



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

138/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

D.ssa Paola Di Lorenzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/01/4048

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

PEC: riccardo.invernizzi2@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 138/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ARNASCO via genova 26, frazione MENOSIO, della superficie commerciale di **101,86** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di esecuzione è situato lungo la Strada Provinciale n. 35, in frazione Menosio, oltre il Comune di Arnasco. È facilmente raggiungibile in circa 10 minuti dal casello autostradale A10 di Albenga, seguendo la direzione Arnasco–Vendone. L'unità immobiliare è posta al primo piano di un fabbricato con ingresso indipendente.

Il contesto è caratterizzato dalla presenza di villette e abitazioni d'epoca, in gran parte ristrutturate e destinate sia a prima che a seconda casa. Il borgo presenta un ambiente tranquillo, immerso nel verde e particolarmente rilassante.

L'accesso avviene direttamente dalla strada principale tramite un cancello, dal quale si sviluppa una scala esterna coperta da una soletta in cemento. Giunti al termine della scala, sul lato destro si trova il camminamento di accesso all'abitazione, mentre sul lato sinistro è presente un bagno esterno completo di sanitari e dotato di una piccola vasca da bagno. L'ingresso posto lungo il camminamento conduce direttamente alla cucina, dalla quale si accede alle restanti camere, tutte provviste di finestra.

L'immobile versa in cattive condizioni manutentive. Sono presenti infiltrazioni d'acqua in cucina e in altri locali, in particolare in corrispondenza del punto di innesto tra il muro perimetrale e la soletta sovrastante, che funge da terrazza per il piano superiore. Nel vano adibito a bagno, coperto dalla medesima soletta, le infiltrazioni risultano particolarmente evidenti e sono riconducibili a una carenza impermeabilizzazione. La situazione potrebbe migliorare sensibilmente, sia nel bagno sia negli altri ambienti, mediante la posa di una guaina impermeabilizzante sull'intera superficie della terrazza.

I locali sono dotati di controsoffitti in canniccio, in parte danneggiati. La cucina è provvista di lavello con allaccio all'acqua potabile, l'immobile è privo di impianto di riscaldamento. Gli infissi sono stati sostituiti con serramenti di buona qualità a doppio vetro; fanno eccezione le due porte di accesso, ancora in legno di vecchia tipologia e in stato di forte degrado.

Non è presente la rete del gas metano; è installato un vecchio scaldabagno a GPL, in cattive condizioni. L'impianto elettrico è dotato di contatore ma non risulta conforme alle normative vigenti.

Sul fronte di accesso all'immobile è presente una scala che conduce a una fascia di terreno, potenzialmente utilizzabile come orto, anche grazie alla presenza di un attacco di acqua potabile con portagomma. Da tale area si accede alla terrazza di copertura del bagno e della scala di accesso; dalla terrazza è inoltre possibile accedere a un vano sottotetto tramite una porticina in ferro. Si segnala la buona fruibilità della terrazza e la notevole vista panoramica sulla valle, con parziale vista mare.

La copertura dell'edificio non presenta criticità rilevanti e non necessita di interventi di rilievo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 295. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 286 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 272,69 Euro, indirizzo catastale: via Genova n 9, piano: 1 -2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pratica n. SV0086590 in atti dal 10/05/2007 DERIVA DA M.286 S.6 M.425 S.2 M.426 (n. 778.1/2007)

Coerenze: NORD - DISTACCO SU STRADA COMUNALE VENDONE / ARNASCO: EST

- ALTRA UIU, OVEST - ALTRA UIU, SUD - DISTACCO SU VIA GENOVA.
l'immobile risulta graffato ai mappali fg 4 mapp 425 sub 4 e 426 sub1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	101,86 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.869,48
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.869,48
Data di conclusione della relazione:	19/01/2026

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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/05/2007 a firma di NOTAIO NAVONE ANGELO ai nn. 102465/20009 di repertorio, registrata il 28/05/2007 a ALBENGA ai nn. 3235/IT, iscritta il 29/05/2007 a FINALE LIGURE ai nn. 8188/1584, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 300000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 18/08/2025 a firma di U.N.E.P. del Tribunale di Savona ai nn. 2960 di repertorio, trascritta il 17/09/2025 a SAVONA ai nn. 10865/9065, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento 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:	€. 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/05/2007), con atto stipulato il 14/05/2007 a firma di NOTAIO ANGELO NAVONE ai nn. 102464/20008 di repertorio, trascritto il 29/05/2007 ai nn. 8187/5070

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione (dal 05/06/1965 fino al 14/05/2007), con atto stipulato il 05/06/1965 a firma di NOTAIO MARCELLO NAVONE ai nn. 18220/6482 di repertorio, trascritto il 03/07/1965 ai nn. 2858/2452

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/02/1995 fino al 14/05/2007), con atto stipulato il 25/02/1995 a firma di NOTAIO ERMANNIO CORALLO ai nn. 47052 di repertorio, trascritto il 17/03/1995 ai nn. 2089-/1907

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

VI SONO ALTRE DUE PRATICHE FACENTI RIFERIMENTO AL MAPPALE DELL'IMMOBILE: LA N 245/262 DEL 1981 - LICENZA EDILIZIA PER SOPRAELEVAZIONE IMMOBILE - CHE DAI DISEGNI TECNICI APPARE INTERESSARE ALTRO SUBALTERNO FACENTE PARTE DELLO STESSO FABBRICATO, E LA PRATICA 330/346 DEL 1987, CHE APPARE PRESENTATA IN COMUNE MA LA CUI DOCUMENTAZIONE E' IRREPERIBILE.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **85/101**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di riattamento e completamento di fabbricato rurale, presentata il 15/03/1968 con il n. 85/101 di protocollo, rilasciata il 31/03/1968 con il n. 85/101 di protocollo, agibilità del 12/03/1968 con il n. autocertificazione di

protocollo.

Non vi è dichiarazione di agibilità, solo un'autodichiarazione firmata dal tecnico e dal proprietario, di rispondenza alle normative tecniche e di igiene

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera GC n° 20 del 25/09/2003, l'immobile ricade in zona RC1 - aree di riqualificazione e completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:

art. 9 comma 2 delle Norme di conformità del PUC, che di seguito si riporta:

...2. Aree di riqualificazione e completamento (RC) Nelle aree già parzialmente edificate e urbanizzate (RC), assimilabili alle zone di tipo "C" ex D.M. 2/4/1968, sono ammessi, oltre agli interventi di cui al precedente Art. 7 lett. a), b), c), d) ed e), interventi per realizzare nuove costruzioni su lotto unitario secondo i seguenti modi di intervento: a) Intervento singolo. Gli interventi singoli sono ammessi ai seguenti parametri: Indice di edificabilità fondiario (If) 0,15 m² / m² Numero piani residenziali: max. 2 Altezza massima (H) 7,50 m b) Intervento a nucleo Nel caso in cui si intervenga attraverso la realizzazione di nuovi nuclei secondo le indicazioni di carattere insediativo e tipologico allegate alle presenti norme gli interventi edificatori dovranno rispettare i seguenti parametri: Indice di edificabilità fondiario (If) 0,25 m² / m² Superficie minima di asservimento 1.000 m² Altezza massima (H) 9,50 m Numero piani residenziali: max. 3 Numero unità residenziali: max 5 Pagina 13 di 40 Poiché gli interventi a nucleo potrebbero richiedere opere infrastrutturali eccedenti i semplici allacciamenti alle reti di urbanizzazione primaria, ovvero potrebbero configurarsi come lottizzazione ai sensi dell'Art. 18 L. 28/02/1985 n°47, ogni singolo intervento è assoggettato all'obbligo di concessione edilizia convenzionata ai sensi dell'Art. 49 della L.R. n° 36/97. I nuovi interventi per attività turistico-ricettive, fermo restando l'indice fondiario previsto per le residenze nelle modalità di intervento singolo e a nucleo, dovranno adeguarsi alle indicazioni tipologiche e normative di cui al titolo secondo delle presenti norme. Gli edifici ricadenti su porzioni di territorio Rc1 e Rc2, ricomprese in regime IS-MA del P.T.C.P., dovranno essere realizzati con indice fondiario (if) pari a 0,02 m² /m² e il lotto minimo su cui insiste l'edificio da realizzare dovrà essere di almeno 1000 m² contigui. Resta ferma la trasferibilità dell'indice fondiario pari a 0,15 m² /m² su altra area in zona Rc, non ricadente in IS-MA. L'area contrassegnata come ME di P.T.C.P. areale resta disciplinata dalla normativa prevista dal P.T.C.P. medesimo. Nelle zone RC, qualora si raggiunga il 50% della insediabilità massima ammessa per ciascuna zona, il Comune dovrà provvedere ad un aggiornamento del PUC ed apportare al medesimo gli eventuali adeguamenti ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i.. Quando si raggiunge il 100% della insediabilità massima ammessa per ciascuna zona, nella medesima non potranno più essere rilasciate nuove concessioni edilizie fintanto che il Comune non abbia provveduto ad un adeguamento del PUC ed apportato al medesimo le eventuali necessarie varianti quantitative e localizzative relative al sistema delle infrastrutture e ai servizi pubblici ai sensi dell'art. 44 della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i.. Per il Manufatto Emergente di tipo areale nella zona RC2 valgono le disposizioni previste dalla normativa del PTCP.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non vi sono documentazioni progettuali da confrontare con lo stato attuale; pertanto planimetricamente non sussistono difformità, tuttavia non è stata reperita presso gli Uffici Comunali alcuna documentazione comprovante la realizzazione dei singoli alloggi, identificati con proprio subalterno. E' anche vero che esistendo una pratica (la 330/346 del 1987) senza alcuna documentazione presente (faldone irreperibile) non si può escludere che potesse riguardare la suddetta suddivisione, anche se, la data dell'accatastamento dei subalterni è del 2007, e l'ultima pratica reperita è di 20 anni prima.

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

Costi di regolarizzazione:

- vista la tipologia di pratica di sanatoria, in funzione di decisioni esterne che ne possono variarne di molto i costi, non è possibile stabilirne l'entità, in funzione di ciò verrà adottata una decurtazione del 10% sul valore dell'immobile

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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: mancanza di dichiarazione di conformità degli impianti, l'impianto elettrico inoltre in alcuni punti non è a norma

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

BENI IN ARNASCO VIA GENOVA 26, FRAZIONE MENOSIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ARNASCO via genova 26, frazione MENOSIO, della superficie commerciale di **101,86** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di esecuzione è situato lungo la Strada Provinciale n. 35, in frazione Menosio, oltre il Comune di Arnasco. È facilmente raggiungibile in circa 10 minuti dal casello autostradale A10 di Albenga, seguendo la direzione Arnasco-Vendone. L'unità immobiliare è posta al primo piano di un fabbricato con ingresso indipendente.

Il contesto è caratterizzato dalla presenza di villette e abitazioni d'epoca, in gran parte ristrutturate e destinate sia a prima che a seconda casa. Il borgo presenta un ambiente tranquillo, immerso nel verde e particolarmente rilassante.

L'accesso avviene direttamente dalla strada principale tramite un cancello, dal quale si sviluppa una scala esterna coperta da una soletta in cemento. Giunti al termine della scala, sul lato destro si trova il camminamento di accesso all'abitazione, mentre sul lato sinistro è presente un bagno esterno completo di sanitari e dotato di una piccola vasca da bagno. L'ingresso posto lungo il camminamento conduce direttamente alla cucina, dalla quale si accede alle restanti camere, tutte provviste di finestra.

L'immobile versa in cattive condizioni manutentive. Sono presenti infiltrazioni d'acqua in cucina e in

altri locali, in particolare in corrispondenza del punto di innesto tra il muro perimetrale e la soletta sovrastante, che funge da terrazza per il piano superiore. Nel vano adibito a bagno, coperto dalla medesima soletta, le infiltrazioni risultano particolarmente evidenti e sono riconducibili a una carente impermeabilizzazione. La situazione potrebbe migliorare sensibilmente, sia nel bagno sia negli altri ambienti, mediante la posa di una guaina impermeabilizzante sull'intera superficie della terrazza.

I locali sono dotati di controsoffitti in cuniccio, in parte danneggiati. La cucina è provvista di lavello con allaccio all'acqua potabile, l'immobile è privo di impianto di riscaldamento. Gli infissi sono stati sostituiti con serramenti di buona qualità a doppio vetro; fanno eccezione le due porte di accesso, ancora in legno di vecchia tipologia e in stato di forte degrado.

Non è presente la rete del gas metano; è installato un vecchio scaldabagno a GPL, in cattive condizioni. L'impianto elettrico è dotato di contatore ma non risulta conforme alle normative vigenti.

Sul fronte di accesso all'immobile è presente una scala che conduce a una fascia di terreno, potenzialmente utilizzabile come orto, anche grazie alla presenza di un attacco di acqua potabile con portagomma. Da tale area si accede alla terrazza di copertura del bagno e della scala di accesso; dalla terrazza è inoltre possibile accedere a un vano sottotetto tramite una porticina in ferro. Si segnala la buona fruibilità della terrazza e la notevole vista panoramica sulla valle, con parziale vista mare.

La copertura dell'edificio non presenta criticità rilevanti e non necessita di interventi di rilievo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 295. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 286 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 272,69 Euro, indirizzo catastale: via Genova n 9, piano: 1 -2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pratica n. SV0086590 in atti dal 10/05/2007 DERIVA DA M.286 S.6 M.425 S.2 M.426 (n. 778.1/2007)

Coerenze: NORD - DISTACCO SU STRADA COMUNALE VENDONE / ARNASCO: EST - ALTRA UIU, OVEST - ALTRA UIU, SUD - DISTACCO SU VIA GENOVA.

l'immobile risulta graffiato ai mappali fg 4 mapp 425 sub 4 e 426 sub1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



ingresso dalla strada



marciapiede d'accesso all'immobile



il bagno



la cucina



camera



sala

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono ALBENGA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.



vista della piazzetta



vista da zona palazzo comunale

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono

panoramicità:

buono

livello di piano:

buono

stato di manutenzione:

molto scarso

luminosità:

ottimo

qualità degli impianti:

molto scarso

qualità dei servizi:

scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: realizzato in ferro

al di sopra della media

infissi esterni: finestre in PVC

buono

manto di copertura: realizzato in legno e tegole con coibentazione in inesistente

nella media

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in inesistente, il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media

pavimentazione esterna: realizzata in battuto di cemento

mediocre

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

mediocre

portone di ingresso: a due ante realizzato in legno massello

scarso

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

scarso

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

mediocre

rivestimento interno: realizzato in intonaco

scarso

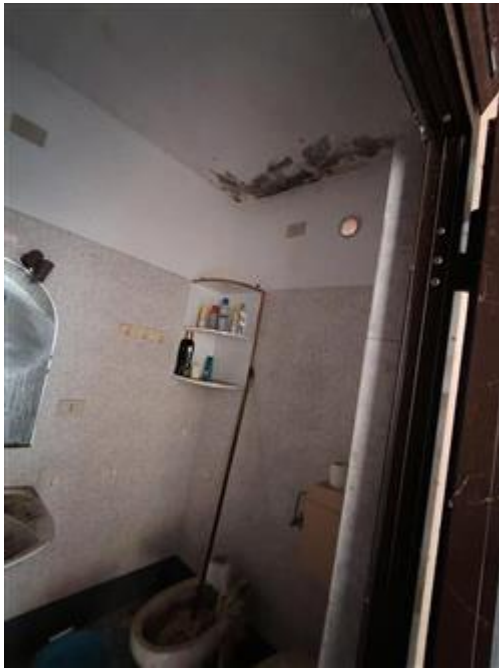
scale: esterna con rivestimento in battuto di cemento

mediocre

Degli Impianti:

elettrico:

molto scarso



una delle infiltrazioni in bagno



lesione del controsoffitto a canniccio

CLASSE ENERGETICA:



[316,14 KWh/m²/anno]

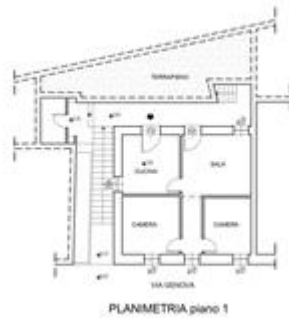
Certificazione APE N. 0720261475 registrata in data 15/01/2026

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	69,02	x	100 %	=	69,02
scala e zona coperta di accesso all'immobile (primi 25 mq)	25,00	x	30 %	=	7,50
scala e zona coperta di accesso all'immobile (oltre i 25 mq)	10,79	x	10 %	=	1,08
bagno	6,36	x	50 %	=	3,18
fascetta di terreno	33,62	x	10 %	=	3,36
terrazza (primi 25 mq)	25,00	x	15 %	=	3,75
terrazza (oltre 25 mq)	5,31	x	5 %	=	0,27
soffitta	54,83	x	25 %	=	13,71
Totale:	229,93				101,86



PLANIMETRIA piano 1



PLANIMETRIA sottotetto



SCHIZZO 3D DELL'IMMOBILE



SUDDIVISIONE PLANIMETRICA



VISTA ARRIVO SCALA E POSIZIONE BAGNO



VISTA POSTERIORE IMMOBILE, FASCETTA, TERRAZZA E SOFFITTA

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: 13/12/2025

Fonte di informazione: TEMPOCASA ALBENGA

Descrizione: Quadrilocale in vendita in Via Gallizzi, 7

Indirizzo: Via Gallizzi

Superfici principali e secondarie: 109

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 963,30 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/01/2026

Fonte di informazione: FONDOCASA VILLANOVA D'ALBENGA

Descrizione: Appartamento situato al primo piano, disposto su un unico livello, inserito in un contesto tranquillo e riservato con giardino e terrazzo

Indirizzo: PIAZZA TOMATIS

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 53.000,00 pari a 662,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/12/2025

Fonte di informazione: ALBENGA IMMOBILIARE

Descrizione: Trilocale in vendita in Villachiesa s.n.c

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 79.000,00 pari a 987,50 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/08/2025

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE CENTRALE - REAL ESTATE

Descrizione: Appartamento su due piani in vendita in Strada Provinciale 35

Indirizzo: Strada Provinciale 35

Superfici principali e secondarie: 62

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 967,74 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del valore dell'unità edilizia, si è rilevato che il mercato immobiliare della zona, vista la difficile situazione economica, ha avuto un deprezzamento delle quotazioni.

I prezzi in questa zona hanno avuto una diminuzione in funzione della distanza dal mare, In particolare il lotto in questione, pur essendo posizionato a distanza dal mare, con conseguente scarsa domanda, è comunque posizionato in un contesto naturale molto gradevole, così come lo sono la tipologia costruttiva, l'esposizione e la panoramicità.

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.

i valori rilevati in zona se riferiti comunque ad immobili simili, fanno rilevare una media dei prezzi pari a 895,76 € /mq , l'osservatorio OMI riferito alla tipologia "appartamento" oscilla tra un minimo

di 870,00 e un massimo di 1.300,00 €/mq, Il valore medio ricavato ricade nel range di valutazione OMI, pertanto è da considerarsi plausibile

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101,86 x 895,76 = 91.242,11

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione del 25% del valore per lo stato di degrado dell'immobile rispetto agli immobili comparabili	-22.810,53
decurtazione del valore del 5% per eventuali spese per messa in regola urbanistica	-4.562,11

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 63.869,48

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 63.869,48

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 FINALE LIGURE, conservatoria dei registri immobiliari di FINALE LIGURE, ufficio tecnico di ARNASCO, agenzie: TEMPOCASA ALBENGA, FONDOCASA VILLANOVA D'ALBENGA, ALBENGA IMMOBILIARE, AGENZIA IMMOBILIARE CENTRALE - REAL ESTATE, osservatori del mercato immobiliare OMI - OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA ENTRATE, BORSINO IMMOBILIARE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	101,86	0,00	63.869,48	63.869,48
				63.869,48 €	63.869,48 €

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: **€. 63.869,48**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.869,48**

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: **€. 47.902,11**

data 19/01/4048

il tecnico incaricato
Riccardo Invernizzi