



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

94/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Eugenio TAGLIASACCHI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/09/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MARCO GERBI

CF: GRBMRC56S09A388K

con studio in SAVONA (SV) VIA XX SETTEMBRE 11/4

telefono: 0198386928

email: gerbi.marco1@libero.it

PEC: marco.gerbi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento in villetta a ALBENGA Via San Simone 6, della superficie commerciale di **156,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena propriet
- 1/2 di piena propriet

Trattasi di unità immobiliare posto ai piani seminterrato, terra (rialzato) e primo (sottotetto) facente parte del fabbricato ubicato nel Comune di Albenga, avente accesso dal civ. n° 6 di Via San Simone.

L'unità immobiliare risulta avere altezze interne variabili (v. grafici illustrativi) ed è composta da:

- piano seminterrato: locale deposito attrezzi con disimpegno e ripostiglio;
- piano terra (rialzato): ingresso su soggiorno, bagno e vano camera in oggi non accessibile dall'unità in oggetto (v. grafici illustrativi);
- piano primo (sottotetto): ampia sala da pranzo, cucina, n° 2 camere e bagno nonché n° 2 terrazzi.

L'unità immobiliare è dotata di ampia corte alla quale è possibile accedere a mezzo di cancello carrabile posto in fregio alla Via Pubblica.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in listoni di legno e/o in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a bagno e cucina, porte interne a scrigno in legno massello e/o in alluminio con inserti in vetro, finestre in alluminio anodizzato dotate di vetro camera e complete di persiane del tipo "alla genovese", porta di ingresso blindata.

I terrazzi risultano finiti con pavimentazione realizzata con piastrelle di ceramica.

Il riscaldamento è del tipo autonomo a gas metano con caldaia ubicata nel locale al piano seminterrato.

Gli impianti elettrico ed idrico risultano realizzati sottotraccia e funzionanti.

L'unità immobiliare è dotata altresì di impianto di condizionamento.

La copertura del fabbricato è del tipo a tetto a falde con tegole marsigliesi.

I caratteri di finitura del piano seminterrato consistevano in pavimenti in piastrelle di ceramica e pareti tinteggiate.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano buone ancorché l'unità immobiliare risulta aver subito un intervento di ristrutturazione globale nel corso degli anni 2005/2006.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 26 queste comprese.

Si precisa che la valutazione esposta al successivo paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dei luoghi dell'immobile, ovvero la necessità di eseguire dei lavori per allineare lo stato attuale rilevato allo stato del progetto autorizzato.

Nel dettaglio si dovranno eseguire lavori edili al fine di:

- rendere accessibile il locale adibito a camera e posto al piano terra (rialzato) direttamente dall'unità immobiliare in oggetto in quanto tale locale, in oggi, è accessibile dalla sola unità immobiliare adiacente (sub. 6); pertanto si dovrà procedere alla chiusura del varco di accesso del locale camera prospiciente l'unità immobiliare identificata con il sub. 6 e aprire nuovo varco così



come da progetto autorizzato e planimetria catastale.**- dividere fisicamente il locale garage identificato con il sub. 8 dal locale garage identificato con il sub. 6 a mezzo di realizzazione di idonea tramezza.**

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 534 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana ALB, categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 1.251,12 Euro, indirizzo catastale: Via San Simone n. 6, piano: S1-1, intestato a [REDACTED] derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: - piano seminterrato: sub. 9 (B.C.N.C.), corte, sub. 8 e sub. 6; - piano terra (rialzato): sub. 9 (B.C.N.C.), Via San Simone, mapp. 611, Rio Ciambellino, sub. 6, mapp. 496 e sub. 7; - piano primo (sottotetto): affaccio su sub. 9 (B.C.N.C.), affaccio su corte sub. 5 e affaccio su corte sub. 6.

B garage in villetta a ALBENGA Via San Simone 6, della superficie commerciale di **10,37** mq per la quota di:

- 2/6 di nuda proprietà [REDACTED] favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1/6 di piena proprietà [REDACTED]
- 2/6 di nuda proprietà [REDACTED] favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1/6 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di garage posto al piano seminterrato facente parte del fabbricato ubicato nel Comune di Albenga, avente accesso dal civ. n° 6 di Via San Simone.

Il locale risulta avere altezza interna pari a mt. 2,03 ed è composta da un unico locale accessibile dalla corte di pertinenza.

Si precisa che in oggi la parete di divisione con l'adiacente locale facente parte dell'unità immobiliare identificata con il sub. 6 non è materialmente realizzata.

I caratteri di finitura, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in pavimento in battuto di cemento e pareti tinteggiate.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano normali.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 26 queste comprese.

Si precisa che la valutazione esposta al successivo paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dei luoghi dell'immobile, ovvero la necessità di eseguire dei lavori per allineare lo stato attuale rilevato allo stato del progetto autorizzato.

Nel dettaglio si dovranno eseguire lavori edili al fine di:

- rendere accessibile il locale adibito a camera e posto al piano terra (rialzato) direttamente dall'unità immobiliare in oggetto in quanto tale locale, in oggi, è accessibile dalla sola unità immobiliare adiacente (sub. 6); pertanto si dovrà procedere alla chiusura del varco di accesso del locale camera prospiciente l'unità immobiliare identificata con il sub. 6 e aprire nuovo varco così come da progetto autorizzato e planimetria catastale.

- dividere fisicamente il locale garage identificato con il sub. 8 dal locale garage identificato con il sub. 6 a mezzo di realizzazione di idonea tramezza.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 534 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana ALB, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 89,24 Euro, indirizzo catastale: Via San Simone n. 6, piano: S1, intestato a [REDACTED] derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: corte sub. 5, sub. 6 e deposito attrezzi (sub. 5)



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	166,66 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:	€. 268.366,67
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 228.111,67
Data della valutazione:	09/09/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]

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 unilaterale d'obbligo edilizio, stipulata il 22/12/2004 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 29240 di repertorio, trascritta il 27/01/2005 a Finale Ligure ai nn. RG 1354 RP 792, a favore di Comune di Albenga, contro [REDACTED]

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/06/2006 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 76043/13181 di repertorio, iscritta il 07/07/2006 a Finale Ligure ai nn. RG 9655 RP 1634, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 50.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/09/2010 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 64012/17165 di repertorio, iscritta il 24/09/2010 a Finale Ligure ai nn. RG 11094 RP 1708, a favore di [REDACTED]

derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 254.704,00.

Importo capitale: € 127.352,00.



Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 30/08/2016 a firma [REDACTED] ai nn. rep. 1491/10316 di repertorio, iscritta il 31/08/2016 a Finale Ligure ai nn. RG 9475 RP 1168, a favore di [REDACTED] derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 241.481,00.

Importo capitale: € 120.740,50

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 09/07/2019 a firma di [REDACTED] n. rep. [REDACTED] n. RG 8168 RP 933, a favore di [REDACTED] derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 387.337,64.

Importo capitale: € 193.668,82

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/05/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Savona ai nn. rep. 814 di repertorio, trascritta il 24/05/2021 a Finale Ligure ai nn. RG 6306 RP 5090, a fav [REDACTED]

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/07/2006), con atto stipulato il 05/06/2006 a firma di Notaio [REDACTED] i nn. rep. 76041/13179 di repertorio, trascritto il 04/07/2006 a Finale Ligure ai nn. RG 9653 RP 6601

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di denuncia di atto stipulato il 16/07/1998 a firma di Ufficio del Registro ai nn. rep. 35/572 di repertorio, trascritto il 26/08/1998 a Finale Ligure ai nn. RG 7207 RP 5617. Risulta trascritta in data 17/06/2021 RG 7506 RP 6062 accettazione tacita di eredità nascente da atto in Notar [REDACTED] p del 19/05/2006 rep. 75859

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di donazione e divisione (dal 11/01/2006 fino al 04/07/2006), con atto stipulato il 11/01/2006 a firma di Notaio [REDACTED] nn. rep. 70040/17515 di repertorio, trascritto il 11/01/2006 a Finale Ligure ai nn. RG 515 RP 406. Donazione accettata - Notaio [REDACTED] in data 15/12/2005 rep. 70040/17515 - trascritto a Finale Ligure in data 11/01/2006 RG 514 RP 405; Rettifica alla donazione e divisione - Nota [REDACTED] in data 19/05/2006 rep. 75859 - trascritto a Finale Ligure in data 05/06/2006 RG 7968 RP 5445.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **fascicolo 1940 cartella 111**, intestata [REDACTED] per lavori di costruzione di un fabbricato civile, presentata il 04/10/1971, rilasciata il 08/11/1971, agibilità del 10/02/1973 con il n. prot. 1376 di protocollo

Licenza edilizia N. **fascicolo 1868 cartella 107**, intestata [REDACTED] per lavori di costruzione di un piano seminterrato e di un piano rialzato per abitazione civile, presentata il 24/06/1971, rilasciata il 20/08/1971

Permesso di costruire N. **cartella 14/2004 fascicolo 260**, intestata a [REDACTED] per lavori di recupero sottotetto ai sensi della L.R. 24/2001 e frazionamento in due unità immobiliari, presentata il 12/08/2004 con il n. prot. 35598 di protocollo, rilasciata il 14/01/2005

Variante al permesso di costruire N. **cartella 10/2005 fascicolo 227**, intestata a [REDACTED] per lavori di variante al permesso di costruire cart. 14/2004 fasc. 260, presentata il 01/06/2005 con il n. prot. 22798 di protocollo, rilasciata il 30/01/2006

Denuncia di inizio attività (D.I.A.) N. **cartella 20/2006 fascicolo 362 (D.I.A. 306/2006)**, intestata a [REDACTED] per lavori di variante al permesso di costruire cart. 14/2004 fasc. 260 e variante al permesso di costruire cart. 10/2005 fasc. 227, presentata il 19/05/2006 con il n. prot. 23132 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis del D.P.R. 380/2001

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti segreteria: €.150,00
- sanzione come da art. 6 bis D.P.R. 380/01: €.1.000,00
- oneri professionista (variabile a seconda del Tecnico abilitato scelto): €.1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali per presentazione pratica DOCFA: €.50,00
- oneri professionista per redazione e presentazione pratica DOCFA (variabile a seconda del Tecnico abilitato scelto): €.600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ALBENGA VIA SAN SIMONE 6

APPARTAMENTO IN VILLETTA

DI CUI AL PUNTO A

appartamento in villetta a ALBENGA Via San Simone 6, della superficie commerciale di **156,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di unità immobiliare posto ai piani seminterrato, terra (rialzato) e primo (sottotetto) facente parte del fabbricato ubicato nel Comune di Albenga, avente accesso dal civ. n° 6 di Via San Simone.

L'unità immobiliare risulta avere altezze interne variabili (v. grafici illustrativi) ed è composta da:

- piano seminterrato: locale deposito attrezzi con disimpegno e ripostiglio;
- piano terra (rialzato): ingresso su soggiorno, bagno e vano camera in oggi non accessibile dall'unità in oggetto (v. grafici illustrativi);
- piano primo (sottotetto): ampia sala da pranzo, cucina, n° 2 camere e bagno nonché n° 2 terrazzi.

L'unità immobiliare è dotata di ampia corte alla quale è possibile accedere a mezzo di cancello carrabile posto in fregio alla Via Pubblica.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in listoni di legno e/o in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a bagno e cucina, porte interne a scrigno in legno massello e/o in alluminio con inserti in vetro, finestre in alluminio anodizzato dotate di vetro camera e complete di persiane del tipo "alla genovese", porta di ingresso blindata.

I terrazzi risultano finiti con pavimentazione realizzata con piastrelle di ceramica.

Il riscaldamento è del tipo autonomo a gas metano con caldaia ubicata nel locale al piano seminterrato.

Gli impianti elettrico ed idrico risultano realizzati sottotraccia e funzionanti.

L'unità immobiliare è dotata altresì di impianto di condizionamento.

La copertura del fabbricato è del tipo a tetto a falde con tegole marsigliesi.

I caratteri di finitura del piano seminterrato consistevano in pavimenti in piastrelle di ceramica e pareti tinteggiate.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano buone ancorché l'unità immobiliare risulta aver subito un intervento di ristrutturazione globale nel corso degli anni 2005/2006.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 26 queste comprese.

Si precisa che la valutazione esposta al successivo paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dei luoghi dell'immobile, ovvero la necessità di eseguire dei lavori per allineare lo stato attuale rilevato allo stato del progetto autorizzato.

Nel dettaglio si dovranno eseguire lavori edili al fine di:

- **rendere accessibile il locale adibito a camera e posto al piano terra (rialzato) direttamente dall'unità immobiliare in oggetto in quanto tale locale, in oggi, è accessibile dalla sola unità immobiliare adiacente (sub. 6); pertanto si dovrà procedere alla chiusura del varco di accesso del**



locale camera prospiciente l'unità immobiliare identificata con il sub. 6 e aprire nuovo varco così come da progetto autorizzato e planimetria catastale.

- dividere fisicamente il locale garage identificato con il sub. 8 dal locale garage identificato con il sub. 6 a mezzo di realizzazione di idonea tramezza.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 534 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana ALB, categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 1.251,12 Euro, indirizzo catastale: Via San Simone n. 6, piano: S1-1, intestato a [REDACTED] derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: - piano seminterrato: sub. 9 (B.C.N.C.), corte, sub. 8 e sub. 6; - piano terra (rialzato): sub. 9 (B.C.N.C.), Via San Simone, mapp. 611, Rio Ciambellino, sub. 6, mapp. 496 e sub. 7; - piano primo (sottotetto): affaccio su sub. 9 (B.C.N.C.), affaccio su corte sub. 5 e affaccio su corte sub. 6.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 89,0 (aeroporto Genova)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante Km 0,5	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Km 6,1	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Km 4,0	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante Km 5,5 (aeroporto Villanova d'Albenga)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
piano seminterrato - deposito attrezzi	31,69	x	20 %	=	6,34
piano terra (rialzato) - appartamento	48,09	x	100 %	=	48,09
piano terra (rialzato) - corte - superficie sino a mq. 25,00	25,00	x	10 %	=	2,50
piano terra (rialzato) - corte - superficie in eccedenza a mq. 25,00	195,88	x	2 %	=	3,92
piano primo (sottotetto) - appartamento	91,71	x	100 %	=	91,71
piano primo (sottotetto) - terrazzo	6,83	x	35 %	=	2,39
piano primo (sottotetto) - terrazzo	3,86	x	35 %	=	1,35
Totale:	403,06				156,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **250.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 250.000,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 250.000,00

BENI IN ALBENGA VIA SAN SIMONE 6

GARAGE IN VILLETTA

DI CUI AL PUNTO B

garage in villetta a ALBENGA Via San Simone 6, della superficie commerciale di 10,37 mq per la quota di:

- 2/6 di nuda proprietà [REDACTED] ore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1/6 di piena proprietà [REDACTED]
- 2/6 di nuda proprietà [REDACTED] ore dell'usufruttuari [REDACTED]
- 1/6 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di garage posto al piano seminterrato facente parte del fabbricato ubicato nel Comune di Albenga, avente accesso dal civ. n° 6 di Via San Simone.

Il locale risulta avere altezza interna pari a mt. 2,03 ed è composta da un unico locale accessibile dalla corte di pertinenza.

Si precisa che in oggi la parete di divisione con l'adiacente locale facente parte dell'unità immobiliare identificata con il sub. 6 non è materialmente realizzata.

I caratteri di finitura, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in pavimento in battuto di cemento e pareti tinteggiate.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano normali.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 26 queste comprese.

Si precisa che la valutazione esposta al successivo paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dei luoghi dell'immobile, ovvero la necessità di eseguire dei lavori per allineare lo stato attuale rilevato allo stato del progetto autorizzato.

Nel dettaglio si dovranno eseguire lavori edili al fine di:

- rendere accessibile il locale adibito a camera e posto al piano terra (rialzato) direttamente dall'unità immobiliare in oggetto in quanto tale locale, in oggi, è accessibile dalla sola unità immobiliare adiacente (sub. 6); pertanto si dovrà procedere alla chiusura del varco di accesso del locale camera prospiciente l'unità immobiliare identificata con il sub. 6 e aprire nuovo varco così come da progetto autorizzato e planimetria catastale.

- dividere fisicamente il locale garage identificato con il sub. 8 dal locale garage identificato con il sub. 6 a mezzo di realizzazione di idonea tramezza.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 534 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana ALB, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 89,24 Euro, indirizzo catastale: Via San Simone n. 6, piano: S1, intestato a [REDACTED] derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: corte sub. 5, sub. 6 e deposito attrezzi (sub. 5)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi



di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 89,0 (aeroporto Genova)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante Km 0,5	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Km 6,1	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Km 4,0	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante Km 5,5 (aeroporto Villanova d'Albenga)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
garage	20,73	x	50 %	=	10,37
Totale:	20,73				10,37

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 25.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 21.666,67**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per questa tipologia di immobile è stata scelta la stima diretta comparativa e a corpo, la media dei rispettivi valori consente di ottenere il valore di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Albenga**(SV), derivante da uno studio di comparazione eseguito su unità immobiliari similari, ubicate nella stessa zona e/o vicinanze, vendute e/o in vendita e per quanto possibile nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione, della superficie, dell'altezza di piano e dell'esposizione.

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: Albenga, osservatori del mercato immobiliare OMI e 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	appartamento in villetta	156,30	0,00	250.000,00	250.000,00
B	garage in villetta	10,37	0,00	25.000,00	21.666,67
				275.000,00 €	271.666,67 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 268.366,67**

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: **€. 228.111,67**

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: **€. 171.083,75**

data 09/09/2021

il tecnico incaricato
MARCO GERBI

