



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 89/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CONDOMINIO ELENA

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT. DAVIDE ATZENI

CUSTODE:

AVV. VALENTINA BARBETTI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Elena Graziano**

CF:GRZLNE76E41H037Y

con studio in TOIRANO (SV) Località Certosa n° 3

telefono: 0182922018

fax: 0182922018

email: elenagraziano@gmail.com

PEC: elena.graziano@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 89/2023

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a CERIALE Via Langhe 9, della superficie commerciale di **89,05** mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il territorio di Ceriale è situato nella Riviera delle Palme, all'estremità orientale della piana di Albenga, alle pendici del monte Croce (541 m). Ceriale si trova, in linea d'aria, esattamente a metà strada tra il centro di Genova (Arco della Vittoria) e il confine con la Francia (Ponte San Ludovico). È probabile già in epoca romana la fondazione di un insediamento umano lungo la Via Julia Augusta, supportato anche dal ritrovamento di reperti archeologici dell'epoca. Alla dominazione romana subentrò in epoca medievale la potenza religiosa dei vescovi della diocesi di Albenga, a cui seguì una totale giurisdizione da parte del comune albenganese che assoggettò questa zona tra i suoi possedimenti "del Contado" concedendo, però, un'ampia autonomia amministrativa. Fu nel corso del XIV secolo che il territorio di Ceriale passò sotto il controllo diretto della Repubblica di Genova. Con la dominazione francese il territorio di Ceriale acquisì una sua autonoma entità amministrativa da Albenga rientrando dal 2 dicembre 1797 nel Dipartimento della Maremola, con capoluogo Pietra, all'interno della Repubblica Ligure. Dal 28 aprile del 1798 fece parte del III cantone, con capoluogo Pietra, della Giurisdizione delle Arene Candide e dal 1803 centro principale del VI cantone della Maremola nella Giurisdizione di Colombo. Annesso al Primo Impero francese, il territorio cerialese dal 13 giugno 1805 al 1814 fu inserito nel Dipartimento di Montenotte. Nel 1815 fu inglobato nella provincia di Albenga del Regno di Sardegna, così come stabilì il Congresso di Vienna del 1814, e successivamente nel Regno d'Italia dal 1861. Dal 1859 al 1927 il territorio fu compreso nel I mandamento di Albenga del circondario di Albenga facente parte della provincia di Genova; nel 1927 con la soppressione del circondario ingauno passò, per pochi mesi, nel circondario di Savona e, infine, sotto la neo costituita provincia di Savona. Di notevole pregio il Torrione d'avvistamento e di difesa nei pressi della spiaggia di Ceriale, edificato tra il 1563 e il 1564.

In questo contesto si inserisce l'immobile in oggetto. Sito all'ultimo piano di un fabbricato di tre piani, gode di un'ottima vista panoramica. Sicuramente di pregio sono i balconi che garantiscono una gradevole e piena illuminazione dei locali. Costituisce accessorio del cespite una porzione di lastrico solare della copertura sovrastante l'alloggio stesso con vedute prospettiche sul terreno di pertinenza del fabbricato. Pertinenziali all'alloggio sono anche due box siti al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 5, scala interna una rampa, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1048 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana Urbana, partita 1364, categoria A/3, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita 710,13 Euro, indirizzo catastale: Via Langhe 9 Ceriale (SV), piano: 3 interno 5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Vano scala, pianerottolo condominiale, appartamento interno 6, prospetti su terreno residuo dalla costruzione  
 costituisce accessorio del cespite una porzione del lastrico solare del fabbricato, sovrastante l'alloggio stesso, confinante con vano scala, pianerottolo condominiale, altra porzione di lastrico solare e prospetti su terreno residuo dalla costruzione.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.

**A.1 box singolo**, identificato con il numero E.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1048 sub. 5 (catasto fabbricati), partita 1364, categoria C/6, classe U, consistenza 11 mq, rendita 75,56 Euro, indirizzo catastale: Via Langhe 9, piano: Terra interno "E", intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
 Coerenze: Confinante con autorimessa lettera "F", spazio di manovra, autorimessa lettera "D"  
 Il locale ad uso autorimessa è contraddistinto con la lettera "E"

**A.2 box singolo**, identificato con il numero F.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1048 sub. 6 (catasto fabbricati), partita 1364, categoria C/6, classe U, consistenza 11 mq, rendita 75,56 Euro, indirizzo catastale: Via Langhe 9, piano: Piano Terra Interno F, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
 Coerenze: Confinante con androne condominiale, vano scala, autorimessa lettera "E", spazio di manovra.  
 Locale ad uso autorimessa posto al piano terra contraddistinto con la lettera "F"

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>89,05 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>13,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 231.177,80</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 196.501,13</b>
Data della valutazione:	<b>21/11/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* è il padre delle due figlie della Signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* la quale ha diritto di **usufrutto per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni**. Mentre le due figlie, di cui una minorenni, hanno la **nuda proprietà** dell'immobile relativamente **per la quota di 1/2 ciascuna**. Nella sezione "quota tipologia e diritto" si è inserito il nome del padre della minorenni intestataria della quota 1/2 in merito alla nuda proprietà in quanto la stessa oggi è

**ancora minorenne, in modo che il sistemi computi il coefficiente anche di tale quota al fine della stima finale dell'immobile in oggetto.**

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Sugli immobili è stata rinvenuta anche un'iscrizione di ipoteca a favore della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*. Dallo sviluppo della nota della relativa iscrizione annotazione n 1074 del 30.04.2007 risulta che i beni, oggetto del presente elaborato peritale, sono stati liberati.

Gli immobili pervennero ad \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in virtù dei seguenti titoli:

a) rogito del notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* n data 25 Giugno 1984 n. 21.118 di Rep. Registrato ad Albenga in data 12 luglio 1984 al n 2105, trascritto a Finale Ligure in data 24 luglio 1984 ai nn.5281/4299 con il quale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* vendette ad \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* i cespiti in oggetto.

b) successione legittima in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* deceduta il giorno 15 giugno 2003 ( dichiarazione di successione registrata a Gallarate al n.88 del volume 983, trascritta a Finale Ligure in data 10 novembre 2004 ai nn. 14183/9239. In virtù di tale successione i figli \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( previa rinuncia all'eredità da parte del marito, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) acquistarono i cespiti in oggetto.

c) decreto di trasferimento del Tribunale di Savona in data 8 febbraio 2007 n.77 di Rep. trascritto a Finale Ligure in data 7 marzo 2007 ai nn. 3592/2372, con il quale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* acquistò la proprietà dei cespiti in oggetto.

d) atto a rogito del notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Varese in data 26 giugno 2014 n.1135 di Rep. debitamente registrato, trascritto a Finale Ligure in data 2 luglio 2014 ai nn.6029/4777 con il quale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , riservandosi l'usufrutto vitalizio, donò alle figlie, Sabrina e Sofia Albanese la nuda proprietà dei cespiti in oggetto.

#### **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 attiva, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo avviso di accertamento esecutivo.

Importo ipoteca: 329.434,76.

Importo capitale: 164.717,38.

Iscrizione Contro del 31.05.2016 - RP 736 RG 5725 Pubblico Ufficiale Equitalia Nord S.p.a Repertorio 2091/11716 del 26.05.2016 Ipoteca amministrativa riscossione derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo. Immobili siti in Ceriale Sub 5,6,11

ipoteca **volontaria** attiva, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO

\*\*\* , derivante da Ipoteca a garanzia di scoperto di conto corrente.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 460.724,266 più interessi 129.275.734 Spese 10.000.

Iscrizione del 22.05.2000 RP 712 RG 4591 Repertorio del 17.05.2000 Ipoteca Volontaria derivante da Ipoteca a garanzia di scoperto conto corrente. 1 Annotazione n.1074 del 30.04.2007 (Restrizione Beni) Immobili siti a Ceriale 5,6,11

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

pignoramento.

Trascrizione Contro del 21.03.2023 - Registro Particolare 2675 Registro Generale 3306 Pubblico ufficiale Tribunale di Savona Repertorio 228/2023 del 24.02.2023 Atto esecutivo cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili Immobili siti in Ceriale (SV) 1. Annotazione n. 835 del 20.07.2023 (Cancellazione)

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

Trascrizione contro del 19.07.2023 - Registro Particolare 7444 Registro Generale 9024 Pubblico ufficiale Tribunale di Savona Repertorio 1464/2023 del 31.05.2023 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili Immobili siti in Ceriale Sub 5,6,11

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Decreto di Trasferimento Immobili, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario.

Trascrizione a Favore del 07.03.2007 RP 2372 RG 3592 Pubblico ufficiale Tribunale di Savona Repertorio 77/2003 del 08.02.2007 Atto Giudiziario - Decreto di Trasferimento Immobili Immobili siti in Ceriale (SV) Immobili Sub 11,5,6

Donazione accettata, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto tra vivi.

Trascrizione Contro del 02.07.2014 RP 4777 RG 6029 Repertorio 1135/894 del 26.06.2014 Atto tra Vivi Donazione accettata Immobili siti in Ceriale Sub 5,6,11

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 2.608,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 14.529,43**

Ulteriori avvertenze:

Millesimi:

**Spese Generali 240.28, Luce scala 304.02, Acqua 1, Spese Comuni 1**

**Spese insolte: 14.529,43 €**

**Gestione Ordinaria: 2.608,00 €**

**(Vedi tabelle allegate)**

Si precisa che l'aggiudicatario è obbligato in solido con l'esecutato per le spese ordinarie e straordinarie deliberate nell'anno in corso e in quello antecedente l'emissione del decreto di

trasferimento. Anno in corso e quello precedente. L' Art. 63 comma 4 c.c Cita: " Chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. "

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Usufruttuaria (dal 26/06/2014).  
In regime di separazione dei beni. Atto del 26.06.2014 Sede Varese (VA) repertorio 1135 Donazione Accettata in atti dal 02.07.2014

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Nuda proprietaria (dal 26/06/2014).  
Atto del 26.06.2014 Donazione accettata Repertorio 1135 Modello unico n 4777.1/2014

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Nuda proprietaria (dal 26/06/2014).  
Atto del 26.06.2014 Donazione accettata Repertorio 1135 Modello unico n 4777.1/2014

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Proprietario ( fino al 25/06/1984).  
Impianto Meccanografico del 30.06.1987

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 25/06/1984 fino al 08/02/2007).  
Atto del 25.06.1984 Repertorio n.21118 - UR Sede Albenga Registrazione n.2105 registrato in data 12.07.1984 Voltura n.2806/1984 in atti dal 24.08.1989

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Proprietaria (dal 08/02/2007 fino al 26/06/2014).  
In regime di separazione dei beni. Atto amministrativo Disposizione delle autorità del 08.02.2007 Pubblico Ufficiale Tribunale di Savona sede Savona Repertorio n.77 Decreto di trasferimento immobili Trascrizione n. 2372.1/2007 in atti dal 07.03.2007

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

Non ricade in zona a Vincolo Idrogeologico nè in area soggetta a Vincolo Paesaggistico

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

Prot. 563 N. **2/1970**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione edificio economico.

Veniva rilasciata in data 21.03.70 l'autorizzazione per l'esecuzione dei lavori con data inizio dei medesimi in data 20.03.1971.

Certificato di abitabilità N. **2/1970**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Domanda di abitabilità presentata il 18.07.73. Eseguita la visita il 12.11.73, rilasciata autorizzazione il 13.11.1973.

Verbale di constatazione N. **2/1970**.

Vennero riscontrate delle difformità dell'immobile realizzato rispetto al progetto assentito. Ceriale 16

luglio 1973

Difficoltà riscontrate **N. Prot. 12706**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Ordinanza di demolire le opere abusivamente realizzate. Ceriale 26.10.1976. Invito a pagamento della sanzione pecuniaria.

**N. Prot.1619/588/80.**

Tribunale amministrativo regionale ligure. Ricorso promosso dal proprietario avverso al pagamento della sanzione pecuniaria. Il Tribunale accolse le motivazioni e si pronunciò: " Voglia l' Eccellentissimo TAR Regione Liguria annullare per tutti i motivi elencati il provvedimento impugnato.

Comunicazione di inizio attività n° 061CAA011 **N. Prot. 37316**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Riparazione e ripristino facciate e frontolini

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA presentata in data 2.4.1986 **N. 3045**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Dato atto che erano stati versati l'oblazione dovuta allo Stato e i vari contributi, visto che l'opera è stata completata ai sensi dell'articolo 31 della Legge 47/85 rilasciava la Concessione Edilizia in Sanatoria dell'abuso. Si allegano le pratiche edilizie in merito al Condono Edilizio ( Lg. 47/85) a completamento della Pratica n 6715 presentata in data 02.04.1986. Si allega: Stato attuale, Stato di Progetto approvato con concessione n 2/1970 del 21.03.1970, e Raffronto. Comune di Ceriale: " Vista la domanda di Condono Edilizio n 1720 pervenuta in data 2.4.1986 dal Condominio Elena rappresentato dal Sign. accertato che l'abuso rientra nella tipologia 4/1 e 7/2 nell'epoca di esecuzione 1973, dal momento che l'abuso è conforme alla legge 28 febbraio 1985 n 47 rilascia a , amministratore del Condominio Elena la Concessione Edilizia in Sanatoria dell'abuso in premessa.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante Generale al PRG modifiche introdotte d'ufficio con D.P.G.R.n.180 del 15/11/01, l'immobile ricade in zona BS4. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zone "BS" residenziali satire illustrativa, relazione urbanistica in cui vengano descritte le relazioni dell'organismo architettonico con il tessuto edilizio circostante e gli edifici contigui, relazione diagnostica sul grado di conservazione e resistenza delle strutture portanti, sulla qualità dei materiali e degli intonaci esterni (se esistenti), il rilievo di eventuali decorazioni esistenti, congrua documentazione fotografica. c) Interventi di ristrutturazione edilizia Attraverso interventi di ristrutturazione edilizia é ammessa la ricomposizione della copertura, in base agli allineamenti delle coperture circostanti, nel caso in cui la copertura originaria fosse stata alterata con manomissioni di vario genere. Analogamente è ammessa la ricomposizione delle superfetazioni in modo da ottenere un organismo edilizio più conforme alle tipologie del luogo. L'adeguamento igienico sanitario può essere inteso solo come adeguamento volumetrico sanitario: nei casi in cui le altezze medie interne dei locali già destinati ad uso abitativo risultino inferiori a m. 2,70, al fine di adeguare la cubatura d'aria dei locali alle minime condizioni di benessere fisico degli utenti, sono consentiti quei limitati incrementi di altezza che si rendono necessari per ottenere la citata altezza media minima di m 2,70. Conseguentemente è ammesso l'incremento in altezza dell'edificio di una quantità pari alla sommatoria dei singoli incrementi delle quote elevate per ogni solaio traslato e comunque non superiore complessivamente a m 0,80. Nei casi in cui si stia operando su un manufatto particolarmente degradato o incongruo rispetto all'ambiente circostante, sono consentiti interventi atti a ripristinare i collegamenti verticali e orizzontali quali androni, blocchi scale, portici e a ripristinare tutti gli elementi organici al tipo edilizio preventivamente definito quali partitura delle finestre, tipo di copertura, muri portanti interni, particolari elementi di finitura. Non è ammessa la realizzazione di nuove logge, balconi e terrazzi, ma solo il ripristino e/o restauro di quelli esistenti. Non sono

ammesse destinazioni d'uso incompatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dei manufatti presenti nella zona, quali, ad esempio, attività artigianali a carattere non tradizionale e officine meccaniche. È ammessa l'utilizzazione dei piani terra a funzioni di servizio e a funzioni complementari alla residenza, quali ristoranti ed esercizi commerciali. È precluso l'insediamento di ogni attività direzionale che comporti, attraverso interventi di demolizione e ricomposizione consistenti, la sostanziale modifica dell'impianto tipologico e distributivo originario. Negli interventi di ristrutturazione edilizia, si dovrà provvedere al reperimento di un posto auto ogni unità immobiliare realizzata in aggiunta, con possibilità di monetizzare tale onere nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di reperire idonei spazi nell'ambito interessato all'intervento. d) Parcheggi È sempre ammessa la realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo delle aree private coperte e scoperte, da destinarsi a pertinenza di immobili. In caso di intervento su aree scoperte va prevista una sistemazione a verde della copertura. È inoltre consentita la possibilità di realizzare posti auto scoperti sulla soletta di copertura degli interrati, quando sia possibile un agevole accesso rispetto alla quota stradale. Indice - Inizio pagina Art. 16 - Zone "BS" - residenziali sature di contenimento allo stato di fatto Caratteristiche Le zone "BS" comprendono le parti del territorio completamente edificate o dove il tipo di tessuto urbano ha raggiunto una densità edilizia tale da non permettere sostanziali modifiche in senso incrementativo. Laddove esista contrasto tra le norme delle zone "BS" comprese all'interno del perimetro del POI come di seguito riportate e le norme specifiche dello stesso POI, prevalgono queste ultime. Modalità di attuazione e interventi ammessi Nelle zone "BS", sul patrimonio edilizio esistente, sono assentibili, mediante titolo abilitativo diretto, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano, a titolo esemplificativo, nel modo seguente: 1. Ristrutturazione interna: operazioni di riorganizzazione interna delle unità immobiliari, interventi di adeguamento e sostituzione di elementi anche strutturali, sempre all'interno della sagoma preesistente; 2. Ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico rispetto al preesistente per motivi igienico-funzionali. Tali incrementi sono così ripartiti: ? Edifici con volumetrie compresa tra 150 mc e 350 mc.: è consentito raggiungere questa quota; ? Edifici con volumetria compresa tra 351 e 700 mc.: è consentito un incremento volumetrico fino ad un massimo del 20% delle preesistenze (max 120 mc.); ? Edifici con volumetria compresa tra 701 e 1000 mc.: è consentito un incremento volumetrico fino ad un massimo del 10% delle preesistenze. Si tratta dello stesso tipo di intervento di cui al punto precedente, con in aggiunta la possibilità di modificare la sagoma esterna dell'edificio; in questi casi l'intervento non è assimilabile a nuova costruzione; 3. Demolizione integrale con ricostruzione: si tratta della sostituzione integrale dell'edificio esistente con un altro in tutto o in parte diverso dal precedente; in questi casi l'intervento è assimilabile ad una nuova costruzione; 4. Demolizione con ricostruzione e demolizione della cubatura e riaccorpamento di volumetrie (esistenti alla data di adozione del presente PRG): questi interventi devono avvenire all'interno di ciascun lotto di intervento e possono prevedere incrementi con i parametri di cui al punto 2. Nel caso di edifici che arretrino dal filo strada rispetto all'esistente, è consentita la sopraelevazione di un piano del fabbricato, sempre nel rispetto dell'incremento volumetrico come sopra specificato. Si tratta di interventi di nuova costruzione assentibili mediante titolo abilitativo convenzionato. Gli interventi di cui ai punti 2, 3, 4 del comma precedente sono assentibili solo nel rispetto dei parametri sulle distanze minime e altezze contenute nella tabella dei parametri ammissibili. È altresì possibile mantenere l'allineamento sul fronte strada, quando si renda necessario. È altresì consentita la demolizione e ricostruzione di vecchi edifici purché avvenga nel rispetto dei seguenti termini: ? cubatura non superiore al 75% della cubatura esistente se si tratta di cambio di destinazione da usi vari a residenza; ? recupero della cubatura fino al 100% nel caso si tratti di mantenere la destinazione residenziale. Gli interventi di demolizione / ricostruzione e ristrutturazione edilizia con incremento di volume e nell'ipotesi che dall'intervento derivi un aumento del carico insediativo sono assentibili con titolo abilitativo convenzionato dove si assicuri il contributo dei soggetti attuatori alla razionalizzazione

dell'insediamento in termini di ristrutturazione viaria e dotazione di servizi. Negli interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione con ricostruzione e nell'ipotesi che dall'intervento derivi un aumento del carico insediativo, è altresì fatto obbligo ai soggetti attuatori di reperire parcheggi privati di pertinenza degli interventi stessi nella quantità minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione entro il lotto di intervento o, in caso di mancanza di spazi di idonee dimensioni, entro un'area compresa nel raggio di 300 metri o in un raggio più ampio laddove non sia possibile assolvere a tale obbligo. Nelle zone "BS" è ammesso il mutamento di destinazione d'uso di eventuali magazzini esistenti (di cui sia comprovata l'esistenza e determinata la consistenza alla data di adozione del presente P.R.G.) a residenza od attività commerciale (limitatamente ai piani terra) ed è possibile anche il loro riaccorpamento ad edifici residenziali esistenti secondo le modalità già previste per gli interventi di demolizione e ricostruzione con trasferimento di volumetria. Parametri ammissibili % incremento sull'esistente - 10% come previsto al punto 2 Altezza massima (H max) ml Art. 8 D.M. 1444/1968 Distanza minima dai confini ml 5,00 (\*) Distanza minima dai fabbricati ml 10,00 (\*) salvo il caso di allineamento sul fronte strada (interventi di cui ai punti 2, 3, 4 del III comma art. 16) Prescrizioni particolari a) Interventi di ristrutturazione delle coperture Nelle falde delle coperture potranno essere inserite aperture ad abbaino di larghezza non superiore a ml 1,50; eventualmente precedute da piccole terrazze, purché davanzali e parapetti non abbiano a sporgere dal piano delle falde stesse. In ogni caso, la percentuale delle luci non dovrà essere superiore al 15% di quella ottenuta come proiezione verticale di ogni singola falda. Gli interventi di ricomposizione delle coperture di cui sopra si configurano come casi di ristrutturazione edilizia (senza aumento di volume), assentibili mediante titolo abilitativo semplice, per il cui ottenimento è altresì prescritta l'effettuazione del rilievo geometrico dell'edificio, con schemi grafici in scala 1:50 di sezioni e prospetti dell'intero organismo abitativo adeguatamente quotati, cui vanno aggiunte le planimetrie quotate dei piani interessati al nuovo intervento. È consentita l'utilizzazione delle soffitte e dei locali posti al di sotto del manto di copertura per destinazione d'uso residenziale o locali accessori purché l'adattamento previsto non comporti alterazioni alla copertura originale e alle strutture verticali. L'utilizzazione è consentita a condizione che la parte abitabile della soffitta abbia, a lavori ultimati altezza media non inferiore a ml 2,70 (o m 2,40 nel caso si tratti di locali accessori) e altezza minima non inferiore a ml 1,80. È ammessa la realizzazione di lucernai. Tali interventi si configurano come ristrutturazioni edilizie con incremento volumetrico e sono assentibili solo mediante il reperimento di idonei spazi per servizi pubblici e per parcheggio all'interno del lotto di intervento. b) Aree libere da edificazione Nelle zone "BS" le aree non edificate, salvo quelle sulle quali sono consentiti gli ampliamenti di cui sopra e quelli risultanti dalla demolizione di vecchi edifici, sono destinate a verde e a spazio attrezzato per il gioco dei bambini o per attività sportive a basso impiego di superficie (campi bocce, campi tennis, ecc.), a servizio dei singoli edifici o di gruppi di edifici. Gli alberi di alto fusto ed i giardini esistenti nelle zone "BS" alla data di adozione del P.R.G., di norma, non potranno essere rimossi: nel caso la rimozione si rendesse necessaria si dovrà provvedere al trapianto delle stesse essenze recuperate, oppure alla sostituzione con esemplari tipici del luogo. È fatto obbligo ai proprietari di spazi scoperti privati destinati a verde o giardino di provvedere alla raccolta delle acque meteoriche con opportune opere di raccolta e drenaggio. Previo rilascio di titolo abilitativo diretto, è ammesso il recupero e la sistemazione dei cortili verdi esistenti come spazio risultante fra diversi fabbricati, allo scopo di creare aree verdi a servizio della residenza ed eventualmente autorimesse in sottosuolo. Sono pertanto consentiti tutti gli interventi di riordino di tali spazi che prevedano la realizzazione di spazi verdi, autorimesse, aree-gioco per i bambini. Sono altresì ammessi piccoli depositi per ricovero attrezzi nella misura massima di uno ogni 300 mq di superficie scoperta sistemata (di superficie coperta massima pari a 9,00 mq e altezza massima di mt 2,40).

P.T.C.P l'immobile ricade in zona Assetto Geomorfologico MO-B

P.T.C.P. l'immobile ricade in zona Assetto insediativo ID MO-A

P.T.C.P. l'immobile ricade in zona Assetto Vegetazionale COL-ISS-MA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

E' possibile sanare il locale bagno, essendo stata verificata la superficie aeroilluminante, mediante la presentazione di una pratica di Sanatoria riferita alle opere interne Art.22 LR 16/2008.

Un tecnico per una Sanatoria può richiedere dai 500,00 € ai 1.500,00 €. In merito alla finestra è possibile sanare o con un Art. 37 Scia in sanatoria che può comprendere anche le opere interne, o con un Art. 36 Permesso di costruire in sanatoria con la sanzione da pagare di 516,00 € con incluse anche le opere interne. ( Un tecnico per la redazione di una Scia in sanatoria può richiedere dagli 800,00 € ai 1.200,00 €. Per un Permesso di Costruire in Sanatoria il costo di un tecnico varia dai 600,00 € ai 1.400,00 €.)

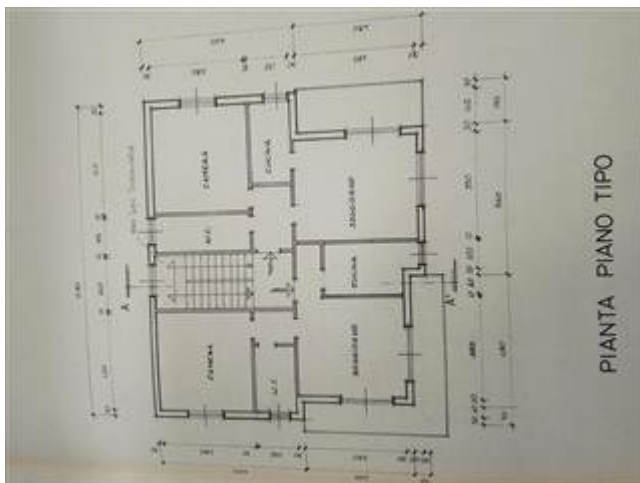
### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non viene riportato il bagno sito nel locale camera e la relativa finestra

Le difformità sono regolarizzabili mediante: E' possibile sanarlo, essendo stata verificata la superficie aeroilluminante, mediante la presentazione di una pratica di Sanatoria riferita alle opere interne Art.22 LR 16/2008. Un tecnico per una Sanatoria può richiedere dai 500,00 € ai 1.500,00 €

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

E' possibile sanarlo, essendo stata verificata la superficie aeroilluminante, mediante la presentazione di una pratica di Sanatoria riferita alle opere interne Art.22 LR 16/2008. Un tecnico per una Sanatoria può richiedere dai 500,00 € ai 1.500,00 €. In merito alla finestra è possibile sanare o con un Art. 37 Scia in sanatoria che può comprendere anche le opere interne, o con un Art. 36 Permesso di costruire in sanatoria con la sanzione da pagare di 516,00 € con incluse anche le opere interne. ( Un tecnico per la redazione di una Scia in sanatoria può richiedere dagli 800,00 € ai 1.200,00 €. Per un Permesso di Costruire in Sanatoria il costo di un tecnico varia dai 600,00 € ai 1.400,00 €.





### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non viene riportata in planimetria la porta finestra della camera con il bagno interno

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale: €350,00

### 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:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CERIALE VIA LANGHE 9

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CERIALE Via Langhe 9, della superficie commerciale di **89,05** mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il territorio di Ceriale è situato nella Riviera delle Palme, all'estremità orientale della piana di Albenga, alle pendici del monte Croce (541 m). Ceriale si trova, in linea d'aria, esattamente a metà strada tra il centro di Genova (Arco della Vittoria) e il confine con la Francia (Ponte San Ludovico). È probabile già in epoca romana la fondazione di un insediamento umano lungo la Via Julia Augusta, supportato anche dal ritrovamento di reperti archeologici dell'epoca. Alla dominazione romana subentrò in epoca medievale la potenza religiosa dei vescovi della diocesi di Albenga, a cui seguì una totale giurisdizione da parte del comune albenganese che assoggettò questa zona tra i suoi possedimenti "del Contado" concedendo, però, un'ampia autonomia amministrativa. Fu nel corso del XIV secolo che il territorio di Ceriale passò sotto il controllo diretto della Repubblica di Genova. Con la dominazione francese il territorio di Ceriale acquisì una sua autonoma entità amministrativa da Albenga rientrando dal 2 dicembre 1797 nel Dipartimento della Maremola, con capoluogo Pietra, all'interno della Repubblica Ligure. Dal 28 aprile del 1798 fece parte del III cantone, con capoluogo Pietra, della Giurisdizione delle Arene Candide e dal 1803 centro principale del VI cantone della Maremola nella Giurisdizione di Colombo. Annesso al Primo Impero francese, il territorio cerialese dal 13 giugno 1805 al 1814 fu inserito nel Dipartimento di Montenotte. Nel 1815 fu inglobato nella provincia di Albenga del Regno di Sardegna, così come stabilì il Congresso di Vienna del 1814, e successivamente nel Regno d'Italia dal 1861. Dal 1859 al 1927 il territorio fu compreso nel I mandamento di Albenga del circondario di Albenga facente parte della provincia di Genova; nel 1927 con la soppressione del circondario ingauno passò, per pochi mesi, nel circondario di Savona e, infine, sotto la neo costituita provincia di Savona. Di notevole pregio il Torrione d'avvistamento e di difesa nei pressi della spiaggia di Ceriale, edificato tra il 1563 e il 1564.

In questo contesto si inserisce l'immobile in oggetto. Sito all'ultimo piano di un fabbricato di tre piani, gode di un'ottima vista panoramica. Sicuramente di pregio sono i balconi che garantiscono una gradevole e piena illuminazione dei locali. Costituisce accessorio del cespite una porzione di lastrico solare della copertura sovrastante l'alloggio stesso con vedute prospettiche sul terreno di pertinenza del fabbricato. Pertinenziali all'alloggio sono anche due box siti al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 5, scala interna una rampa, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1048 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana Urbana, partita 1364, categoria A/3, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita 710,13 Euro, indirizzo catastale: Via Langhe 9 Ceriale (SV), piano: 3 interno 5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Vano scala, pianerottolo condominiale, appartamento interno 6, prospetti su terreno residuo dalla costruzione

costituisce accessorio del cespite una porzione del lastrico solare del fabbricato, sovrastante l'alloggio stesso, confinante con vano scala, pianerottolo condominiale, altra porzione di lastrico solare e prospetti su terreno residuo dalla costruzione.

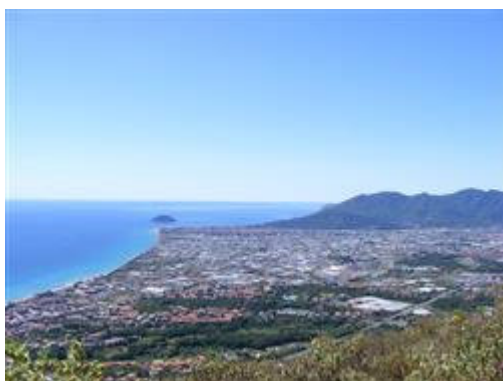
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Albenga, Villanova d'Albenga, Loano, Alassio, Laigueglia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- musei



negozi al dettaglio	buono	
ospedale	nella media	
palestra	nella media	
parco giochi	nella media	
piscina	nella media	
polizia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	

## COLLEGAMENTI

ferrovia distante Dista 2,3 km percorribili in 6 minuti	buono	
autostrada distante Dista 6 km percorribili in 12 minuti	buono	
autobus distante A Ceriale sulla Via Romana Dist. 10 minuti	buono	
aeroporto distante Villanova d'Albenga dista 13,3 km in 17 minuti	ottimo	
aeroporto distante Genova-Dista 79 km percorribili in 1 ora e 3 minuti	buono	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è costituito da un ingresso disimpegno che conduce da una lato ad una camera con bagno interno caratterizzata da due ampie finestre una delle quali è una porta finestra di accesso al balcone che gode di una prospettiva di veduta sull'area circostante. Su questo balcone è stata realizzata, 30 anni fa, una veranda abusiva. Per il regolamento del 1983 e per le norme di attuazione del PRG del 1991 tale veranda non può essere autorizzata non essendoci ai tempi una deroga in merito a questo volume realizzato, quindi, come da parere dei tecnici del Comune di Ceriale, tale veranda dovrà essere smontata. Si fa notare che anche il bagno realizzato in questa camera non era stato previsto nel progetto nè riportato nei disegni tecnici riferiti alla Sanatoria. Non vi è alcun problema di sanatoria facendo riferimento all'art. 22 LR 16/2008 per sanare le opere interne dal momento che il rapporto aeroilluminante è stato verificato. Sempre su questo lato si evidenzia che la porta finestra che dà accesso sul balcone, riportata correttamente nei progetti presentati a suo tempo per la sanatoria poi concessa, non viene riportata nella planimetria catastale, probabilmente una dimenticanza per la quale deve essere aggiornata la planimetria catastale. Così come deve essere denunciata la finestra che è stata aperta nel locale bagno e che garantisce il rapporto aeroilluminante del medesimo, locale bagno che si trova nella camera appena di cui sopra. Sempre dal disimpegno/atrio si accede al locale cucina indipendente, da un lato, e dall'altro si entra nel locale soggiorno/pranzo caratterizzato da un balcone che ha una prospettiva di veduta anch'esso sull'area circostante. Dalle foto non si vede ma su una parete coperta da un mobile vi è un'altra finestra che non è murata, all'esterno presenta le persiane solo che è coperta da questa credenza sita nel locale soggiorno. Proseguendo si accede ad un altro

piccolo disimpegno che conduce da un lato in un bagno e dall'altro all'ultima camera, così come da rilievo fotografico allegato.

Criticità riscontrate: si evidenzia che il soffitto dei locali camera, bagno, disimpegno lato ingresso e disimpegno lato camera, in più punti presentano dei distacchi della pittura e dell'intonaco evidenziando che sicuramente vi sono delle infiltrazioni provenienti dalla copertura sovrastante l'alloggio. In un bagno è stata effettuata probabilmente la riparazione di un guasto al bidè perchè vi sono ancora le tracce dei lavori eseguiti con asportazione di alcune piastrelle. Si rileva anche che la cartata da parati che riveste le pareti del locale soggiorno/pranzo si distacca in più punti.

Alcuni cavi sono sottotraccia mentre in alcuni punti vi sono delle canaline a vista. In generale i rivestimenti di ceramica, a parte la zona evidenziata in un bagno, si trovano in buono stato. Si tratta ancora dei rivestimenti di ceramica dell'epoca. Una pratica edilizia, riportata nell'elenco, datata 16 novembre 2011, presenta una Comunicazione in merito alla manutenzione straordinaria riferita all'esterno dell'edificio, che si presenta in ottimo stato di conservazione.

Criticità sono state riscontrate anche nei locali box. Uno ha la serranda rotta. Da quello che si evince dal sopralluogo e che la superficie è stata verificata e pure l'altezza, solo che si evidenzia il passaggio di un tubo del gas riportato nel rilievo fotografico, che è stato fatto passare abusivamente all'interno del box, e che spunta in un angolo proprio in prossimità della veranda anche nell'altro Box limotrofo. I Box sono ad oggi non utilizzabili in quanto il marciapiede condominiale si è sollevato in più punti, così come ripreso fotograficamente, rendendo impossibile l'apertura di una veranda dei due box. Uno dei due box è senza serranda malgrado il proprietario l'abbia acquistata in quanto il marciapiede sollevandosi ha fatto sì che la veranda risultasse fuori misura.

Delle Componenti Edilizie:

- manto di copertura*: a terrazzo
- infissi esterni*: ante scorrevoli e fissi
- infissi interni*: realizzati in legno e vetro
- pavimentazione interna*: realizzata in ceramica
- portone di ingresso*: realizzato in Legno
- protezioni infissi esterni*: taparelle
- rivestimento interno*: posto in bagno realizzato in Ceramica
- rivestimento interno*: posto in cucina realizzato in ceramica



Delle Strutture:

- balconi*: costruiti in ceramica





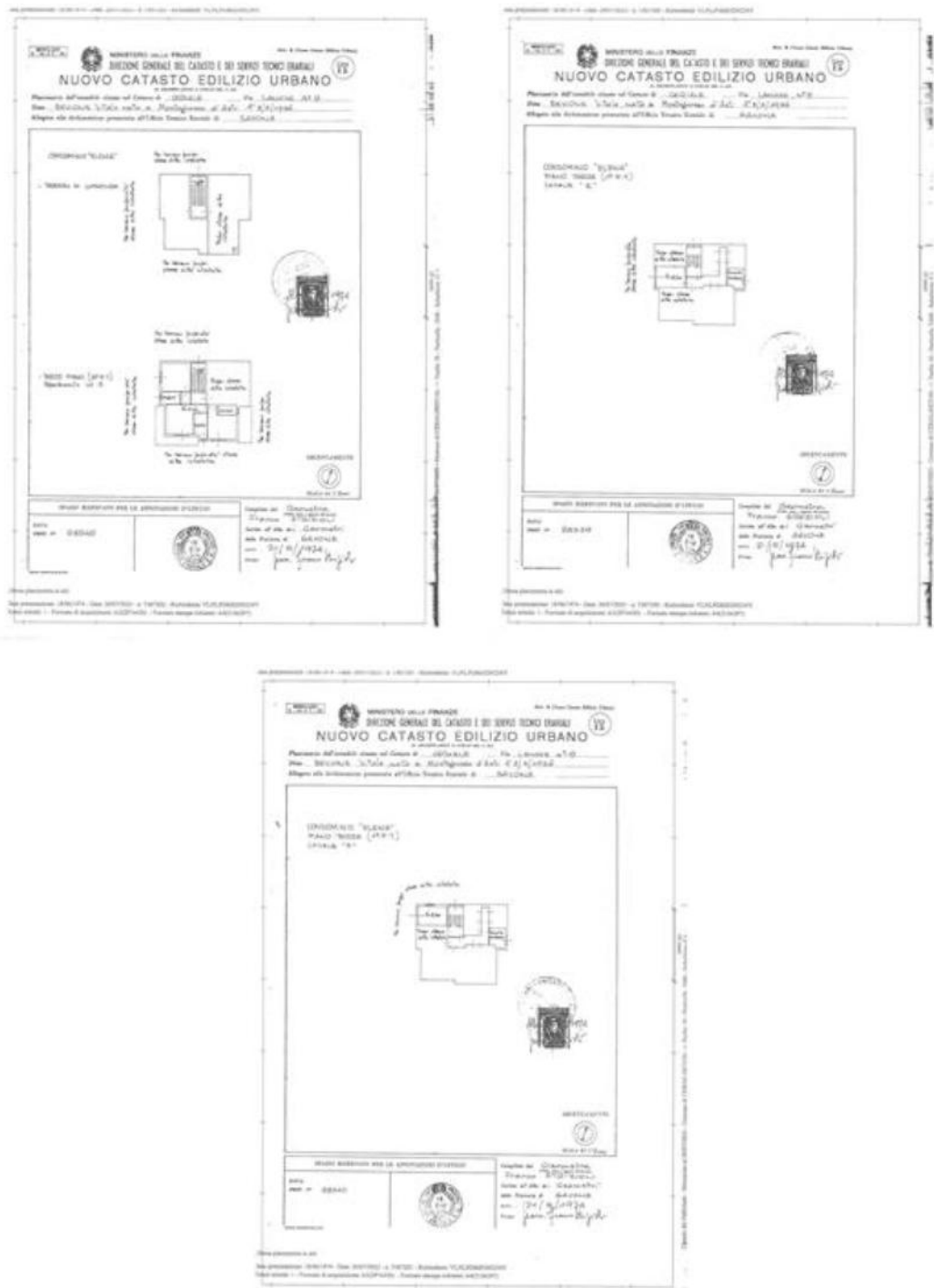
CONSISTENZA:

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
CAMERA	14,70	x	100 %	=	14,70
BAGNO	4,21	x	50 %	=	2,11
DISIMPEGNO	2,18	x	50 %	=	1,09
SOGGIORNO-PRANZO	16,02	x	100 %	=	16,02
INGRESSO	4,04	x	50 %	=	2,02
CUCINA	7,00	x	100 %	=	7,00
CAMERA	11,74	x	100 %	=	11,74
BAGNO	2,48	x	50 %	=	1,24
BALCONE LATO SOGGIORNO	12,80	x	25 %	=	3,20
BALCONE CAMERA	8,47	x	25 %	=	2,12
100% muri interni e perimetrali fino allo spessore di 50 cm e il 50% dei muri perimetrali in comunione fino allo spessore di 25 cm.	13,07	x	100 %	=	13,07
Terrazza	59,00	x	25 %	=	14,75

<b>Totale:</b>	<b>155,71</b>	<b>89,05</b>
----------------	---------------	--------------



**ACCESSORI:**

**box singolo**, identificato con il numero E.  
 Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1048 sub. 5 (catasto fabbricati), partita 1364, categoria C/6, classe U, consistenza 11 mq, rendita 75,56 Euro, indirizzo catastale: Via Langhe 9, piano: Terra interno "E", intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Confinante con autorimessa lettera "F", spazio di manovra, autorimessa lettera "D"  
Il locale ad uso autorimessa è contraddistinto con la lettera "E"

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box interno E	14,00	x	50 %	=	7,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>7,00</b>



**box singolo**, identificato con il numero F.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1048 sub. 6 (catasto fabbricati), partita 1364, categoria C/6, classe U, consistenza 11 mq, rendita 75,56 Euro, indirizzo catastale: Via Langhe 9, piano: Piano Terra Interno F, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Confinante con androne condominiale, vano scala, autorimessa lettera "E", spazio di manovra.

Locale ad uso autorimessa posto al piano terra contraddistinto con la lettera "F"

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box interno F	13,00	x	50 %	=	6,50
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>6,50</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del seguente valore è stato preso in considerazione lo stato di fatto dell'immobile. Per il giudizio di stima si è tenuto in considerazione la categoria catastale A/3 di cui fa parte, delle finiture e dei materiali che lo caratterizzano e del loro stato e dell'epoca dell'immobile, delle sue condizioni e di vetustà e di manutenzione. Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento a corpo. Sicuramente di rilievo sono le pertinenze costituite dai due box e di porzione del lastrico solare.

L'Osservatorio per il Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate, per la zona nella quale gli immobili sono inseriti - Zona Semicentrale C3: indica valori compresi da **un minimo di 1.700 € a un massimo di 2.500 € per le abitazioni di tipo civile economiche** - categoria alla quale va ascritto l'immobile oggetto della stima. Mentre i **Box vanno da un minimo di 1.350 € a un massimo di 1.700 €**.

Si sono voluti dare dei coefficienti che tenessero conto sia delle potenzialità e dei pregi sia dei difetti. Data la posizione ed il livello di piano si è partiti da un valore di base di 2.500,00 € a mq moltiplicato per i mq commerciali si ottiene 222.500,00 €. A questi si è applicato un coefficiente di -15% perché immobile posto al terzo piano senza ascensore, a questi si è ulteriormente tolto un 7% in riferimento ai lavori di ristrutturazione mentre si sono voluti dare dei coefficienti maggiorativi del 10% perché immobile molto luminoso, + 10% per la vista panoramica, + 5% perché riscaldamento autonomo. Si ottiene così un valore di mercato di 223.463,47 € al quale si sommano i valori dei Box di superficie commerciale pari a 13,5 mq (13,5 mq x 1.500,00 € = 20.2500 €) per un **Totale di 243.713,47**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **243.713,47**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 243.713,47**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 231.527,80**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Applicazione motivata dei procedimenti estimativi: in conclusione delle descrizioni fatte, dello stato dei luoghi, del valore di mercato degli immobili di simile fattura, i valori stimati scaturiscono da una valutazione che ha tenuto conto dello stato di fatto dell'appartamento in oggetto, della classe A/3 di cui fa parte. Si è valutata anche la posizione che all'interno del contesto urbano. Le fonti di informazione consultate sono : il Catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, ufficio tecnico del Comune di Ceriale e Agenzie della Provincia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ceriale, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Ceriale, agenzie: Sul territorio provinciale, osservatori del mercato immobiliare OMI, Agenzie della Provincia di Savona della Provincia e della Regione, ed inoltre: Agenzie immobiliari della Provincia e della Regione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Finale Ligure, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Ceriale, agenzie: Sul territorio provinciale, osservatori del mercato immobiliare OMI, Agenzie della Provincia di Savona della Provincia e della Regione, ed inoltre: Agenzie immobiliari della Provincia e della Regione

## 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	89,05	13,50	243.713,47	231.527,80
				<b>243.713,47 €</b>	<b>231.527,80 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 350,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 231.177,80

**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: €. 196.501,13

**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: €. 147.375,85

data 21/11/2023

il tecnico incaricato  
Elena Graziano