



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

80/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Ferretti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Marco Baccino

CF: BCCMRC70D18I480V

con studio in SAVONA (SV) VIA SAREDO 55R

telefono: 0198386452

email: studio.baccino@gmail.com

PEC: marco.baccino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **albergo** a ORCO FEGLINO Via San Giacomo 25, frazione Feglino, della superficie commerciale di **431,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Orco Feglino è un comune di circa 900 abitanti, situato nell'alta valle del torrente Aquila, nell'entroterra di Finale Ligure. Località immersa nel verde, circondata da frutteti e vigneti dai quali si producono ottimi vini come il "Lumassina" e il "Barbarossa". Luogo rinomato per gli sport outdoor come la Mountain Bike e le Palestre per l'arrampicata

Il Comune è composto da due nuclei abitativi: **Orco** situato sul crinale con una splendida vista panoramica e **Feglino** che sorge sul fondovalle presso il torrente, vicino alla parrocchia di San Lorenzo, tipica costruzione in stile Barocco.

L'immobile in oggetto è nel centro storico del comune di Feglino, molto vicino alla parrocchia, comodo al casello autostradale e non distante da Finale Ligure e dal capoluogo.

Il compendio è formato da unico edificio pluripiano che ospita la struttura alberghiera e un appartamento, il tutto all'interno di una corte privata composta da un piazzale pavimentato, dei terrazzamenti verdi e un parcheggio.

All'interno delle mappe catastali è rappresentato un sentiero pedonale che da monte giunge in prossimità dei mappali 336 - 329. Di fatto, allo stato attuale tale passaggio non sembra più essere stato utilizzato.

L'immobile trattato nel presente corpo "A" è l'unità immobiliare commerciale ad uso Albergo-Ristorante, che si sviluppa sui quattro piani ed ha in comune con l'appartamento del corpo "B" posto al Piano 1°: l'ingresso, la corte e le scale sino al primo piano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, T, 1, 2..Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 320 graff. 321 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda SV0130405 del 14/07/2009, categoria D/2, rendita 6.541,40 Euro, indirizzo catastale: Via San Giacomo n. 17, piano: S1 - T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 14/07/2009 SV0130405 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni

Coerenze: il compendio confina, come da Rogito Not. La Cava rep. 14568 : "Via Caviglia, Via San Giacomo, fabbricato censito come mappale 339, terreni censiti come mappale 338, 322 e 534".

Il compendio comprende oltre l'unità immobiliare ad uso commerciale "albergo-ristorante" trattata in questo punto anche l'appartamento e i limitrofi terreni.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2002.

B **appartamento** a ORCO FEGLINO Via San Giacomo 25, frazione Feglino, della superficie

commerciale di **89,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 Unità immobiliare di civile abitazione con ingresso dal piano primo in comune con l'attività alberghiera di cui al corpo A (sub.3). Amministrativamente si tratta di una unità immobiliare formata da un ampio soggiorno con angolo cucina, due camere con servizi e un balcone. Allo stato attuale l'u.i. è stata modificata, senza titolo, riducendo la superficie abitativa e utilizzando le due camere come annesse all'attività commerciale di albergo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di ml 2,70 / 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 320 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda SV0067691 del 07/06/2006, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via San Giacomo n.25, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ultimazione di fabbricato urbano del 07/06/2006 SV0067691

Coerenze: subalterno 3 dello stesso mappale, su tre lati i muri perimetrali del fabbricato

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2002.

C terreno residenziale a ORCO FEGLINO Via San Giacomo 25, frazione Feglino, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 Area urbana adibita in parte a parcheggio sulla Via Caviglia e la restante parte sistemata a terrazze con sistemazione a giardino e con scale e camminamenti utili a raggiungere il fabbricato principale.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 319 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato cl. 2, superficie 260, deduzione A4, reddito agrario 2,89 €, reddito dominicale 1,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/04/1976

Coerenze: Strada comunale Via Caviglia, sentiero pedonale, Mappali 338 e 526 del Foglio 13

Il terreno presenta , un'orografia a fasce terrazzate , le seguenti sistemazioni agrarie: giardino

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	550,22 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.063.301,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 956.970,99
Data di conclusione della relazione:	22/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il quale utilizza l'immobile quale attività commerciale turistico/alberghiera e abitazione 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:

*** DATO OSCURATO *** ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/08/2009 a firma di Notaio *** DATO OSCURATO *** ai nn. 14569 di repertorio, iscritta il 01/09/2009 a Finale Ligure ai nn. 10038/1559, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 228.000,00.

Importo capitale: 114.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

La formalità è riferita solamente a CORPO : A - C

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/07/2015 a firma di Notaio *** DATO OSCURATO *** ai nn. 17934 di repertorio, iscritta il 02/07/2015 a Finale Ligure ai nn. 5979/715, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 130.000,00.

Importo capitale: 65.000,00.

Durata ipoteca: anni 12

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/11/2023 a firma di Notaio *** DATO OSCURATO *** ai nn. 99478 di repertorio, iscritta il 09/11/2023 a Finale Ligure ai nn. 13239/1084, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di debito.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: anni 2

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/08/2009 a firma di Notaio *** DATO OSCURATO *** ai nn. 14570 di repertorio, iscritta il 01/09/2009 a Finale Ligure ai nn. 10039/1560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 370.000,00.

Importo capitale: 185.000,00.

Durata ipoteca: anni 17 e mesi 6.

La formalità è riferita solamente a CORPO : B

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 11/04/2025 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 1474/2025 di repertorio, trascritta il 09/05/2025 a Finale Ligure ai nn. 5274/4424, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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 permuta (dal 28/08/2009), con atto stipulato il 28/08/2009 a firma di Notaio *** DATO OSCURATO *** ai nn. 14568 di repertorio, trascritto il 01/09/2009 a Finale Ligure ai nn. 10037/7043

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/11/2001 fino al 28/08/2009), con atto stipulato il 03/11/2001 a firma di Notaio *** DATO OSCURATO *** ai nn. 8235 di repertorio, trascritto il 15/11/2001 a Finale Ligure ai nn. 11149/8484.

Il titolo è riferito solamente a CORPO : C.

Oggetto di compravendita erano due terreni, identificati a catasto con i mappali 319 e 321 del foglio 13, quest'ultimo oggi graffato col mappale 320 Acquisto fatto da potere di *** DATO OSCURATO *** ai quali pervenne per successione del 22/10/1997, voltura n. 1712/1998 .

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/11/2001 fino al 28/08/2009), con atto stipulato il 03/11/2001 a firma di Notaio *** DATO OSCURATO *** ai nn. 8235 di repertorio, trascritto il 15/11/2001 a Finale Ligure ai nn. 11148/8483.

Il titolo è riferito solamente a CORPI: A - B.

Oggetto di compravendita era il mappale 320 senza sub. del foglio 13, oggi sub 2 e 3. Acquisto fatto da potere di *** DATO OSCURATO *** ai quali pervenne per successione in morte di *** DATO OSCURATO *** voltura n. 3958/1998 secondo testamento olografo del Notaio *** DATO OSCURATO *** rep 20576 del 22/10/1997.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

S.U.A.P. N. **Determina SUAP 22 / 2002** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di struttura turistico - ricettiva / realizzazione di nuova sistemazione esterna con parcheggi sulla Via Caviglia e scala di collegamento a valle., rilasciata il 15/07/2002 con il n. 82 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

Inizio dei lavori 16.08.2002 prot. 004908 del 14.08.2002 - fine dei lavori in data 31.03.2003 prot. 1887 del 03.04.2003 (espressamente dichiarata la parzialità della dichiarazione riferita esclusivamente alla sola parte turistico ricettiva, escludendo da tale dichiarazione la sistemazione esterna con la realizzazione dei parcheggi e l'appartamento). L'immobile commerciale ha ottenuto la classificazione di Albergo ad 1 stella , denominato "Borgo Antico" con n° 3 camere ad 1 letto e n° 4 camere a due letti per un totale di 7 camere e 11 posti letto, oltre al locale ristorante di 66 mq.

S.U.A.P. N. **Determina SUAP 77 del 2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di autorizzazione all'esercizio dell'attività alberghiera per ristorante - locanda - cambio parziale di destinazione d'uso, rilasciata il 25/06/2003 con il n. 77 di protocollo

S.U.A.P. N. **Determina SUAP n. 4 del 2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di autorizzazione unica per sanatoria n.2 tettoie, piccole modifiche interne ed ai prospetti e trasformazione da terrazzo a bgno/wc, presentata il 08/04/2005 con il n. 2216 di protocollo, rilasciata il 25/02/2010 con il n. 4 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione della sistemazione esterna con creazione di parcheggio/posti auto, scale e camminamenti utili a raggiungere la struttura alberghiera realizzati in palese difformità al titolo edilizio rilasciato. Non risulta depositata la progettazione e la denuncia C.A. presso gli uffici della Provincia. (normativa di riferimento: TU 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri di progettazione (tecnico urbanista, tecnico strutturista, geologo): €15.000,00
- diritti di segreteria: €250,00
- sanzione amm.va: €20.000,00
- oneri vari, bolli, tributi: €600,00
- saggi distruttivi, carotaggi, prove strumentali: €2.500,00

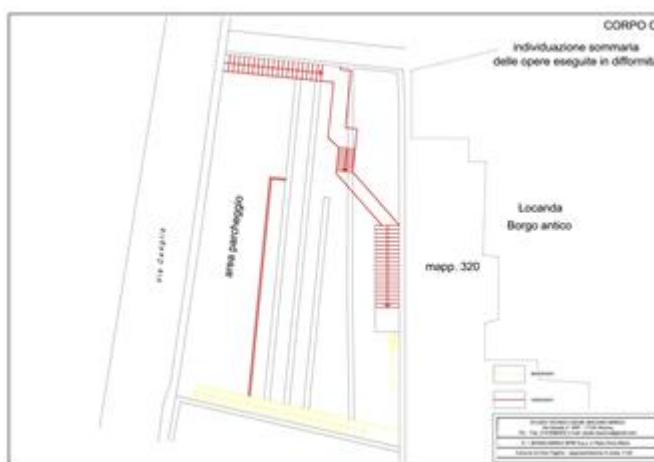
Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 gg

Questa situazione è riferita solamente a sistemazione esterna - corpo C.

L'iter amministrativo è particolarmente complesso per la mancanza della progettazione statica dei muri in cemento armato e la necessità di ottenere il parere per il vincolo idrogeologico, oltre alle usuali pratiche di sanatoria urbanistica e quantificazione della sanzione.



stato autorizzato det. 82 del 2002



stato attuale rilevato

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifica delle ripartizioni interne e cambio di destinazione d'uso da appartamento a struttura alberghiera con riduzione della superficie dell'appartamento, realizzazione di un bagno e attribuzione delle due camere all'attività alberghiera. Attività commerciale comunque non autorizzata. (normativa di riferimento: T.U. 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- opere edili / murarie / tecnologiche per ritorno all'originale distribuzione e destinazione :
€5.000,00

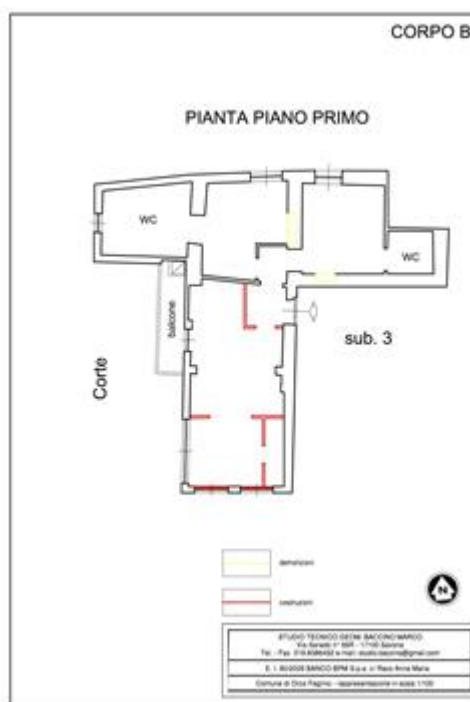
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a corpo "B".

Necessitano le opere edili e tecnologiche necessarie per ricondurre l'unità immobiliare all'originale stato autorizzato.



stato autorizzato aut. 4 / 2010



stato attuale - rilievo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: una volta ottenuti i permessi in sanatoria per i parcheggi su Via Caviglia, occorre censire a catasto le nuove unità immobiliari (n° 10 posti auto) (normativa di riferimento: Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio)

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

Costi di regolarizzazione:

- compenso tecnico incaricato per Tipo Mappale e modelli Doc.Fa: €5.500,00
- tributo speciale catastale, bolli e diritti: €900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

Questa situazione è riferita solamente a corpo "C"

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazioni interne e esterne - necessità di nuovo censimento catastale doc.f.a (normativa di riferimento: Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio)

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

Costi di regolarizzazione:

- compenso tecnico incaricato : €2.500,00
- tributo speciale catastale: €350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a Corpo "A"

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccole modifiche della distribuzione interna e parziale difformità dei prospetti (apertura di finestra al piano interrato). Utilizzo ad uso alberghiero, non autorizzato, dei locali al piano seminterrato (cantine) e al piano 2° (lavanderia) - (normativa di riferimento: T.U. 380/01)

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

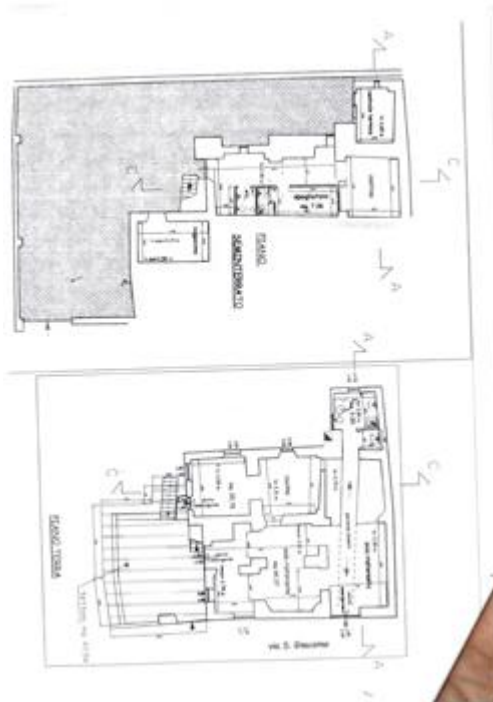
Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnico incaricato delle pratiche di sanatoria: €2.500,00
- sanzione amm.va: €1.033,00
- oneri di segreteria : €250,00
- oneri per opere edili e tecnologiche per riconduzione all'originale destinazione del p.S1 e lavanderia: €5.000,00

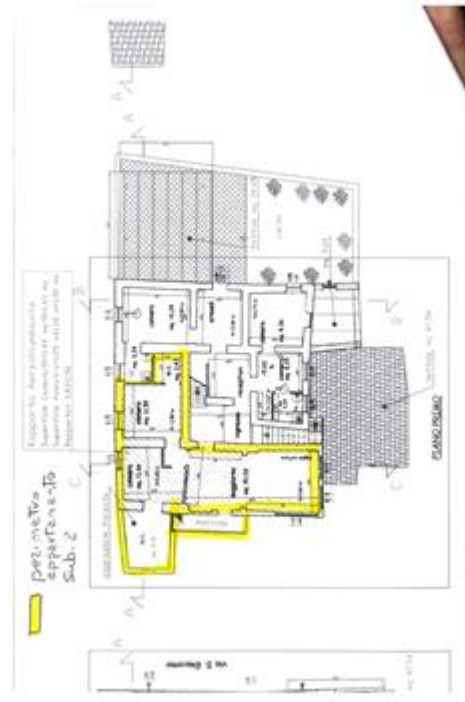
Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

Questa situazione è riferita solamente a corpo "A".

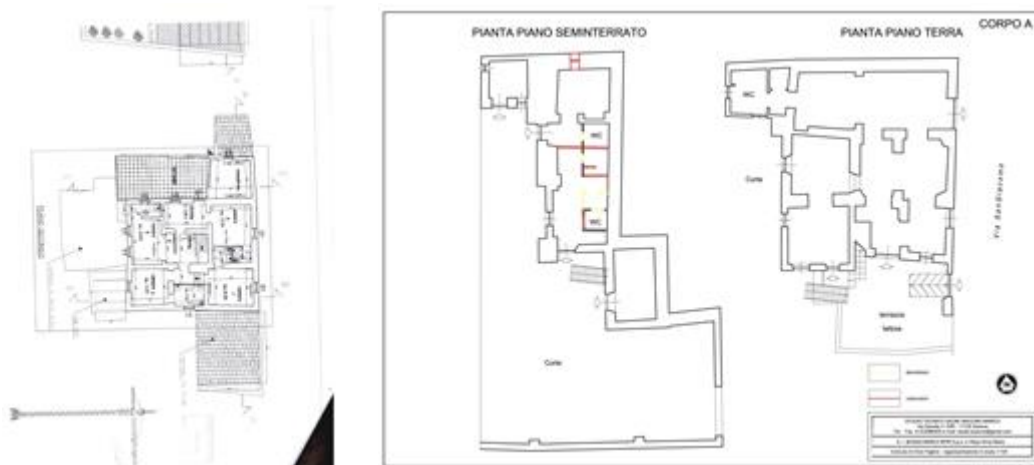
Le modifiche di destinazione d'uso dei locali al piano semi interrato e della lavanderia al piano secondo non sono autorizzabili e pertanto risulta necessario intervenire nel ripristino stato dei luoghi, riportando i locali all'originale destinazione.



P.S.I. e P.T. aut. 4/2010

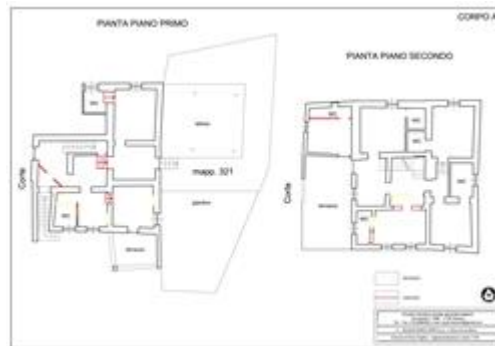


p. 1° aut. 4/2010



p.2° aut. 4/2010

P.S.I. e P.T. rilievo stato attuale



P.1° e P.2° rilievo stato attuale

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

BENI IN ORCO FEGLINO VIA SAN GIACOMO 25, FRAZIONE FEGLINO

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

albergo a ORCO FEGLINO Via San Giacomo 25, frazione Feglino, della superficie commerciale di **431,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Orco Feglino è un comune di circa 900 abitanti, situato nell'alta valle del torrente Aquila, nell'entroterra di Finale Ligure. Località immersa nel verde, circondata da frutteti e vigneti dai quali si producono ottimi vini come il "Lumassina" e il "Barbarossa". Luogo rinomato per gli sport outdoor come la Mountain Bike e le Palestre per l'arrampicata

Il Comune è composto da due nuclei abitativi: **Orco** situato sul crinale con una splendida vista panoramica e **Feglino** che sorge sul fondovalle presso il torrente, vicino alla parrocchia di San Lorenzo, tipica costruzione in stile Barocco.

L'immobile in oggetto è nel cento storico del comune di Feglino, molto vicino alla parrocchia, comodo al casello autostradale e non distante da Finale Ligure e dal capoluogo.

Il compendio è formato da unico edificio pluripiano che ospita la struttura alberghiera e un

appartamento, il tutto all'interno di una corte privata composta da un piazzale pavimentato, dei terrazzamenti verdi e un parcheggio.

All'interno delle mappe catastali è rappresentato un sentiero pedonale le che da monte giunge in prossimità dei mappali 336 - 329. Di fatto, allo stato attuale tale passaggio non sembra più essere stato utilizzato.

L'immobile trattato nel presente corpo "A" è l'unità immobiliare commerciale ad uso Albergo-Ristorante, che si sviluppa sui quattro piani ed ha in comune con l'appartamento del corpo "B" posto al Piano 1°: l'ingresso, la corte e le scale sino al primo piano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, T, 1, 2..Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 320 graff. 321 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda SV0130405 del 14/07/2009, categoria D/2, rendita 6.541,40 Euro, indirizzo catastale: Via San Giacomo n. 17, piano: S1 - T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 14/07/2009 SV0130405 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni
Coerenze: il compendio confina, come da Rogito Not. La Cava rep. 14568 : "Via Caviglia, Via San Giacomo, fabbricato censito come mappale 339, terreni censiti come mappale 338, 322 e 534".
Il compendio comprende oltre l'unità immobiliare ad uso commerciale "albergo-ristorante" trattata in questo punto anche l'appartamento e i limitrofi terreni.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2002.



Prospetto principale



Accesso da via San Giacomo



Parcheggio



Porticato d'ingresso



Tettoia - giardino



Terrazzo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Finale Ligure). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



borgo di Feglino e individuazione del fabbricato oggetto di perizia

SERVIZI

- municipio
- farmacie
- negozi al dettaglio
- polizia
- scuola per l'infanzia



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 1 km
- ferrovia distante 8 km
- autobus distante 200 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene consiste in vecchio fabbricato in borgata con le caratteristiche architettoniche tipiche dei borghi liguri. L'accesso può avvenire dalla Via San Giacomo, vecchio vicolo che sale e giunge al piazzale di proprietà o dalla scala estera che collega il parcheggio privato a fianco della Via Caviglia. L'edificio si sviluppa complessivamente su quattro piani ed a ogni piano sono presenti molti salti di quota collegati tra loro da numerosi gradini o scalette in muratura.

Le caratteristiche architettoniche principali sono le seguenti: in muratura portante in pietra a sacco, con solai realizzati in parte a volta e in parte in latero-cemento/ legno; La copertura è in legno con falde e rivestito in tegole marsigliesi. Le facciate sono intonacate e tinteggiate con necessità di intervento manutentivo. Gli interni sono in sufficiente stato di manutenzione con necessità di semplici interventi di manutenzione ordinaria. Gli impianti sono funzionanti e loro qualità è standard.

Nel particolare: L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è autonomo, formato da caldaia a condensazione e puffer localizzati all'interno di un scantinato al piano seminterrato, sono funzionanti e utilizzano il gas metano; L'impianto è formato da tubi multistrato e corpi scaldanti in alluminio. L'impianto elettrico è sottotraccia ed è realizzato in modo funzionale con separazione linee forza e luce. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti e rivestimenti sono realizzati in gres ceramico; gli infissi interni ed esterni sono in legno senza particolare caratteristica di tenuta o isolamento.

E' presente un montascale elettrico che mette in comunicazione il piano terra con il piano primo.



Sala da pranzo



Cucina



Camera tipo



loc. lavanderia p.2° utilizzata senza titolo come camera



Camera tipo



bagno tipo

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

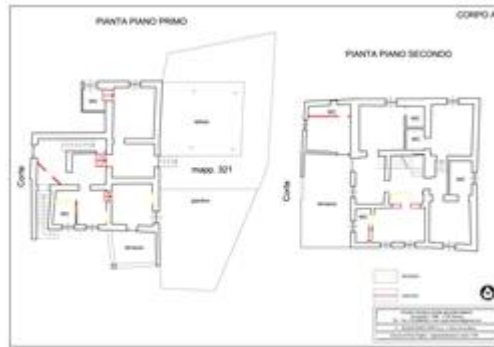
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano seminterrato cantine	84,00	x	30 %	=	25,20
Piano terra corte	165,00	x	5 %	=	8,25
Piano terra ristorante	136,50	x	100 %	=	136,50
Piano terra terrazza con tettoia	36,00	x	25 %	=	9,00
Piano primo camere	97,00	x	100 %	=	97,00
Piano primo terrazzo	9,00	x	25 %	=	2,25
Piano primo giardino	115,00	x	5 %	=	5,75
Piano primo tettoia	39,00	x	10 %	=	3,90
Piano secondo camere	136,00	x	100 %	=	136,00
Piano secondo terrazza	29,00	x	25 %	=	7,25
Totale:	846,50				431,10



Planimetria catastale



Planimetria di rilievo piani seminterrato e terra con evidenza delle irregolarità urbanistiche



Planimetria di rilievo piani primo e secondo con evidenza delle irregolarità urbanistiche

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/06/2024

Fonte di informazione: Rogito Notaio F. Cattanei di Genova rep. 34593

Descrizione: appartamento quadrilocale su due livelli con terrazzo, balcone e box

Indirizzo: Via Bassi 10/10

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo: 215.000,00 pari a 2.239,58 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/06/2024

Fonte di informazione: Rogito Notaio Y. Zaninetti rep. 6786

Descrizione: appartamento trilocale con terrazzo e box auto

Indirizzo: Via San Giacomo 3

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 210.000,00 pari a 1.909,09 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/09/2023

Fonte di informazione: Rogito Notaio P. Orsero rep. 6025

Descrizione: appartamento bilocale con balcone

Indirizzo: P.zza A. Viola 3/7

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo: 129.000,00 pari a 2.047,62 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile sarà il Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA) che si fonda sull'assunto elementare per il quale "il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI). A tale scopo il procedimento si prefigge di stimare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, allo stesso segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo noto.

In termini pratici l'MCA si articola nelle fasi seguenti:

1. Analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
2. Rilevazione dei dati immobiliari con il portale web dell'Agenzia delle Entrate con il quale sono stati estrapolati rogiti di compravendite riguardanti immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato o quello più prossimo all'oggetto di valutazione (vedi osservazioni di Mercato);
3. Scelta delle caratteristiche immobiliari che rappresentano quell'insieme di informazioni e peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile; le stesse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ovvero che dipendono da aspetti esterni nel quale l'immobile è ubicato. Per la presente valutazione si terrà conto solo delle seguenti caratteristiche quantitative quali:
 - Superficie Principale: La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che non richiede correzioni da parte di indici mercantili;
 - Qualità Costruttiva. La caratteristica che identifica (0 o 1) gli immobili con migliore qualità costruttiva. (1) per gli immobili migliori, (0) per quelli inferiori, (0.5) qualità intermedia.
 - Stato di Manutenzione. La caratteristica che identifica (0 o 1) lo stato di manutenzione. (1) per gli immobili in buono stato o con minima necessità d'intervento, (0) quelli con necessità di interventi manutentivi, (0.5) situazione intermedia.
 - Esposizione: la caratteristica valuta l'esposizione principale dell'immobile.: (1) sud ; (0.5) ovest ed est (0) nord.
 - Panoramicità: la caratteristica valuta la vista panoramica dell'u.i.: (1) fronte mare ; (0.5) vista laterale (0) nessuna vista panoramica.
 - Distribuzione Interna. La caratteristica che identifica (0 o 1) gli immobili con potenzialità o migliore distribuzione interna. (1) per gli immobili migliori, (0)

per quelli inferiori, (0.5) qualità intermedia.

- Presenza di accessori (0 o 1). Identifica la presenza di accessori (terrazze panoramiche / autorimessa/ posto auto) che rendono più appetibile l'immobile rispetto agli altri di stessa categoria. (1) presenza di accessori (0) assenza di accessori.

5. Stima dei prezzi marginali. I prezzi esprimono la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica, e possono assumere: valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde un aumento del prezzo; valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde una diminuzione del prezzo; valori nulli nel caso in cui ad una variazione della caratteristica non vi sono variazioni del prezzo.
6. Redazione della tabella di valutazione in cui in corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (espresso sempre in euro) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica, preso con il proprio segno, e la differenza dell'ammontare relativi alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente. I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna;

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	215.000,00	210.000,00	129.000,00
Consistenza	431,10	96,00	110,00	63,00
Data [mesi]	0	22,00	22,00	32,00
Prezzo unitario	-	2.239,58	1.909,09	2.047,62
Qualità costruttiva	1,00	1,00	0,50	0,50
Stato di manutenzione	0,50	1,00	1,00	1,00
Esposizione	1,00	0,50	0,00	0,50
Panoramicità	1,00	1,00	0,00	0,00
Distribuzione interna	1,00	1,00	0,00	1,00
Presenza accessori	1,00	1,00	1,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.909,09	1.909,09	1.909,09
Qualità costruttiva	5 %	10.750,00	10.500,00	6.450,00
Stato di manutenzione	10 %	21.500,00	21.000,00	12.900,00

Esposizione	5 %	10.750,00	10.500,00	6.450,00
Panoramicità	5 %	10.750,00	10.500,00	6.450,00
Distribuzione interna	5 %	10.750,00	10.500,00	6.450,00
Presenza accessori	5 %	10.750,00	10.500,00	6.450,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		215.000,00	210.000,00	129.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		639.736,36	613.009,09	702.736,36
Qualità costruttiva		0,00	5.250,00	3.225,00
Stato di manutenzione		-10.750,00	-10.500,00	-6.450,00
Esposizione		5.375,00	10.500,00	3.225,00
Panoramicità		0,00	10.500,00	6.450,00
Distribuzione interna		0,00	10.500,00	0,00
Presenza accessori		0,00	0,00	6.450,00
Prezzo corretto		849.361,36	849.259,09	844.636,36

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **847.752,27**

Divergenza: 0,56% < 5%

La valutazione eseguita con il metodo del MCA è molto attendibile in quanto la divergenza ottenuta del 0.57% è nettamente inferiore al 5% richiesto dai parametri UNI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 431,10 x 1.966,49 = **847.753,84**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 847.753,84**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 847.753,84**

BENI IN ORCO FEGLINO VIA SAN GIACOMO 25, FRAZIONE FEGLINO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a ORCO FEGLINO Via San Giacomo 25, frazione Feglino, della superficie commerciale di **89,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Unità immobiliare di civile abitazione con ingresso dal piano primo in comune con l'attività

alberghiera di cui al corpo A (sub.3). Amministrativamente si tratta di una unità immobiliare formata da un ampio soggiorno con angolo cucina, due camere con servizi e un balcone. Allo stato attuale l'u.i. è stata modificata, senza titolo, riducendo la superficie abitativa e utilizzando le due camere come annesse all'attività commerciale di albergo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di ml 2,70 / 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 320 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda SV0067691 del 07/06/2006, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via San Giacomo n.25, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ultimazione di fabbricato urbano del 07/06/2006 SV0067691

Coerenze: subalterno 3 dello stesso mappale, su tre lati i muri perimetrali del fabbricato

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2002.



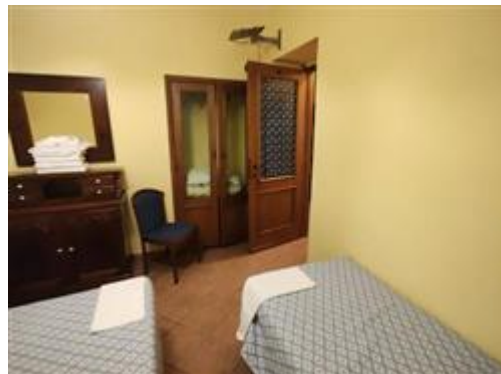
Soggiorno



Cucina



Camera



Camera

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Finale Ligure). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



borgo di Feglino e individuazione del fabbricato oggetto di perizia

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 200 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene consiste in vecchio fabbricato in borgata con le caratteristiche architettoniche tipiche dei borghi liguri. L'accesso può avvenire dalla Via San Giacomo, vecchio vicolo che sale e giunge al piazzale di proprietà o dalla scala estera che collega il parcheggio privato a fianco della Via Caviglia. L'appartamento si sviluppa interamente al piano primo.

Le caratteristiche architettoniche principali sono le seguenti: muratura portante in pietra a sacco, con solai realizzati in parte a volta e in parte in letero-cemento/ legno; La copertura è in legno con falde e rivestito in tegole marsigliesi. Le facciate sono intonacate e tinteggiate con necessità di intervento manutentivo. Gli interni sono in sufficiente stato di manutenzione con necessità di semplici interventi di manutenzione ordinaria. Gli impianti sono funzionanti e loro qualità è standard.

Nel particolare: L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia posizionata all'interno dell'alloggio. L'impianto è formato da tubi multistrato e corpi scaldani in alluminio. L'impianto elettrico è sottotraccia ed è realizzato in modo funzionale con separazione linee forza e luce. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti e rivestimenti sono realizzati in gres ceramico; gli infissi interni ed esterni sono in legno senza particolare caratteristica di tenuta o isolamento.

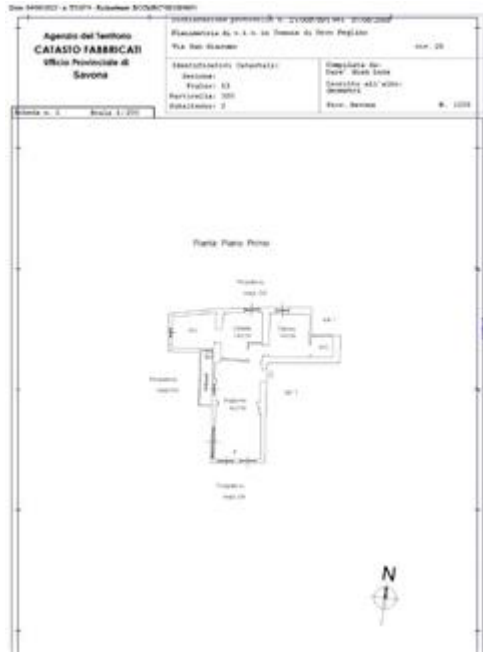
E' presente un montascale elettrico che mette in comunicazione il piano terra con il piano primo.

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
Abitazione	88,00	x	100 %	=	88,00
Balcone	4,50	x	25 %	=	1,13
Totale:	92,50				89,13



Planimetria catastale



Planimetria di rilievo con individuazione irregolarità urbanistiche

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/06/2024

Fonte di informazione: Rogito Notaio F. Cattanei di Genova rep. 34593

Descrizione: appartamento quadrilocale su due livelli con terrazzo, balcone e box

Indirizzo: Via Bassi 10/10

Superfici principali e secondarie: 99

Superfici accessorie:

Prezzo: 215.000,00 pari a 2.171,72 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/06/2024

Fonte di informazione: Rogito Notaio Y. Zaninetti rep. 6786

Descrizione: appartamento trilocale con terrazzo e box auto

Indirizzo: Via San Giacomo 3

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie:

Prezzo: 210.000,00 pari a 1.875,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/09/2023

Fonte di informazione: Rogito Notaio P. Orsero rep. 6025

Descrizione: appartamento bilocale con balcone

Indirizzo: P.zza A. Viola 3/7

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie:

Prezzo: 129.000,00 pari a 2.114,75 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile sarà il Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA) che si fonda sull'assunto elementare per il quale "il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI). A tale scopo il procedimento si prefigge di stimare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, allo stesso segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo noto.

In termini pratici l'MCA si articola nelle fasi seguenti:

Analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;

Rilevazione dei dati immobiliari con il portale web dell'Agenzia delle Entrate con il quale sono stati estrapolati rogiti di compravendite riguardanti immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato o quello più prossimo all'oggetto di valutazione (vedi osservazioni di Mercato);

Scelta delle caratteristiche immobiliari che rappresentano quell'insieme di informazioni e peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile; le stesse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ovvero che dipendono da aspetti esterni nel quale l'immobile è ubicato. Per la presente valutazione si terrà conto solo delle seguenti caratteristiche quantitative quali:

Superficie Principale: La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che non richiede correzioni da parte di indici mercantili;

Qualità Costruttiva. La caratteristica che identifica (0 o 1) gli immobili con migliore qualità costruttiva. (1) per gli immobili migliori, (0) per quelli inferiori, (0.5) qualità intermedia.

Stato di Manutenzione. La caratteristica che identifica (0 o 1) lo stato di manutenzione. (1) per gli

immobili in buono stato o con minima necessità d'intervento, (0) quelli con necessità di interventi manutentivi, (0.5) situazione intermedia.

Esposizione: la caratteristica valuta l'esposizione principale dell'immobile.: (1) sud ; (0.5) ovest ed est (0) nord.

Panoramicità: la caratteristica valuta la vista panoramica dell'u.i.: (1) fronte mare ; (0.5) vista laterale (0) nessuna vista panoramica.

Distribuzione Interna. La caratteristica che identifica (0 o 1) gli immobili con potenzialità o migliore distribuzione interna. (1) per gli immobili migliori, (0) per quelli inferiori, (0.5) qualità intermedia.

Presenza di accessori (0 o 1). Identifica la presenza di accessori (terrazze panoramiche / autorimessa/ posto auto) che rendono più appetibile l'immobile rispetto agli altri di stessa categoria. (1) presenza di accessori (0) assenza di accessori.

Stima dei prezzi marginali. I prezzi esprimono la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica, e possono assumere: valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde un aumento del prezzo; valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde una diminuzione del prezzo; valori nulli nel caso in cui ad una variazione della caratteristica non vi sono variazioni del prezzo.

Redazione della tabella di valutazione in cui in corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (espresso sempre in euro) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica, preso con il proprio segno, e la differenza dell'ammontare relativi alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente. I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna;

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	215.000,00	210.000,00	129.000,00
Consistenza	89,12	99,00	112,00	61,00
Data [mesi]	0	22,00	22,00	32,00
Prezzo unitario	-	2.171,72	1.875,00	2.114,75
Qualità costruttiva	1,00	1,00	0,50	0,50
Stato di manutenzione	0,50	1,00	1,00	1,00
Esposizione	0,50	0,50	0,00	0,50
Panoramicità	5,00	1,00	0,00	0,00
Distribuzione interna	0,50	1,00	0,00	1,00
Presenza accessori	0,00	1,00	1,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.875,00	1.875,00	1.875,00
Qualità costruttiva	5 %	10.750,00	10.500,00	6.450,00
Stato di manutenzione	10 %	21.500,00	21.000,00	12.900,00

Esposizione	5 %	10.750,00	10.500,00	6.450,00
Panoramicità	5 %	10.750,00	10.500,00	6.450,00
Distribuzione interna	5 %	10.750,00	10.500,00	6.450,00
Presenza accessori	5 %	10.750,00	10.500,00	6.450,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		215.000,00	210.000,00	129.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-18.525,00	-42.900,00	52.725,00
Qualità costruttiva		0,00	5.250,00	3.225,00
Stato di manutenzione		-10.750,00	-10.500,00	-6.450,00
Esposizione		0,00	5.250,00	0,00
Panoramicità		43.000,00	52.500,00	32.250,00
Distribuzione interna		-5.375,00	5.250,00	-3.225,00
Presenza accessori		-10.750,00	-10.500,00	0,00
Prezzo corretto		212.600,00	214.350,00	207.525,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **211.491,67**

Divergenza: 3,18% < **5%**

La valutazione eseguita con il metodo del MCA è attendibile in quanto la divergenza ottenuta del 3.18% è inferiore al 5% richiesto dai parametri UNI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 89,12 x 2.373,11 = **211.491,56**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 211.491,56**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 211.491,56**

BENI IN ORCO FEGLINO VIA SAN GIACOMO 25, FRAZIONE FEGLINO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO C

terreno residenziale a ORCO FEGLINO Via San Giacomo 25, frazione Feglino, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area urbana adibita in parte a parcheggio sulla Via Caviglia e la restante parte sistemata a terrazze con sistemazione a giardino e con scale e camminamenti utili a raggiungere il fabbricato principale.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 319 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato cl. 2, superficie 260, deduzione A4, reddito agrario 2,89 €, reddito dominicale 1,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/04/1976
Coerenze: Strada comunale Via Caviglia, sentiero pedonale, Mappali 338 e 526 del Foglio 13

Il terreno presenta , un'orografia a fasce terrazzate , le seguenti sistemazioni agrarie: giardino



Parcheggio a confine con Via Caviglia



Scalinata di collegamento con il fabbricato principale



vista dall'alto del mappale 319

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Finale Ligure). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



borgo di Feglino e individuazione del fabbricato oggetto di perizia

SERVIZI

- municipio
- farmacie
- negozi al dettaglio
- polizia
- scuola per l'infanzia



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 1 km
- ferrovia distante 8 km
- autobus distante 200 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
 Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area adibita a posti auto	85,00	x	25 %	=	21,25
terreno	175,00	x	5 %	=	8,75
Totale:	260,00				30,00



Estratto di mappa



Rilievo sommario opere in difformità

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Partendo dall'assunto che l'area pertinenziale assume il valore del fabbricato a cui è annessa, ho utilizzato il valore medio unitario dell'appartamento e della struttura alberghiera per definire il valore unitario del terreno descritto in questo corpo. Ritengo che l'area parcheggio, potenzialmente divisibile in posti auto, abbia quale peso ponderale del 25%, mentre l'area a giardino abbia il peso ponderale del 5% come la corte principale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,00 x 2.181,29 = **65.438,70**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 65.438,70**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 65.438,70**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Orco Feglino, ed inoltre: Atti di compravendita

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	albergo	431,10	0,00	847.753,84	847.753,84
B	appartamento	89,12	0,00	211.491,56	211.491,56
C	terreno residenziale	30,00	0,00	65.438,70	65.438,70
				1.124.684,10 €	1.124.684,10 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 61.383,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.063.301,10**

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: **€. 956.970,99**

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: **€. 717.728,24**

data 22/04/2026

il tecnico incaricato
Marco Baccino