



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 130/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Condominio Roberta Di Cairo Montenotte

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
D.ssa ANNA FERRETTI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/12/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:  
**Riccardo Invernizzi**  
CF: NVRRCR64C17B885P  
con studio in CELLE LIGURE (SV) VIA I MAGGIO 7  
telefono: 3487844039  
fax: 010  
email: [rinvnizzi@libero.it](mailto:rinvnizzi@libero.it)  
PEC: [riccardo.invernizzi2@archiworldpec.it](mailto:riccardo.invernizzi2@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 130/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CAIRO MONTENOTTE via GUIDO FERRARO 3, della superficie commerciale di 113,72 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di perizia, si trova in una zona centrale, adiacente al centro storico di Cairo Montenotte, e posto sul lungo fiume. La zona è tranquilla, molto ben servita dai mezzi pubblici, che permettono di raggiungere le località vicine e Savona in poco tempo; nei pressi si trovano parecchi negozi, un supermercato, banche, il palazzo comunale, l'ospedale ed altri servizi; la viabilità è scorrevole e vi sono sufficienti parcheggi.

L'edificio ha caratteri tipologici architettonici gradevoli, e finiture datate ma di qualità accettabile, vi si accede dalla via Guido Ferraro, e si sale in ascensore fino al quinto piano, successivamente si percorre un'ulteriore rampa di scale fino ad arrivare all'ingresso dell'alloggio.

Si entra su un grande vano che disimpegna tutte le altre stanze: a sinistra abbiamo una prima camera, successivamente una cucina e di seguito il soggiorno principale; proseguendo lungo il perimetro esterno si ha un'altra sala e il bagno. Sulla destra dell'ingresso si ha una dispensa, attualmente adibita a ripostiglio e lavanderia.

Tutte le stanze sono dotate di una o più porte finestre che danno su altrettanti piccoli poggiali ricavati nello spessore tra la falda di copertura inclinata e la muratura perimetrale (vedi disegno e foto): le due pareti, formano un intercapedine con sezione triangolare, che alla base è larga circa 80 cm e in alto si chiude a 0. Detta intercapedine è accessibile dal terrazzino della prima camera, da quello della cucina e da quello del bagno ed è utilizzata come ripostiglio.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato, ed è contabilizzato mediante valvole dotate di contatore; pertanto i consumi e relativi costi vengono calcolati sommando una quota fissa, calcolata in proporzione ai millesimi del riscaldamento, ed una quota variabile calcolata in base ai consumi, (che in caso di non utilizzo è uguale a 0)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6, interno 16, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 421 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: via GUIDO FERRARO N. 3 INT. 16, piano: 6, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: A PARTIRE DA NORD OVEST IN SENSO ORARIO: DISTACCO SU VIA G FERRARO, DISTACCO SU C.SA DANTE ALIGHIERI, ALLOGGIO CON INGRESSO CIV 73, VANO ASCENSORE, VANO SCALA, ALLOGGIO INT. 17 CON ACCESSO DAL CIV 5

L'ALLOGGIO E' DI PROPRIETA' DI \*\*\*\*\*: 1/2 DI PROPRIETA' IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON \*\*\*\*\* E 1/2 DI

## PROPRIETA' IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	113,72 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.304,32
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.304,32
Data della valutazione:	11/12/2024

## 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: *Nessuno.*

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/10/2006 a firma di NOTAIO GIANCARLO LASAGNA ai nn. 104368/23367 di repertorio, iscritta il 02/11/2006 a SAVONA ai nn. 12622/2542, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 168 concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 330000.

Importo capitale: 165000.

Durata ipoteca: 15

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 12/04/2007 a firma di SESTRI SPA ai nn. 104833/103 di repertorio, iscritta il 19/04/2007 a SAVONA ai nn. 4746/1191, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 300 IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/73.

Importo ipoteca: 4296,98.

Importo capitale: 2148,49.

CANCELLAZIONE TOTALE CON ANNOTAZIONE 6013/686 DEL 25/06/2012

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/12/2013 a firma di NOTAIO PAOLO VIGLINO ai nn. 28637/10323 di repertorio, iscritta il 12/12/2013 a SAVONA ai nn. 10649/1290, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0161 CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 60000.

Importo capitale: 30000.

Durata ipoteca: 2

ipoteca , stipulata il 09/09/2016 a firma di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA ai nn. 1506/10316 di repertorio, iscritta il 13/09/2016 a SAVONA ai nn. 8460/1226, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 235400,74.

Importo capitale: 117700,37

ipoteca , stipulata il 08/06/2023 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE ai nn. 3234/10323 di repertorio, iscritta il 09/06/2023 a SAVONA ai nn. 6080/606, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 185896,20.

Importo capitale: 92948,10

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/07/2024 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 2496/2024 di repertorio, trascritta il 01/08/2024 a SAVONA ai nn. 7827/6524, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 726 VERBLE DI PIGORAMENTO IMMOBILI

#### 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>€. 2.000,00</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>€. 12.566,21</b>
Millesimi condominiali:	<b>27,90</b>

Ulteriori avvertenze:

N.B. LE SPESE CONDOMINIALI SONO MOLTO VARIABILI ESSENDO IN ESSE COMPRESA LA QUOTA DEL RISCALDAMENTO CONDOMINIALE, CHE VARIA DI PARECCHIO IN

FUNZIONE DEI CONSUMI RICONTRATI SULLE TERMOVALVOLE , PURAMENTE A TITOLO INDICATIVO, ALCUNI IMMOBILI DELLO STESSO EDIFICIO HANNO SPESE PARI A 1300-1500€ /ANNO FINO AD ARRIVARE, PER GLI APPARTAMENTI PIU' GRANDI E PEGGIO ESPOSTI A OLTRE 3000 €/ANNO

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

L'IMMOBILE ATTUALE RISULTA INTESATATO PER 1/2  
COMUNIONE DEI BENI C 1/2 REGIME DI  
REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI,

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/10/2006), con atto stipulato il 25/10/2006 a firma di notaio lasagna giancarlo ai nn. 104367/23366 di repertorio, trascritto il 02/11/2006 a savona ai nn 12621/7978

ACQUISIZIONE DA PARTE DI LA QUOTA DI  
'ALTRA QUOTE ERA GIA' DI PROPRIE COMUNIONE CON

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 08/11/1985), con atto stipulato il 07/11/1985 a firma di NOTAIO DOMENICO ROSSI ai nn. 8052/6444 di repertorio, trascritto il 08/11/1985 a SAVONA ai nn. 8052/6444

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/1985 fino al 25/10/2006), con atto stipulato il 07/11/1985 a firma di NOTAIO DOMENICO ROSSI ai nn. 8052/6444 di repertorio, trascritto il 08/11/1985 a SAVONA ai nn. 8052/6444.

ACQUISTO DI 1/1 PROPRIETA' IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CO

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/1985 fino al 25/10/2006), con atto stipulato il 07/11/1985 a firma di NOTAIO DOMENICO ROSSI ai nn. 8052/6444 di repertorio, trascritto il 08/11/1985 a SAVONA ai nn. 8052/6444.

ACQUISTO DI 1/1 PROPRIETA' IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON

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

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

Concessione edilizia N. **17/176** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI UNA CASA CIVILE (ang. C.so Dante Alighieri), rilasciata il 25/01/1968 con il n. 1/176 di protocollo, agibilità del 29/05/1970

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **889/85**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA LOCALE SOFFITTA A INTERA UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA A CIVILE ABITAZIONE, presentata il 25/10/1985 con il n. prot 21179 di protocollo, rilasciata il 09/07/1997 con il n. 24450 di protocollo, agibilità del 09/07/1997

con il n. 24450 di protocollo

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47 N. **1330/89**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di rifacimento pavimentazione rifacimento bagno con sostituzione componenti, intonacatura, tinteggiatura e controsoffittatura, presentata il 20/01/1989 con il n. prot. 1330 di protocollo, rilasciata il 20/01/1989 con il n. prot. 1330 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

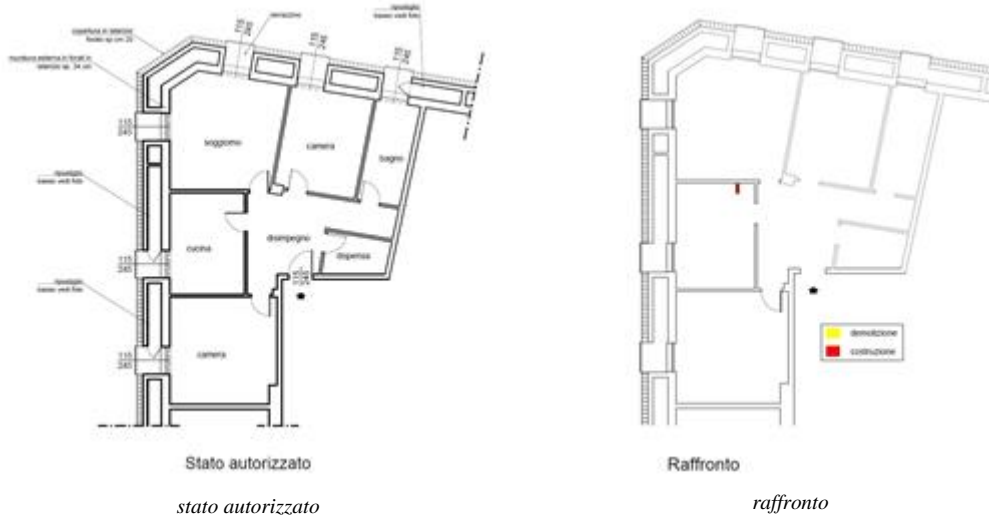
PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera della Giunta Comunale nr 159 del 15/11/2016, l'immobile ricade in zona Bd - Bd1 - Tessuti urbani. Norme tecniche di attuazione ed indici: **OGGETTO DELLA ZONA** Aree comprese nei tessuti urbani caratterizzati da edifici con tipologie eterogenee (condomini e case mono-bifamigliari) realizzati in epoche diverse e prive di caratteri architettonici aggreganti. Nella zona edificata ed urbanizzata si prevedono contenuti incrementi insediativi. **DESTINAZIONE D'USO CONSENTITE** a) Residenza, uffici, studi professionali, attività~ direzionali, servizi di carattere pubblico o privati, ricettività turistica ed alberghiera, attività ricreative e per lo spettacolo, escluse sale giochi, discoteche e sale da ballo anche appartenenti a circoli privati. b) Attività commerciali (nei limiti di cui alla D.C.R. 29/1999) aventi superficie non superiore a 300 mq al netto delle murature, van! scala e ascensore, compresi eventuali magazzini, depositi ed uffici. Da tale limite sono escluse le attività di ristorante. c) Attività artigianali, depositi o magazzini aventi una superficie non superiore a 300 mq al netto delle murature, vani scala ed ascensore compatibili con la residenza, previo parere dell'A.S.L. competente per territorio che dovrà accertare la corrispondenza delle stesse ai requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia. Non sono comunque consentite le attività di 1 classe di cui all'art. 216 del T.U.L.S. ricomprese nell'elenco del O.M. 05.09.1994 e successive modificazioni ed integrazioni. **INTERVENTI CONSENTITI** In assenza di S.U.A. interventi fino alla nuova costruzione. In presenza di S.U.A. interventi fino alla ristrutturazione urbanistica. **MODALITA' DI ATTUAZIONE** Con concessione diretta nei casi di interventi sul patrimonio esistente e di ampliamenti volumetrici contenuti entro il 20% delle volumetrie esistenti al momento dell'adozione del piano. Concessione convenzionata in caso di nuova costruzione. Interventi con S.U.A di approvazione Comunale con obiettivo primario di riordinare attraverso un insieme sistematico di interventi quelle porzioni di tessuto urbane che per incongruo sviluppo o cattivo stato di conservazione manifestano elementi di discontinuità con il contesto urbanizzato circostante. Lo S.U.A. potrà comprendere aree edificabili ed aree destinate a servizi anche non contigue ma comprese nella stessa zona a condizione che sussista tra di esse, un rapporto di funzionalità complessiva. Per le aree a servizi comprese all'interno degli S.U.A. rimane ferma, per tutta la loro estensione, la destinazione prevista. **INDICI E PARAMETRI** a) Indice di edificabilità fondiario  $I_f = 2,0$  mc/mq b) Indice di edificabilità territoriale  $I_t = 0,8$  mc/mq c) Altezze massime  $H_m$  18 m d) Distanza minima da confine 5m e) Distanza minima tra fabbricati 10 m f) Parcheggi a servizio dell'insediamento (di cui almeno il 50% ad uso pubblico) come previsto dall'art. 18 della Legge 06/08/1967, n. 765 modificato dalla Legge 24/03/1989, n. 122, - residenza - studi professionali 13 mq/100 mc - artigianato 10 mq/100 mc - commercio, ricettività turistica e assimilabili 25 mq/100 mc - attività direzionali 25 mq/100 mc g) Verde Privato o condominiale 5 mq/100 mc

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

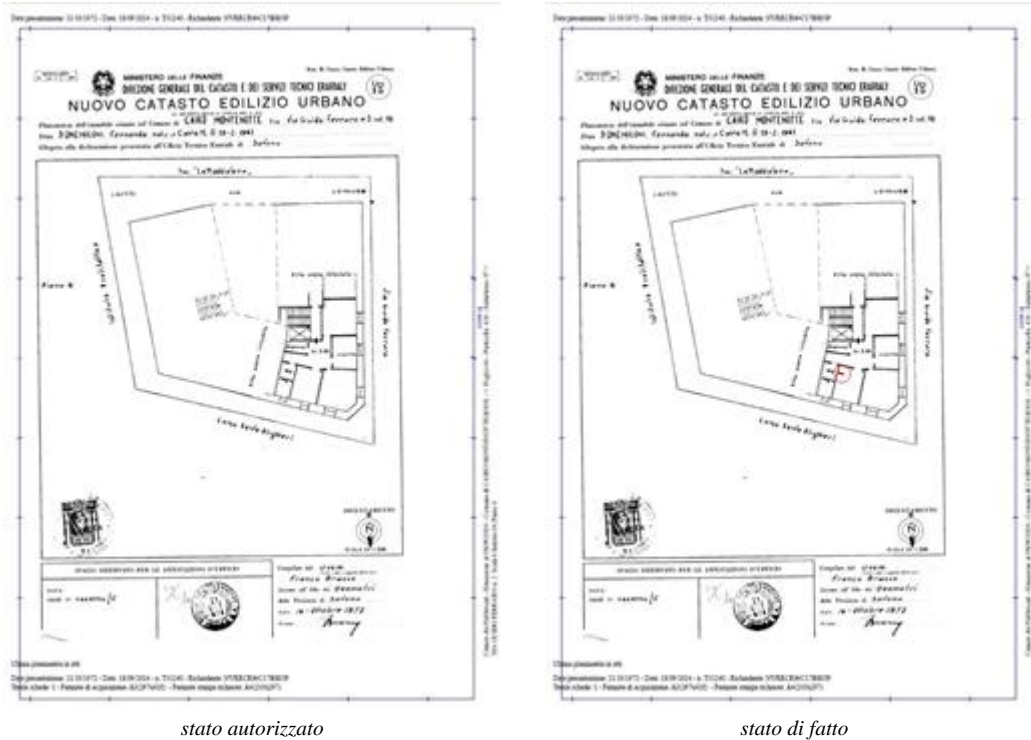
Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria opere interne ai sensi art. 22 L.R. 16/2008  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica docfa  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca dichiarazione di conformità

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

BENI IN CAIRO MONTENOTTE VIA GUIDO FERRARO 3

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAIRO MONTENOTTE via guidò ferraro 3, della superficie commerciale di **113,72** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di perizia, si trova in una zona centrale, adiacente al centro storico di Cairo Montenotte, e posto sul lungo fiume. La zona è tranquilla, molto ben servita dai mezzi pubblici, che permettono di raggiungere le località vicine e Savona in poco tempo; nei pressi si trovano parecchi negozi, un supermercato, banche, il palazzo comunale, l'ospedale ed altri servizi; la viabilità è scorrevole e vi sono sufficienti parcheggi.

L'edificio ha caratteri tipologici architettonici gradevoli, e finiture datate ma di qualità accettabile, vi si accede dalla via Guido Ferraro, e si sale in ascensore fino al quinto piano, successivamente si percorre un'ulteriore rampa di scale fino ad arrivare all'ingresso dell'alloggio.

Si entra su un grande vano che disimpegna tutte le altre stanze: a sinistra abbiamo una prima camera, successivamente una cucina e di seguito il soggiorno principale; proseguendo lungo il perimetro esterno si ha un'altra sala e il bagno. Sulla destra dell'ingresso si ha una dispensa, attualmente adibita a ripostiglio e lavanderia.

Tutte le stanze sono dotate di una o più porte finestre che danno su altrettanti piccoli poggiosi ricavati nello spessore tra la falda di copertura inclinata e la muratura perimetrale (vedi disegno e foto): le due pareti, formano un intercapedine con sezione triangolare, che alla base è larga circa 80 cm e in alto si chiude a 0. Detta intercapedine è accessibile dal terrazzino della prima camera, da quello della cucina e da quello del bagno ed è utilizzata come ripostiglio.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato, ed è contabilizzato mediante valvole dotate di contatore; pertanto i consumi e relativi costi vengono calcolati sommando una quota fissa, calcolata in proporzione ai millesimi del riscaldamento, ed una quota variabile calcolata in base ai consumi, (che in caso di non utilizzo è uguale a 0)



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6, interno 16, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 421 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: via GUIDO FERRARO N. 3 INT. 16, piano: 6, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: A PARTIRE DA NORD OVEST IN SENSO ORARIO: DISTACCO SU VIA G FERRARO, DISTACCO SU C.SA DANTE ALIGHIERI, ALLOGGIO CON INGRESSO CIV 73, VANO ASCENSORE, VANO SCALA, ALLOGGIO INT. 17 CON ACCESSO DAL CIV 5

L'ALLOGGIO E' DI PROPRIETA' DI \*\*\*\*\*: 1/2 DI PROPRIETA' IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON \*\*\*\*\* E 1/2 DI PROPRIETA' IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.



*vista generale*



*particolare di accesso alle intercapedini*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico di Cairo Montenotte.



*Cairo Montenotte - il centro storico*



*Cairo Montenotte - il centro storico*

#### SERVIZI

farmacie	buono	
negozi al dettaglio	buono	
palestra	buono	
polizia	al di sopra della media	
scuola elementare	al di sopra della media	
scuola per l'infanzia	buono	
scuola media inferiore	buono	
scuola media superiore	buono	
ospedale	al di sopra della media	
COLLEGAMENTI	buono	
autobus	buono	
ferrovia	nella media	
autostrada distante 8,7 km	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	
panoramicità:	ottimo	
livello di piano:	ottimo	
stato di manutenzione:	buono	
luminosità:	ottimo	
qualità degli impianti:	buono	
qualità dei servizi:	ottimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[134,36 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 07202446451 registrata in data 06/10/2024

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	109,72	x	100 %	=	109,72
terrazzini	7,62	x	30 %	=	2,29
intercapedini	6,84	x	25 %	=	1,71
<b>Totale:</b>	<b>124,18</b>				<b>113,72</b>



Stato di fatto  
planimetria stato attuale

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/07/2024

Fonte di informazione: Alba casa immobiliare Carcare

Descrizione: Quadrilocale in vendita in corso Dante Alighieri s.n.c

Indirizzo: corso Dante Alighieri s.n.c

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.000,00 pari a 866,67 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/09/2024

Fonte di informazione: ABITARE SAVONA Corso Italia 175, Savona, 17100

Descrizione: Quadrilocale in vendita in via Guido Ferraro

Indirizzo: via Guido Ferraro

Superfici principali e secondarie: 138

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.014,49 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/08/2024

Fonte di informazione: CAIRO IMMOBILIARE service Via Martiri Libertà 12, Cairo montenotte, 17014

Descrizione: Quadrilocale in vendita in via Guido Ferraro, 7

Indirizzo: Via Guido Ferraro

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 721,65 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/02/2024

Fonte di informazione: Alba casa immobiliare piazza germano 3, Carcare, 17043

Descrizione: Appartamento in vendita in corso Dante s.n.c

Indirizzo: corso Dante s.n.c

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 1.136,36 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del valore dell'appartamento si è rilevato che il mercato immobiliare della zona ha avuto una crisi più marcata rispetto ad altre zone limitrofe: sebbene molto vicino a Savona (20 km), e raggiungibile con autostrada, strada provinciale e treno, ha avuto un calo superiore ad alcune zone periferiche di Savona, dove vi sono stati deprezzamenti del 30/40%, riferiti ad appartamenti comunque più comodi e vicini al centro e con clima più favorevole rispetto a questa realtà. La forte crisi industriale che ha colpito il confinante polo produttivo tecnologico e la vicina cokeria, ha provocato un crollo in quella percentuale di domanda di soggetti legati alle possibilità lavorative della zona.

La vicinanza agli insediamenti produttivi, è comunque interessante per tutti coloro che lavorano nell'area o per trasferisti legati al suindicato polo tecnologico-industriale.

I valori rilevati in zona se riferiti comunque ad appartamenti in condizioni manutentive simili fanno rilevare una media dei prezzi pari a 934,79 € /mq, considerando che vista l'esigua metratura dell'immobile, il valore a mq è sempre sensibilmente superiore a quello di appartamenti più ampi. L'osservatorio OMI oscilla, per le case di tipo economico, tra 900,00 e 1.350,00 €/mq. Il valore medio a metro quadro dell'immobile, ricade all'interno di tali valori per cui è plausibile.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	113,72	x	934,79	=	<b>106.304,32</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 106.304,32</b>
--	----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 106.304,32</b>
---	----------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è il metodo sintetico comparativo diretto che si basa sul confronto dell'immobile in esame con altri immobili con analoghe caratteristiche tipologiche, stato manutentivo,

caratteristiche distributive e posizione, per i quali risultano noti i prezzi di mercato. Tali valori di mercato sono stati rilevati da compravendite effettuate di recente, da offerte di vendita presenti nelle agenzie immobiliari della zona e dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata in base a misurazioni effettuate sul posto e calcolata ai sensi del DPR 138/1998 utilizzando come superficie di riferimento il metro quadrato lordo commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di SAVONA, conservatoria dei registri immobiliari di SAVONA, ufficio tecnico di CAIRO MONTENOTTE, agenzie: Alba casa immobiliare Carcare, ABITARE SAVONA Corso Italia 175, Savona, 17100, CAIRO IMMOBILIARE service Via Martiri Libertà 12, Cairo Montenotte, , osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA ENTRATE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	113,72	0,00	106.304,32	106.304,32
				<b>106.304,32 €</b>	<b>106.304,32 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 106.304,32**

**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: **€. 106.304,32**

**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: **€. 79.728,24**

data 11/12/2024

il tecnico incaricato  
Riccardo Invernizzi