



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

148/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

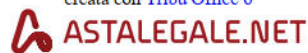
GIUDICE:

dott. Davide Atzeni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/02/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

arch. Mauro Micheletti

CF: MCHMRA77H15D969H

con studio in SAVONA (SV) Via Fontanassa Superiore 5

telefono: 0192072928

email: studiodedalassociati@gmail.com

PEC: mauro.micheletti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LAIGUEGLIA Via Bergamo 5, della superficie commerciale di **132,00** mq per la quota di:

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

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Laigueglia, in zona residenziale centrale, a circa 70 metri dal litorale e dalle spiagge, in contesto urbanizzato dotato dei principali servizi di quartiere.

La consistenza immobiliare è costituita da un'unità abitativa posta al piano primo di un fabbricato a destinazione residenziale denominato Condominio "Casa Serena", integralmente ristrutturato nel periodo 2012-2015, nonché da n. 2 posti auto, di cui almeno uno dei due pertinenziale all'appartamento.

L'accesso pedonale al fabbricato avviene da Via Bergamo civ. 5. I posti auto sono ubicati a livello strada, sul prospetto sud del fabbricato con accesso da Via Torino.

L'appartamento è posto al piano primo, in edificio privo di impianto ascensore, e presenta tripla esposizione con affacci sui lati nord, ovest e sud, condizione che garantisce adeguata illuminazione naturale e aerazione degli ambienti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 3, ha un'altezza interna di m. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2044 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 1.040,66 Euro, indirizzo catastale: Via Bergamo 1, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 17/07/2015 Pubblico ufficiale LETTERA FERNANDO Sede ALBENGA (SV) Repertorio n. 68782 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5105.1/2015 Reparto PI di FINALE LIGURE in atti dal 20/07/2015
Coerenze: da nord: affaccio su mappale 652, vano scale condominiale, altra u.i.u., affaccio su mapp. 651, affaccio su mappale 651
Sull'atto di pignoramento è indicato Via Torino 28, indirizzo originario prima dei lavori di ristrutturazione

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958 ristrutturato nel 2014.

A.1 **posto auto**, composto da posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 651 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Torino, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 17/07/2015 Pubblico ufficiale LETTERA FERNANDO Sede ALBENGA (SV) Repertorio n. 68782 -

COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5105.1/2015 Reparto PI di FINALE LIGURE in atti dal 20/07/2015

Coerenze: da nord: altra u.i.u., posto auto sub. 6 stessa proprietà, Via Torini, area condominiale

A.2 **posto auto**, composto da posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 651 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Torino, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 17/07/2015 Pubblico ufficiale LETTERA FERNANDO Sede ALBENGA (SV) Repertorio n. 68782 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5105.1/2015 Reparto PI di FINALE LIGURE in atti dal 20/07/2015

Coerenze: da nord: altra u.i.u., area condominiale, Via Torino, posto auto sub 5 stessa proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	132,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	25,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 608.340,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 608.340,00
Data di conclusione della relazione:	25/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
l'immobile è utilizzato dal debitore come casa non di residenza principale.

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 17/07/2015 a firma di notaio Lettera Fernando ai nn. 68783/12723 di repertorio, iscritta il 20/07/2015 a Finale Ligure (SV) ai nn. 6577/795, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 1.096.130,00.

Importo capitale: € 548.065,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a LAIGUEGLIA (SV) Catasto FABBRICATI Foglio 4 Particella 2044 Subalterno 17, Foglio 4 Particella 651 Subalterni 5 e 6

ipoteca attiva, stipulata il 26/09/2024 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 11789/11024 di repertorio, iscritta il 30/09/2024 a Finale Ligure (SV) ai nn. 11098/909, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: € 767.791,98.

Importo capitale: € 383.895,99.

La formalità è riferita solamente a 1/2 di proprietà in Comune LAIGUEGLIA (SV) Catasto FABBRICATI Foglio 4 Particella 2044 Subalterno 17, Foglio 4 Particella 651 Subalterni 5 e 6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 01/08/2025 a firma di Unep del Tribunale di Savona ai nn. 2993 di repertorio, trascritta il 24/09/2025 a Savona ai nn. 11102/9265, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a LAIGUEGLIA (SV) Catasto FABBRICATI Foglio 4 Particella 2044 Subalterno 17, Foglio 4 Particella 651 Subalterni 5 e 6.

Pignoramento per cui si procede

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:	€. 1.122,46
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:	159,16

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 17/07/2015),

con atto stipulato il 17/07/2015 a firma di notaio Lettera Fernando di Albenga (SV) ai nn. 68782/12722 di repertorio, registrato il 17/07/2015 a Albenga (SV) ai nn. 3736, trascritto il 20/07/2015 a Finale Ligure (SV) ai nn. 6576/5105.

Il titolo è riferito solamente a LAIGUEGLIA (SV) Catasto FABBRICATI Foglio 4 Particella 2044 Subalterno 17, Foglio 4 Particella 651 Subalterni 5 e 6

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 17/07/2015), con atto stipulato il 17/07/2015 a firma di notaio Lettera Fernando di Albenga (SV) ai nn. 68782/12722 di repertorio, registrato il 17/07/2015 a Albenga (SV) ai nn. 3736, trascritto il 20/07/2015 a Finale Ligure (SV) ai nn. 6576/5105.

Il titolo è riferito solamente a LAIGUEGLIA (SV) Catasto FABBRICATI Foglio 4 Particella 2044 Subalterno 17, Foglio 4 Particella 651 Subalterni 5 e 6

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/12/1990 fino al 19/03/2010), con atto stipulato il 31/12/1990 a firma di notaio Carlo Trucchi di Genova (GE) ai nn. 825/489 di repertorio, registrato il 09/01/1991 a Genova ai nn. 1138, trascritto il 19/01/1991 a Finale Ligure (SV) ai nn. 825/724.

Il titolo è riferito solamente a LAIGUEGLIA (SV) Catasto FABBRICATI nella precedente identificazione catastale al Foglio 4 mapp 276 sub 1 graffato con mapp 651

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/03/2010 fino al 17/07/2015), con atto stipulato il 19/03/2010 a firma di notaio Lettera Fernando di Albenga (SV) ai nn. 66194/11175 di repertorio, registrato il 19/03/2010 a Albenga (SV) ai nn. 2065/1T, trascritto il 19/03/2010 a Finale Ligure (SV) ai nn. 3675/2692.

Il titolo è riferito solamente a LAIGUEGLIA (SV) Catasto FABBRICATI nella precedente identificazione catastale al Foglio 4 mapp 276 sub 1 graffato con mapp 651

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 45/12** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso e frazionamento da attività alberghiera a n. 5 appartamenti dell'ex pensione "Serena" sita in Via Torino 28, presentata il 24/02/2012 con il n. 3280 di protocollo, rilasciata il 14/11/2013 con il n. 17631 di protocollo, agibilità del 24/03/2015.

Successive varianti: DIA prot. 268/2014 del 14/11/2014, DIA prot. 2779 del 10/02/2016 e successiva SCIA alternativa al Permesso di Costruire del 16/01/2019

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sull'atto di pignoramento è indicato l'indirizzo originario del fabbricato corrispondente a Via Torino 28. In seguito ai lavori di ristrutturazione edilizia di trasformazione con cambio d'uso dell'intero

edificio, è stato realizzato un nuovo ingresso corrispondente al civico 5 di Via Bergamo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Allo stato attuale non è presente la porta di collegamento tra la cucina e il disimpegno come da progetto approvato: tale variazione rientra nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34-bis comma 2-bis e non influisce sulla regolarità edilizia dell'immobile.



Planimetria allegata alla fine lavori

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'appartamento chiusura dell'apertura tra la cucina e il disimpegno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di esatta rappresentazione della planimetria

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione di DOCFA per esatta rappresentazione grafica: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: I due posti auto risultano in categoria F3

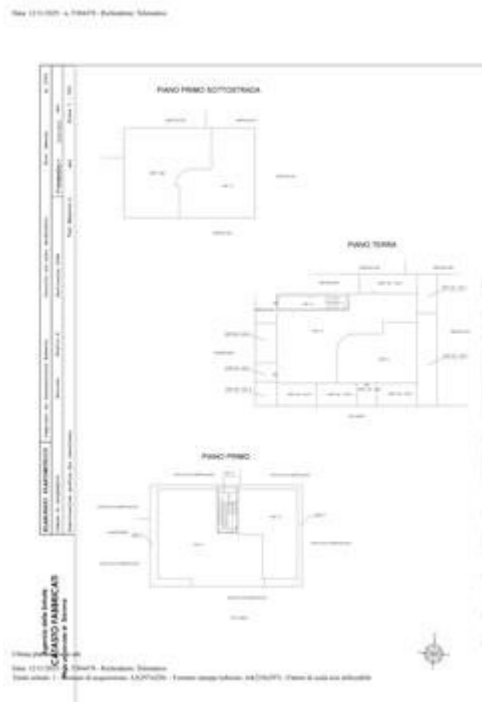
Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA per variazione catastale dei due posti auto

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione di due DOCFA per variazione catastale di categoria dei due posti auto: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



Elaborato planimetrico Fg 4 mapp 2044

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LAIGUEGLIA VIA BERGAMO 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LAIGUEGLIA Via Bergamo 5, della superficie commerciale di **132,00** mq per la quota di:

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

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Laigueglia, in zona residenziale centrale, a circa 70 metri dal litorale e dalle spiagge, in contesto urbanizzato dotato dei principali servizi di quartiere.

La consistenza immobiliare è costituita da un'unità abitativa posta al piano primo di un fabbricato a destinazione residenziale denominato Condominio "Casa Serena", integralmente ristrutturato nel periodo 2012–2015, nonché da n. 2 posti auto, di cui almeno uno dei due pertinenziale all'appartamento.

L'accesso pedonale al fabbricato avviene da Via Bergamo civ. 5. I posti auto sono ubicati a livello strada, sul prospetto sud del fabbricato con accesso da Via Torino.

L'appartamento è posto al piano primo, in edificio privo di impianto ascensore, e presenta tripla

esposizione con affacci sui lati nord, ovest e sud, condizione che garantisce adeguata illuminazione naturale e aerazione degli ambienti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 3, ha un'altezza interna di m. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2044 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 1.040,66 Euro, indirizzo catastale: Via Bergamo 1, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 17/07/2015 Pubblico ufficiale LETTERA FERNANDO Sede ALBENGA (SV) Repertorio n. 68782 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5105.1/2015 Reparto PI di FINALE LIGURE in atti dal 20/07/2015

Coerenze: da nord: affaccio su mappale 652, vano scale condominiale, altra u.i.u., affaccio su mapp. 651, affaccio su mappale 651

Sull'atto di pignoramento è indicato Via Torino 28, indirizzo originario prima dei lavori di ristrutturazione

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958 ristrutturato nel 2014.



Condominio Via Bergamo 5



Angolo Via Bergamo - Via Torino

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 km

autostrada distante 4 km

autobus distante 100 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano primo di un edificio a destinazione residenziale, privo di impianto ascensore, e presenta una superficie netta interna di circa mq 113.

L'appartamento è composto da ingresso, ampia zona giorno con angolo cottura, tre camere da letto, due servizi igienici, ripostiglio e balcone con profondità massima pari a cm 95 e sviluppo su tre lati dell'unità, tale da garantire buona esposizione e aerazione naturale agli ambienti.

L'intero edificio è stato oggetto, nell'anno 2012, di intervento di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da albergo a residenza; l'unità in esame è stata realizzata integralmente in tale occasione.

Le finiture interne risultano di buona qualità: la pavimentazione dell'intero appartamento è in piastrelle di gres; i servizi igienici sono rivestiti a parete con piastrelle di gres e dotati di vaso, bidet, lavabo e doccia; nel bagno esposto a nord è presente altresì l'attacco per lavatrice. Entrambi i bagni sono provvisti di scaldasalviette.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato da caldaia a gas installata all'esterno sul balcone, incassata nel muro perimetrale; la diffusione del calore avviene mediante radiatori in alluminio presenti in tutti i locali. È inoltre installato impianto di climatizzazione estiva/invernale con split interni in ogni ambiente e n. 2 unità esterne collocate rispettivamente sulla facciata sud e sulla facciata nord in corrispondenza del balcone.

Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in ottimo stato manutentivo e conservativo, coerente con l'epoca dell'intervento di ristrutturazione.

I due posti auto sono ubicati a livello strada, in aderenza al fabbricato sul lato di Via Torino. Gli stessi risultano affiancati tra loro e delimitati mediante catena in acciaio e dissuasori con sistema di chiusura

a lucchetto.



Soggiorno



Bagno lato sud



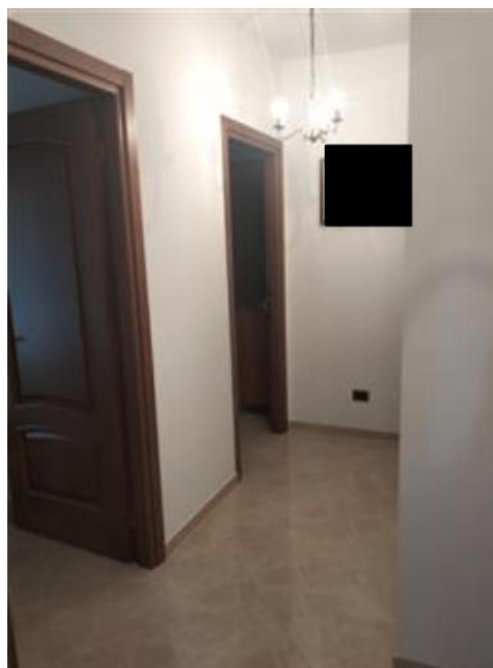
Bagno lato nord



Cucina nel soggiorno



Balcone lato ovest



Disimpegno camere

CLASSE ENERGETICA:



[39,27 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 14507 registrata in data 18/03/2015

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	126,00	x	100 %	=	126,00
balcone	20,00	x	30 %	=	6,00
Totale:	146,00				132,00

ACCESSORI:

posto auto, composto da posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 651 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Torino, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 17/07/2015 Pubblico ufficiale LETTERA FERNANDO Sede ALBENGA (SV) Repertorio n. 68782 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5105.1/2015 Reparto PI di FINALE LIGURE in atti dal 20/07/2015

Coerenze: da nord: altra u.i.u., posto auto sub. 6 stessa proprietà, Via Torini, area condominiale

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	12,50	x	100 %	=	12,50
Totale:	12,50				12,50



due posti auto

posto auto, composto da posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 651 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Torino, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 17/07/2015 Pubblico ufficiale LETTERA FERNANDO Sede ALBENGA (SV) Repertorio n. 68782 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5105.1/2015 Reparto PI di FINALE LIGURE in atti dal 20/07/2015
Coerenze: da nord: altra u.i.u., area condominiale, Via Torino, posto auto sub 5 stessa proprietà

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	12,50	x	100 %	=	12,50
Totale:	12,50				12,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare online

Descrizione: trilocale, ristrutturato

Indirizzo: Via Fratelli Musso

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 385.000,00 pari a 4.277,78 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare online

Descrizione: trilocale al secondo piano senza ascensore e con balcone

Indirizzo: Via Bergamo

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo: 320.000,00 pari a 4.444,44 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare online

Descrizione: trilocale ristrutturato

Indirizzo: Via Genova

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo: 395.000,00 pari a 5.486,11 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare online

Descrizione: trilocale ristrutturato

Indirizzo: Via Milano

Superfici principali e secondarie: 62

Superfici accessorie:

Prezzo: 360.000,00 pari a 5.806,45 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare online

Descrizione: quadrilocale ristrutturato

Indirizzo: Via Bergamo 22

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 485.000,00 pari a 5.105,26 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate OMI (01/01/2025)

Domanda: Residenziale abitazioni di tipo economico stato conservativo normale

Valore minimo: 3.300,00

Valore massimo: 4.900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'unità immobiliare oggetto di stima presenta una superficie commerciale pari a mq 132. La determinazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata mediante procedimento comparativo, assumendo quale parametro di riferimento:

- valori unitari desunti dall'analisi di immobili attualmente offerti in vendita nella medesima zona, aventi caratteristiche tipologiche, dimensionali e qualitative similari;
- quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, che per la tipologia abitativa in esame indicano un valore che oscilla tra i 3.300€/mq ai € 4.900/mq.

Dalla comparazione dei dati di mercato e dal confronto con le quotazioni OMI, ritenute coerenti con il segmento immobiliare di riferimento, si assume quale valore unitario congruo € 4.200/mq.

Ne deriva un valore dell'immobile pari a € 554.400,00

L'immobile risulta dotato di n. 2 posti auto scoperti di mq 12 ciascuno, che incrementano l'appetibilità commerciale del bene, migliorandone la funzionalità e la commerciabilità.

In luogo di una valutazione analitica separata, si ritiene congruo procedere con criterio sintetico, considerando l'incidenza complessiva dei posti auto nella misura del 10% del valore dell'abitazione, percentuale ritenuta coerente con l'ordinaria incidenza di mercato per pertinenze di tale natura nel contesto territoriale di riferimento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **609.840,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 609.840,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 609.840,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stata effettuata adottando il metodo comparativo, basato sul confronto diretto con beni immobili aventi caratteristiche similari e ubicati nella medesima zona o in aree limitrofe omogenee sotto il profilo urbanistico, edilizio e tipologico.

La valutazione si basa sull'analisi comparativa di immobili attualmente offerti in vendita nella zona di riferimento, ritenuti assimilabili per destinazione d'uso, consistenza, stato manutentivo, livello delle finiture ed epoca costruttiva. I valori richiesti sono stati opportunamente ponderati e ricondotti a parametri omogenei (€/mq), tenendo conto delle differenze riscontrate rispetto all'immobile oggetto di stima.

Ulteriore elemento di riscontro è costituito dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relative alla specifica zona territoriale e alla tipologia immobiliare in esame, utilizzate quale parametro di controllo e coerenza dei valori desunti dal mercato.

Il valore unitario così determinato è stato applicato alla superficie commerciale dell'immobile, con gli opportuni correttivi estimativi, al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato alla data della stima.

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 Laigueglia, agenzie: sul territorio e online, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	132,00	25,00	609.840,00	609.840,00
				609.840,00 €	609.840,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 608.340,00**

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**

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: **€. 608.340,00**

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: **€. 456.255,00**

data 25/02/2026

il tecnico incaricato
arch. Mauro Micheletti