



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

93/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

INTESA SANPAOLO S.P.A. RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOOT. DAVIDE ATZENI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Francesca Buffa

CF:BFFFNC76E60E632H

con studio in ALBENGA (SV) VIA AMALFI 14

telefono: 0182941669

email: francescabuffa.arch@gmail.com

PEC: francesca.buffa2@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 93/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ALBENGA VIA SAN SIMONE 12, frazione SAN FEDELE, della superficie commerciale di **70,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE SI COLLOCA ALL'INTERNO DI UN FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI ALBENGA, NELLA FRAZIONE SAN FEDELE, IN VIA SAN SIMONE N. 12.

IL FABBRICATO DI CUI SOPRA E' STATO REALIZZATO MEDIANTE IL RECUPERO DI EDIFICIO ESISTENTE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA COMMERCIALE AD ABITATIVO E FRAZIONAMENTO CON CREAZIONE DI N. 6 UNITA' ABITATIVE ULTIMATO NEL 2016; TRATTASI DI UN EDIFICIO AD UN PIANO SUDDIVISO IN 6 ALLOGGI, OGNUNO DEI QUALI E' DOTATO DI UNA O PIU' CORTI ESTERNE ED HA ACCESSO DA UN CAMMINAMENTO CONDOMINIALE POSTO SUL LATO OVEST DAL QUALE SI ENTRA NELLA CORTE PRIVATA DELLE SINGOLE UNITA' ABITATIVE.

IL FABBRICATO HA I PROSPETTI INTONACATI E TINTEGGIATI DI COLORE GIALLO CHIARO CON FASCIA ALLA BASE RIVESTITA IN PIETRA E COPERTURA A DUE FALDE CON STRUTTURA IN LEGNO E MANTO IN LASTRE COIBENTATE FINTE TEGOLE MARSIGLIESI.

L'ALLOGGIO IN OGGETTO SI COLLOCA ALL'ESTREMITA' SUD ED E' COSTITUITO DA UN SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA , UNA CAMERA DA LETTO E UN BAGNO ED E' DOTATO DI 2 CORTI ESTERNE, DI CUI UNA A OVEST DA CUI SI ACCEDE AL SOGGIORNO E L'ALTRA A EST E A SUD CON ACCESSO DALLA CAMERA DA LETTO. IL SOGGIORNO E' DOTATO DI PORTA FINESTRA SUL LATO OVEST E DI FINESTRA SUL LATO SUD, LA CAMERA DA LETTO HA UNA PORTA FINESTRA SUL LATO OBLIQUO A SUD-EST E IL BAGNO E' DOTATO DI FINESTRA A SUD.

L'ALTEZZA UTILE INTERNA E' 2,70 ML.

I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN ALLUMINIO COLORE BIANCO CON VETROCAMERA E IL SISTEMA DI OSCURAMENTO E' COSTITUITO DA PERSIANE IN ALLUMINIO DI COLORE VERDE, IL PORTONCINO D'INGRESSO E' BLINDATO E LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO TAMBURATO COLOR MARRONE. I PAVIMENTI INTERNI SONO IN PIASTRELLE QUADRATE IN GRES COLORE CHIARO POSATE A 45° E NEL BAGNO LE PARETI HANNO RIVESTIMENTO IN GRES PORCELLANATO FINO AD ALTEZZA 1,60; LE PARETI E I SOFFITTI SONO INTONACATI AL CIVILE CON TINTEGGIATURA DI COLORE BIANCO.

DAL PUNTO DI VISTA IMPIANTISTICO L'ALLOGGIO E' DOTATO DI IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA E IMPIANTO DI RISCALDAMENTO AUTONOMO COSTITUITO DA CALDAIA A GAS POSTA IN ESTERNO SULLA PARETE SUD CON TERMINALI COSTITUITI DA RADIATORI IN ALLUMINIO.

PER QUANTO RIGUARDA GLI ESTERNI LE DUE CORTI SONO PAVIMENTATE CON AUTOBLOCCANTI E LE RECINZIONI SONO REALIZZATE CON PALETTI DI FERRO E INTERPOSTA RETE METALLICA IL TUTTO DI COLORE VERDE.

L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO HA UN RILEVANTE PROBLEMA INFILTRATIVO

SUL SOFFITTO DELLA CAMERA DA LETTO CAUSATO DA INFILTRAZIONI DAL TETTO CHE HANNO PROVOCATO EFFLORESCENZE SULL'INTONACO E VASTA PROLIFERAZIONE DI MUFFE, PER CUI RISULTA NECESSARIO UN INTERVENTO DI REVISIONE DELLA COPERTURA E DI RIPRISTINO DEGLI INTONACI E DELLE TINTE AMMALORATE ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO.

L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO E' DOTATA DI POSTO AUTO SCOPERTO PERTINENZIALE CHE SARA' DESCRITTO NEL SUCCESSIVO CORPO B.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 828 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana ALB, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN SIMONE 10B, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: ALTRO ALLOGGIO SUB. 1, MARCIAPIEDE CONDOMINIALE SUB. 13, ALTRO ALLOGGIO SUB. 3 E MAPPALE 427

B posto auto a ALBENGA VIA SAN SIMONE 12, frazione SAN FEDELE, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO E' COSTITUITA DA UN POSTO AUTO SCOPERTO IN VIA SAN SIMONE 12 (EX 10), ALBENGA, FRAZIONE SAN FEDELE. ESSO E' COLLOCATO TRA ALTRI DUE POSTI AUTO E DELIMITATO DA SEGNALETICA ORIZZONTALE DI COLORE ROSSO SUL PIAZZALE CONDOMINIALE DEL FABBRICATO POSTO SUL LATO SUD DEL PIAZZALE STESSO. L'INTERO PIAZZALE E LO STESSO POSTO AUTO SONO PAVIMENTATI CON MASSELLI AUTOBLOCCANTOI DI COLORE GRIGIO.

IL POSTO AUTO IN OGGETTO E' DA RENDERE PERTINENZIALE ALL'UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE SUB. 2 AI SENSI DELL'ATTO DI VINCOLO A FAVORE DEL COMUNE DI ALBENGA STIPULATO IN DATA 28/12/2010 REP. N. 51763, A ROGITO DEL NOTAIO VALENTINO ELPIDIO CON IL QUALE COSTITUISCE VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO A PARCHEGGIO DELLE AREE NONCHE' VINCOLO DI PERTINENZIALITA' DELLE STESSE CON LE RICAVANDE UNITA' IMMOBILIARI.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 825 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana ALB, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 47,00 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN SIMONE 10B, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: POSTO AUTO SUB 9, POSTO AUTO SUB 11, CORSIA E SPAZIO DI MANOVRA B.C.N.C. SUB. 13

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	83,45 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 91.800,00

trova:

Data della valutazione:

28/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

IL SIG. *** DATO OSCURATO *** DICHIARA DI OCCUPARE L'IMMOBILE DA OLTRE 6 ANNI SENZA ALCUN TITOLO.

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:

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA, stipulata il 28/12/2010 a firma di NOTAIO ELPIDIO VALENTINO ai nn. 51763/29994 di repertorio, trascritta il 12/01/2011 ai nn. 444/307, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

NELLA TRASCRIZIONE SI RIPORTA NELLA SEZIONE D QUANTO SEGUE. PREMESSO --- CHE *** DATO OSCURATO *** E' PROPRIETARIA IN ALBENGA - FRAZIONE SAN FEDELE - ALLA VIA SAN SIMONE N. 10, DI UN CAPANNONE RIPORTATO NEL CATASTO DEI FABBRICATI ALLA SEZIONE ALB FOGLIO 25, PARTICELLA 828; --- CHE LA STESSA HA RIVOLTO AL COMUNE DI ALBENGA DOMANDA (PRATICA CART. 02/2010 FASC. 24-654/2009-0) ALLO SCOPO DI OTTENERE UN PERMESSO DI COSTRUIRE PER RECUPERO DEL FABBRICATO ESISTENTE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA ARTIGIANALE AD ABITATIVO E FRAZIONAMENTO CON CREAZIONE DI SEI NUOVE UNITA' ABITATIVE; --- CHE L'AUTORITA' COMUNALE HA SUBORDINATO IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DEI SUCCESSIVI ATTI AMMINISTRATIVI RELATIVI ALL'INTERVENTO EDILIZIO IN OGGETTO, ALLA SOTTOSCRIZIONE DI FORMALE ATTO DI VINCOLO AD USO PARCHEGGIO PRIVATO (AI SENSI DELL'ART. 2 COMMA 2 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122) DELLE AREE MEGLIO INDIVIDUATE NELLO STATO DI PROGETTO CHE SI ALLEGA A QUEST'ATTO SOTTO LA LETTERA "A", NONCHE' DI VINCOLO PERTINENZIALE DELLE STESSE CON LE RICAVANDE UNITA' ABITATIVE. TANTO PREMESSO, ART. 1 OGGETTO *** DATO OSCURATO *** COSTITUISCE VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO A PARCHEGGIO DELLE AREE MEGLIO INDIVIDUATA NELLO STATO DI PROGETTO ALLEGATO SUB "A" NONCHE' VINCOLO DI PERTINENZIALITA' DELLE STESSE CON LE RICAVANDE UNITA' IMMOBILIARI. PERTANTO, DETTE AREE NON POTRANNO ESSERE CEDUTE SEPARATAMENTE DALLE UNITA' ABITATIVE, CUI SONO LEGATE DA VINCOLO PERTINENZIALE. DETTO VINCOLO SI INTENDE ANCHE COME VINCOLO EDILIZIO A FAVORE DEL COMUNE DI ALBENGA.

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

PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 24/04/2013 a firma di NOTAIO ANGELO NAVONE ai nn. 109088/24081 di repertorio, iscritta il 06/05/2013 ai nn. 4310/495, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 1056000.

Importo capitale: 528000.

Durata ipoteca: 30 anni.

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 868 del 12/07/2013 (EROGAZIONE PARZIALE) 2. Annotazione n. 1162 del 23/09/2013 (EROGAZIONE PARZIALE) 3. Annotazione n. 196 del 17/02/2014 (EROGAZIONE PARZIALE) 4. Annotazione n. 1295 del 17/10/2016 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 5. Annotazione n. 1296 del 17/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) 6. Annotazione n. 1297 del 17/10/2016 (RIDUZIONE DI SOMMA) 7. Annotazione n. 116 del 22/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI) 8. Annotazione n. 1050 del 06/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 29/04/2022 ai nn. 2943/10322 di repertorio, iscritta il 02/05/2022 ai nn. 5509/621, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 163690,50.

Importo capitale: 81845,25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/05/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 1846 di repertorio, trascritta il 20/06/2024 ai nn. 7239/6099, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/04/2013), con atto stipulato il 24/04/2013 a firma di NOTAIO ANGELO NAVONE ai nn. 109087/24080 di repertorio, trascritto il 06/05/2013 a FINALE LIGURE ai nn. 3273/4309.

OGGETTO DELLA COMPRAVENDITA E' IL MAGAZZINO CON CIRCOSTANTE CORTE PERTINENZIALE IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ALBENGA CON SEZ. ALB. FG. 25 MAPP. 828 CATEGORIA D/7 CON PROGETTO AUTORIZZATO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI CUI AL P.DI C. PROT. 56659 DEL 25/07/2012

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/05/1984 fino al 24/04/2013), con atto stipulato il 25/05/1984 a firma di NOTAIO GEROLAMO NAVONE ai nn. 45262/11238 di repertorio, trascritto il 23/10/2024 a FINALE LIGURE ai nn. 1707

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **200/A**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 20/03/1986 con il n. 6445 di protocollo, rilasciata il 14/03/1994, agibilità del 14/03/1994

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **654/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RECUPERO DI FABBRICATO ESISTENTE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA COMMERCIALE AD ABITATIVO E FRAZIONAMENTO CON CREAZIONE DI SEI UNITA' ABITATIVE, presentata il 02/12/2009 con il n. 56659 di protocollo, rilasciata il 25/07/2012 con il n. 56659 di protocollo.

PERMESSO RILASCIATO VISTA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 15/2010 RILASCIATA IL 25/06/2010

SCIA IN VARIANTE N. **227/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE PER MODIFICHE INTERNE E SISTEMAZIONI ESTERNE, presentata il 27/09/2013 con il n. 43692 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

LA SCIA E' STATA DICHIARATA IRRICEVIBILE DAL COMUNE

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. **54-AMB/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE INTERNE E DELLE BUCATURE OLTRE CHE DELL'AREA PARCHEGGIO, presentata il 15/10/2013 con il n. 43215 di protocollo, rilasciata il 23/12/2013 con il n. 46215 di protocollo

CILA N. **43/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE OPERE DI VARIANTE E COMPLETAMENTO CON SISTEMAZIONI ESTERNE DI CUI ALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA RILASCIATA, presentata il 29/03/2016 con il n. 14223 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

LA CILA VIENE DICHIARATA IRRICEVIBILE DAL COMUNE

ATTESTAZIONE DI AGIBILITA' N. **PROT, 28803**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI CUI AL P.DI.C. 56659 DEL 25/07/2012 E SUCCESSIVE VARIANTE, presentata il 27/06/2016 con il n. 28803 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

LA PRESENTE ATTESTAZIONE DI AGIBILITA' E' STATA DICHIARATA IRRICEVIBILE DAL COMUNE

ACCERTAMENTO COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA N. **1-ACP/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE IN DIFFORMITA' DAL P.DI.C. 56659 DEL 24/07/2012 E AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 15/2010 DEL 25/06/2010 E SUCCESSIVE VARIANTI,

presentata il 26/05/2017 con il n. 23797 di protocollo, rilasciata il 07/07/2020

P.DI. C. IN SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 37 DEL DPR 380/2001 N. **56/2020**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE IN DIFFORMITA' DAL P.D.I.C. 56659 DEL 24/07/2012 PER MODIFICHE DELLA SISTEMAZIONE ESTERNA ED INTERNA E PER MODIFICHE DELLA POSIZIONE DEI PARCHEGGI PRIVATI , presentata il 30/09/2020 con il n. 49050 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

DOPO LA RICHIESTA D'INTEGRAZIONI DA PARTE DEL COMUNE DI ALBENGA DEL 18/11/2020 E LA TRASMISSIONE DI DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA DA PARTE DI *** DATO OSCURATO *** IN DATA 30/04/2021 NON HANNO FATTO SEGUITO ULTERIORI DOCUMENTI.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA AE DI EMERGENZA PAESISTICO VEGETAZIONALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 26 DELLE N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

E' NECESSARIO RILEVARE CHE AL MOMENTO L'INTERO FABBRICATO RISULTA PRIVO DI AGIBILITA', CHE POTRA' ESSERE RICHIESTA SOLO PREVIO RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ERRATA RAPPRESENTAZIONE PLANIMETRICA DELLA CORTE ESTERNA A MONTE DELL'ALLOGGIO ED ERRATA RAPPRESENTAZIONE PLANIMETRICA DEL POSTO AUTO, OLTRE ALL'ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELL'ELABORATO PLANIMETRICO

Le difformità sono regolarizzabili mediante: REDAZIONE DI VARIAZIONE CATASTALE DELL'ALLOGGIO E DEL POSTO AUTO

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

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE DI N. 2 DOCFA COMPRESI DIRITTI CATASTALI: € 1.200,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: LE SISTEMAZIONI ESTERNE, QUALI CORTI PRIVATE ESTERNE, MARCIAPIEDI COMUNI, MURI DI CONFINE E I PARCHEGGI PERTINENZIALI SONO DIFFORMI DAL PROGETTO AUTORIZZATO.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: E' NECESSARIO OTTENERE IL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PER DIVERSA REALIZZAZIONE DELLE OPERE ESTERNE PRIVATE E CONDOMINIALI E DEI PARCHEGGI.

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

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE PRATICA EDILIZIA P.D.I.C. IN SANATORIA: € 5.000,00

E' STATO PRESENTATO IL P. DI. C. IN SANATORIA PROT. 42050 DEL 30/09/2020 CHE NON E' ARRIVATO A CONCLUSIONE A SEGUITO DI RICHIESTA DI INTEGRAZIONI DA PARTE DEL COMUNE E DELLA SUCCESSIVA PRESENTAZIONE DI DOCUMENTI INTEGRATIVI A CUI NON HA FATTO SEGUITO NESSUN ULTERIORE DOCUMENTO.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ALBENGA VIA SAN SIMONE 12, FRAZIONE SAN FEDELE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ALBENGA VIA SAN SIMONE 12, frazione SAN FEDELE, della superficie commerciale di **70,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE SI COLLOCA ALL'INTERNO DI UN FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI ALBENGA, NELLA FRAZIONE SAN FEDELE, IN VIA SAN SIMONE N. 12.

IL FABBRICATO DI CUI SOPRA E' STATO REALIZZATO MEDIANTE IL RECUPERO DI EDIFICIO ESISTENTE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA COMMERCIALE AD ABITATIVO E FRAZIONAMENTO CON CREAZIONE DI N. 6 UNITA' ABITATIVE ULTIMATO NEL 2016; TRATTASI DI UN EDIFICIO AD UN PIANO SUDDIVISO IN 6 ALLOGGI, OGNUNO DEI QUALI E' DOTATO DI UNA O PIU' CORTI ESTERNE ED HA ACCESSO DA UN CAMMINAMENTO CONDOMINIALE POSTO SUL LATO OVEST DAL QUALE SI ENTRA NELLA CORTE PRIVATA DELLE SINGOLE UNITA' ABITATIVE.

IL FABBRICATO HA I PROSPETTI INTONACATI E TINTEGGIATI DI COLORE GIALLO CHIARO CON FASCIA ALLA BASE RIVESTITA IN PIETRA E COPERTURA A DUE FALDE CON STRUTTURA IN LEGNO E MANTO IN LASTRE COIBENTATE FINTE TEGOLE MARSIGLIESI.

L'ALLOGGIO IN OGGETTO SI COLLOCA ALL'ESTREMITA' SUD ED E' COSTITUITO DA UN SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA , UNA CAMERA DA LETTO E UN BAGNO ED E' DOTATO DI 2 CORTI ESTERNE, DI CUI UNA A OVEST DA CUI SI ACCEDE AL SOGGIORNO E L'ALTRA A EST E A SUD CON ACCESSO DALLA CAMERA DA LETTO. IL SOGGIORNO E' DOTATO DI PORTA FINESTRA SUL LATO OVEST E DI FINESTRA SUL LATO SUD, LA CAMERA DA LETTO HA UNA PORTA FINESTRA SUL LATO OBLIQUO A SUD-EST E IL BAGNO E' DOTATO DI FINESTRA A SUD.

L'ALTEZZA UTILE INTERNA E' 2,70 ML.

I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN ALLUMINIO COLORE BIANCO CON VETROCAMERA E IL SISTEMA DI OSCURAMENTO E' COSTITUITO DA PERSIANE IN ALLUMINIO DI COLORE VERDE, IL PORTONCINO D'INGRESSO E' BLINDATO E LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO TAMBURATO COLOR MARRONE. I PAVIMENTI INTERNI SONO IN PIASTRELLE QUADRATE IN GRES COLORE CHIARO POSATE A 45° E NEL BAGNO LE PARETI HANNO RIVESTIMENTO IN GRES PORCELLANATO FINO AD ALTEZZA 1,60; LE PARETI E I SOFFITTI SONO INTONACATI AL CIVILE CON TINTEGGIATURA DI COLORE BIANCO.

DAL PUNTO DI VISTA IMPIANTISTICO L'ALLOGGIO E' DOTATO DI IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA E IMPIANTO DI RISCALDAMENTO AUTONOMO COSTITUITO DA CALDAIA A GAS POSTA IN ESTERNO SULLA PARETE SUD

CON TERMINALI COSTITUITI DA RADIATORI IN ALLUMINIO.

PER QUANTO RIGUARDA GLI ESTERNI LE DUE CORTI SONO PAVIMENTATE CON AUTOBLOCCANTI E LE RECINZIONI SONO REALIZZATE CON PALETTI DI FERRO E INTERPOSTA RETE METALLICA IL TUTTO DI COLORE VERDE.

L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO HA UN RILEVANTE PROBLEMA INFILTRATIVO SUL SOFFITTO DELLA CAMERA DA LETTO CAUSATO DA INFILTRAZIONI DAL TETTO CHE HANNO PROVOCATO EFFLORESCENZE SULL'INTONACO E VASTA PROLIFERAZIONE DI MUFFE, PER CUI RISULTA NECESSARIO UN INTERVENTO DI REVISIONE DELLA COPERTURA E DI RIPRISTINO DEGLI INTONACI E DELLE TINTE AMMALORATE ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO.

L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO E' DOTATA DI POSTO AUTO SCOPERTO PERTINENZIALE CHE SARA' DESCRITTO NEL SUCCESSIVO CORPO B.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 828 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana ALB, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN SIMONE 10B, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: ALTRO ALLOGGIO SUB. 1, MARCIAPIEDE CONDOMINIALE SUB. 13, ALTRO ALLOGGIO SUB. 3 E MAPPALE 427



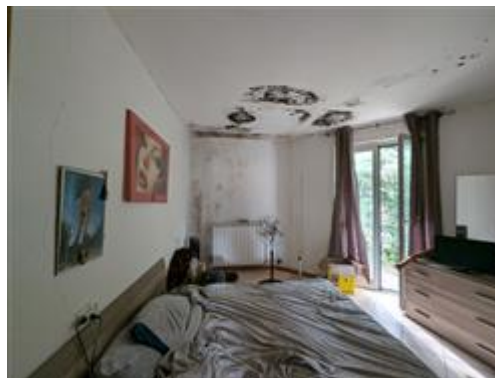
CORTE E PROSPETTO OVEST



SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA



BAGNO



CAMERA DA LETTO



CORTE E PROSPETTO EST



CORTE E PROSPETTO SUD

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CENTRO STORICO DI ALBENGA E ISOLA GALLINARA.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
ABITAZIONE	61,00	x	100 %	=	61,00
CORTI ESTERNE PRIVATE	63,00	x	15 %	=	9,45
Totale:	124,00				70,45



STATO DI FATTO SUB. 2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **93.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 93.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 93.000,00**

BENI IN ALBENGA VIA SAN SIMONE 12, FRAZIONE SAN FEDELE

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a ALBENGA VIA SAN SIMONE 12, frazione SAN FEDELE, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO E' COSTITUITA DA UN POSTO AUTO SCOPERTO IN VIA SAN SIMONE 12 (EX 10), ALBENGA, FRAZIONE SAN FEDELE. ESSO E' COLLOCATO TRA ALTRI DUE POSTI AUTO E DELIMITATO DA SEGNALETICA ORIZZONTALE DI COLORE ROSSO SUL PIAZZALE CONDOMINIALE DEL FABBRICATO POSTO SUL LATO SUD DEL PIAZZALE STESSO. L'INTERO PIAZZALE E LO STESSO POSTO AUTO SONO PAVIMENTATI CON MASSELLI AUTOBLOCCANTOI DI COLORE GRIGIO.

IL POSTO AUTO IN OGGETTO E' DA RENDERE PERTINENZIALE ALL'UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE SUB. 2 AI SENSI DELL'ATTO DI VINCOLO A FAVORE DEL COMUNE DI ALBENGA STIPULATO IN DATA 28/12/2010 REP. N. 51763, A ROGITO DEL NOTAIO VALENTINO ELPIDIO CON IL QUALE COSTITUISCE VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO A PARCHEGGIO DELLE AREE NONCHE' VINCOLO DI PERTINENZIALITA' DELLE STESSE CON LE RICAVANDE UNITA' IMMOBILIARI.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 825 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana ALB, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 47,00 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN SIMONE 10B, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: POSTO AUTO SUB 9, POSTO AUTO SUB 11, CORSIA E SPAZIO DI MANOVRA B.C.N.C. SUB. 13



PIAZZALE

POSTO AUTO SUB 10

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CENTRO STORICO DI ALBENGA E ISOLA GALLINARA.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00



STATO DI FATTO SUB 10

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 LA STIMA DEL BENE IN OGGETTO, DATO LO STATO ATTUALE DEL MERCATO IMMOBILIARE, NON È POSSIBILE RIFERIRSI AI SISTEMI DETTATI DALL'ESTIMO, IN QUANTO IL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI NON È PIÙ BASATO SULLA RENDITA EFFETTIVA, MA SULLA LORO UBICAZIONE, CONSISTENZA E SULLA COMMERCIALITÀ DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO, NONCHÉ DALLA OFFERTA E DALLA RICHIESTA DI BENI SIMILI CHE IL MERCATO ESPRIME IN QUEL DATO MOMENTO. IN DIPENDENZA DI CIÒ OGGI LA STIMA SI EFFETTUA ATTRAVERSO UN'INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE, ATTRAVERSO L'ESPERIENZA PERSONALE E LA CONOSCENZA DEI LUOGHI.

PER QUESTA TIPOLOGIA È STATA SCELTA LA STIMA DIRETTA COMPARATIVA E LA STIMA A CORPO; LA MEDIA DEI RISPETTIVI VALORI CONSENTE DI OTTENERE I VALORI DI STIMA.

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE IN OGGETTO È STATO DESUNTO SULLA BASE DI UN'APPROFONDIRITA INDAGINE ESPERITA SUL MERCATO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI ALBENGA (SV), DERIVANTE DA UNO STUDIO DI COMPARAZIONE ESEGUITO SU UNITÀ IMMOBILIARI SIMILI, VENDUTE E/O IN VENDITA, TENENDO CONTO NELLO SPECIFICO DELLA ZONA DI UBICAZIONE, DELL'EPOCA COSTRUTTIVA, DELLE DIMENSIONI E DELLO SVILUPPO DELL'UNITÀ E DELLE SUE PERTINENZE, DELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DI FINITURA, DELLO STATO DI MANUTENZIONE E DELLE DOTAZIONI DEL FABBRICATO, DERIVANTI ANCHE DALLE OPERE NECESSARIE PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA, DELL'ESPOSIZIONE E PROSPICIENZA, DELLE MODALITÀ D'ACCESSO, NONCHÉ DI TUTTE QUELLE CIRCOSTANZE CHE POSSONO INFLUIRE SULLA DETERMINAZIONE DEL VALORE IN CONDIZIONI DI LIBERA CORRENTE COMMERCIALITÀ.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di SAVONA, conservatoria dei registri immobiliari di FINALE LIGURE, ufficio tecnico di ALBENGA, agenzie: ALBENGA E ON LINE, osservatori del mercato immobiliare BORSINO IMMOBILIARE E AGENZIA DELLE ENTRATE

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	70,45	0,00	93.000,00	93.000,00
B	posto auto	13,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				98.000,00 €	98.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 6.200,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 91.800,00

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: €. 91.800,00

Valore dell'offerta minima (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: €. 68.850,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 93/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ALBENGA VIA SAN SIMONE 12, frazione SAN FEDELE, della superficie commerciale di **64,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE SI COLLOCA ALL'INTERNO DI UN FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI ALBENGA, NELLA FRAZIONE SAN FEDELE, IN VIA SAN SIMONE N. 12 (EX 10).

IL FABBRICATO DI CUI SOPRA E' STATO REALIZZATO MEDIANTE IL RECUPERO DI EDIFICIO ESISTENTE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA COMMERCIALE AD ABITATIVO E FRAZIONAMENTO CON CREAZIONE DI N. 6 UNITA' ABITATIVE ULTIMATO NEL 2016; TRATTASI DI UN EDIFICIO AD UN PIANO SUDDIVISO IN 6 ALLOGGI, OGNUNO DEI QUALI E' DOTATO DI UNA O PIU' CORTI ESTERNE CON ACCESSO DA UN CAMMINAMENTO CONDOMINIALE POSTO SUL LATO OVEST, DAL QUALE SI ENTRA NELLA CORTE PRIVATA DELLE SINGOLE UNITA' ABITATIVE.

IL FABBRICATO HA I PROSPETTI INTONACATI E TINTEGGIATI DI COLORE GIALLO CHIARO CON FASCIA ALLA BASE RIVESTITA IN PIETRA E COPERTURA A DUE FALDE CON STRUTTURA IN LEGNO E MANTO IN LASTRE COIBENTATE FINTE TEGOLE MARSIGLIESI.

L'ALLOGGIO IN OGGETTO SI COLLOCA TRA L'ALLOGGIO SUB. 6 E L'ALLOGGIO SUB.4 ED E' COSTITUITO DA UN SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA , UNA CAMERA DA LETTO E UN BAGNO; ESSO E' DOTATO DI 2 CORTI ESTERNE, DI CUI UNA A OVEST DA CUI SI ACCEDE AL SOGGIORNO E L'ALTRA A EST CON ACCESSO DALLA CAMERA DA LETTO. IL SOGGIORNO E' DOTATO DI PORTA FINESTRA SUL LATO OVEST, LA CAMERA DA LETTO HA UNA PORTA FINESTRA SUL LATO EST E IL BAGNO E' DOTATO DI FINESTRA ANCH'ESSA AD EST.

L'ALTEZZA UTILE INTERNA E' 2,70 ML.

I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN ALLUMINIO COLORE BIANCO CON VETROCAMERA E IL SISTEMA DI OSCURAMENTO E' COSTITUITO DA PERSIANE IN ALLUMINIO DI COLORE VERDE, IL PORTONCINO D'INGRESSO E' BLINDATO E LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO TAMBURATO COLORE BIANCO. I PAVIMENTI INTERNI SONO IN PIASTRELLE QUADRATE IN GRES COLORE CHIARO POSATE A 45° E NEL BAGNO LE PARETI HANNO RIVESTIMENTO IN GRES PORCELLANATO FINO AD ALTEZZA 1,60; LE PARETI E I SOFFITTI SONO INTONACATI AL CIVILE CON TINTEGGIATURA DI COLORE BIANCO.

DAL PUNTO DI VISTA IMPIANTISTICO L'ALLOGGIO E' DOTATO DI IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA E IMPIANTO DI RISCALDAMENTO AUTONOMO COSTITUITO DA CALDAIA A GAS POSTA POSTA IN ESTERNO ESTERNO SULLA PARETE SUD E RADIATORI IN ALLUMINIO.

PER QUANTO RIGUARDA GLI ESTERNI LE DUE CORTI SONO PAVIMENTATE CON AUTOBLOCCANTI E LE RECINZIONI SONO REALIZZATE CON PALETTI DI FERRO E INTERPOSTA RETE METALLICA IL TUTTO DI COLORE VERDE.

L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO HA UN EVIDENTE PROBLEMA INFILTRATIVO SUL

SOFFITTO DELLA CAMERA DA LETTO CAUSATO DA INFILTRAZIONI DAL TETTO CHE HANNO PROVOCATO EFFLORESCENZE SULL'INTONACO E VASTA PROLIFERAZIONE DI MUFFE, PER CUI RISULTA NECESSARIO UN INTERVENTO DI REVISIONE DELLA COPERTURA E DI RIPRISTINO DEGLI INTONACI E DELLE TINTE AMMALORATE ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO.

L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO E' DOTATA DI POSTO AUTO SCOPERTO PERTINENZIALE CHE SARA' DESCRITTO NEL SUCCESSIVO CORPO B.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 828 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana ALB, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN SIMONE 10B, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: ALTRO ALLOGGIO SUB. 4, MARCIAPIEDE CONDOMINIALE SUB. 13, ALTRO ALLOGGIO SUB. 6 E MAPPALE 427

B **posto auto** a ALBENGA VIA SAN SIMONE 12, frazione SAN FEDELE, della superficie commerciale di **12,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO E' COSTITUITA DA UN POSTO AUTO SCOPERTO IN VIA SAN SIMONE 12 (EX 10), ALBENGA, FRAZIONE SAN FEDELE. ESSO E' COLLOCATO SUL PIAZZALE CONDOMINIALE DEL FABBRICATO, TRA IL MURO DI CONFINE DEL PIAZZALE AD EST E IL BASAMENTO DI UN PALO ENEL POSTO ALL'INTERNO DEL PIAZZALE STESSO; IL POSTO AUTO E' DELIMITATO DA SEGNALETICA ORIZZONTALE DI COLORE ROSSO, L'INTERO PIAZZALE E LO STESSO POSTO AUTO SONO PAVIMENTATI CON MASSELLI AUTOBLOCCANTOI DI COLORE GRIGIO.

IL POSTO AUTO IN OGGETTO E' DA RENDERE PERTINENZIALE ALL'UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE SUB. 5 AI SENSI DELL'ATTO DI VINCOLO A FAVORE DEL COMUNE DI ALBENGA STIPULATO IN DATA 28/12/2010 REP. N. 51763, A ROGITO DEL NOTAIO VALENTINO ELPIDIO CON IL QUALE COSTITUISCE VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO A PARCHEGGIO DELLE AREE NONCHE' VINCOLO DI PERTINENZIALITA' DELLE STESSE CON LE RICAVANDE UNITA' IMMOBILIARI.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 828 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana ALB, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN SIMONE 10B, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: POSTO AUTO SUB 9, CORSIA E SPAZIO DI MANOVRA B.C.N.C. SUB. 13

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	76,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.800,00

Data della valutazione:

28/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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:

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA, stipulata il 28/12/2010 a firma di NOTAIO ELPIDIO VALENTINO ai nn. 51763/29994 di repertorio, trascritta il 12/01/2011 ai nn. 444/307, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

NELLA TRASCRIZIONE SI RIPORTA NELLA SEZIONE D QUANTO SEGUE. PREMESSO --- CHE *** DATO OSCURATO *** E' PROPRIETARIA IN ALBENGA - FRAZIONE SAN FEDELE - ALLA VIA SAN SIMONE N. 10, DI UN CAPANNONE RIPORTATO NEL CATASTO DEI FABBRICATI ALLA SEZIONE ALB FOGLIO 25, PARTICELLA 828; --- CHE LA STESSA HA RIVOLTO AL COMUNE DI ALBENGA DOMANDA (PRATICA CART. 02/2010 FASC. 24-654/2009-0) ALLO SCOPO DI OTTENERE UN PERMESSO DI COSTRUIRE PER RECUPERO DEL FABBRICATO ESISTENTE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA ARTIGIANALE AD ABITATIVO E FRAZIONAMENTO CON CREAZIONE DI SEI NUOVE UNITA' ABITATIVE; --- CHE L'AUTORITA' COMUNALE HA SUBORDINATO IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DEI SUCCESSIVI ATTI AMMINISTRATIVI RELATIVI ALL'INTERVENTO EDILIZIO IN OGGETTO, ALLA SOTTOSCRIZIONE DI FORMALE ATTO DI VINCOLO AD USO PARCHEGGIO PRIVATO (AI SENSI DELL'ART. 2 COMMA 2 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122) DELLE AREE MEGLIO INDIVIDUATE NELLO STATO DI PROGETTO CHE SI ALLEGA A QUEST'ATTO SOTTO LA LETTERA "A", NONCHE' DI VINCOLO PERTINENZIALE DELLE STESSE CON LE RICAVANDE UNITA' ABITATIVE. TANTO PREMESSO, ART. 1 OGGETTO *** DATO OSCURATO *** COSTITUISCE VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO A PARCHEGGIO DELLE AREE MEGLIO INDIVIDUATA NELLO STATO DI PROGETTO ALLEGATO SUB "A" NONCHE' VINCOLO DI PERTINENZIALITA' DELLE STESSE CON LE RICAVANDE UNITA' IMMOBILIARI. PERTANTO, DETTE AREE NON POTRANNO ESSERE CEDUTE SEPARATAMENTE DALLE UNITA' ABITATIVE, CUI SONO LEGATE DA VINCOLO PERTINENZIALE. DETTO VINCOLO SI INTENDE ANCHE COME VINCOLO EDILIZIO A FAVORE DEL COMUNE DI ALBENGA.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 24/04/2013 a firma di NOTAIO ANGELO NAVONE ai nn. 109088/24081 di repertorio, iscritta il 06/05/2013 ai nn. 4310/495, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 1056000.

Importo capitale: 528000.

Durata ipoteca: 30 anni.

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 868 del 12/07/2013 (EROGAZIONE PARZIALE) 2. Annotazione n. 1162 del 23/09/2013 (EROGAZIONE PARZIALE) 3. Annotazione n. 196 del 17/02/2014 (EROGAZIONE PARZIALE) 4. Annotazione n. 1295 del 17/10/2016 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 5. Annotazione n. 1296 del 17/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) 6. Annotazione n. 1297 del 17/10/2016 (RIDUZIONE DI SOMMA) 7. Annotazione n. 116 del 22/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI) 8. Annotazione n. 1050 del 06/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 29/04/2022 ai nn. 2943/10322 di repertorio, iscritta il 02/05/2022 ai nn. 5509/621, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 163690,50.

Importo capitale: 81845,25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/05/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 1846 di repertorio, trascritta il 20/06/2024 ai nn. 7239/6099, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/04/2013), con atto stipulato il 24/04/2013 a firma di NOTAIO ANGELO NAVONE ai nn. 109087/24080 di repertorio, trascritto il 06/05/2013 a FINALE LIGURE ai nn. 3273/4309.

OGGETTO DELLA COMPRAVENDITA E' IL MAGAZZINO CON CIRCOSTANTE CORTE PERTINENZIALE IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ALBENGA CON SEZ. ALB. FG. 25 MAPP. 828 CATEGORIA D/7 CON PROGETTO AUTORIZZATO DI

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI CUI AL P.DI C. PROT. 56659 DEL 25/07/2012

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/05/1984 fino al 24/04/2013), con atto stipulato il 25/05/1984 a firma di NOTAIO GEROLAMO NAVONE ai nn. 45262/11238 di repertorio, trascritto il 23/10/2024 a FINALE LIGURE ai nn. 1707

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **200/A**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 20/03/1986 con il n. 6445 di protocollo, rilasciata il 14/03/1994, agibilità del 14/03/1994

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **654/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RECUPERO DI FABBRICATO ESISTENTE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA COMMERCIALE AD ABITATIVO E FRAZIONAMENTO CON CREAZIONE DI SEI UNITA' ABITATIVE, presentata il 02/12/2009 con il n. 56659 di protocollo, rilasciata il 25/07/2012 con il n. 56659 di protocollo.

PERMESSO RILASCIATO VISTA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 15/2010 RILASCIATA IL 25/06/2010

SCIA IN VARIANTE N. **227/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE PER MODIFICHE INTERNE E SISTEMAZIONI ESTERNE, presentata il 27/09/2013 con il n. 43692 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

LA SCIA E' STATA DICHIARATA IRRICEVIBILE DAL COMUNE

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. **54-AMB/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE INTERNE E DELLE BUCATURE OLTRE CHE DELL'AREA PARCHEGGIO, presentata il 15/10/2013 con il n. 43215 di protocollo, rilasciata il 23/12/2013 con il n. 46215 di protocollo

CILA N. **43/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE OPERE DI VARIANTE E COMPLETAMENTO CON SISTEMAZIONI ESTERNE DI CUI ALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA RILASCIATA, presentata il 29/03/2016 con il n. 14223 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

LA CILA VIENE DICHIARATA IRRICEVIBILE DAL COMUNE

ATTESTAZIONE DI AGIBILITA' N. **PROT, 28803**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI CUI AL P.DI.C. 56659 DEL 25/07/2012 E SUCCESSIVE VARIANTE, presentata il 27/06/2016 con il n. 28803 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

LA PRESENTE ATTESTAZIONE DI AGIBILITA' E' STATA DICHIARATA IRRICEVIBILE DAL COMUNE

ACCERTAMENTO COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA N. **1-ACP/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE IN DIFFORMITA' DAL P.DI.C. 56659 DEL 24/07/2012 E AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 15/2010 DEL 25/06/2010 E SUCCESSIVE VARIANTI, presentata il 26/05/2017 con il n. 23797 di protocollo, rilasciata il 07/07/2020

P.DI. C. IN SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 37 DEL DPR 380/2001 N. **56/2020**, intestata a ***

DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE IN DIFFORMITA' DAL P.D.I.C. 56659 DEL 24/07/2012 PER MODIFICHE DELLA SISTEMAZIONE ESTERNA ED INTERNA E PER MODIFICHE DELLA POSIZIONE DEI PARCHEGGI PRIVATI , presentata il 30/09/2020 con il n. 49050 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

DOPO LA RICHIESTA D'INTEGRAZIONI DA PARTE DEL COMUNE DI ALBENGA DEL 18/11/2020 E LA TRASMISSIONE DI DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA DA PARTE DI *** DATO OSCURATO *** . IN DATA 30/04/2021 NON HANNO FATTO SEGUITO ULTERIORI DOCUMENTI.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA AE DI EMERGENZA PAESISTICO VEGETAZIONALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 26 DELLE N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

E' NECESSARIO RILEVARE CHE AL MOMENTO L'INTERO FABBRICATO RISULTA PRIVO DI AGIBILITA', CHE POTRA' ESSERE RICHIESTA SOLO PREVIO RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ERRATA RAPPRESENTAZIONE PLANIMETRICA DELLA CORTE ESTERNA A MONTE DELL'ALLOGGIO ED ERRATA RAPPRESENTAZIONE PLANIMETRICA DEL POSTO AUTO, OLTRE ALL'ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELL'ELABORATO PLANIMETRICO

Le difformità sono regolarizzabili mediante: REDAZIONE DI VARIAZIONE CATASTALE DELL'ALLOGGIO E DEL POSTO AUTO

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

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE DI N. 2 DOCFA COMPRESI DIRITTI CATASTALI: € 1.200,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: LE SISTEMAZIONI ESTERNE, QUALI CORTI PRIVATE ESTERNE, MARCIAPIEDI COMUNI, MURI DI CONFINE E I PARCHEGGI PERTINENZIALI SONO DIFFORMI DAL PROGETTO AUTORIZZATO.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: E' NECESSARIO OTTENERE IL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PER DIVERSA REALIZZAZIONE DELLE OPERE ESTERNE PRIVATE E CONDOMINIALI E DEI PARCHEGGI.

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

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE PRATICA EDILIZIA P.D.I.C. IN SANATORIA: € 5.000,00

E' STATO PRESENTATO IL P. DI. C. IN SANATORIA PROT. 42050 DEL 30/09/2020 CHE NON

E' ARRIVATO A CONCLUSIONE A SEGUITO DI RICHIESTA DI INTEGRAZIONI DA PARTE DEL COMUNE E DELLA SUCCESSIVA PRESENTAZIONE DI DOCUMENTI INTEGRATIVI A CUI NON HA FATTO SEGUITO NESSUN ULTERIORE DOCUMENTO.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ALBENGA VIA SAN SIMONE 12, FRAZIONE SAN FEDELE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ALBENGA VIA SAN SIMONE 12, frazione SAN FEDELE, della superficie commerciale di **64,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE SI COLLOCA ALL'INTERNO DI UN FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI ALBENGA, NELLA FRAZIONE SAN FEDELE, IN VIA SAN SIMONE N. 12 (EX 10).

IL FABBRICATO DI CUI SOPRA E' STATO REALIZZATO MEDIANTE IL RECUPERO DI EDIFICIO ESISTENTE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA COMMERCIALE AD ABITATIVO E FRAZIONAMENTO CON CREAZIONE DI N. 6 UNITA' ABITATIVE ULTIMATO NEL 2016; TRATTASI DI UN EDIFICIO AD UN PIANO SUDDIVISO IN 6 ALLOGGI, OGNUNO DEI QUALI E' DOTATO DI UNA O PIU' CORTI ESTERNE CON ACCESSO DA UN CAMMINAMENTO CONDOMINIALE POSTO SUL LATO OVEST, DAL QUALE SI ENTRA NELLA CORTE PRIVATA DELLE SINGOLE UNITA' ABITATIVE.

IL FABBRICATO HA I PROSPETTI INTONACATI E TINTEGGIATI DI COLORE GIALLO CHIARO CON FASCIA ALLA BASE RIVESTITA IN PIETRA E COPERTURA A DUE FALDE CON STRUTTURA IN LEGNO E MANTO IN LASTRE COIBENTATE FINTE TEGOLE MARSIGLIESI.

L'ALLOGGIO IN OGGETTO SI COLLOCA TRA L'ALLOGGIO SUB. 6 E L'ALLOGGIO SUB.4 ED E' COSTITUITO DA UN SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA , UNA CAMERA DA LETTO E UN BAGNO; ESSO E' DOTATO DI 2 CORTI ESTERNE, DI CUI UNA A OVEST DA CUI SI ACCEDE AL SOGGIORNO E L'ALTRA A EST CON ACCESSO DALLA CAMERA DA LETTO. IL SOGGIORNO E' DOTATO DI PORTA FINESTRA SUL LATO OVEST, LA CAMERA DA LETTO HA UNA PORTA FINESTRA SUL LATO EST E IL BAGNO E' DOTATO DI FINESTRA ANCH'ESSA AD EST.

L'ALTEZZA UTILE INTERNA E' 2,70 ML.

I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN ALLUMINIO COLORE BIANCO CON VETROCAMERA E IL SISTEMA DI OSCURAMENTO E' COSTITUITO DA PERSIANE IN ALLUMINIO DI COLORE VERDE, IL PORTONCINO D'INGRESSO E' BLINDATO E LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO TAMBURATO COLORE BIANCO. I PAVIMENTI INTERNI SONO IN PIASTRELLE QUADRATE IN GRES COLORE CHIARO POSATE A 45° E NEL BAGNO LE PARETI HANNO RIVESTIMENTO IN GRES PORCELLANATO FINO AD ALTEZZA 1,60; LE PARETI E I SOFFITTI SONO INTONACATI AL CIVILE CON TINTEGGIATURA DI COLORE BIANCO.

DAL PUNTO DI VISTA IMPIANTISTICO L'ALLOGGIO E' DOTATO DI IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA E IMPIANTO DI RISCALDAMENTO AUTONOMO COSTITUITO DA CALDAIA A GAS POSTA POSTA IN ESTERNO ESTERNO SULLA PARETE SUD E RADIATORI IN ALLUMINIO.

PER QUANTO RIGUARDA GLI ESTERNI LE DUE CORTI SONO PAVIMENTATE CON

AUTOBLOCCANTI E LE RECINZIONI SONO REALIZZATE CON PALETTI DI FERRO E INTERPOSTA RETE METALLICA IL TUTTO DI COLORE VERDE.

L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO HA UN EVIDENTE PROBLEMA INFILTRATIVO SUL SOFFITTO DELLA CAMERA DA LETTO CAUSATO DA INFILTRAZIONI DAL TETTO CHE HANNO PROVOCATO EFFLORESCENZE SULL'INTONACO E VASTA PROLIFERAZIONE DI MUFFE, PER CUI RISULTA NECESSARIO UN INTERVENTO DI REVISIONE DELLA COPERTURA E DI RIPRISTINO DEGLI INTONACI E DELLE TINTE AMMALORATE ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO.

L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO E' DOTATA DI POSTO AUTO SCOPERTO PERTINENZIALE CHE SARA' DESCRITTO NEL SUCCESSIVO CORPO B.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 828 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana ALB, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN SIMONE 10B, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: ALTRO ALLOGGIO SUB. 4, MARCIAPIEDE CONDOMINIALE SUB. 13, ALTRO ALLOGGIO SUB. 6 E MAPPALE 427



CORTE E PROSPETTO OVEST



SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA



SOGGIORNO



CAMERA



BAGNO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE	59,80	x	100 %	=	59,80
CORTI ESTERNE	28,70	x	15 %	=	4,31
Totale:	88,50				64,10



STATO DI FATTO SUB 5

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **88.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 88.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 88.000,00**

BENI IN ALBENGA VIA SAN SIMONE 12, FRAZIONE SAN FEDELE

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a ALBENGA VIA SAN SIMONE 12, frazione SAN FEDELE, della superficie commerciale di **12,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO E' COSTITUITA DA UN POSTO AUTO SCOPERTO IN VIA SAN SIMONE 12 (EX 10), ALBENGA, FRAZIONE SAN FEDELE. ESSO E' COLLOCATO SUL PIAZZALE CONDOMINIALE DEL FABBRICATO, TRA IL MURO DI CONFINE DEL PIAZZALE AD EST E IL BASAMENTO DI UN PALO ENEL POSTO ALL'INTERNO DEL PIAZZALE STESSO; IL POSTO AUTO E' DELIMITATO DA SEGNALETICA ORIZZONTALE DI COLORE ROSSO, L'INTERO PIAZZALE E LO STESSO POSTO AUTO SONO PAVIMENTATI CON MASSELLI AUTOBLOCCANTOI DI COLORE GRIGIO.

IL POSTO AUTO IN OGGETTO E' DA RENDERE PERTINENZIALE ALL'UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE SUB. 5 AI SENSI DELL'ATTO DI VINCOLO A FAVORE DEL COMUNE DI ALBENGA STIPULATO IN DATA 28/12/2010 REP. N. 51763, A ROGITO DEL NOTAIO VALENTINO ELPIDIO CON IL QUALE COSTITUISCE VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO A PARCHEGGIO DELLE AREE NONCHE' VINCOLO DI PERTINENZIALITA' DELLE STESSE CON LE RICAVANDE UNITA' IMMOBILIARI.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 828 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana ALB, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN SIMONE 10B, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: POSTO AUTO SUB 9, CORSIA E SPAZIO DI MANOVRA B.C.N.C. SUB. 13



IL PIAZZALE

IL POSTO AUTO SUB. 12

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO	12,50	x	100 %	=	12,50
Totale:	12,50				12,50



STATO DI FATTO SUB. 12

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 LA STIMA DEL BENE IN OGGETTO, DATO LO STATO ATTUALE DEL MERCATO IMMOBILIARE, NON È POSSIBILE RIFERIRSI AI SISTEMI DETTATI DALL'ESTIMO, IN QUANTO IL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI NON È PIÙ BASATO SULLA RENDITA EFFETTIVA, MA SULLA LORO UBICAZIONE, CONSISTENZA E SULLA COMMERCIALIZZABILITÀ DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO, NONCHÉ DALLA OFFERTA E DALLA RICHIESTA DI BENI SIMILI CHE IL MERCATO ESPRIME IN QUEL DATO MOMENTO. IN DIPENDENZA DI CIÒ OGGI LA STIMA SI EFFETTUA ATTRAVERSO UN'INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE, ATTRAVERSO L'ESPERIENZA PERSONALE E LA CONOSCENZA DEI LUOGHI.

PER QUESTA TIPOLOGIA È STATA SCELTA LA STIMA DIRETTA COMPARATIVA E LA STIMA A CORPO; LA MEDIA DEI RISPETTIVI VALORI CONSENTE DI OTTENERE I VALORI DI STIMA.

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE IN OGGETTO È STATO DESUNTO SULLA BASE DI UN'APPROFONDIRITA INDAGINE ESPERITA SUL MERCATO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI ALBENGA (SV), DERIVANTE DA UNO STUDIO DI COMPARAZIONE ESEGUITO SU UNITÀ IMMOBILIARI SIMILI, VENDUTE E/O IN VENDITA, TENENDO CONTO NELLO SPECIFICO DELLA ZONA DI UBICAZIONE, DELL'EPOCA COSTRUTTIVA, DELLE DIMENSIONI E DELLO SVILUPPO DELL'UNITÀ E DELLE SUE PERTINENZE, DELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DI FINITURA, DELLO STATO DI MANUTENZIONE E DELLE DOTAZIONI DEL FABBRICATO, DERIVANTI ANCHE DALLE OPERE NECESSARIE PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA, DELL'ESPOSIZIONE E PROSPICIENZA, DELLE MODALITÀ D'ACCESSO, NONCHÉ DI TUTTE QUELLE CIRCOSTANZE CHE POSSONO INFLUIRE SULLA DETERMINAZIONE DEL VALORE IN CONDIZIONI DI LIBERA CORRENTE COMMERCIALIZZABILITÀ.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di SAVONA, conservatoria dei registri immobiliari di FINALE LIGURE, ufficio tecnico di ALBENGA, agenzie: ALBENGA E ON LINE, osservatori del mercato immobiliare BORSINO IMMOBILIARE E AGENZIA DELLE ENTRATE

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	64,10	0,00	88.000,00	88.000,00
B	posto auto	12,50	0,00	5.000,00	5.000,00
				93.000,00 €	93.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 6.200,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 86.800,00

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: €. 86.800,00

Valore dell'offerta minima (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: €. 65.100,00

data 28/10/2024

il tecnico incaricato
Francesca Buffa



Firmato digitalmente da:
Buffa Francesca
Firmato il 28/10/2024 13:02
Seriale Certificato: 3443789
Valido dal 02/04/2024 al 02/04/2027
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA