stranieri residenti risultano essere 189 (11%) con prevalente nazionalità marocchina ed albanese.

CORPO A - DESCRIZIONE GENERALE

L'asset oggetto di stima è costituito da un Lotto Unico, costituito da due Corpi: Corpo A rappresentato da un piccolo appartamento e Corpo B rappresentato da un posto auto scoperto posto nelle vicinanze.

Il Corpo A, appartamento di piccola metratura al terzo piano (sottotetto) con **superficie commerciale vendibile di 31,10 mq**, accessibile dalla Strada Provinciale – Via Nazionale civ. 21 ubicato in un edificio articolato su quattro piani fuori terra posto in fregio alla strada. **L'altezza interna utile è variabile da 1,80 m a 3,00 m**. L'appartamento è un monolocale composto da un ingresso-soggiorno con angolo cottura, bagno e piccolo balcone a tasca sul tetto di copertura con esposizione a sud e vista su ampi spazi aperti (vedi allegazione grafica 3.5 e rilievo fotografico). Il bene è privo di arredi e presenta sulla parete dell'angolo cottura gli attacchi dell'impianto idraulico già predisposti per l'arredo della cucina. Lo stato

conservativo è definibile “mediocre” adottando una scala di misura valutativa ordinale compresa tra buono, discreto, sufficiente, mediocre e scarso. Il relativo nomenclatore delle caratteristiche qualitative definisce come di seguito la classe individuata: l'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati, riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte. L'appartamento non è mai stato utilizzato dall'epoca della ristrutturazione nel 2012. Secondo quanto allegato alla pratica edilizia SCIA per l'agibilità l'immobile attesta una prestazione energetica globale di Classe C, pari a 62,9 KWh/mq/annui e con la medesima SCIA sono state prodotte le relative dichiarazioni di conformità degli impianti. Il bene gode di buona vista panoramica e spazi aperti e luminosità dal balcone a tasca sul tetto, quale unica vista con orientamento a sud. L'epoca di edificazione dell'immobile risale, verosimilmente, al 1800 ed è stato oggetto di ristrutturazione per recupero sottotetto in forza di Permesso di Costruire nell'anno 2010 (vedi allegazioni). A seguito di processo di due diligence immobiliare sotto il profilo urbanistico non si riscontrano difformità. Sotto il profilo catastale, similmente a quanto sopra, non si riscontrano difformità. Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, sia la ditta intestataria che i dati di classamento risultano correttamente allineati. Infine, sotto l'aspetto giuridico l'immobile è stato trasferito all'odierna proprietà eseguita in forza di Atto di compravendita rogito Dr. Luigi Vercellotti di Alassio in data 28.04.2010, Rep. n. 1144, Racc. n. 911, registrato ad Albenga il 13.05.2010 e trascritto a Finale Ligure il 17.05.2010 (vedi allegazioni). Secondo il vigente strumento urbanistico locale PRG l'immobile ricade in Zona A – Zone di interesse storico ambientale, interventi tesi al recupero del patrimonio edilizio esistente regolati da normative puntuali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 1,80 - 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 580 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: via Pogli - via Nazionale n.21, piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita

Coerenze: a nord con muri perimetrali, a est con scala comune e con unità immobiliare n. 4, a sud con unità immobiliare n. 4, a ovest con muri perimetrali.

Presso NCEU l'immobile è censito come Fg.8 Part.580 Sub.20 graffato con Part. 581 Sub.7

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (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.



SERVIZI

farmacie
municipio
negozi al dettaglio

mediocre ★★☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 km

nella media ★★☆☆☆☆

autostrada distante 10 km

al di sotto della media 

ferrovia distante 12 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è posto al piano terzo (sottotetto) dell'edificio di Via Nazionale civ. 21 in Frazione Pogli di Ortovero (SV), all'interno n. 5 ed ha una superficie commerciale vendibile di 31,10 mq (vedi allegazioni) calcolata secondo il criterio della superficie esterna lorda (SEL), ed in pianta ha una forma simil-rettagonolare con un piccolo balcone con vista a sud. L'immobile è accessibile dalla Strada Provinciale tramite vano scala comune con altre unità immobiliari. Al sottostante piano secondo è presente un piccolo locale deposito cieco dotato di punto acqua ma non comunicante con l'appartamento (vedi allegazione grafica 4.5 e rilievo fotografico) avente superficie di 4,80 mq accessibile dal vano scala. La superficie calpestabile interna complessiva è pari a 33,60 mq mentre la superficie calpestabile esterna del piccolo balcone è pari a 4,80 mq, di cui solo 2,80 mq usufruibili a cielo aperto. L'altezza interna è variabile da 1,80 m a 3,00 m poiché trattasi di un sottotetto con soffitto a spiovente. Tale soffitto, come da recente ristrutturazione per recupero edilizio del sottotetto con cambio d'uso, è costituito da un'orditura di travi in legno massello e tavolato (vedi rilievo fotografico). L'epoca di edificazione dell'immobile risale, verosimilmente, al 1800 e la struttura portante del fabbricato è in pietra portante. La copertura dell'edificio è a falde inclinate con tegole tipo marsigliesi. L'ispezione presso l'immobile effettuata in data 29.02.2024 è stata condotta alla presenza della parte esecutata e l'alloggio risultava libero. Circa le finiture, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, i rivestimenti murari sono tinteggiati chiaro e i rivestimenti del bagno sono parzialmente rivestiti in piastrelle. Il portoncino di ingresso è di tipo blindato e la porta finestra per accesso al balconcino è in alluminio con vetrocamera. Il bagno è dotato di illuminazione mediante finestra a tetto tipo Velux. In relazione agli impianti, elettrico, acqua e gas, essi risultano soltanto predisposti con allacci ma non funzionanti alla data dell'ispezione. L'alloggio è dotato di termostato per la regolazione dell'impianto termico e di quadro elettrico vicino alla porta di ingresso, quale punto di aggregazione di tutti i cavi elettrici presenti nella casa. Sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti come anche l'attuale Attestato di Prestazione Energetica. Si rilevano oneri a carico dell'aggiudicatario per la possibile necessaria sostituzione della caldaia dell'impianto di riscaldamento e l'aggiornamento del certificato energetico APE. Da informazioni assunte l'edificio non è organizzato in forma condominiale.

CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. 41966 registrata in data 01/07/2014

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali principali	28,80	x	100 %	=	28,80
balcone	4,80	x	30 %	=	1,44
locale accessorio non comunicante	5,75	x	15 %	=	0,86
Totale:	39,35				31,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scopo della corrente consulenza estimativa giudiziaria è individuare il valore di mercato, ovvero la previsione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento. Per univoca definizione per valore di mercato “*si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni*” – art. 4, comma 1, punto 76 del Regolamento (UE) 575/2013. Nel corrente caso di esecuzione immobiliare il valore di mercato è finalizzato a stabilire il prezzo di base d'asta e per chi partecipa la cifra massima a cui rilanciare. Si è adottato il procedimento del metodo del confronto di mercato, quale metodo estimativo finalizzato a determinare il valore attraverso la logica comparazione del bene da valutarsi con altri beni appartenenti allo stesso segmento di mercato e che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono assimilabili al bene in oggetto. Per la rilevazione dei dati immobiliari si è proceduto alla consultazione dei più rappresentativi borsini immobiliari (BorsinoPro de Borsinoimmobiliare, Requot e OMI de Agenzia delle Entrate e Comparabilitalia) per il preciso segmento di mercato in esame, di qualità dello Standard di zona, abitazione di tipo economico – categoria catastale A/3, da cui emerge che il tracciamento storico dei prezzi nell'ultimo periodo per appartamenti variano all'interno di un ristretto spread compreso tra **1.000,0 Euro/mq** e **1.471,0 Euro/mq con una media di 1.236 Euro/mq**, riferiti alla microzona catastale OMI E1 Suburbana/S.S. Albenga - Pieve di Teco, Loc. Pogli di

Ortovero. Vedi Appendice di Stima. Di seguito il calcolo del prezzo medio. *“Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l’acquisto di un’unità di superficie dell’immobile (anche se l’immobile è stato acquistato a corpo)”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018, Cap. 5, par. 4.2). Per tale segmento di mercato di immobili si individua un prezzo prossimo a **1.470,00 euro/mq** di superficie, in ragione della tipologia edilizia in cui è collocato il bene, abitazione in stabile di qualità di fascia nella media di zona (nello Standard di zona e ristrutturato), dello stato conservativo, esposizione, panoramicità e sottodimensionamento rispetto alla metratura più assorbita dal mercato, attestandosi, per l’appunto, nella fascia media dei valori monitorati. Tale valore viene rapportato al fattore "Imbalance Valore Prezzo" pari al 3%, quale divergenza tra il valore intrinseco del cespite ed il suo più probabile prezzo di mercato. Il fattore "Imbalance Valore Prezzo" viene ampiamente trattato nelle successive pagine della relazione. Di seguito il calcolo: $31,10 \text{ mq} \times 1.470,00 \text{ euro/mq} = 45.717,00 \text{ euro} \times 0,97 = \mathbf{44.345,49 \text{ euro}}$, corrispondente ad un prezzo di **1.425,90 euro/mq** di superficie. Come innanzi accennato, il fattore "Imbalance Valore Prezzo" è la divergenza tra il valore intrinseco del cespite ed il suo più probabile prezzo di mercato. Le prospettive del settore immobiliare continuano ad essere vincolate soprattutto a tre fattori: re-prezzamento, sostegno della domanda interna e rinnovamento qualitativo dell’offerta. L’imbalance di mercato, in altre parole, coincide con un adeguamento del valore intrinseco del bene alle attuali condizioni di assorbimento dal mercato ed a quelle della specifica microzona di riferimento. A seguito dell’analisi dei macro aggregati economici (la velocità di circolazione della moneta), quali la propensione all’investimento, il bacino di riferimento, il costo del denaro, l’ubicazione, la clusterizzazione dei competitori e comparabili, i possibili soggetti acquirenti di riferimento, l’ancora presente squilibrio tra domanda ed offerta, il tasso di reinvestimento dei depositi bancari, il reddito pro-capite del bacino di riferimento ed altri minori ancora, hanno condotto lo scrivente stimatore a considerare l’appropriatezza del Repricing quale re-prezzamento dell’immobile. Per il caso in esame l’imbalance finale valore-prezzo risulta come detto pari al 3%. **Quale principale fattore incidente decrementale è individuabile nell’ampia presenza di immobili nello stesso segmento di mercato.** L’analisi del mercato ci dà spunto per osservare che su base nazionale il mercato immobiliare di Savona se messo a confronto con quello su base nazionale non solo non ha ancora recuperato i valori di mercato pre-crisi finanziaria 2008-2009 ma staziona ancora intorno ai

valori minimi. Diversamente, immobili di maggior pregio per caratteristiche edilizie ed ubicati in premianti località del territorio nazionale hanno già recuperato i precedenti massimi di prezzo. Si vuole sottolineare che stiamo osservando il mercato immobiliare residenziale di Ortovero, nella sua frazione periferica di ponente di Pogli. Non si ravvedono fattori che concorrono ad incrementare il valore nella la Zona di Pogli di Ortovero.

Nell'ultimo anno il mercato immobiliare dell'intero territorio comunale di Ortovero ha registrato i seguenti numeri:

- andamento quotazioni residenziali: positivo + 0,73% con valore medio di 1.351,0 €/mq;
- andamento vendite residenziali: negativo - 45,45% ossia 18 unità immobiliari;
- andamento vendite non residenziali: negativo - 40% ossia 6 unità immobiliari;
- dinamica di mercato: media;
- numero edifici: 600 di cui 84,67% ad uso residenziale;
- numero abitazioni: 855 di cui 68,93 di proprietà;
- numero abitanti: 1.599;
- livello reddito pro capite: medio basso.

Al fine di meglio contestualizzare la presente composizione estimativa, di seguito si produce un'analisi puntuale del mercato sia sul territorio locale sia anche su base nazionale. Si rileva che il mercato immobiliare di Ortovero, nel suo complesso, è definibile marginale rispetto a quello provinciale, con la zona di Pogli attiva con circa il 45% di tutte le transazioni immobiliari di Ortovero, risultando su base annua comunque in forte calo nel numero delle compravendite (- 45,45%), sotto performando la media nazionale che registra un calo del 10% (solo 710 mila abitazioni compravendute), caratterizzato inoltre da un bacino di utenti dalla capacità reddituale medio bassa con ampia presenza di cittadini extra comunitari. A livello nazionale, per l'intero 2023 si sono registrati tassi tendenziali negativi in tutti i trimestri. Principale causa della correzione del mercato immobiliare italiano è da individuare nel caro tassi di interesse. Infatti, gli elevati tassi di interesse hanno frenato la richiesta di mutui ipotecari al punto che nel quarto trimestre dell'anno scorso la quota di abitazioni acquistate ricorrendo a un prestito è scesa

abbondantemente sotto il 40% (37% per esattezza), per la prima volta dal 2021, come emerge dall'Osservatorio sul mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Tra ottobre e dicembre 2023 si è registrato una decisa diminuzione del dato riferito alla quota degli acquisti di abitazioni da parte di persone fisiche finanziate da mutui con ipoteca iscritta sull'immobile compravenduto, per la prima volta dal 2021, ad di sotto del 40%. A inizio marzo di quest'anno il tasso medio di interesse, stabilito alla sottoscrizione dell'atto di mutuo, raggiunge il 4,51%, nuovamente in aumento dopo la lieve diminuzione registrata nel trimestre precedente. Invece, il capitale di debito, sempre riferito a quanto contratto dalle persone per acquistare abitazioni, ammonta a 9,3 miliardi di euro, circa 2,3 miliardi di euro in meno dell'omologo trimestre del 2022. I tassi di interesse rappresentano sempre un fattore discriminante in ambito economico, nella fase decisionale degli investimenti sia nel mercato immobiliare che anche in una ricca moltitudine di altre attività economiche. Nel 2023 sono occorsi anche diversi altri fattori che hanno condizionato il mercato immobiliare, direttamente o indirettamente, e continueranno a farlo anche nell'anno in corso, quali l'aumento dei costi di ristrutturazione, l'aumento dei costi dei materiali edili (materie prime), fine del Superbonus edilizio, l'incertezza economica ed anche geopolitica con due guerre ancora in corso. Nei primi 2 mesi del 2024 abbiamo registrato un forte incremento delle trattative e delle compravendite, principalmente per gli immobili nuovi e green, ristrutturati o almeno in buone condizioni con performance sopra la media per il contenimento energetico (classe energetiche migliori). Non è il caso dell'asset oggetto di stima. Se si dovesse poi confermare il calo dei tassi di interesse, come sembrerebbe ormai tendenza dalla BCE, si potrebbero tornare in una fase di ricerca attiva anche per i giovani, le nuove famiglie e coloro che ora si sono dovuti accontentare della locazione ma che conservano la voglia di possedere la propria casa. In conclusione di questa breve analisi del mercato, 710 mila compravendite su base nazionale registrate nel 2023 risultano sì inferiori alle 784 mila del 2022 ma rappresentano comunque un trend in continuo aumento - seppur non in linea retta - dal minimo del 2013 con sole 403 mila transazioni e non troppo distanti dalle 870 mila del 2006, appena prima della grande crisi finanziaria del 2007-2009. Orbene, la forma di mercato in osservazione per la corrente stima è quella del monopolio bilaterale, ovvero, il mercato dell'usato. Più precisamente, parte venditrice e parte acquirente si fronteggiano tra loro ed ognuno dei due è consapevole di poter influire sull'altro e di dover a sua volta subire l'influsso della decisione della controparte. Come dire: tutto è affidato alla strategia

adottata dai due contendenti. Secondo la teoria neoclassica del valore in economia - Legge di Gossen - si rileva che il cespite in esame presenta criticità di carenza di superficie o, per meglio dire, di utilità marginale avendo una superficie commerciale vendibile di solo 31,10 mq, di fatto, un monolocale. L'incremento delle attività immobiliari rispetto ai minimi registrati nel 2012 - dopo la Grande Crisi Finanziaria globale del 2008/2009 – sino a prima della pandemia da Covid-19 di inizio 2020 risultavano in progressiva crescita sia sul segmento della prima casa, sia sul segmento degli investitori istituzionali (fondi di investimento immobiliari Real Estate), ove quest'ultimo risultava in netta ripresa e quasi interamente limitato a soli prodotti di qualità, meglio se acquistati a condizioni cosiddette "opportunistiche". In termini generali, compito dell'estimatore, nell'ambito di una specifica microzona catastale, è quello di verificare tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono allontanare il prezzo del bene oggetto di valutazione dal risultato di stima. Il disallineamento tra valore e prezzo – nel contesto attuale – risulta principalmente determinato da un altrettanto fondamentale squilibrio, ovvero la profonda divergenza in oggi esistente tra offerta e domanda di beni. In presenza di uno squilibrio tra domanda e offerta dei beni prossimo anche al 300% rimane evidente come la domanda di immobili possa facilmente incunearsi tra le innumerevoli offerte presenti sul mercato rivendicando – e spesso ottenendo – prezzi di acquisto sensibilmente più contenuti. In questo contesto interviene anche il fattore temporale ed il più probabile prezzo di "assorbimento" del cespite dall'attuale mercato immobiliare. Oltre tale soglia di valore minimo di alienazione si verrebbe a determinare una possibile fonte di danno alla procedura esecutiva. Il superamento di tale soglia di arroccamento - non consigliabile da scardinare verso il basso - comporterebbe l'individuazione di un valore di vendita presumibilmente non caratterizzato da riflessioni oggettive e rispondenti alle richieste del mercato. Il valore minimo di alienazione coincide, pertanto, con la soglia di arroccamento oltre la quale non esiste nessuna convenienza alla vendita. L'individuazione di un prezzo di vendita/base d'asta del cespite, anacronisticamente troppo distante dalle aspettative del mercato, comporta l'insorgere di un bene invenduto i cui costi di gestione tendono a scaricarsi unicamente sulla voce profitto/realizzo della corrente procedura esecutiva. In termini pratici, la rigidità eccessiva di un prezzo di vendita troppo alto tende a dilatare i cosiddetti *Lag Time* di alienazione (tempi di vendita), ovvero un prezzo troppo distante dalle aspettative del mercato tende a dilatare enormemente il periodo di assorbimento nel mercato del bene. Nell'attuale fase

congiunturale economica e del sottostante mercato immobiliare, a conclusione del processo di due diligence immobiliare-audit documentale ed analisi estimativa svolta, si individua così alla conclusione del lavoro il più probabile valore di mercato dell'immobile, come già innanzi detto, in un prezzo ponderato di **1.426,0 euro/mq** di superficie, calibrato per le caratteristiche del bene. L'ampia dottrina estimativa esistente, supportata da emeriti esperti stimatori, quali il Prof. Carlo Forte (fondatore dell'estimo urbano), Di Cocco, Famularo, Lo Bianco, Medici, Ribaudò, Zuccoli, Brioli ed altri ancora, nelle loro varie pubblicazioni avvalorano la tesi che la capacità discriminatoria dello stimatore non possa essere inferiore al 10% - 15% di quanto dallo stesso individuato. Pertanto, in ragione della tolleranza che caratterizza la corrente stima, si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide offerte o trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi in una tolleranza del 10%, in più o in meno, rispetto a quanto determinato, al di là dei vari percorsi estimativi adottati. In conclusione, in questo preciso momento storico, ove le contrattazioni immobiliari sempre più spesso risultano determinate non già da condizioni oggettive ma condizioni soggettive, opportunistiche e/o viceversa da imprevedibili necessità di cassa e di veloce alienazione del cespite, occorre intervenire sul bene in fase di stima per coniugare correttamente condizioni di "difesa del valore del bene" con condizioni di "buona appetibilità" sul mercato. Per lo specifico caso in esame non si individuano elementi che possano comprimere il valore dell'asset ed è agevole prevedere che tale circostanza contribuirà ad orientare il mercato in direzione del cespite. Per quanto detto, la congruità in oggetto, benchè realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo, ovvero, frutto di una valutazione complessiva compensativa di eventuali tolleranze ed omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un compendio generale di analisi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **44.345,49**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 44.345,49**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 44.345,49**

BENI IN ORTOVERO VIA NAZIONALE 21, FRAZIONE POGLI

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a ORTOVERO via Nazionale 21, frazione Pogli, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

CORPO B - DESCRIZIONE GENERALE

Il Corpo B oggetto di stima è costituito da un posto auto scoperto posto nelle vicinanze dell'appartamento già descritto nel precedente Corpo A, ad una distanza di circa 70 metri. Trattasi di posto auto scoperto su suolo erbato erbato facente parte di un'area composta di quattro posti auto con ampia area di manovra circostante, raggiungibile quale laterale dalla Strada Provinciale n. 453 di Valle Arroscia in fregio all'edificio del Corpo A. La **superficie commerciale vendibile è pari a 21,00 mq**. L'area in interesse, oltre all'area di manovra è costituita da quattro posti auto scoperti tra loro affiancati (vedi allegazione grafica Tav. 5.5 e rilievo fotografico) ove quello in oggetto è individuato con il numero 3. Il posto auto misura **6,00 m x 3,50 m = 21,00 mq**, pertanto sufficiente per stazionare anche veicoli di grandi dimensioni. Come indicato nel Permesso di Costruire del 2010 trattasi di posti auto pertinenziali alle relative abitazioni. Lo stato conservativo è definibile "buono" adottando una scala di misura valutativa ordinale compresa tra buono, discreto, sufficiente, mediocre e scarso. Il relativo nomenclatore delle caratteristiche qualitative definisce come di seguito la classe individuata: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originale e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo. Non sono presenti recinzioni o barriere automatiche per l'accesso ma solo delimitatori in legno infissi nel terreno. A seguito di processo di due diligence immobiliare, sotto il profilo urbanistico non si riscontrano difformità. Sotto il profilo catastale, similmente a quanto sopra, non si riscontrano difformità. Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, sia la ditta intestataria che i dati di classamento risultano correttamente allineati. Infine, sotto l'aspetto giuridico l'atto di vincolo di pertinenzialità del posto auto è definito a firma del notaio Dr. Luigi Vercellotti di Alassio come anche l'atto di compravendita a firma del medesimo notaio in data 28.04.2010, Rep. n. 1144, Racc. n. 911, registrato ad Albenga il 13.05.2010 e trascritto a Finale Ligure il 17.05.2010 (vedi allegazioni). Secondo il vigente strumento urbanistico locale PRG l'immobile ricade

in Zona EA – Zone agricole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 898 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq, rendita 78,40 Euro, indirizzo catastale: via Pogli - via Nazionale n.snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita

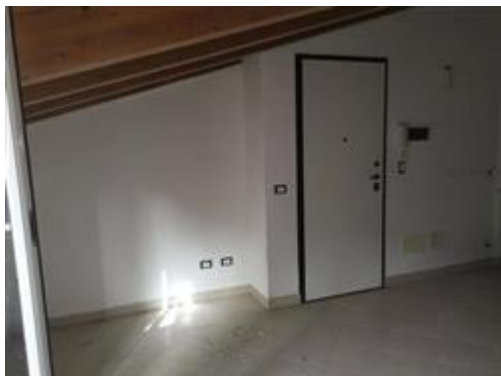
Coerenze: a nord con posto auto sub 2, a est con particella 599, a sud con posto auto sub 4, a ovest con area di manovra sub 5 bene comune non censibile.

Immobile costruito nel 2012 ristrutturato nel 2012.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (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.





SERVIZI

farmacie
municipio
negozi al dettaglio

mediocre ★★☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 km
autostrada distante 10 km
ferrovia distante 12 km

nella media ★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto attiene alla descrizione dettagliata del bene poiché trattasi di un posto auto scoperto, la relativa descrizione è già stata innanzi prodotta. L'ispezione presso

l'immobile effettuata in data 29.02.2024 è stata condotta alla presenza della parte esecutata e questo risultava libero. A fini commerciali e la relativa capacità di assorbimento dal mercato, l'ubicazione del bene è collocato in zona con scarsa presenza di posti auto, ove l'area pubblica più vicina dista circa 200 metri ma è a servizio dell'intera frazione di Pogli, pertanto, si ritiene che l'asset oggetto di stima non debba registrare lunghi lag temporali sul mercato.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto scoperto	21,00	x	100 %	=	21,00
Totale:	21,00				21,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scopo della corrente consulenza estimativa giudiziaria è individuare il valore di mercato, ovvero la previsione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento. Per univoca definizione per valore di mercato “*si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni*” – art. 4, comma 1, punto 76 del Regolamento (UE) 575/2013. Nel corrente caso di esecuzione immobiliare il valore di mercato è finalizzato a stabilire il prezzo di base d'asta e per chi partecipa la cifra massima a cui rilanciare. Si è adottato il procedimento del metodo del confronto di mercato, quale metodo estimativo finalizzato a determinare il valore attraverso la logica comparazione del bene da valutarsi con altri beni appartenenti allo stesso segmento di mercato e che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono assimilabili al bene in oggetto. Per la rilevazione dei dati immobiliari si è proceduto alla consultazione dei più rappresentativi borsini immobiliari (Borsino Pro de Borsinoimmobiliare, Requot e OMI

de Agenzia delle Entrate e Comparabilia). A seguito di analisi del mercato di riferimento - posti auto scoperti - non risultano recenti transazioni registrate nella zona. Unica sorgente informativa relativa a tale segmento di mercato (categoria catastale C/6) risulta essere BorsinoPro, quale piattaforma professionale per valutazioni immobiliari; infatti neppure il borsino immobiliare OMI de Agenzia delle Entrate riporta dati relativi a posti auto. Pertanto, da BorsinoPro si rileva che il tracciamento storico dei prezzi nell'ultimo periodo per posti auto variano all'interno di un ristretto spread compreso tra **248,00 Euro/mq e 357,0 Euro/mq con una media di 303,00 Euro/mq**, riferiti alla microzona catastale OMI E1 Suburbana/S.S. Albenga - Pieve di Tecò, Loc. Pogli di Ortovero. Vedi Appendice di Stima. Di seguito il calcolo del prezzo medio. *“Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018, Cap. 5, par. 4.2). Per tale segmento di mercato di immobili si individua un prezzo prossimo ai valori massimi monitorati a **350,00 euro/mq** di superficie, in ragione dell'ampia superficie di stazionamento per un veicolo anche di grandi dimensioni, consentendo al bene un rapido assorbimento dal mercato. Di seguito il calcolo: $21,00 \text{ mq} \times 350,00 \text{ euro/mq} = 7.350,00 \text{ euro}$. **Quale principale fattore incidente decrementale di valore economico è individuabile nell'assenza di delimitazione per la sicurezza dell'area parcheggio mentre i fattori incrementali del valore sono individuati nell'ampia superficie disponibile a parcheggio e nella scarsa disponibilità di posti auto presenti nella zona.** L'analisi del mercato ci dà spunto per osservare che su base nazionale il mercato immobiliare di Savona se messo a confronto con quello su base nazionale non solo non ha ancora recuperato i valori di mercato pre-crisi finanziaria 2008-2009 ma staziona ancora intorno ai valori minimi. Diversamente, immobili di maggior pregio per caratteristiche edilizie ed ubicati in premianti località del territorio nazionale hanno già recuperato i precedenti massimi di prezzo. Per quanto attiene all'analisi puntuale del mercato immobiliare di Ortovero valgono le medesime osservazioni già prodotte relativamente al Corpo A. La forma di mercato in osservazione per la corrente stima è quella del monopolio bilaterale, ovvero, il mercato dell'usato. Più precisamente, parte venditrice e parte acquirente si fronteggiano tra loro ed ognuno dei due è consapevole di poter influire sull'altro e di dover a sua volta subire l'influsso della decisione della controparte. Come dire: tutto è affidato alla strategia adottata dai due contendenti. Secondo la teoria neoclassica

del valore in economia - Legge di Gossen - si rileva che il cespite in esame non presenta criticità di unità marginale o, per meglio dire, di eccesso o carenza di superficie commerciale vendibile. L'incremento delle attività immobiliari rispetto ai minimi registrati nel 2012 - dopo la Grande Crisi Finanziaria globale del 2008/2009 - sino a prima della pandemia da Covid-19 di inizio 2020 risultavano in progressiva crescita sia sul segmento della prima casa, sia sul segmento degli investitori istituzionali (fondi di investimento immobiliari Real Estate), ove quest'ultimo risultava in netta ripresa e quasi interamente limitato a soli prodotti di qualità, meglio se acquistati a condizioni cosiddette "opportunistiche". In termini generali, compito dell'estimatore, nell'ambito di una specifica microzona catastale, è quello di verificare tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono allontanare il prezzo del bene oggetto di valutazione dal risultato di stima. Ad individuare il valore di mercato dell'asset interviene anche il fattore temporale ed il più probabile prezzo di "assorbimento" del cespite dall'attuale mercato immobiliare. Oltre tale soglia di valore minimo di alienazione si verrebbe a determinare una possibile fonte di danno alla procedura esecutiva. Il superamento di tale soglia di arroccamento - non consigliabile da scardinare verso il basso - comporterebbe l'individuazione di un valore di vendita presumibilmente non caratterizzato da riflessioni oggettive e rispondenti alle richieste del mercato. Il valore minimo di alienazione coincide, pertanto, con la soglia di arroccamento oltre la quale non esiste nessuna convenienza alla vendita. L'individuazione di un prezzo di vendita/base d'asta del cespite, anacronisticamente troppo distante dalle aspettative del mercato, comporta l'insorgere di un bene invenduto i cui costi di gestione tendono a scaricarsi unicamente sulla voce profitto/realizzo della corrente procedura esecutiva. In termini pratici, la rigidità eccessiva di un prezzo di vendita troppo alto tende a dilatare i cosiddetti *Lag Time* di alienazione (tempi di vendita), ovvero un prezzo troppo distante dalle aspettative del mercato tende a dilatare enormemente il periodo di assorbimento nel mercato del bene. Nell'attuale fase congiunturale economica e del sottostante mercato immobiliare, a conclusione del processo di due diligence immobiliare-audit documentale ed analisi estimativa svolta, si individua così alla conclusione del lavoro il più probabile valore di mercato dell'immobile, come già innanzi detto, in un prezzo ponderato di **350,00 euro/mq** di superficie, calibrato per le caratteristiche del bene. L'ampia dottrina estimativa esistente, supportata da emeriti esperti stimatori, quali il Prof. Carlo Forte (fondatore dell'estimo urbano), Di Cocco, Famularo, Lo Bianco, Medici, Ribauda, Zuccoli, Brioli ed altri ancora, nelle

loro varie pubblicazioni avvalorano la tesi che la capacità discriminatoria dello stimatore non possa essere inferiore al 10% - 15% di quanto dallo stesso individuato. Pertanto, in ragione della tolleranza che caratterizza la corrente stima, si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide offerte o trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi in una tolleranza del 10%, in più o in meno, rispetto a quanto determinato, al di là dei vari percorsi estimativi adottati. In conclusione, in questo preciso momento storico, ove le contrattazioni immobiliari sempre più spesso risultano determinate non già da condizioni oggettive ma condizioni soggettive, opportunistiche e/o viceversa da imprevedibili necessità di cassa e di veloce alienazione del cespite, occorre intervenire sul bene in fase di stima per coniugare correttamente condizioni di “difesa del valore del bene” con condizioni di “buona appetibilità” sul mercato. Per lo specifico caso in esame non si individuano elementi che possano comprimere il valore dell’asset ed è agevole prevedere che tale circostanza contribuirà ad orientare il mercato in direzione del cespite. Per quanto detto, la congruità in oggetto, benchè realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo, ovvero, frutto di una valutazione complessiva compensativa di eventuali tolleranze ed omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un compendio generale di analisi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	21,00	x	350,00	=	7.350,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 7.350,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 7.350,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il caso in itinere si è adottato un procedimento di stima diretto sintetico comparativo, nell’ambito del metodo del confronto di mercato - *Market Approach* – secondo in principi estimativi degli standard valutativi internazionali (IVS), opportunamente rapportato con il fattore “Imbalance Valore-Prezzo” quale divergenza tra il valore intrinseco del cespite ed il suo più probabile prezzo di mercato. Metodo finalizzato a determinare il valore di mercato attraverso il prezzo rilevato per immobili dalle simili caratteristiche registrati nell’ultimo periodo,

ubicati nella medesima zona (tassello urbanistico), ovvero in zone limitrofe in cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Ortovero, agenzie: principali della zona, osservatori del mercato immobiliare Comparabilia, BorsinoPro de BorsinoImmobiliare, Mercato Immobiliare, Requot, OMI Agenzia delle Entrate Geopoi, Banca d'Italia e ISTAT

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	31,10	0,00	44.345,49	44.345,49
B	posto auto	21,00	0,00	7.350,00	7.350,00
				51.695,49 €	51.695,49 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non si ravvede necessità di procedere alla comoda divisibilità dell'asset.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.695,49**

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: **€. 46.525,94**

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: **€. 34.894,46**

data 06/04/2024

il tecnico incaricato
Lorenzo Aicardi