



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

192/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA PAOLA A. DI LORENZO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Emmanuele Auxilia

CF:XLAMNL66M27I480I

con studio in SAVONA (SV) LARGO DEI VEGERIO 6

telefono: 019821847

fax: 019853143

email: emmanuele.auxilia@studioauxilia.it

PEC: emmanuele.auxilia@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 192/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Porzione di corte urbana a CELLE LIGURE Via Marconi 34, frazione Piani di Celle, della superficie commerciale di **7,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto del secondo lotto è una piccola striscia di terreno costituente corte urbana e facente parte del fabbricato di civile abitazione denominato condominio “Marconi” avente accesso da via Marconi al civ. 34 in comune di Celle Ligure.

Per la descrizione generale del fabbricato si rimanda al lotto 1

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T ed è privo di identificativo/numero interno.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del Comune di Celle Ligure

- foglio 6 particella 461 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 7 mq, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi n. 32, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** .

Dati derivanti da: Variazione del 19/05/2008 Pratica n. SV0097659 per Apposizione Riserva 1 n. 7358.1/2008 e precedenti: Variazione del 29/09/2005 Pratica n. SV0110573 per Diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione – frazionamento e fusione – variazione di toponomastica n. 5308.1/2005; in precedenza l'immobile era identificato – in maggio porzione – come Foglio 6 part. 641 cat. D/3 – derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: corte giardino appartamento individuato con il sub. 27, muratura perimetrale e corte fabbricato individuato con il mappale 354

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel periodo antecedente al 1° settembre 1967, ristrutturato negli anni 2003/2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.000,00
Data della valutazione:	08/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione Edilizia, stipulata il 08/08/2003 a firma di Silvano Ferrando Segretario Comunale ai nn. 2701 di repertorio, registrata il 08/10/2023 a Savona ai nn. 3062, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto pubblico.

La Convenzione prevedeva la cessione dell'immobile oggetto della presente relazione a favore del *** DATO OSCURATO *** di *** DATO OSCURATO *** a fronte dello scomputo di una quota pari ad € 25.000,00 degli oneri dovuti per l'intervento di recupero, ampliamento, ristrutturazione e cambio d'uso. La medesima convenzione stabiliva altresì che l'immobile avrebbe dovuto essere consegnato all'amministrazione comunale in epoca antecedente al rilascio del certificato di agibilità e che avrebbe dovuto essere successivamente ceduto in proprietà alla medesima amministrazione. Nonostante quanto previsto dalla convenzione l'atto di cessione non è mai stato stipulato né trascritto e quanto previsto non è di conseguenza opponibile alla procedura in corso.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/03/2003 con atto a firma di Domenico Manuti Notaio in Varazze ai nn. 129560 di repertorio, iscritta il 13/03/2003 a Savona ai nn. 3406 R.G. - 521 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: € 3.000.000,00.

Importo capitale: € 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 12 anni e 3 mesi.

Per maggior dettaglio si rimanda al lotto I.

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/03/2003 con atto a firma di Domenico Manuti Notaio in Varazze ai nn. 129560 di repertorio, iscritta il 28/02/2023 a Savona ai nn. 1952 R.G. - 176 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca di rinnovazione di ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: € 3.000.000,00.

Importo capitale: € 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 12 anni e 3 mesi.

Per maggior dettaglio si rimanda al lotto I.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, emesso il 17/12/2022 con atto a firma di Tribunale di Savona ai nn. 3488 di repertorio, trascritto il 05/01/2023 a Savona ai nn. 135 R.G. - 112 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento per cui si procede; la descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento e nella relativa nota è coerente con quanto rilevato in sede di accesso e coincide con quanto oggetto di relazione, per maggiori dettagli si rimanda a quanto già relazionato per il lotto I

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Per quanto eventualmente utile si segnala che la porzione di corte è gravata da una servitù impiantistica (scarico canna fumaria e scarico pluviali) a favore del confinante fabbricato individuato con il civ. 30 di via Marconi

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 05/03/2003), con atto stipulato il 05/03/2003 a firma di Domenico Manuti Notaio in Varazze ai nn. 129281 di repertorio, registrato il 20/03/2003 a Savona ai nn. 940 serie IV, trascritto il 11/03/2003 a Savona ai nn. 3308 r.g. - 2548 r.p..

Il titolo è riferito solamente a porzioni immobiliari identificate al CT al foglio 6 con i mappali 461, 773, 584 e 1386 e al CU al foglio 6 con il mappale 461 nat. D/3.

Per maggior dettaglio si rimanda a quanto già relazionato per il lotto I

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 30/09/2005), con atto stipulato il 30/09/2005 a firma di Domenico Manuti Notaio in Varazze ai nn. 142.674 di repertorio, registrato il 04/10/2005 a Savona ai nn. 5303 serie IV, trascritto il 05/10/2005 a Savona ai nn. 12346 r.g. - 7136 r.p..

Il titolo è riferito solamente a porzione immobiliare identificata al CT foglio 6 mappale 1558.

Per maggior dettaglio si rimanda a quanto già relazionato per il lotto I

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di denuncia di successione (dal

18/03/1996 fino al 05/03/2003), registrato il 16/09/1996 a Savona ai nn. n. 63 vol. 1021, trascritto il 16/02/1998 a Savona ai nn. 931 r.p..

Il titolo è riferito solamente a porzioni immobiliari identificate al CT al foglio 6 con i mappali 461, 773, 584 e 1386 e al CU al foglio 6 con il mappale 461 nat. D/3.

Per maggior dettaglio si rimanda a quanto già relazionato per il lotto I

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di denuncia di successione (dal 18/03/1996 fino al 20/09/2005), con atto stipulato il 28/09/2023, registrato il 16/09/1996 a Savona ai nn. n. 63 vol. 1021, trascritto il 16/02/1998 a Savona ai nn. 931 r.p..

Il titolo è riferito solamente a porzione di corte identificata con il mappale 1558 foglio 6.

Per maggior dettaglio si rimanda a quanto già relazionato per il lotto I

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **3388/2475** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso dell'ex discoteca Thenax, presentata il 11/02/2003 con il n. 2475 di protocollo, rilasciata il 23/08/2003 con il n. 3388 di protocollo, agibilità del 10/01/2006 con il n. 16909 di protocollo.

Per maggior dettaglio si rimanda al lotto I.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CELLE LIGURE VIA MARCONI 34, FRAZIONE PIANI DI CELLE

**PORZIONE DI CORTE URBANA COSTITUENTE
COPERTURA DI**

DI CUI AL PUNTO A

Porzione di corte urbana a CELLE LIGURE Via Marconi 34, frazione Piani di Celle, della superficie commerciale di **7,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto del secondo lotto è una piccola striscia di terreno costituente corte urbana e facente parte del fabbricato di civile abitazione denominato condominio “Marconi” avente accesso da via Marconi al civ. 34 in comune di Celle Ligure.

Per la descrizione generale del fabbricato si rimanda al lotto 1

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T ed è privo di identificativo/numero interno.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del Comune di Celle Ligure

- foglio 6 particella 461 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 7 mq, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi n. 32, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** .

Dati derivanti da: Variazione del 19/05/2008 Pratica n. SV0097659 per Apposizione Riserva 1 n. 7358.1/2008 e precedenti: Variazione del 29/09/2005 Pratica n. SV0110573 per Diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione – frazionamento e fusione – variazione di toponomastica n. 5308.1/2005; in precedenza l'immobile era identificato – in maggio porzione – come Foglio 6 part. 641 cat. D/3 – derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: corte giardino appartamento individuato con il sub. 27, muratura perimetrale e corte fabbricato individuato con il mappale 354

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel periodo antecedente al 1° settembre 1967, ristrutturato negli anni 2003/2005.



Condominio Marconi - viste generali esterne da sud est



Condominio Marconi - scala di accesso all'area comune al piano terreno



Condominio Marconi - viste generali esterne da nord ovest



Condominio Marconi - vista fronte nord ovest e area comune al piano terreno



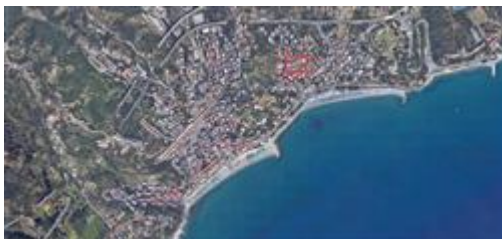
Condominio Marconi - vista scala di accesso alla terrazza comune



Condominio Marconi - vista rampa di accesso ai box interrati

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono ALBISOLA SUP. (3 KM) VARAZZE (2.7 KM) SAVONA (9 KM) GENOVA (40 KM) ALESSANDRIA (62 KM) TORINO (125 KM) MILANO (164 KM)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Localizzazione fabbricato a livello comunale



Localizzazione fabbricato a livello di quartiere



Individuazione fabbricato - vista zenitale



Sovrapposizione con mappa catastale



Individuazione fabbricato - mappa catastale



Fabbricato via Marconi civ. 32 vista generale

SERVIZI

campo da tennis
negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 km
 autobus distante 400 metri
 ferrovia distante 1.5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La porzione immobiliare oggetto del secondo lotto è costituita da una piccola corte posta tra il giardino pertinenziale all'appartamento sub. 27 del piano terreno e la muratura perimetrale del fabbricato di civile abitazione individuato con il mappale 354 avente accesso da via Marconi civ. 30. L'area sviluppa una superficie di circa 7 mq., è costituita da una porzione della soletta di copertura dei sottostanti box interrati - nello specifico spazio corrispondente all'intercapedine perimetrale - lato destro rispetto all'ingresso - è delimitata su due lati (confine corte sub. 27 e fronte strada) da una cancellata metallica e sui rimanenti due dalle murature perimetrali dei fabbricati confinanti; risulta sostanzialmente isolata e non è accessibile se non dalla rampa di accesso medesima superando un dislivello di circa 3 metri.



porzione di corte costituente copertura dell'intercapedine dei box interrati - individuazione



porzione di corte costituente copertura dell'intercapedine dei box interrati - vista fronte strada



porzione di corte costituente copertura dell'intercapedine dei box interrati - vista fronte strada



porzione di corte costituente copertura dell'intercapedine dei box interrati - vista da monte

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
porzione di corte costituente copertura della corsia di accesso ai box interrati	7,00	x	100 %	=	7,00
Totale:	7,00				7,00

PIANO TERRA



PLANIMETRIA PIANO TERRENO FABBRICATO CON INDIVIDUAZIONE AREA LOTTO II

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di stima forma una zona di filtro tra le proprietà del condomio Marconi e il confinante fabbricato di via Marconi civ. 30; potrebbe risultare di interesse sia del condominio - in quanto porzione di copertura dei locali all'interrato - sia dei proprietari dell'appartamento del piano terreno identificato con il sub. 27, sia - in definitiva - dei proprietari del fabbricato confinante.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento forfettario pari al 15% del valore commerciale del bene per la vendita a breve, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di SAVONA, conservatoria dei registri immobiliari di SAVONA, ufficio tecnico di CELLE LIGURE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DEL TERRITORIO - COMPARABILITALIA - BORSINO IMMOBILIARE

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	porzione di corte urbana costituente copertura di	7,00	0,00	2.500,00	2.500,00
				2.500,00 €	2.500,00 €

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: **€. 2.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 125,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.000,00**

Valore dell'offerta minima (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: **€. 1.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 192/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno edificabile con destinazione Turistico Alberghiera ad ALBENGA, Frazione Campochiesa, Regione Signola, della superficie catastale di **20.010,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto del terzo lotto è un complesso di terreni a destinazione Turistico Alberghiera con entrostante edificio diruto esteso su di una superficie catastale complessiva di mq. 21.060 sito nel comune di Albenga - Frazione Campochiesta, Regione Signola/Lagonegro

L'area è collocata all'estremo levante del territorio Albenganese, a monte del passante autostradale, in area collinare a lungo il confine con il comune di Ceriale ed in particolare con la frazione di Peagna.

Il contesto ha vocazione prevalentemente agricola con insediamenti serricoli diffusi, alcune, sporadiche unità residenziali ed alcune attività di agriturismo.

Il compendio dei terreni è costituito da porzioni di versante di un tratto collinare, caratterizzate da una morfologia relativamente scoscesa attraversata, lungo il crinale, dal tracciato della strada vicinale Signola che corre da monte verso mare in direzione nord/sud:

Nonostante la destinazione assegnata dal PRG l'area è totalmente priva di reti di urbanizzazione, collegamenti viari e servizi ed è raggiungibile esclusivamente a piedi attraverso il percorso della vicinale. La distanza dalla rete stradale pubblica è di circa 600 metri attraverso terreni di proprietà di terzi non interessati dalla procedura ma in ogni caso gravati da una servitù di passo pedonale e carraio a favore del fondo oggetto di relazione, con la precisazione, per quanto utile, che al momento non esiste un vero e proprio tracciato sul quale tale servitù può essere esercitata essendo il fondo privo di collegamenti pedonali o carrabili verso la pubblica via. La strada vicinale insistente sul fondo risulta a sua volta gravata da servitù di passo a favore dei fondi confinanti.

Al momento del sopralluogo tutta l'area si trovava in completo abbandono allo stato gerbido, la vegetazione spontanea è costituita da macchia mediterranea con prevalenza di essenze arbustive di modeste dimensioni.

Identificazione catastale: N.C.T. del comune di Albenga - sezione Campochiesa

- foglio 2 particella 38, sezione CAM, Uliveto classe 1, superficie 9.570 mq., reddito agrario 29,65 €, reddito dominicale 42,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 06/06/1977
- foglio 2 particella 62, sezione CAM, Pascolo classe 1, superficie 10.040 mq., reddito agrario 4,15 €, reddito dominicale 7,78 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 06/06/1977
- foglio 2 particella 63, sezione CAM, Uliveto classe 3, superficie 1.300, reddito agrario 3,02 €, reddito dominicale 2,69 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 06/06/1977
- foglio 2 particella 64, Area di Fabbricato Demolito, superficie 150, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione d'ufficio del 02/03/2017 Pratica n. SV0012927 - Bonifica FABbricati Rurali (n. 352.1/2017) e precedente Impianto meccanografico del

06/06/1977

Coerenze: I quattro immobili sopra elencati, parzialmente attraversati dalla strada vicinale Signola a confini nel complesso con i mappali: 333, 201, 335, 65, 88, 61, 35, 37, 230 e 198

Il fondo presenta una forma regolare, un'orografia collinare - scoscesa, una tessitura prevalente costituita da essenze arbustive, è privo di sistemi irrigui e di colture.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20.010,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 152.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 129.000,00
Data della valutazione:	08/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Il compendio dei terreni è in completo stato di abbandono

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 **esattoriale** attiva, emessa il 23/08/2016 con atto a firma di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a. ai nn. 1479 di repertorio, iscritta il 24/08/2016 a Finale Ligure ai nn. 1178 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo.

Importo ipoteca: € 226.078,78.

Importo capitale: € 113.039,39.

Durata ipoteca: -.

Gli immobili colpiti dall'ipoteca vengono descritti come:

Unità negoziale 1 - immobile 1: Comune di Albenga sez. CAM - cat. T - foglio 2, part. 62 nat. Lotto edificabile – cons. 1 ettaro 40 centiare;

- immobile 2: Comune di Albenga sez. CAM - cat. T - foglio 2, part. 63 nat. Lotto edificabile - consistenza 13 are;

- immobile 3: Comune di Albenga sez. CAM - cat. T - foglio 2, part. 64 nat. R – Fabbricato RURALE - consistenza 1 ara 50 centiare;

- immobile 4: Comune di Albenga sez. CAM - cat. T - foglio 2, part. 38 nat. Lotto edificabile - consistenza 95 are 70 centiare.

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata con atto di Domenico Manuti notaio in Varazze del 20/09/2005 rep. 142532, iscritta il 23/09/2005 a Finale Ligure ai nn. 12882 R.G. - 2959 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: € 8.000.000,00.

Importo capitale: € 4.000.000,00.

Durata ipoteca: 15anni .

Gli immobili concessi in garanzia vengono descritti come:

Unità negoziale 1 - immobile 1: Comune di Albenga sez. CAM - cat. T - foglio 2, part. 62 nat. Lotto edificabile – cons. 1 ettaro 40 centiare;

- immobile 2: Comune di Albenga sez. CAM - cat. T - foglio 2, part. 63 nat. Lotto edificabile - consistenza 13 are;

- immobile 3: Comune di Albenga sez. CAM - cat. T - foglio 2, part. 64 nat. R – Fabbricato RURALE - consistenza 1 ara 50 centiare;

- immobile 4: Comune di Albenga sez. CAM - cat. T - foglio 2, part. 38 nat. Lotto edificabile - consistenza 95 are 70 centiare.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, emesso il 17/12/2022 con atto a firma di Tribunale di Savona ai nn. 3488 di repertorio, trascritto il 05/01/2023 a Finale Ligure ai nn. 222 R.G. - 186 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento per cui si procede - colpisce la quota pari al 100/100 della piena proprietà dei beni descritti come:

Unità negoziale 1 - immobile 1: Comune di Albenga sez. CAM - cat. T - foglio 2, part. 62 nat. Lotto edificabile – cons. 1 ettaro 40 centiare;

- immobile 2: Comune di Albenga sez. CAM - cat. T - foglio 2, part. 63 nat. Lotto edificabile - consistenza 13 are;

- immobile 3: Comune di Albenga sez. CAM - cat. T - foglio 2, part. 64 nat. R – Fabbricato RURALE - consistenza 1 ara 50 centiare;

- immobile 4: Comune di Albenga sez. CAM - cat. T - foglio 2, part. 38 nat. Lotto edificabile - consistenza 95 are 70 centiare.

La descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento e nella relativa nota è coerente con quanto rilevato in sede di accesso e coincide con quanto oggetto di relazione.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 20/09/2005), con atto stipulato il 20/09/2005 a firma di Domenico Manuti Notaio in Varazze ai nn. 142530 di repertorio, registrato il 20/09/2005 a Savona ai nn. 5035 serie IT, trascritto il 23/09/2005 a Finale Ligure ai nn. 12880 r.g. - 7903 r.p.

Il titolo è riferito solamente a porzioni immobiliari identificate al CT al foglio 2 con i mappali 62, 63 e 64.

Parte alienante era il *** DATO OSCURATO *** nella persona del curatore fallimentare *** DATO OSCURATO ***. In precedenza i beni erano pervenuti nella proprietà dei venditori in data antecedente al ventennio con atto a rogito Notaio Francesco Lettera di Albenga rep. n. 23072 del 18/12/1991, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure in data 24/12/1991 al n. 8566 r.p.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 20/09/2005), con atto stipulato il 20/09/2005 a firma di Domenico Manuti Notaio in Varazze ai nn. 142530 di repertorio, registrato il 20/09/2005 a Savona ai nn. 5035 serie IT, trascritto il 23/09/2005 a Finale Ligure ai nn. 12881 r.g. - 7904 r.p..

Il titolo è riferito solamente a porzioni immobiliari identificate al CT al foglio 2 con il mappale 38.

Parte alienante era il Fallimento *** DATO OSCURATO *** nella persona del liquidatore giudiziario Dott. *** DATO OSCURATO ***. In precedenza i beni erano pervenuti nella proprietà della società venditrice in data antecedente al ventennio per mezzo dei seguenti atti:

- atto di mutazione della ragione sociale a rogito Notario Fernando Lettera di Albenga rep. 31180 del 12/01/1994, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure in data 11/02/1994 al n. 776 r.p.

- atto a rogito Notaio Francesco Lettera di Albenga rep. n. 23070 del 18/12/1991, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure in data 24/12/1991 al n. 8563 r.p.

NOTA BENE: con la stipula dell'atto di cui sopra viene confermata per quanto riguarda la porzione di terreno individuata con il mappale 38 del foglio 2, "la già esistente servitù di passaggio carraio sulla strada vicinale a favore della restante proprietà della società alienante" e la contempo viene costituita, sempre dalla società alienante "servitù di passaggio pedonale e carraio sulla sua limitrofa proprietà, ed in particolare sui mappali di sua proprietà e facenti parte del foglio 2, a favore del fondo venduto alla società acquirente, per consentire l'accesso a detto fondo partendo dalla pubblica via."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

N.B. come segnalato nel C.D.U. allegato le aree oggetto della presente stima:

- sono soggette alla tutela del vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923 e L.R. 4/1999;
- ricadono parzialmente nella fascia di rispetto dell'elettrodotto RFI - Rete Ferroviaria Italiana.

dallo stesso C.D.U. non risulta invece alcun vincolo di tipo paesaggistico nonostante il fatto che in occasione dell'istruzione dell'iter di approvazione della Pratica Edilizia n. 148/2012 sia stata richiesta ed effettivamente rilasciata nel mese di aprile del 2013 una autorizzazione paesaggistica. Per quanto utile si segnala che anche secondo il sito Liguria Vincoli l'area non è soggetta a vincolo paesaggistico.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE - SUA nuova costruzione **N. 963/1967**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Piano di lottizzazione in Regione Signola, presentata il 30/03/1967 con il n. 4447 di protocollo, rilasciata il 22/08/1967 con il n. 923/1967 di protocollo

Permesso di Costruire - SUAP **N. 463/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Creazione villaggio misto turistico ricettivo e cambio parziale di destinazione d'uso in civile abitazione II stralcio. , presentata il 21/06/2005 con il n. 25726 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Secondo il portale del comune di Albenga la pratica risulta ancora in itinere anche se considerato l'intervenuto fallimento della società e la vendita del compendio immobiliari sono venuti meno i presupposti per il perfezionamento dell'iter

Permesso di Costruire **N. 434/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SUE - Ristrutturazione edilizia ristrutturazione edilizia per recupero a fini abitativi di fabbricato , presentata il 22/07/2009 con il n. 34343 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il procedimento, che riguardava il recupero del fabbricato diruto identificato con il mappale 64, risulta sospeso dal 3/12/2009

Permesso di Costruire **N. 205/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SUE - Ristrutturazione edilizia Ristrutturazione edilizia ex art. 49/2009 per recupero edificio incongruo - Regione Signola, presentata il 11/11/2010 con il n. 45958 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il procedimento, che riguardava il recupero del fabbricato diruto identificato con il mappale 64, risulta sospeso dal 7/06/2012

Permesso di Costruire **N. 148/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SUE - Ristrutturazione edilizia ristrutturazione edilizia ex artt. 3 e 4 l.r. 49/2009 per recupero di edificio diruto - Regione Signola, presentata il 23/08/2012 con il n. 3756 di protocollo.

Il procedimento risulta ancora in itinere; in data 03/04/2013 con prot. 37572 è stata rilasciata l'Autorizzazione Ambientale Num. 52-AMB/2012

Permesso di Costruire **N. 1 PREV/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di impianto per la produzione di energia elettrica da fonte solare termodinamica ibrida con la combustione di biomassa - Regione Signola, presentata il 18/04/2014 con il n. 18571 di protocollo.

Il procedimento risulta ancora in itinere; in data 06/05/2014 con prot. Num. 1-PREV/2014 è stata comunicata la Presa d'Atto da parte dell'ufficio; successivamente sono state richieste alcune

integrazioni documentali alle quali la società non ha più dato seguito o riscontro. La pratica risulta ad oggi ancora in itinere

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Variante generale al piano regolatore generale vigente, approvata con D.P.G.R. n. 136 del 04/09/2002, gli immobili ricadono in Ambito urbanistico F2, Zona TAn2: zone turistico alberghiere di nuovo impianto - parte Zona 7, zona destinata a verde e sport - parte sedime strada di nuovo impianto.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 16 delle NTA - Infrastrutture viarie e pertinenze

Art. 40 delle NTA - zone TAn oltre a schede operative ambito F2 e schede dei servizi.

Art. 40 delle N.T.A. - estratto: Le zone turistico alberghiere esistenti (TAe) o di nuova realizzazione (TAn) sono individuate nelle Tavole di PRG e definite dalle SCHEDE. Le destinazioni d'uso prevalenti consentite sono l'albergo (TA), l'albergo residenziale o residenza albergo (RTA) e villaggio albergo (VA). Le destinazioni accessorie ammesse sono i servizi di interesse collettivo, commercio e pubblici esercizi, verde e sport, autorimesse, intesi come servizi integrativi all'offerta turistica. L'attuazione di detti ambiti o zone avverrà con il regime dello SUA, ovvero della Concessione Convenzionata; la convenzione dovrà regolamentare la permanenza della destinazione turistica aperta al pubblico per almeno 20 anni ed i requisiti della gestione unitaria di ogni struttura ricettiva prevista, oltre agli aspetti relativi ai tempi di realizzazione, le urbanizzazioni pubbliche e le dotazioni pertinenziali.

N.B. come segnalato nel C.D.U. allegato le aree in discorso:

- sono soggette alla tutela del vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923 e L.R. 4/1999;

- ricadono parzialmente nella fascia di rispetto dell'elettrodotto RFI - Rete Ferroviaria Italiana.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ALBENGA, FRAZIONE FRAZIONE CAMPOCHIESA, QUARTIERE REGIONE
SIGNOLA

**TERRENO EDIFICABILE CON DESTINAZIONE
RICETTIVO/SERV**

DI CUI AL PUNTO A

Terreno edificabile con destinazione Turistico Alberghiera ad ALBENGA, Frazione Campochiesia, Regione Signola, della superficie catastale di **20.010,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

(*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto del terzo lotto è un complesso di terreni a destinazione Turistico Alberghiera con entrostante edificio diruto esteso su di una superficie catastale complessiva di mq. 21.060 sito nel comune di Albenga - Frazione Campochiesta, Regione Signola/Lagonegro

L'area è collocata all'estremo levante del territorio Albenganese, a monte del passante autostradale, in area collinare a lungo il confine con il comune di Ceriale ed in particolare con la frazione di Peagna.

Il contesto ha vocazione prevalentemente agricola con insediamenti serricoli diffusi, alcune, sporadiche unità residenziali ed alcune attività di agriturismo.

Il compendio dei terreni è costituito da porzioni di versante di un tratto collinare, caratterizzate da una morfologia relativamente scoscesa attraversata, lungo il crinale, dal tracciato della strada vicinale Signola che corre da monte verso mare in direzione nord/sud:

Nonostante la destinazione assegnata dal PRG l'area è totalmente priva di reti di urbanizzazione, collegamenti viari e servizi ed è raggiungibile esclusivamente a piedi attraverso il percorso della vicinale. La distanza dalla rete stradale pubblica è di circa 600 metri attraverso terreni di proprietà di terzi non interessati dalla procedura ma in ogni caso gravati da una servitù di passo pedonale e carraio a favore del fondo oggetto di relazione, con la precisazione, per quanto utile, che al momento non esiste un vero e proprio tracciato sul quale tale servitù può essere esercitata essendo il fondo privo di collegamenti pedonali o carrabili verso la pubblica via. La strada vicinale insistente sul fondo risulta a sua volta gravata da servitù di passo a favore dei fondi confinanti.

Al momento del sopralluogo tutta l'area si trovava in completo abbandono allo stato gerbido, la vegetazione spontanea è costituita da macchia mediterranea con prevalenza di essenze arbustive di modeste dimensioni.

Identificazione catastale: N.C.T. del comune di Albenga - sezione Campochiesta

- foglio 2 particella 38, sezione CAM, Uliveto classe 1, superficie 9.570 mq., reddito agrario 29,65 €, reddito dominicale 42,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 06/06/1977
- foglio 2 particella 62, sezione CAM, Pascolo classe 1, superficie 10.040 mq., reddito agrario 4,15 €, reddito dominicale 7,78 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 06/06/1977
- foglio 2 particella 63, sezione CAM, Uliveto classe 3, superficie 1.300, reddito agrario 3,02 €, reddito dominicale 2,69 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 06/06/1977
- foglio 2 particella 64, Area di Fabbricato Demolito, superficie 150, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione d'ufficio del 02/03/2017 Pratica n. SV0012927 - Bonifica FAbbricati Rurali (n. 352.1/2017) e precedente Impianto meccanografico del 06/06/1977

Coerenze: I quattro immobili sopra elencati, parzialmente attraversati dalla strada vicinale Signola a confini nel complesso con i mappali: 333, 201, 335, 65, 88, 61, 35, 37, 230 e 198

Il fondo presenta una forma regolare, un'orografia collinare - scoscesa, una tessitura prevalente costituita da essenze arbustive, è privo di sistemi irrigui e di colture.



compendio terreni a destinazione turistico ricettiva - viste generali contesto



compendio terreni a destinazione turistico ricettiva - viste generali contesto



compendio terreni a destinazione turistico ricettiva - viste generali contesto



compendio terreni a destinazione turistico ricettiva - viste generali contesto



compendio terreni a destinazione turistico ricettiva - viste generali contesto



compendio terreni a destinazione turistico ricettiva - viste generali contesto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CERIALE (4.5 KM), BORGHETTO S SPIRITO (8 KM), SAVONA (40 KM), IMPERIA (38 KM), GENOVA (88 KM), TORINO (128 KM), MILANO (210 KM).). Non esistono collegamenti viari; Il traffico nella zona è inesistente, i parcheggi sono inesistenti.



LOCALIZZAZIONE AREA A SCALA TERRITORIALE



SOVRAPPOSIZIONE CON BASE CATASTALE

LOCALIZZAZIONE AREA A SCALA LOCALE



INDIVIDUAZIONE AREA SU BASE CATASTALE

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 8 km
 ferrovia distante 4,5 km
 autostrada distante 8,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La destinazione prevalente dei terreni prevista dal vigente PRG è a Turistico alberghiero con alcune porzioni destinate a servizi a verde e sport ed altre a sedime stradale di nuovo impianto. L'area, unitamente ai terreni confinanti lato levante, era stata interessata fin dalla seconda metà degli anni '90 da un Piano Particolareggiato di iniziativa privata positivamente recepito dall'amministrazione comunale e dall'autorità Regionale ma di fatto mai realizzato; il piano riguardava un'area di superficie complessiva di circa 60.000 mq. e prevedeva un potenzialità edificatoria totale di circa 10.000 mc.

La normativa del PRG, nella variante generale approvata nel 2002, conferma la prescrizione per un intervento unitario per l'intero comparto e la potenzialità complessiva del comparto fino a 10.000 mc. di nuova costruzione a destinazione turistica.

Ad oggi tutte le iniziative intraprese non hanno portato ad un concreto sviluppo dell'area che nel complesso si trova in completo stato di abbandono.

Benchè la normativa dell'ultima variante di PRG, che risale ad oltre ventannni orsono, confermi ancora la destinazione turistico ricettiva e la necessità di procedere con la predisposizione di uno strumento attuativo unitario, i presupposti per lo sviluppo turistico ricettivo dell'area sono venuti a parere dello scrivente del tutto a mancare e risultano di fatto superati dalle attuali condizioni del mercato immobiliare.

In tempi più recenti, su iniziativa dell'attuale società proprietaria eseguita, era stata presentata l'istanza per il rilascio di un permesso di costruire per il recupero e l'ampliamento del fabbricato rurale identificato con il mappale 64 del foglio 2. L'iter per il rilascio del permesso, ad oggi ancora formalmente in itinere, prevedeva in generale la ristrutturazione del rudere esistente con un ampliamento volumetrico ai sensi della L.R. 49/2009 art. 3 e 4; nel mese di aprile del 2013 era stata rilasciata l'Autorizzazione paesaggistica ma da quel momento in poi la pratica non aveva avuto alcun ulteriore sviluppo.

In ultimo, sempre per la medesima area, era stato richiesto un parere preventivo per l'istallazione di

un impianto per la produzione di energia elettrica da fonte solare termodinamica ibrida con la combustione di biomassa; anche in questo caso, successivamente ad una richiesta di integrazioni da parte dell'ufficio SUAP, la società proponente era rimasta inerte e ad oggi la pratica risulta sospesa.



fabbricato di origien rurale allo stato di rudere



fabbricato di origien rurale allo stato di rudere



fabbricato di origien rurale allo stato di rudere



compendio terreni a destinazione turistico alberghiera - viste contesto



compendio terreni a destinazione turistico alberghiera - viste contesto



compendio terreni a destinazione turistico alberghiera - viste contesto

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
compendio di terreni edificabili a destinazine turistico alberghiera ed in parte a verde, servizi, sedime stradale	20.010,00	x	100 %	=	20.010,00

Totale:	20.010,00	20.010,00
----------------	------------------	------------------



INDIVIDUAZIONE COMPENDIO TERRENI BASE
CATASTALE



INDIVIDUAZIONE COMPENDIO TERRENI SOVRAPPOSIZIONE
CON VISTA SATELLITARE



INDIVIDUAZIONE COMPENDIO TERRENI VISTA SATELLITARE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nonostante la destinazione prevista dal PRG ancora in vigore si ritiene che uno sviluppo dell'area con insediamento di un nuovo polo turistico ricettivo sia ad oggi una previsione del tutto superata. Programmi insediativi simili - quanto meno nella destinazione - ma in definitiva molto più "allettanti" per quel che riguarda la potenziale rendita di posizione (si veda ad esempio il Piano del T1 di Ceriale che dista poche decine di metri dal fronte mare) non hanno avuto alcun esito positivo e ad oggi risultano ancora in completo stallo.

Le dimensioni della zona a suo tempo interessata dal SUA di iniziativa privata, estesa su di una superficie complessiva di oltre 60.000 mq., comporterebbero di fatto un investimento molto impegnativo e difficilmente pianificabile nella attuali condizioni di mercato e di accesso al credito,

oltre che la difficoltà di prendere una iniziativa unitamente agli altri soggetti proprietari delle rimanenti aree.

Ciò premesso, dovendo in ogni caso procedere con una valutazione parametrata alle attuali previsioni di piano, la stima dei terreni svolta sulla base della potenzialità edificatoria complessiva ad oggi confermata dal PRG - considerato un valore di realizzo della nuova edificazione ridotto ad € 2.000,00 per mq. ed un rapporto di permuta del 10% in funzione della destinazione turistico ricettiva - porterebbe ad un valore di circa 220.000 euro. (il calcolo viene riportato nello schema di valutazione allegato alla presente)

Considerato che, in assenza di un intervento esteso all'intero comparto, come previsto dalla normativa del piano, gli unici interventi previsti devono essere limitati al recupero delle strutture esistenti, si ritiene che ragionevolmente il compendio potrebbe essere valorizzato sulla base di una ipotesi di recupero del fabbricato diruto esistente con la riproposizione del progetto a suo tempo presentato per il recupero delle strutture ai sensi della legge 49/2009, progetto che in definitiva prevedeva una superficie abitabile complessiva pari a circa 116 mq. Ipotizzando un valore di realizzo per la nuova costruzione pari ad € 2.500 per mq. di superficie commerciale ed un rapporto di permuta pari al 15% - anche in ragione della completa assenza di urbanizzazioni che caratterizza l'area - si avrà una valutazione complessiva di poco superiore ad € 52.000,00.

A questa posta andrebbe poi sommato il valore del complesso dei terreni a destinazione agricola che potrebbero essere valutati, secondo i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate come valori agricoli medi opportunamente ridotti e corretti in funzione dell'effettivo stato di manutenzione e consistenza dei luoghi, in una somma complessiva pari ad € 16.000,00

(anche per queste due voci i calcoli vengono riportati nello schema di valutazione allegato alla presente)

Operando, a fini prudenziali, la media tra le due valutazioni sopra proposte si ottiene un valore complessivo pari ad euro 152.000 circa da cui:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	152.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 152.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 152.000,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento forfettario pari al 15% del valore commerciale del bene per la vendita a breve, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di ALBENGA, conservatoria dei registri immobiliari di FINALE LIGURE, ufficio tecnico di ALBENGA, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare V.A.M. AGENZIA DEL TERRITORIO - COMPARABILITALIA - BORSINO IMMOBILIARE

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	Terreno edificabile con destinazione Ricettivo/serv	20.010,00	0,00	152.000,00	152.000,00
				152.000,00 €	152.000,00 €

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: **€. 152.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 200,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 129.000,00**

Valore dell'offerta minima (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: **€. 96.750,00**

data 08/10/2023

il tecnico incaricato
Emmanuele Auxilia