



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 78/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



GIUDICE:

D.ssa Anna Ferretti

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Simona Zanardini**

CF: ZNRSMN70R60A122C

con studio in ALASSIO (SV) Via Croce Bianca 23

telefono: 0182640250

email: [simona@studiotecnicozanardini.191.it](mailto:simona@studiotecnicozanardini.191.it)

PEC: [simona.zanardini@archiworldpec.it](mailto:simona.zanardini@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2023

## LOTTO 1

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

**A**

**Casa di cura/clinica** a Albissola Marina Via Donizzetti 29 per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1/T - Rialz(1°f.t.) - 2°f.t. - 3°f.t.-

#### Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 552 sub. 1 (catasto fabbricati - *allegato 1-2*),

(sul pignoramento indicato con originaria identificazione catastale F°2 mapp.377-378-379 graffati)  
scheda SV0064042 del 31.10.2007 3)

categoria D/4. rendita €14.600,00, indirizzo catastale: Via Donizzetti 29, piano: T -

derivante dai mapp.550-551-552 con Variazione SV0064042 del 30/10/2018; dai mapp.379-550-552 con Variazione SV0014560 del 29.01.2007; dai mapp.378-379-552 con Variazione SV0014556 del 29.01.2007; dai mapp.377-378-379 con Variazione SV0014555 del 29.01.2007.

Coerenze: torrente Sansobbia, Via Donizzetti, Viale Faraggiana, mapp.549.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 1 piano seminterrato, 3 fuori terra.

Immobile costruito nel 1960.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>670,56 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.128.409,60</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 959.148,16</b>
Data della valutazione:	<b>24/01/2024</b>

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

- Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato

Si rinvia alla lettura del contratto, rilevando quanto in esso riportato in merito agli interventi da eseguire sull'immobile: "Il Conduttore avrà la facoltà di eseguire nel corso della locazione tutte le modifiche, miglioramenti, innovazioni o addizioni dell'immobile e dei relativi impianti che riterrà opportuni, purchè non si tratti di modifiche alle strutture portanti dell'immobile... Resta inteso che, alla fine della locazione, il Conduttore riconsegnerà l'immobile al Locatore che l'accetterà con le modifiche, miglioramenti, innovazioni o addizioni apportate all'immobile ed ai relativi impianti senza obbligo di rimessione nello stato pristino... la parte Conduttrice avrà diritto all'indennità prevista dall'art.1592 C.C. fatta salva la compensazione fra detti miglioramenti e gli eventuali danni della cosa locata".

Dalle informazioni raccolte nel corso delle o.p. la Conduttrice ha già eseguito lavori di manutenzione sull'immobile per oltre €250.000,00.-

- Con altra scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Not.G.Eleuteri rep.95.530/27.517 del 06/05/2021, trascritta il 11.05.2021 a Savona ai nn.4.804/3.740,

locazione "limitatamente all'ammontare del corrispettivo del canone" (da €84.000,00/anno a €42.000,00/anno decorrenti dal 01.05.2021); "invariata ogni altra pattuizione" contenuta nel precedente contratto (allegato 6-7).

## **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:*

#### **locazione,**

stipulata il 17/06/2019 a firma di Not. G.Eleuteri ai nn. 92.659/25.955 di repertorio, trascritta il 21/06/2019 a Savona ai nn. 6.306/4.819, a favore o

#### **locazione,**

stipulata il 06/05/2021 a firma di Not. G.Eleuteri ai nn. 95.530/27.517 di repertorio, trascritta il 11/05/2021 a Savona ai nn. 4.804/3.740, a fav o  
erivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata.

La formalità è riferita solamente a immobile F°2 mapp.552 sub.1 (allegato 6-7).

*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:*

(allegato 8-9)

**ipoteca volontaria,**

stipulata il 17/04/2003 a firma di Not. E.Valentino ai nn. 21.106 di repertorio. iscritta il 30/04/2003 a Savona ai nn. 5.230/914, a

Importo ipoteca: €2.400.00

Importo capitale: €1.200.000,00.

Ipoteca rinnovata con iscrizione del 01/02/2023 nn.1.080/90.

**ipoteca volontaria,**

stipulata il 16/10/2007 a firma di Not.A.Firpo ai nn. 45.855/23.765 di repertorio, iscritta il 19/10/2007 a Savona ai nn. 12.565/2.86

Importo capitale: €500.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile F°2 mapp.550-551-552.

Iscrizione non riportata nel certificato notarile (allegato 10).

**ipoteca in rinnovazione,**

iscritta il 01/02/2023 a Savona ai nn. 1.080/90.

Formalità di riferimento nn.5.230/914 del 30/04/2003

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento,**

stipulato il 18/05/2023 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 1.158 di repertorio, trascritto il 26/07/2023 a Savona ai nn. 7.903/6.438. a fa

p.377-378-379.

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

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

in forza di atto di compravendita stipulato il 17/06/2019 a firma di Not.G.Eleuteri ai nn.

92.660/25.956 di repertorio, trascritto il 21/06/2019 a Savona ai nn. 6.307/4.820.  
Il titolo è riferito solamente a "complesso immobiliare in Comune di Albissola Marina, Via Donizzetti 29, denominato o a quattro piani fuori terra, con siti di corte e giardino esclusi"

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

(fino al 02/09/1975) per la quota complessiva di 1/1 p.p.

(dal 02/09/1975 fino al 04/04/1979) per la quota complessiva di 1/1 n.n.  
in forza di denuncia di successione legittima in morte ascritta il 10/02/1978 a Savona ai nn. 1.055/929.  
Il titolo è riferito solamente a quota di comproprie

(dal 04/04/1979 fino al 06/04/1980) per la quota complessiva di 1/1 p.p.  
in forza di denuncia di successione testamentaria in morte scritta il 06/06/1980 a Savona ai nn. 6.364/7.091.  
Il titolo è riferito solamente a quota di comproprietà di usufruttuaria.

in forza di denuncia di successione testamentaria in morte di rascritta il 29/07/1982 a Savona ai nn. 4.385/3.619.  
Il titolo è riferito solamente a quota di comproprietà di

**VALLERGA EMANUELE e BORGOMANERO FAUSTINA**  
(dal 07/07/1984 fino al 05/09/2014) per la quota complessiva di 1/1,  
in forza di denuncia di successione testamentaria in morte se, trascritta il 13/01/1986 a Savona ai nn. 401/371.  
Il titolo è riferito solamente a quota di comproprie

(dal 05/09/2014 fino al 17/06/2019) per la quota di 1/1 p.p.  
Riunione di usufrutto in morte

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

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

(allegato 12)

**Autorizzazione edilizia N. 683/1960,**

intestatario per lavori di edificazione caseggiato (*casa di civile abitazione...avente tre piani oltre il seminterrato, tetto piano non praticabile*) in Via Donizzetti n°2 angolo Via Faraggiana (verso levante),

istanza presentata il 01/08/1960, rilasciata il 06/10/1960 con il n. 3.856 di protocollo (allegato 13).

Agibilità del 14/12/1961 con il n. 16 di protocollo (allegato 14).

**Concessione edilizia N. 3.281/1992,**

intestata per lavori di apertura finestre e sistemazione servizi igienici, presentata 29/01/1992, rilasciata il 03/07/1992 con il n. 1.261/234 di protocollo (allegato 15).

**Denuncia di Inizio Attività N. 2.701/2001,**

intestatario per lavori di manutenzione straordinaria alle facciate, presentata 11/01/2001, rilasciata il 11/01/2001 con il n. 1 di protocollo.

**Denuncia di Inizio Attività N. 12/2004,**

intestatario per lavori di realizzazione di struttura smontabile in ferro, con copertura in pannelli metallici ad uso ricreativo di supporto agli spazi esterni della clinica, presentata il 30/01/2004 con il n. 1.684/218 di protocollo (allegato 16).

**Denuncia di Inizio Attività N. 91/2004 in variante,**

intestatario per lavori di variante alla DIA 30/01/2004, per realizzazione di locale precario ad uso bagno all'interno della struttura, presentata il 28/07/2004 con il n. 13.522/1.870 di protocollo (allegato 17).

**Denuncia di Inizio Attività N. 20/2009,**

intestatario per lavori di "ristrutturazione interna con realizzazione di due nuove camere ed una sala polivalente al piano rialzato, della sala da pranzo al piano seminterrato ed ampliamento della struttura smontabile in ferro esistente nel giardino", presentata il 12/03/2009 con il n. 3774 di protocollo (allegato 18).

La pratica ha ricevuto parere contrario dal Comando Provinciale dei VV.F. La conformazione di progetto di cui al presente titolo è stata oggetto di pratica antincendio n°2905 - SCIA n°30 del 10.01.2014 (allegato 19). Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio del 10.01.2019 prot.299 - scadenza 10.01.2024. Dalle informazioni assunte telefonicamente presso il Comando VVF di Savona è stata presentata pratica di rinnovo - scadenza 09.01.2029.

**Denuncia di Inizio Attività N. 8/2013,**

intestatario per lavori di trasformazione di finestra in porta e ampliamento esterno al piano giardino, presentata il 21/03/2013 con il n. 4.892 di protocollo (allegato 20). La pratica comprende la modifica richiesta dal Comune per la realizzazione di nuovo varco di accesso pedonale su Via Donizzetti.

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo paesistico/ambientale (Galassino).

Nel Piano di Bacino - Torrente Sansobbia (1° approvazione DCP 47/2003 - ultima modifica DSG 90/2021 e 31/2022) il fabbricato ricade in zona Fascia di inondabilità A\*, Classe Ri4 a rischio idraulico molto elevato ed in area di rischio geomorfologico lieve o trascurabile.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Vedi paragrafo Conformità urbanistica.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Dalla sovrapposizione tra il rilievo dello stato attuale e le planimetrie catastali non si rilevano evidenti difformità fiscalmente rilevanti.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Il giudizio di conformità urbanistico viene espresso sulla base delle pratiche estratte dall'archivio e messe a disposizione dall'U.T. comunale, come da formale richiesta. Sull'argomento si evidenzia quanto segue:

- le pratiche estratte dall'archivio comunale e sottoposte all'attenzione della scrivente sono elencate e descritte nel precedente capitolo;
- dall'analisi delle pratiche è emersa un'incongruità tra il titolo primigenio (1960), che prevedeva l'edificazione di una palazzina civile (alloggi e garage), e la destinazione d'uso del fabbricato riportata nei successivi fascicoli (già indicata "casa di cura" nel 1976 in pratica edilizia rigettata): manca il titolo autorizzativo del cambio di destinazione d'uso (e di ulteriori modifiche compositive interne e dei prospetti esterni);
- il fabbricato risulta censito per la prima volta al Catasto nel 1966 come palazzina civile (vedi planimetria d'impianto prodotta dall'UTE di Savona a firma geom.G.Pesce del 19.09.1966 – *allegato 24*) e ciò impedisce, per la regolarizzazione della sopra indicata criticità, l'applicazione dell'art.48 L.16/2008, che consentirebbe di sanare le opere in difformità da licenze edilizie eseguite prima del 1° settembre 1967 se già accatastate all'epoca della loro esecuzione (comprese le difformità) e munite di certificato di abitabilità o agibilità;
- con pec del 30.12.2023 (*allegato 21*) la scrivente ha rivolto specifica istanza all'UT comunale chiedendo indicazione sulla destinazione d'uso che intendono autorizzata e sulle eventuali e ulteriori possibilità di sanatoria extra art.48, anche tenuto conto che il Comune ha rilasciato titoli e/o accettato denunce successive all'edificazione che indicavano la destinazione d'uso quale clinica/casa di cura, ma anche in rapporto all'attuale normativa vigente (es. Piano di bacino del Sansobbia che pone il fabbricato in zona A\*);
- la pronuncia del Comune risulta indispensabile anche considerato che lo stesso era già stato chiamato a dare indicazioni sulla destinazione d'uso nel 1994 nell'ambito di un'indagine della Procura della Repubblica e nulla è stato reperito (o mostrato alla scrivente) circa la risposta data in quella circostanza dal competente ufficio comunale;
- ad oggi, nonostante solleciti telefonici, nessuna risposta è stata data. -----

In conclusione ai sopra descritti accertamenti, eseguito ogni approfondimento ritenuto utile la scrivente non può esprimere un giudizio di conformità edilizio-urbanistica. Dato lo stato d'incertezza generato da tali condizioni non può che essere computato un deprezzamento del più probabile valore di mercato, che computi il rischio dell'acquisto senza tale giudizio, che la scrivente stima in circa 20%. -----

Svalutazione per assenza Giudizio di Conformità:

- valutazione presunta del rischio per assenza di giudizio di conformità: circa 20%:  
€.320.000,00

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN ALBISOLA MARINA VIA DONIZZETTI 29

## CASA DI CURA/CLINICA

DI CUI AL PUNTO A

**Casa di cura/clinica** a Albissola Marina Via Donizzetti 29 per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1/T - Rialz(1°f.t.) - 2°f.t. - 3°f.t.-

### Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 552 sub. 1 (catasto fabbricati - *allegato I-2*),

(sul pignoramento indicato con originaria identificazione catastale F°2 mapp.377-378-379 graffati)

scheda SV0064042 del 31.10.

to 3)

categoria D/4, rendita €14.600,00, indirizzo catastale: Via Donizzetti 29, piano: T - 3, intestato a

derivante dai mapp.550-551-552 con Variazione SV0064042 del 30/10/2018; dai mapp.379-550-552 con Variazione SV0014560 del 29.01.2007; dai mapp.378-379-552 con Variazione SV0014556 del 29.01.2007; dai mapp.377-378-379 con Variazione SV0014555 del 29.01.2007.

Coerenze: torrente Sansobbia, Via Donizzetti, Viale Faraggiana, mapp.549.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 1 piano seminterrato, 3 fuori terra.

Immobile costruito nel 1960.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale del Comune di Albissola Marina, in un'area a prevalente destinazione residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,6 Km. (Autostrada dei Fiori - Albisola Sup.)

nella media 

autobus distante 0,5 Km. (fermata S.S.Aurelia)

nella media 

ferrovia distante 1,4 Km. (Linea Genova Ventimiglia)

nella media 

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato oggetto di procedura è ubicato in zona semi-centrale del Comune di Albissola Marina, in area urbanizzata comoda ai servizi. Si eleva su 3 piani fuori terra oltre ad un livello seminterrato in fregio a Via Donizzetti e Viale Faraggiana: ha struttura portante in c.a., copertura piana, prospetti intonacati e tinteggiati, in parte rivestiti con elementi lapidei. La proprietà si estende sull'attuale mapp.552 di mq.483 che comprende il fabbricato con gli antistanti giardini, la retrostante corte, nonché la laterale area di manovra, a confine con il Torrente Sansobbia: tale area laterale, che assume la conformazione di una strada, è gravata da servitù di passaggio a favore delle u.i. a monte della proprietà.

L'edificio è destinato a casa di cura e comprende ambienti di servizio e collettivi ai due piani inferiori, camere per degenti e sala medica ai due piani superiori, distribuiti da un corpo scala centrale a doppia rampa; non esiste impianto di ascensore:

Piano S1/T: l'accesso avviene tramite il corpo scala principale interno e dispone anche di uscita sull'area di manovra e sulla corte posteriore; comprende ampia sala da pranzo, ripostigli, spogliatoi, wc e locale doccia, dispensa, lavanderia e cucina. Le finiture sono di tipo comune/commerciale, diversificate nei vari ambienti: pavimenti in gres porcellanato 33x33 nella sala da pranzo e in cucina, 20x20 nei locali di servizio e in lavanderia, 7 ½ x15 nei vani accessori; rivestimento in cucina in piastrelle di ceramica 20x20 h.1,98mt., nel locale doccia 25x20 h.2mt., nel wc 20x25 h.1,60mt; pareti intonacate e tinteggiate. Apparecchi igienico-sanitari: nel vano d. piatto doccia con box; nel wc lavabo a colonna, bidet e wc con cassetta di scarico esterno muro.

Al piano terra, all'interno della corte posteriore, è posto un volume "smontabile" con struttura metallica, realizzato negli anni 2000 quale sala ricreazione a servizio dei degenti della clinica, delimitato da pannelli in vetro nell'affaccio sulla corte. Presenta pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato 33x33 e soffitto rivestito con pannelli modulari: all'interno è presente un piccolo vano di servizio completo di wc con cassetta esterna e lavabo a colonna. La corte comprende porzioni pavimentate e porzioni in ghiaia su terra battuta; il muro perimetrale ove è posto il cancello in ferro di accesso alla corte dall'area di manovra alla data del sopralluogo appariva pericolante. Si precisa che dalle tavole dei titoli edilizi si rileva la presenza di un piccolo volume di servizio sull'angolo sud-est della corte in realtà non presente in loco. I giardini antistanti il fabbricato sono delimitati da muretti con soprastante ringhiera metallica: in quello a sinistra dell'ingresso è posta una scala metallica esterna di collegamento al soggiorno del piano rialzato; in quello a destra è posta una scala in muratura che consente di discendere nel locale caldaia collocato nel volume sottostante la scalinata d'ingresso alla clinica.

Piano Rialzato/1°f.t.: il piano comprende vani uso ufficio (accettazione, direzione, segreteria), corridoio, wc-d, studio e ripostiglio nell'ala di destra, un soggiorno, studio, 2 camere, corridoio/dis, wc-d con antibagno nell'ala di sinistra. Le finiture sono di tipo comune/commerciale: pavimenti in gettata di graniglia di marmo nei vani principali, in piastrelle di ceramica 20x20 nei locali di servizio; rivestimenti 20x20, 20x25 e 7 ½ x15 nei wc e nel vano ripostiglio; pareti intonacate e tinteggiate, soffitti piani intonacati e tinteggiati, localmente ribassati con pannelli modulari. Apparecchi igienico-sanitari: nel wc-d (ala sx) lavabo a mensola per disabili, doccia senza box, wc con cassetta di scarico esterno muro; nel wc-d (ala dx) lavabo a colonna, doccia con box, wc con cassetta di scarico esterno muro.

Piano 2°f.t.: il piano comprende 8 camere da letto, di cui una con bagno esclusivo, oltre ad una sala medica, un wc-b, 2 wc-d e 3 balconi (si precisa che non è stato possibile l'accesso ai balconi per la presenza di inferriate stabilmente chiuse per motivi di sicurezza ad impedire l'accesso ai degenti). Tutte le camere sono dotate di un lavabo con piccola porzione muraria rivestita in piastrelle di ceramica. Le finiture sono di tipo comune/commerciale: pavimenti in gettata di graniglia di marmo nei vani principali, in piastrelle di ceramica 20x20 nei locali di servizio; rivestimenti in piastrelle di ceramica 20x20, 20x25 e 15x15 nei locali di servizio e nel locale infermeria (sala medica); pareti intonacate e tinteggiate, soffitti piani intonacati e tinteggiati, porte interne in alluminio e vetro. Apparecchi igienico-sanitari: nel wc-b lavabo a colonna, vasca, bidet e wc con cassetta di scarico

esterno muro; nel wc-d lavabo a colonna, doccia con box, wc con cassetta di scarico esterno muro; nel 2° wc-d lavabo a mensola, doccia angolare, bidet e wc con cassetta di scarico esterno muro; nel wc-d annesso alla camera lavabo a colonna, doccia, wc con cassetta di scarico esterno muro.

Piano 3°f.t.: il piano comprende 8 camere da letto, di cui una con bagno esclusivo, oltre ad una sala medica/camera, un wc-d, un locale servizi multiplo (3 wc), 3 balconi (tutti inaccessibili come al piano sottostante). Tutte le camere sono dotate di un lavabo con piccola porzione muraria rivestita in piastrelle di ceramica.

Le finiture sono di tipo comune/commerciale: pavimenti in gettata di graniglia di marmo nei vani principali, in piastrelle di ceramica 20x20, 31x31 nei locali di servizio; rivestimenti in piastrelle di ceramica 20x25 nei locali di servizio; pareti intonacate e tinteggiate, soffitti piani intonacati e tinteggiati, porte interne in legno tamburato. Apparecchi igienico-sanitari: nel wc-d lavabo su colonna, doccia, bidet e wc con cassetta di scarico esterno muro; nel wc multiplo n°3 wc in box singoli, lavabo su colonna, doccia; nel wc-d annesso alla camera lavabo a colonna, doccia, wc con cassetta di scarico esterno muro.

Le bucatore di tutti i piani sono dotate di serramenti in alluminio, localmente in legno, con avvolgibile in plastica o legno e inferriate non apribili. Le porte interne sono in alluminio o legno tamburato con vetro, di tipologia antincendio quelle a delimitazione del vano scala.

Gli impianti tecnologici sono funzionanti: riscaldamento a gas con caldaia in apposito locale accessibile dall'esterno, elementi radianti in alluminio o ghisa opportunamente disposti negli ambienti; elettrico in parte sottotraccia, in parte esterno con impianto luci di emergenza e rilevatore fumi /antincendio; idrico di adduzione e scarico allacciato alla rete comunale. Di nessun impianto è stato prodotto il certificato di conformità.

Il fabbricato dispone di impianto di montacarichi (per vivande) attualmente non in uso.

La struttura sanitaria dispone di Conformità antincendio come da Attestazione di rinnovo 08.01.2019 (pratica VVF n°2905) – Certificato di prevenzione incendi con scadenza 10.01.2024 - Rinnovato nuova scadenza 09.01.2029.

Complessivamente considerato l'immobile si presenta in normale stato d'uso: sono state rilevate esfoliazioni da infiltrazione a soffitto nel vano ufficio al piano rilazato.

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano S1	141,95	x	55 %	=	78,07
piano rialzato	145,20	x	110 %	=	159,72
piano 1° (2°f.t.)	174,20	x	110 %	=	191,62
piano 2° (3°f.t.)	174,20	x	110 %	=	191,62
corte + giardini	122,77	x	10 %	=	12,28
struttura smontabile	62,44	x	40 %	=	24,98
balconi	49,10	x	25 %	=	12,28
<b>Totale:</b>	<b>869,86</b>				<b>670,56</b>

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 17/01/2024  
Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
Descrizione: alloggio al p. rialzato  
Indirizzo: Albissola M. - V. Faraggiana  
Superfici principali e secondarie: 85  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 300.000,00 pari a 3.529,41 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 17/01/2024  
Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
Descrizione: alloggio p.2° in nuova costruzione  
Indirizzo: Albissola M. - Via Donizzetti  
Superfici principali e secondarie: 81  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 327.000,00 pari a 4.037,04 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 17/01/2024  
Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
Descrizione: alloggio in nuova costruzione p.1°  
Indirizzo: Albissola M.  
Superfici principali e secondarie: 79  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 334.000,00 pari a 4.227,85 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 17/01/2024  
Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
Descrizione: alloggio ristrutturato  
Indirizzo: Albissola M - V. Faraggiana  
Superfici principali e secondarie: 77  
Superfici accessorie:

Prezzo: 345.000,00 pari a 4.480,52 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (30/06/2023)

Offerta: abitazioni civili in stato conservativo normale (non ristrutturato)

Valore minimo: 2.300,00

Valore massimo: 3.400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scrivente ritiene necessario esporre alcune premesse metodologiche sui criteri impiegati nello svolgimento dell'incarico di stima ricevuto.

Data la particolare e specifica destinazione d'uso del bene oggetto di procedura e tenuto conto che il mercato immobiliare locale è attivo per u.i. a destinazione abitativa e fornisce dati precisi sulle relative compravendite, la scrivente ha ritenuto corretto applicare un criterio di stima a "valore di trasformazione" che, indipendentemente dalla possibilità/volontà di reale modifica della destinazione d'uso, consente di valutare l'immobile comparandolo ad un edificio di civile abitazione, a meno dei costi necessari alla modifica. Il criterio prevede di operare la differenza tra il valore di mercato del bene ristrutturato, nella destinazione d'uso maggiormente presente in quella specifica zona commercialmente omogenea (abitativo), e il costo di trasformazione. Tale procedimento non viene pertanto applicato in quanto ordinaria e fattibile l'ipotesi di trasformazione della destinazione d'uso, ma perchè di difficile comparazione diretta, considerate le sue peculiarità tali da non poter essere confrontato con un numero sufficiente di immobili simili. Si esclude invece l'impiego di un procedimento per capitalizzazione dei redditi per la difficoltà di determinare con precisione un adeguato saggio e stante l'incertezza sulla redditività del bene (vedi recente riduzione del canone di locazione).

Le ricerche di mercato effettuate sono state rivolte ad immobili abitativi posti in zona commercialmente omogenea (C1 OMI) di recente ristrutturazione, ma anche ad immobili di nuova costruzione posti nell'intero territorio comunale (vedi sintesi sopra riportata). Creata una scala comparativa tra immobili ristrutturati a nuovo (tri-quadrilocali), tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, la scrivente ha ritenuto applicabile all'u.i. in oggetto un valore medio unitario di €4.200,00/mq., da applicare alla superficie commerciale omogeneizzata (vedi *allegato 23*)

Il presunto costo della trasformazione (nella composizione autorizzata nel 1960), che computa sia le reali spese edili (creazione vani cucina e servizi per n°6 alloggi e rifacimento/separazione degli impianti ecc), sia oneri e spese tecniche, può essere contabilizzato in modo sintetico e diretto in €1.800,00/mq.

Pertanto: Valore unitario attuale = €4.200,00/mq - €1.800,00/mq. = € 2.400,00/mq.

Superficie Commerciale abitativa omogeneizzata: mq.670,56

Si stima il più probabile **Valore di mercato del bene in €1.609.344,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.609.344,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.609.344,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.609.344,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	casa di cura/clinica	670,56	0,00	1.609.344,00	1.609.344,00
				<b>1.609.344,00 €</b>	<b>1.609.344,00 €</b>

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 160.934,40</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 320.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.128.409,60</b>

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 959.148,16</b>
<b>Valore dell'offerta minima</b> (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria:	<b>€. 719.361,12</b>

data 24/01/2024

il tecnico incaricato  
Simona Zanardini