



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

103/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA SELLA SPA

DEBITORE:

***** DATO OSCURATO *****

GIUDICE:

Dott.ssa Paola Antonia Di Lorenzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/08/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Elena Schiappacasse

CF: SCHLNE68R47E632P

con studio in SAVONA (SV) PIAZZA DEL POPOLO 2/2

telefono: 019815577

email: elenaschiappacasse@virgilio.it

PEC: elena.schiappacasse@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a ALASSIO REGIONE CAUDI 4, della superficie commerciale di **108,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villino unifamiliare su due piani sulle prime alture del Comune di Alassio, Regione Caudi civico n. 4, piano terra ad uso abitativo e piano primo interrato adibito ad abitazione. L'unità edificata in difformità al titolo edilizio Permesso di Costruire 13/2005 risulta alla data di rilievo composta da soggiorno con angolo cottura e servizio igienico al piano terra, tre camere, servizio igienico oltre ripostiglio e disimpegno al piano primo interrato, collegato con piano terreno da scala interna.

A seguito delle verifiche presso gli uffici comunali del Comune di Alassio l'unità dovrà essere sottoposta ad opere di regolarizzazione edilizia ed urbanistica con esecuzione di opere di adeguamento e deposito di Accertamento di Conformità con parziale fiscalizzazione prevista ai sensi dell'Art. 34 DPR 380/2001 con mantenimento delle strutture che se demolite pregiudicherebbero la parte eseguita in conformità.

Il titolo abilitativo, P.C. 13/2005 prevede la realizzazione di fabbricato su due piani non collegati fra loro: piano terra a destinazione abitativa e piano primo interrato a destinazione cantina.

Se per il piano terra e piano primo potranno essere parzialmente regolarizzate le superfici a monte del fabbricato in eccesso a quanto autorizzato (Art. 34 DPR 380/2001), la destinazione abitativa al piano primo interrato non potrà essere mantenuta e dovrà essere ricondotta a destinazione cantina come previsto dalla normativa di Piano Urbanistico Comunale vigente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1S- T, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1231 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 472,56 Euro, indirizzo catastale: Regione Caudi s.n.c., piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 29/05/2000 , variazione del 15/01/2009 per ampliamento ristrutturazione, variazione del classamento del 15/12/2009, inserimento dati di superficie in data 09/11/2015
Coerenze: Sud, Ovest, Est e Nord corte esclusiva terreno Fg. 18 Mappale 1160

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

A.1 altro terreno, composto da giardino.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1160 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb., superficie 1145, reddito agrario 1,18 €, reddito dominicale 1,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 20/03/1996, Tipo Mappale del 15/04/2000 Pratica n° 30711, Variazione del 06/11/2008 pratica SV231769
Coerenze: Sud Fg. 18 Mappali 1162-1161-1019-382, Ovest Fg. 18 Mappale 422, Nord Fg. 18 Mappale 381, Est Fg. 18 Mappale 594
terreno destinato a giardino esclusivo unità immobiliare urbana ove insiste accesso al fabbricato, a strada ad uso pubblico e a corte.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,77 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	44,82 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 239.319,95
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 239.319,95
Data della valutazione:	14/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO DI VINCOLO PERTINENZIALE, stipulata il 07/02/2005 a firma di Notaio Valentino Elpidio ai nn. 29891 di repertorio, trascritta il 07/03/2005 a Albenga ai nn. 1928/3158, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA.

Informazioni contenute nella sezione D della Nota di Trascrizione

COSTIUISCE I SEGUENTI VINCOLI, E PRECISAMENTE: A) VINCO

D'USO A PARCHEGGIO DELLA REALIZZANDA AUTORIMESSA;B) VINCOLO DI PERTINENZIALITA DELLA STESSA CON L'UNITA BITATIVA. PERTANTO, L'AUTORIMESSA NON POTRA ESSERE CEDUTA SEPARATAMENTE DALL'UNITA ABITATIVA, CUI E LEGATA DA VINCOLO PERTINENZIALE.DETTI VINCOLI SI INTENDONO ANCHE COME VINCOLI EDILIZI A FAVORE DEL COMUNEDI ALASSIO.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 31/05/2023 a Finale Ligure ai nn. 6621/535, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 497.309,18.

Importo capitale: 248.654,59.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari urbane Fg. 18 Mapp. 1231 subb. 1-2

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/04/2006 a firma di Notaio RE MARCO ai nn. 51681 di repertorio, iscritta il 24/04/2006 ai nn. 943/5656, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO EDILIZIO.

Importo ipoteca: 460000.

Importo capitale: 230000.

Durata ipoteca: 25.

Annotazione per n. 1407 del 26/08/2009 per quietanza e conferma.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 14/07/2016 a Finale Ligure ai nn. 7654/5865, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario in data 15/06/2016.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari urbane Fg. 18 Mapp. 1231 subb. 1-2

pignoramento, stipulata il 08/07/2023 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 1756 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a Finale Ligure ai nn. 9487/7836, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari urbane Fg. 18 Mapp. 1231 subb. 1-2

pignoramento, stipulata il 19/04/2024 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 1504 di repertorio, trascritta il 09/05/2024 a Finale Ligure ai nn. 4533/5352, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a terreno Fg. 18 Mapp. 1160

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE, stipulata il 07/12/2011 a firma di Notaio valentino Elpidio ai nn. 54441/322400 di repertorio, trascritta il 09/12/2011 a Finale Ligure ai nn. 9894/13384, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI.

Informazioni contenute nella sezione D della Nota di Trascrizione: SI PREMETTE QUANTO
NO CONTRATTO MATRIMONIO

IN ALASSIO IL 28 OTTOBRE 2000 (ATTO DI MATRIMONIO N. 25, PARTE 1, ANNO 2000); ISUDDETTI SONO CONIUGATI IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI PER DICHIARAZIONE RESA AL MOMENTO DEL MATRIMONIO E NON HANNO FINO AD ORA COSTITUITO ALCUN FONDO PATRIMONIALE AI SENSI DEGLI ARTT. 167 SS. C.C.. CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO ELPIDIO VALENTINO DI ALASSIO DEL 19 GENNAIO 2005, N. 29.603 DI REP., REGISTRATO AD ALBENGA IL SUCCESSIVO 4 FEBBRAIO AL N. 594/1T E TRASCritto A FINALE LIGURE IL 7 FEBBRAIO 2005 AI NN. 1741/1016,

HA ACQUISTATO GLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO "B" DELLA PRESENTE NOTA. *** TUTTO CIO' PREMESSO I PREDETTI CONIUGI

HANNO CONVENUTO DI COSTITUIRE UN FONDO PATRIMONIALE, DESTINATO A FAR FRONTE AI BISOGNI DELLA PROPRIA FAMIGLIA COSTITUTASI A SEGUITO DEL PREDETTO MATRIMONIO SOTTO I SEGUENTI PATTI E CONDIZIONI. *** E' COSTITUITO DAI PREDETTI CONIUGI UN FONDO PATRIMONIALE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AGLI ARTICOLI 167 SS. C.C., SOPRA I BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DI

È RIPORTATI NELLA PRESENTE NOTA. *** I COSTITUITO HANNO PRECISATO CHE IL VINCOLO COSTITUITO CON IL TRASCRIVENDO ATTO GRAVA SUGLI IMMOBILI IN OGGETTO CON TUTTI GLI ACCESSORI E PERTINENZE, AZIONI, RAGIONI, USI E COMUNIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, SE E COME ESISTENTI. *** LE PARTI HANNO STABILITO, AI SENSI DELL'ART. 168 C.C., CHE LA PROPRIETA' DEI BENI COSTITUENTI IL FONDO PATRIMONIALE RIMANGA COSI' COME SPETTAVA PRIMA DELLA COSTITUZIONE DEL FONDO STESSO, SICCHE' IL TRASCRIVENDO ATTO NON PRODUCE IN ALCUN MODO TRASFERIMENTO DI DIRITTI IMMOBILIARI. *** AI SENSI DELL'ART. 180 C.C., AMMINISTRAZIONE ORDINARIA DEI BENI DEL FONDO PATRIMONIALE SPETTA DISGIUNTAMENTE AD ENTRAMBI I CONIUGI. IL COMPIMENTO DEGLI ATTI ECCEDENTI L'ORDINARIA AMMINISTRAZIONE, NONCHE' LA STIPULAZIONE DEI CONTRATTI CON I QUALI SI CONCEDONO DIRITTI PERSONALI DI GODIMENTO, L'ALIENAZIONE, LA COSTITUZIONE DI IPOTECA O DI QUALSIASI ALTRO VINCOLO SOPRA I BENI COSTITUITI IN FONDO, SPETTANO CONGIUNTAMENTE AD ENTRAMBI I CONIUGI. LE PARTI HANNO CONVENUTO ALTRESI' CHE, ANCHE IN PRESENZA DI FIGLI MINORI, PER L'ALIENAZIONE DEI BENI COSTITUITI IN FONDO PATRIMONIALE NON SARA' NECESSARIA ALCUNA AUTORIZZAZIONE GIUDIZIALE. *** I COMPARENTI HANNO PRESO ATTO DELLA NECESSITA', PER EFFETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO DI DESTINAZIONE, CHE IL GODIMENTO DEI BENI ED I PROVENTI DAGLI STESSI RICAVATI, SIANO PER INTERO DESTINATI AL SODDISFACIMENTO DI INTERESSI FAMILIARI. A TAL FINE, LE STESSE PARTI HANNO PATTUITO CHE I PROVENTI PECUNIARI CHE POSSONO DERIVARE, IN PENDENZA DEL VINCOLO, DALLA LOCAZIONE DEI BENI O DALLA LORO EVENTUALE ALIENAZIONE, SIANO DIRETTAMENTE ACCREDITATI IN APPOSITO CONTO CORRENTE INTESTATO AD ENTRAMBI I CONIUGI CON LA MENZIONE DEL PRESENTE FONDO PATRIMONIALE, I CUI PRELIEVI SIANO FINALIZZATI, IN VIA ESCLUSIVA, AL SODDISFACIMENTO DI INTERESSI FAMILIARI. *** IN MERITO AI BENI COME SOPRA COSTITUITI, VINCOLATI AL COSTITUENDO FONDO PATRIMONIALE, LE PARTI HANNO RICONOSCIUTO E CONVENUTO CHE IL VINCOLO COSI' COSTITUITO SI TRASFERISCA SENZA EFFETTI NOVATIVI AD OGNI ALTRO BENE IMMOBILE, MOBILE ISCRITTO IN PUBBLICI REGISTRI O TITOLI DI CREDITO CHE SIANO ACQUISTATI IL RICAVATO DELL'ALIENAZIONE DI TALE BENE. DICHIARATO CHE I BENI COSTITUITI NEL PRESENTE FONDO PATRIMONIALE APPARTENGONO A LUI A TITOLO DI PIENA PROPRIETA', IN FORZA DEL TITOLO CITATO IN PREMessa. *** SONO CAUSE DI CESSAZIONE DEL FONDO PATRIMONIALE, OLTRE A QUELLE INDICATE NELL'ART. 171 COD. CIV., ANCHE LE CONVENZIONI MATRIMONIALI STIPULATE TRA I CONIUGI IN TAL SENSO. PERTANTO, AI SENSI DEGLI ARTT. 163 E 1372 C.C., IL FONDO PATRIMONIALE POTRA' ESSERE SCIOLTO CON IL CONSENSO DI ENTRAMBI I CONIUGI E, ANCHE IN PRESENZA DI FIGLI MINORI, SENZA NECESSITA' DI ALCUNA AUTORIZZAZIONE GIUDIZIALE. I COMPARENTI HANNO CONVENUTO INOLTRE CHE QUALSIASI MODIFICA DEL FONDO PATRIMONIALE ED, IN PARTICOLARE, L'ESCLUSIONE DI SINGOLI BENI DAL FONDO STESSO, POTRA' AVVENIRE, AI SENSI DELL'ART. 163 C.C., CON IL CONSENSO ESPRESSO DI ENTRAMBI I CONIUGI, MA SENZA NECESSITA' DI ALCUNA AUTORIZZAZIONE GIUDIZIALE, ANCHE IN PRESENZA DI FIGLI MINORI. *** LE PARTI HANNO PRECISATO CHE, AL MOMENTO UJISTO DEGLI IMMOBILI COSTITUITI IN FONDO PATRIMONIALE, AVEVA IL SEGUENTE NUMERO DI CODICE FISCA

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:

Come verificato presso gli uffici del Comune di Alassio a seguito di rilievo piano altimetrico è stata accertata la posizione del fabbricato esterna alla fascia dei 150 m del Rio Caudi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 19/01/2005), con atto stipulato il 19/01/2005 a firma di Dott. Valentino Elpidio ai nn. 29603/13596 di repertorio, trascritto il 07/02/2005 a Finale Ligure ai nn. 1741/1016.

Compravendita immobiliare di terreno Fg. 18 Mapp. 1160 e fabbricato ad uso magazzino Cat. Catastale C/2 Fg. 18 Mapp. 1231

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di SUCCESSIONE (dal 16/11/2020 fino al 19/01/2005), registrato il 05/05/2001 a Albenga ai nn. 611/27

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di SUCCESSIONE (dal 16/11/2020 fino al 19/01/2005), registrato il 05/05/2001 a Albenga ai nn. 611/27

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di SUCCESSIONE (dal 16/11/2020 fino al 19/01/2005), registrato il 05/05/2001 a Albenga ai nn. 611/27

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 263/2001, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di unità immobiliare ad uso magazzino-locale deposito eseguita in assenza di L.E. nel periodo compreso tra il 02/09/1967 e il 29/01/1977, presentata il 28/02/1995 con il n. 4277 di protocollo, rilasciata il 05/06/2001 con il n. 12831 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 13/2005, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione per cambio di destinazione d'uso da magazzino in abitazione con box interrato e cantina pertinenziale , presentata il 10/10/2002 con il n. 23143 di protocollo, rilasciata il 14/03/2005 con il n. 5655 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

ISTANZA PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA IN VARIANTE AL P.C. 13/2005 N. 15775/07, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione con demolizione e

ricostruzione per cambio di destinazione d'uso da magazzino in abitazione con box interrato e cantina pertinenziale - VARIANTE IN SANATORIA, presentata il 17/07/2007 con il n. 15775 di protocollo, titolo **non rilasciato**, agibilità **non rilasciata**.

Pratica edilizia depositata in sanatoria non corrispondente allo stato di fatto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n° 81 del 22/05/2001, l'immobile ricade in zona EA e CE3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona EA emergenze paesistico vegetazionali. Obbligo al mantenimento della copertura vegetale, divieto di realizzazione di nuovi volumi residenziali o turistici, salvo particolari disposizioni delle schede. E' consentito realizzare attrezzature e depositi in muratura, con H max di cm.350 utilizzando un indice volumetrico fondiario aggiuntivo (rispetto all'esistente) di 0,03 mc/mq. E' consentita l'installazione di serre ornamentali di modeste dimensioni con superficie coperta massima di 100 mq. E' consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate con le caratteristiche di cui all'art.24, a condizione che non comportino l'abbattimento di alberi ad alto fusto. Gli interventi sui fabbricati esistenti, nel rispetto dei valori ambientali propri dei singoli edifici, potranno essere attuati fino alla categoria "d2". Gli interventi sulla vegetazione, finalizzati a qualsivoglia realizzazione, sono da eseguirsi sulla base di puntuale progettazione a mente dell'art.36. Zone CE di agglomerazione rurale e di presidio ambientale. Il regime di attuazione è la concessione edilizia convenzionata ai sensi dell'articolo 36 comma 4 della LUR con preventivo SOI esteso all'intero comparto. L'indice proprio della zona "CE" è di 0,02 mq/mq, mentre la quota rimanente, fino all'indice di utilizzazione massimo consentito ($I_u = 0,04$ mq/mq), deriva dal trasferimento degli indici di utilizzazione propri delle circostanti zone E1, E2, TE situate all'interno dell'ambito, nel raggio di 500 metri dal fondo in cui si interviene. Le indicazioni relative a numero e dimensioni delle nuove costruzioni realizzabili nelle zone CE, riportate al quadro C delle schede normative di ciascun ambito agricolo, nonché la preventiva redazione di schemi di assetto, hanno carattere prescrittivo. Lo SAU, nelle zone CE dove è prescritto, può prevedere la riduzione del distacco stradale, fino al limite minimo di metri 5, quando ciò favorisce processi di aggregazione dei corpi di fabbrica, ovvero una più idonea collocazione degli stessi in relazione all'andamento del terreno e ai profili paesistici. Gli asservimenti nelle zone esterne saranno trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e saranno vincolati a un rapporto di pertinenzialità rispetto al lotto edificabile. La convenzione dovrà disciplinare: - programma e impegni di attuazione delle urbanizzazioni primarie con particolare riferimento alle strade di accesso, alle reti fognarie, acquedotto, energia elettrica e gas; - monetizzazione delle urbanizzazioni secondarie; - impegni per il presidio e la riqualificazione ambientale delle zone di intervento o semplicemente asservite (sistemazioni del terreno, rifacimento muri di fascia, raccolta, captazione e drenaggio delle acque, piantumazioni e coltivazioni) secondo criteri di progettazione da redigersi in base alle indicazioni dell'art.36.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per l'unità edificata con titolo edilizio P.C. 13 del 14/03/2005 sono state rilevate evidenti irregolarità sinteticamente indicate nei sotto riportati punti. Si descrivono le difformità riscontrate:

- mancato interramento fronte Est del fabbricato sino a quota piano terra che dovrà comportare la creazione di muro di contenimento e creazione di rilevato a tergo
- realizzazione porticato a piano terra chiuso su tre lati pertanto volume non autorizzato che dovrà essere adeguato con eliminazione chiusure su fronte Sud e Nord
- presenza di scala interna di collegamento tra piano cantina/magazzino e abitazione con aumento della superficie agibile regolarizzabile mediante applicazione Art. 34 e 37 del DPR 380/2001 con

fiscalizzazione dell'abuso e con creazione di intercapedine. (art. 34 D.P.R. 380/2001- Interventi eseguito in parziale difformità del Permesso di Costruire 1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso. 2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.)

- presenza di vano servizio igienico piano primo interrato e camere da letto dotate di finestre configurando cambio di destinazione d'uso della superficie. Tale destinazione, non ammessa, dovrà essere ricondotta alla destinazione originaria del titolo abilitativo: cantina/magazzino con chiusura bucaure in facciata, eliminazione servizio igienico ed eliminazione finiture riconducibili alla destinazione residenziale

- altezza interna piano primo interrato non corrispondente al titolo ottenuto

- mancato riscontro della presenza del certificato impianti ai sensi del D.M. 37/2008

- mancato riscontro del deposito delle opere strutturali realizzate e relativo collaudo

- mancato deposito o rilascio di agibilità

I valori di regolarizzazione e modifica sono stati determinati in relazione alle norme di Piano Urbanistico vigente e con applicazione del D.P.R. 380/2001 aggiornato con Decreto Legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024, con aspetti, alla data di redazione della presente perizia, fondamentali per l'attuazione in fase di definizione. Per le opere strutturali si evidenzia la necessità dell'ottenimento dell'Autorizzazione in sanatoria in zona sismica 2. I costi di regolarizzazione dovranno essere approfonditi e valutati da tecnico strutturista in ragione delle strutture realizzate.

Il terreno di pertinenza, mapp. 1160 ad uso giardino, ha al suo interno muri di fascia a monte fabbricato sottoposti a cedimenti da sottoporre ad opere di consolidamento e verifica strutturale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: cedimento muri di contenimento a monte fabbricato su terreno di pertinenza mappale 1160 (normativa di riferimento: DPR 380/2001 s.s.sm.i.i., L.R. 16/08)

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- opere di consolidamento muri di contenimento : €30.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 gg.

Questa situazione è riferita solamente a terreno di pertinenza

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Adeguamento opere edilizie difformi al titolo ottenuto (normativa di riferimento: Norme di piano Comune di Alassio)

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

Costi di regolarizzazione:

- opere edilizie piano primo interrato di messa in pristino mediante eliminazione di vano servizio igienico ed eliminazione finiture caratterizzanti l'uso residenziale: €12.000,00
- interramento piano primo interrato prospetto Est non conforme al titolo edilizio e chiusura aperture paramento interno muro perimetrale piano primo interrato: €10.000,00
- demolizione e rimozioni su due lati tettoia presente su fronte Ovest fabbricato: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 gg.

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare a destinazione abitazione e cantina

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errato posizionamento in mappa fabbricato e non corrispondenza planimetrica piano terra e piano primo interrato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione Tipo Mappale e relativa Denuncia di Variazione Catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche onnicomprensive di spese, oneri previdenziali ed IVA per redazione Tipo Mappale per inserimento in mappa fabbricato e Denuncia di Variazione Catastale unità abitativa ed accessorio diretto: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg..

La regolarizzazione sotto il profilo catastale dovrà essere redatta e depositata solo successivamente alla regolarizzazione urbanistica presso gli uffici comunali del Comune di Alassio

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diverso posizionamento fabbricato, diverso sviluppo planimetrico e di sedime (normativa di riferimento: DPR 380/2001 ss.m.i.i. - LR 16/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: D.P.R. 380/2001 Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

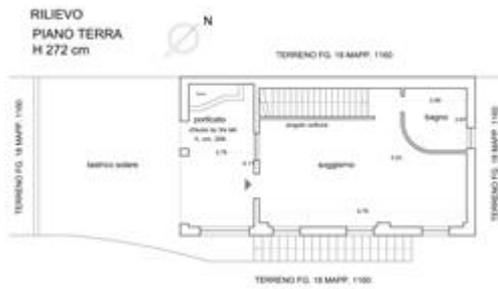
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costi comunali di regolarizzazione ai sensi dell'Art. 34 e Art.36 bis DPR 380/2001, oneri, diritti ed oblazioni: €105.000,00
- spese tecniche onnicomprensive di spese, oneri contributivi ed IVA per pratica di regolarizzazione e Segnalazione Certificata di Agibilità: €15.000,00
- spese tecniche onnicomprensive di spese, oneri contributivi ed IVA per Autorizzazione Sismica in Sanatoria : €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 gg.

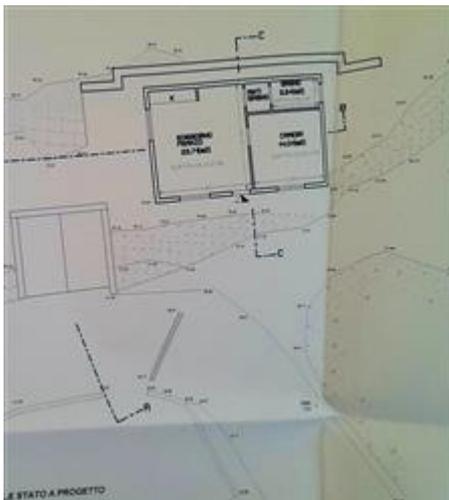
Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare urbana



RILIEVO STATO DI FATTO PIANO TERRA



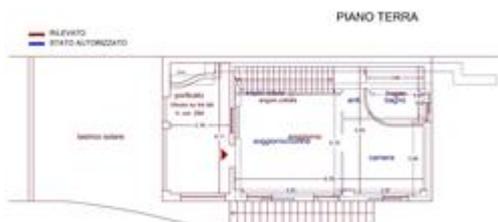
RILIEVO STATO DI FATTO PIANO PRIMO INTERRATO



P.C. 13/2005 PIANO TERRA



P.C. 13/2005 PIANO SEMINTERRATO



RAFFRONTO STATO RILEVATO E P.C. 13/2005 PIANO TERRA



RAFFRONTO STATO RILEVATO E P.C. 13/2005 PIANO PRIMO INTERRATO

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato rilascio certificazioni impianti (normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica ed adeguamento impianti eseguita da tecnici o professionisti abilitati in conformità alla normativa vigente: € 6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 40 gg.

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare urbana

BENI IN ALASSIO REGIONE CAUDI 4

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a ALASSIO REGIONE CAUDI 4, della superficie commerciale di **108,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villino unifamiliare su due piani sulle prime alture del Comune di Alassio, Regione Caudi civico n. 4, piano terra ad uso abitativo e piano primo interrato adibito ad abitazione. L'unità edificata in difformità al titolo edilizio Permesso di Costruire 13/2005 risulta alla data di rilievo composta da soggiorno con angolo cottura e servizio igienico al piano terra, tre camere, servizio igienico oltre ripostiglio e disimpegno al piano primo interrato, collegato con piano terreno da scala interna.

A seguito delle verifiche presso gli uffici comunali del Comune di Alassio l'unità dovrà essere sottoposta ad opere di regolarizzazione edilizia ed urbanistica con esecuzione di opere di adeguamento e deposito di Accertamento di Conformità con parziale fiscalizzazione prevista ai sensi dell'Art. 34 DPR 380/2001 con mantenimento delle strutture che se demolite pregiudicherebbero la parte eseguita in conformità.

Il titolo abilitativo, P.C. 13/2005 prevede la realizzazione di fabbricato su due piani non collegati fra loro: piano terra a destinazione abitativa e piano primo interrato a destinazione cantina.

Se per il piano terra e piano primo potranno essere parzialmente regolarizzate le superfici a monte del fabbricato in eccesso a quanto autorizzato (Art. 34 DPR 380/2001), la destinazione abitativa al piano primo interrato non potrà essere mantenuta e dovrà essere ricondotta a destinazione cantina come previsto dalla normativa di Piano Urbanistico Comunale vigente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1S- T, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1231 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 472,56 Euro, indirizzo catastale: Regione Caudi s.n.c., piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 29/05/2000 , variazione del 15/01/2009 per ampliamento ristrutturazione, variazione del classamento del 15/12/2009, inserimento dati di superficie in data 09/11/2015
Coerenze: Sud, Ovest, Est e Nord corte esclusiva terreno Fg. 18 Mappale 1160

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



ACCESSO E PORTICATO



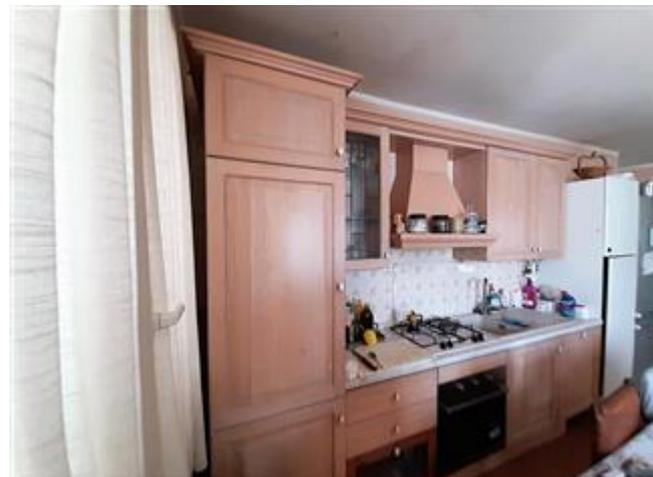
INGRESSO UNITA' SU SOGGIORNO



SOGGIORNO



SOGGIORNO



ANGOLO COTTURA SU SOGGIORNO



SERVIZIO IGIENICO PIANO TERRA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Albenga Km. 8,00, Imperia km. 26,00, Savona Km. 43,00). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



INDIVIDUAZIONE



STRADA REGIONE CAUDI



STRADA REGIONE CAUDI

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di perizia è un villino sviluppato su due piani avente accesso da corte esclusiva collegata al piano viario da scala esterna, in zona residenziale caratterizzato da fabbricati di tipo civile, prevalentemente sviluppati su due/tre piani fuori terra, con presenza di soli servizi essenziali, ben collegata al centro cittadino di Alassio.

Il fabbricato è stato edificato con caratteristiche tradizionali: struttura in conglomerato cementizio, tamponature in latero cemento finite con intonaco cementizio tinteggiato e basamento con rivestimento in pietra, copertura a due falde inclinate con manto in elementi di cotto, disegno architettonico semplice e in discrete condizioni di manutenzione. Le finiture interne sono di tipo civile: pavimenti in grès porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, rivestimenti vano servizio igienico e angolo cottura in piastrelle ceramiche, serramenti interni a battente in legno, serramenti esterni in alluminio preverniciato dotati di persiane oscuranti. Le dotazioni impiantistiche risultano di adeguato livello: impianto idrico sanitario con allaccio alla pubblica fognatura e alla rete di fornitura acqua potabile, impianto elettrico con allaccio alla rete di fornitura energia, riscaldamento autonomo con calderina posta su parete esterna perimetrale con elementi radianti tubolari in ghisa.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio preverniciato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> anta singola a battente realizzati in	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

legno tamburato

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

pareti esterne: costruite in intonaco volume abitativo , il rivestimento è realizzato in in pietra volume popiano primo interrato

pavimentazione interna: realizzata in grès porcellanato tinta legno

portone di ingresso: portoncino blindato

scaie: tra piano terra e piano primo interrato con rivestimento in in marmo

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



SCALA DI COLLEGAMENTO TRA PIANO TERRA E PIANO PRIMO INTERRATO



CAMERA PIANO PRIMO INTERRATO



CAMERA PIANO PRIMO INTERRATO



SERVIZIO IGIENICO PIANO PRIMO INTERRATO



DISIMPEGNO



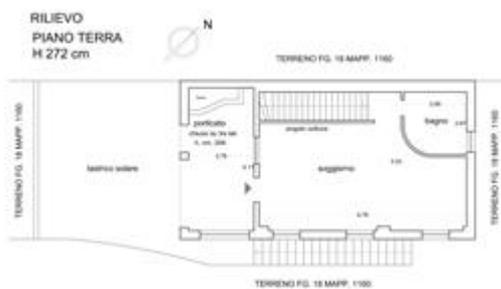
FRONTE EST FABBRICATO

CONSISTENZA:

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

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

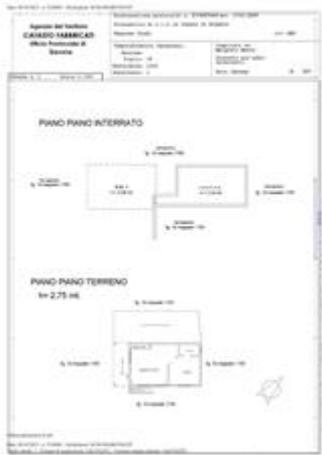
descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione piano terra	63,23	x	100 %	=	63,23
magazzino accessorio diretto piano primo interrato	81,00	x	50 %	=	40,50
porticato piano terra	16,80	x	30 %	=	5,04
Totale:	161,03				108,77



RILIEVO PIANO TERRA ABITAZIONE



RILIEVO PIANO PRIMO INTERRATO CANTINA/MAGAZZINO



PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI
UNITA' ABITATIVA



POSIZIONAMENTO INGOMBRO PIANO TERRA SU ESTRATTO DI MAPPA
CATASTALE

ACCESSORI:

altro terreno, composto da giardino.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1160 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb., superficie 1145, reddito agrario 1,18 €, reddito dominicale 1,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 20/03/1996, Tipo Mappale del 15/04/2000 Pratica n° 30711, Variazione del 06/11/2008 pratica SV231769
Coerenze: Sud Fg. 18 Mappali 1162-1161-1019-382, Ovest Fg. 18 Mappale 422, Nord Fg. 18 Mappale 381, Est Fg. 18 Mappale 594
terreno destinato a giardino esclusivo unità immobiliare urbana ove insiste accesso al fabbricato, a strada ad uso pubblico e a corte.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno superficie corrispondente al quintuplo superficie unità abitativa	316,15	x	10 %	=	31,62
quota eccedente il quintuplo dell'unità abitativa	660,00	x	2 %	=	13,20
Totale:	976,15				44,82



TERRENO VISTA NORD



TERRENO VISTA OVEST



TERRENO VISTA NORD-OVEST



TERRENO VISTA EST



TERRENO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/08/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: abitazione

Indirizzo: Via Privata Cazulini

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie:

Prezzo: 284.629,00 pari a 3.127,79 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/03/2023
 Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
 Descrizione: appartamento
 Indirizzo: Regione Fenarina
 Superfici principali e secondarie: 54
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 185.000,00 pari a 3.425,93 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 01/04/2022
 Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
 Descrizione: Abitazione
 Indirizzo: Regione Fenarina
 Superfici principali e secondarie: 81
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 275.980,00 pari a 3.407,16 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione della valore del bene è stato adottato metodo sintetico comparativo: procedimento di stima con determinazione del valore del bene economico mediante paragone con altri beni aventi eguali o simili caratteristiche, ubicati nella stessa zona o in zone immediatamente limitrofe di cui sono noti i valori determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la rilevazione dei dati immobiliari si è provveduto ad eseguire ricerca mirata mediante consultazione inserzioni immobiliari e consultazione del Borsino Immobiliare dei Prezzi "Comparabilitalia.it" da cui sono stati desunti gli estremi di compravendite recenti di beni assimilabili; successivamente sono stati consultati, presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i relativi atti di compravendita immobiliare con reperimento dei prezzi reali di immobili derivanti da recenti rogiti notarili. Verificate le caratteristiche dell'unità, la sottoscritta, valutati i valori medi reperiti di unità riconducibili all'abitazione oggetto di valutazione applica valore unitario pari a €/mq. 3.300,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	108,77	x	3.300,00	=	358.941,00
Valore superficie accessori:	44,82	x	3.300,00	=	147.906,00
					506.847,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 506.847,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 506.847,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione della valore del bene è stato adottato metodo sintetico comparativo: procedimento di stima con determinazione del valore del bene economico mediante paragone con

altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella stessa zona o in zone immediatamente limitrofe di cui sono noti i valori determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Finale Ligure, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Alassio, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Comparabitalia

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	villa singola	108,77	44,82	506.847,00	506.847,00
				506.847,00 €	506.847,00 €

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:	€. 76.027,05
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 191.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 239.319,95

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:	€. 239.319,95
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:	€. 179.489,96

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2023

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **box doppio** a ALASSIO REGIONE CAUDI 4, della superficie commerciale di **32,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Autorimessa di ampia metratura a servizio dell'unità principale Lotto 1 della presente perizia posta al piano primo interrato composta da vano regolare . L'unità edificata in difformità al titolo edilizio Permesso di Costruire 13/2005 risulta alla data di rilievo composta da autorimessa e magazzino dotato di servizio igienico.

A seguito delle verifiche presso gli uffici comunali del Comune di Alassio l'unità dovrà essere sottoposta ad opere di regolarizzazione edilizia ed urbanistica con esecuzione di opere di adeguamento e deposito di Accertamento di Conformità con eliminazione del magazzino a cui è collegato e del relativo servizio igienico che dovrà comprendere la demolizione dei muri perimetrali e il completo riempimento del volume.

Il titolo abilitativo, P.C. 13/2005 prevedeva la realizzazione di unità a destinazione autorimessa collegata alla cantina posta al piano primo interrato del sub. 1 (Lotto 1 di perizia)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1231 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 40 mq, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: Regione Caudi S.N.C. , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 29/05/2000 pratica n. 73192 in atti dal 29/05/2000, variazione del classamento del 15/12/2009 pratica n. SV234362, variazione in data 09/11/215 per inserimento dati di superficie
Coerenze: Nord e Ovest terrapieno, Est unità sub. 1, Sud strada su terreno mappale 1160
Toponimo da aggiornare

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	32,16 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.137,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.137,60

Data della valutazione:

14/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ATTO DI VINCOLO PERTINENZIALE, stipulata il 07/02/2005 a firma di Notaio Valentino Elpidio ai nn. 29891 di repertorio, trascritta il 07/03/2005 a Albenga ai nn. 1928/3158, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA.

Informazioni contenute nella sezione D della Nota di Trascriz
COSTITUISCE I SEGUENTI VINCOLI, E PRECISAMENTE: A) VIN.

D'USO A PARCHEGGIO DELLA REALIZZANDA AUTORIMESSA;B) VINCOLO DI PERTINENZIALITA DELLA STESSA CON L'UNITA ABITATIVA. PERTANTO, L'AUTORIMESSA NON POTRA ESSERE CEDUTA SEPARATAMENTE DALL'UNITA ABITATIVA, CUI E LEGATA DA VINCOLO PERTINENZIALE.DETTI VINCOLI SI INTENDONO ANCHE COME VINCOLI EDILIZI A FAVORE DEL COMUNE DI ALASSIO.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/04/2006 a firma di Notaio RE MARCO ai nn. 51681 di repertorio, iscritta il 24/04/2006 ai nn. 943/5656, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO EDILIZIO.

Importo ipoteca: 460000.

Importo capitale: 230000.

Durata ipoteca: 25.

Annotazione per n. 1407 del 26/08/2009 per quietanza e conferma.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 14/07/2016 a Finale Ligure ai nn. 7654/5865, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario in data 15/06/2016.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari urbane Fg. 18 Mapp. 1231 subb. 1-2

pignoramento, stipulata il 08/07/2023 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 1756 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a Finale Ligure ai nn. 9487/7836, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari urbane Fg. 18 Mapp. 1231 subb. 1-2

pignoramento, stipulata il 19/04/2024 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 1504 di repertorio, trascritta il 09/05/2024 a Finale Ligure ai nn. 4533/5352, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a terreno Fg. 18 Mapp. 1160

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE, stipulata il 07/12/2011 a firma di Notaio valentino Elpidio ai nn. 54441/322400 di repertorio, trascritta il 09/12/2011 a Finale Ligure ai nn. 9894/13384, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI.

Informazioni contenute nella sezione D della Nota di Trascrizione: SI PREMETTE QUANTO SEG HANNO CONTRATTO MATRIMONIO IN ALASSIO IL 28 OTTOBRE 2000 (ATTO DI MATRIMONIO N. 25, PARTE 1, ANNO 2000); ISUDDETTI SONO CONIUGATI IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI PER DICHIARAZIONE RESA AL MOMENTO DEL MATRIMONIO E NON HANNO FINO AD ORA COSTITUITO ALCUN FONDO PATRIMONIALE AI SENSI DEGLI ARTT. 167 SS. C.C.. CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO ELPIDIO VALENTINO DI ALASSIO DEL 19 GENNAIO 2005, N. 29.603 DI REP., REGISTRATO AD ALBENGA IL SUCCESSIVO 4 FEBBRAIO AL N. 594/1T F. TRASCritto A FINALE LIGURE IL 7 FEBBRAIO 2005 AI NN. 1741/10

A ACQUISTATO GLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO "B" DELLA PRESENTE NOTA. *** TUTTO CIO' PREMESSO I PREDETTI CONIUGI

ANNO CONVENUTO DI COSTITUIRE UN FONDO PATRIMONIALE, DESTINATO A FAR FRONTE AI BISOGNI DELLA PROPRIA FAMIGLIA COSTITUTASI A SEGUITO DEL PREDETTO MATRIMONIO SOTTO I SEGUENTI PATTI E CONDIZIONI. *** E' COSTITUITO DAI PREDETTI CONIUGI UN FONDO PATRIMONIALE, AI SENSI E PER GLI SS. C.C., SOPRA I BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DI LLA PRESENTE NOTA. *** I COSTITUITO HANNO PRECISATO CHE IL VINCOLO COSTITUITO CON IL TRASCRIVENDO ATTO GRAVA SUGLI IMMOBILI IN OGGETTO CON TUTTI GLI ACCESSORI E PERTINENZE, AZIONI, RAGIONI, USI E COMUNIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, SE E COME ESISTENTI. *** LE PARTI HANNO STABILITO, AI SENSI DELL'ART. 168 C.C., CHE LA PROPRIETA' DEI BENI COSTITUENTI IL FONDO PATRIMONIALE RIMANGA COSI' COME SPETTAVA PRIMA DELLA COSTITUZIONE DEL FONDO STESSO, SICCHE' IL TRASCRIVENDO ATTO NON PRODUCE IN ALCUN MODO TRASFERIMENTO DI DIRITTI IMMOBILIARI. *** AI SENSI DELL'ART. 180 C.C., AMMINISTRAZIONE ORDINARIA DEI BENI DEL FONDO PATRIMONIALE SPETTA DISGIUNTAMENTE AD ENTRAMBI I CONIUGI. IL COMPIMENTO DEGLI ATTI ECCEDENTI L'ORDINARIA AMMINISTRAZIONE, NONCHE' LA STIPULAZIONE DEI CONTRATTI CON I QUALI SI CONCEDONO DIRITTI PERSONALI DI GODIMENTO, L'ALIENAZIONE, LA COSTITUZIONE DI IPOTECA O DI QUALSIASI ALTRO VINCOLO SOPRA I BENI COSTITUITI IN FONDO, SPETTANO CONGIUNTAMENTE AD ENTRAMBI I CONIUGI. LE PARTI HANNO CONVENUTO ALTRESI' CHE, ANCHE IN PRESENZA DI FIGLI MINORI, PER L'ALIENAZIONE DEI BENI COSTITUITI IN FONDO PATRIMONIALE NON SARA' NECESSARIA ALCUNA AUTORIZZAZIONE GIUDIZIALE. ***

I COMPARENTI HANNO PRESO ATTO DELLA NECESSITA', PER EFFETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO DI DESTINAZIONE, CHE IL GODIMENTO DEI BENI ED I PROVENTI DAGLI STESSI RICAVATI, SIANO PER INTERO DESTINATI AL SODDISFACIMENTO DI INTERESSI FAMILIARI. A TAL FINE, LE STESSE PARTI HANNO PATTUITO CHE I PROVENTI PECUNIARI CHE POSSONO DERIVARE, IN PENDENZA DEL VINCOLO, DALLA LOCAZIONE DEI BENI O DALLA LORO EVENTUALE ALIENAZIONE, SIANO DIRETTAMENTE ACCREDITATI IN APPOSITO CONTO CORRENTE INTESTATO AD ENTRAMBI I CONIUGI CON LA MENZIONE DEL PRESENTE FONDO PATRIMONIALE, I CUI PRELIEVI SIANO FINALIZZATI, IN VIA ESCLUSIVA, AL SODDISFACIMENTO DI INTERESSI FAMILIARI. *** IN MERITO AI BENI COME SOPRA COSTITUITI, VINCOLATI AL COSTITUENDO FONDO PATRIMONIALE, LE PARTI HANNO RICONOSCIUTO E CONVENUTO CHE IL VINCOLO COSI' COSTITUITO SI TRASFERISCA SENZA EFFETTI NOVATIVI AD OGNI ALTRO BENE IMMOBILE, MOBILE ISCRITTO IN PUBBLICI REGISTRI O TITOLI DI CREDITO CHE SIANO ACQUISTATI DA _____ ON IL RICAVATO DELL'ALIENAZIONE DI TALE BENE. _____ ' HA DICHIARATO CHE I BENI COSTITUITI NEL PRESENTE FONDO PATRIMONIALE APPARTENGONO A LUI A TITOLO DI PIENA PROPRIETA', IN FORZA DEL TITOLO CITATO IN PREMessa. *** SONO CAUSE DI CESSAZIONE DEL FONDO PATRIMONIALE, OLTRE A QUELLE INDICATE NELL'ART. 171 COD. CIV., ANCHE LE CONVENZIONI MATRIMONIALI STIPULATE TRA I CONIUGI IN TAL SENSO. PERTANTO, AI SENSI DEGLI ARTT. 163 E 1372 C.C., IL FONDO PATRIMONIALE POTRA' ESSERE SCIOLTO CON IL CONSENSO DI ENTRAMBI I CONIUGI E, ANCHE IN PRESENZA DI FIGLI MINORI, SENZA NECESSITA' DI ALCUNA AUTORIZZAZIONE GIUDIZIALE. I COMPARENTI HANNO CONVENUTO INOLTRE CHE QUALSIASI MODIFICA DEL FONDO PATRIMONIALE ED, IN PARTICOLARE, L'ESCLUSIONE DI SINGOLI BENI DAL FONDO STESSO, POTRA' AVVENIRE, AI SENSI DELL'ART. 163 C.C., CON IL CONSENSO ESPRESSO DI ENTRAMBI I CONIUGI, MA SENZA NECESSITA' DI ALCUNA AUTORIZZAZIONE GIUDIZIALE, ANCHE IN PRESENZA DI FIGLI MINORI. *** LE PARTI HANNO PRECISATO CHE, AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEGLI IMMOBILI COSTITUITI IN FONDO PATRIMONIALE VEVA IL SEGUENTE NUMERO DI CODICE FISCALE: MSC BGI 47P12 A951M

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 insolite alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	

Come verificato presso gli uffici del Comune di Alassio a seguito di rilievo piano altimetrico è stata accertata la posizione del fabbricato esterna alla fascia dei 150 m del Rio Caudi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 19/01/2005), con atto stipulato il 19/01/2005 a firma di Dott. Valentino Elpidio ai nn. 29603/13596 di repertorio,

trascritto il 07/02/2005 a Finale Ligure ai nn. 1741/1016.

Compravendita immobiliare di terreno Fg. 18 Mapp. 1160 e fabbricato ad uso magazzino Cat. Catastale C/2 Fg. 18 Mapp. 1231

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di SUCCESSIONE (dal 16/11/2020 fino al 19/01/2005), registrato il 05/05/2001 a Albenga ai nn. 611/27

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di SUCCESSIONE (dal 16/11/2020 fino al 19/01/2005), registrato il 05/05/2001 a Albenga ai nn. 611/27

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di SUCCESSIONE (dal 16/11/2020 fino al 19/01/2005), registrato il 05/05/2001 a Albenga ai nn. 611/27

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **263/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di unità immobiliare ad uso magazzino-locale deposito eseguita in assenza di L.E. nel periodo compreso tra il 02/09/1967 e il 29/01/1977, presentata il 28/02/1995 con il n. 4277 di protocollo, rilasciata il 05/06/2001 con il n. 12831 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **13/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione per cambio di destinazione d'uso da magazzino in abitazione con box interrato e cantina pertinenziale , presentata il 10/10/2002 con il n. 23143 di protocollo, rilasciata il 14/03/2005 con il n. 5655 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

ISTANZA PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA IN VARIANTE AL P.C. 13/2005 N. **15775/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione per cambio di destinazione d'uso da magazzino in abitazione con box interrato e cantina pertinenziale - VARIANTE IN SANATORIA, presentata il 17/07/2007 con il n. 15775 di protocollo, titolo **non rilasciato**, agibilità **non rilasciata**.

Pratica edilizia depositata in sanatoria non corrispondente allo stato di fatto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n° 81 del 22/05/2001, l'immobile ricade in zona EA e CE3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona EA emergenze paesistico vegetazionali. Obbligo al mantenimento della copertura vegetale, divieto di realizzazione di nuovi volumi residenziali o turistici, salvo particolari disposizioni delle schede. E' consentito realizzare attrezzature e depositi in muratura, con H max di cm.350 utilizzando un indice volumetrico fondiario aggiuntivo (rispetto all'esistente) di 0,03 mc/mq. E' consentita l'installazione di serre ornamentali di modeste dimensioni con superficie coperta massima di 100 mq. E' consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate con le caratteristiche di cui all'art.24, a condizione che non comportino l'abbattimento di alberi ad alto fusto. Gli interventi sui fabbricati esistenti, nel rispetto dei valori ambientali propri dei singoli edifici, potranno essere attuati fino alla categoria "d2". Gli interventi sulla vegetazione, finalizzati a qualsivoglia realizzazione, sono da eseguirsi sulla base di puntuale progettazione a mente dell'art.36. Zone CE di agglomerazione rurale e di presidio ambientale. Il regime di attuazione è la concessione edilizia convenzionata ai sensi dell'articolo 36 comma 4 della LUR con preventivo SOI esteso all'intero comparto. L'indice proprio della zona "CE" è di 0,02 mq/mq, mentre la quota

rimanente, fino all'indice di utilizzazione massimo consentito ($I_u = 0,04$ mq/mq), deriva dal trasferimento degli indici di utilizzazione propri delle circostanti zone E1, E2, TE situate all'interno dell'ambito, nel raggio di 500 metri dal fondo in cui si interviene. Le indicazioni relative a numero e dimensioni delle nuove costruzioni realizzabili nelle zone CE, riportate al quadro C delle schede normative di ciascun ambito agricolo, nonché la preventiva redazione di schemi di assetto, hanno carattere prescrittivo. Lo SAU, nelle zone CE dove è prescritto, può prevedere la riduzione del distacco stradale, fino al limite minimo di metri 5, quando ciò favorisce processi di aggregazione dei corpi di fabbrica, ovvero una più idonea collocazione degli stessi in relazione all'andamento del terreno e ai profili paesistici. Gli asservimenti nelle zone esterne saranno trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e saranno vincolati a un rapporto di pertinenzialità rispetto al lotto edificabile. La convenzione dovrà disciplinare: - programma e impegni di attuazione delle urbanizzazioni primarie con particolare riferimento alle strade di accesso, alle reti fognarie, acquedotto, energia elettrica e gas; - monetizzazione delle urbanizzazioni secondarie; - impegni per il presidio e la riqualificazione ambientale delle zone di intervento o semplicemente asservite (sistemazioni del terreno, rifacimento muri di fascia, raccolta, captazione e drenaggio delle acque, piantumazioni e coltivazioni) secondo criteri di progettazione da redigersi in base alle indicazioni dell'art.36.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per l'unità edificata con titolo edilizio P.C. 13 del 14/03/2005 si rimanda ai costi di regolarizzazione determinati nel precedente Lotto 1 di perizia che sotto l'aspetto urbanistico e catastale dovranno essere trattati nella loro globalità. Vengono inseriti costi di regolarizzazione edilizia e catastale pertinenti al solo Lotto 2 relativi alla rimozione e demolizione dei muri perimetrali con relativo interrimento del volume magazzino realizzato in difformità. Si rimarca, come già citato nel Lotto 1, che i valori di regolarizzazione e modifica sono stati determinati in relazione alle norme di Piano Urbanistico vigente e con applicazione della recente modifica del D.P.R. 380/2001 di cui al decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024 con aspetti fondamentali per l'attuazione in fase di definizione. Per le opere strutturali si ribadisce la necessità dell'ottenimento dell'Autorizzazione in sanatoria in zona sismica 2. I costi di regolarizzazione dovranno essere approfonditi e valutati da tecnico strutturista in ragione delle strutture realizzate.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione magazzino con servizio igienico (normativa di riferimento: Norme di piano Comune di Alassio)

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere edilizie di messa in pristino mediante l'eliminazione di mano magazzino con presenza di vano servizio igienico piano primo interrato: €15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 gg.

Questa situazione è riferita solamente a

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata rappresentazione grafica unità ad uso autorimessa

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche onnicomprensive di spese, oneri previdenziali ed IVA per redazione Denuncia di Variazione Catastale unità ad uso autorimessa: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg..

La regolarizzazione sotto il profilo catastale dovrà essere redatta e depositata solo successivamente alla regolarizzazione urbanistica presso gli uffici comunali del Comune di Alassio

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ALASSIO REGIONE CAUDI 4

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a ALASSIO REGIONE CAUDI 4, della superficie commerciale di **32,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Autorimessa di ampia metratura a servizio dell'unità principale Lotto 1 della presente perizia posta al piano primo interrato composta da vano regolare . L'unità edificata in difformità al titolo edilizio Permesso di Costruire 13/2005 risulta alla data di rilievo composta da autorimessa e magazzino dotato di servizio igienico.

A seguito delle verifiche presso gli uffici comunali del Comune di Alassio l'unità dovrà essere sottoposta ad opere di regolarizzazione edilizia ed urbanistica con esecuzione di opere di adeguamento e deposito di Accertamento di Conformità con eliminazione del magazzino a cui è collegato e del relativo servizio igienico che dovrà comprendere la demolizione dei muri perimetrali e il completo riempimento del volume.

Il titolo abilitativo, P.C. 13/2005 prevedeva la realizzazione di unità a destinazione autorimessa collegata alla cantina posta al piano primo interrato del sub. 1 (Lotto 1 di perizia)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1231 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 40 mq, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: Regione Caudi S.N.C. , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 29/05/2000 pratica n. 73192 in atti dal 29/05/2000, variazione del classamento del 15/12/2009 pratica n. SV234362, variazione in data 09/11/2015 per inserimento dati di superficie
Coerenze: Nord e Ovest terrapieno, Est unità sub. 1, Sud strada su terreno mappale 1160
Toponomio da aggiornare

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



ACCESSO AUTORIMESSA



ACCESSO AUTORIMESSA



ACCESSO AUTORIMESSA



INTERNO AUTORIMESSA



INTERNO AUTORIMESSA



INTERNO AUTORIMESSA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Albenga Km. 8,00, Imperia km. 26,00, Savona Km. 43,00). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



INDIVIDUAZIONE



STRADA REGIONE CAUDI



STRADA REGIONE CAUDI

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:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità con ampio accesso carrabile dalla via Regione Caudi, ha le seguenti caratteristiche e finiture: struttura in conglomerato cementizio, paramento esterno muratura perimetrale rivestita in pietra e paramento interno in intonaco tinteggiato, accesso dotato di serranda basculante in alluminio preverniciato, pavimentazione in grès porcellanato, serramento interno blindato su varco di collegamento con unità sub. 1, impianto elettrico sotto traccia.



MAGAZZINO NON CONFORME AL TITOLO EDILIZIO



SERVIZIO IGIENICO NON CONFORME AL TITOLO EDILIZIO



MAGAZZINO NON CONFORME AL TITOLO EDILIZIO



MAGAZZINO NON CONFORME AL TITOLO EDILIZIO



MAGAZZINO NON CONFORME AL TITOLO EDILIZIO

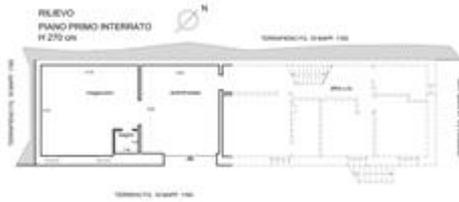
CONSISTENZA:

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

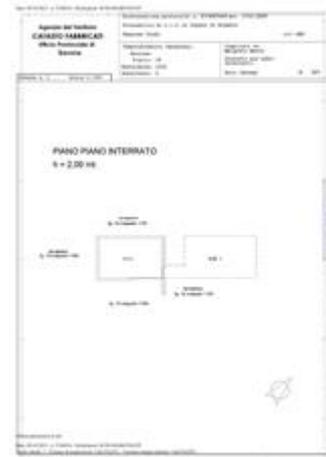
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	32,16	x	100 %	=	32,16

Totale:	32,16	32,16
----------------	--------------	--------------



RILIEVO PIANO PRIMO INTERRATO

PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI
AUTORIMESSA**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 01/08/2023
 Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
 Descrizione: abitazione
 Indirizzo: VIA PRIVATA CAZULINI
 Superfici principali e secondarie: 42
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 65.684,00 pari a 1.563,90 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 01/04/2022
 Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
 Descrizione: Abitazione
 Indirizzo: Regione Fenarina
 Superfici principali e secondarie: 17
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 28.961,00 pari a 1.703,59 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione della valore del bene è stato adottato metodo sintetico comparativo: procedimento di stima con determinazione del valore del bene economico mediante paragone con altri beni aventi eguali o simili caratteristiche, ubicati nella stessa zona o in zone immediatamente limitrofe di cui sono noti i valori determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la rilevazione dei dati immobiliari si è provveduto ad eseguire ricerca mirata mediante consultazione inserzioni immobiliari e consultazione del Borsino Immobiliare dei Prezzi "Comparabilitalia.it" da cui sono stati desunti gli estremi di compravendite recenti di beni assimilabili; successivamente sono stati consultati, presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i relativi atti di compravendita immobiliare con reperimento dei prezzi reali di immobili derivanti da recenti rogiti notarili. Verificate le caratteristiche dell'unità, la sottoscritta, valutati i valori medi reperiti di unità riconducibili all'abitazione oggetto di valutazione applica valore unitario pari a €/mq. 1.600,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,16 x 1.600,00 = **51.456,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 51.456,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 51.456,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione della valore del bene è stato adottato metodo sintetico comparativo: procedimento di stima con determinazione del valore del bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella stessa zona o in zone immediatamente limitrofe di cui sono noti i valori determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Finale Ligure, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Alassio, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Comparabilitalia

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	box doppio	32,16	0,00	51.456,00	51.456,00
				51.456,00 €	51.456,00 €

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: **€. 7.718,40**
 Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.600,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 28.137,60**

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: **€. 28.137,60**
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: **€. 21.103,20**

data 14/08/2024

il tecnico incaricato
 Elena Schiappacasse