



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 137/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/02/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Enrico Spicuglia**

CF:SPCNRC68D18I480B

con studio in SAVONA (SV) via privata olivetta

telefono: 019480183

email: [enricospicuglia@openpoint.it](mailto:enricospicuglia@openpoint.it)

PEC: [enrico.spicuglia@archiworldpec.it](mailto:enrico.spicuglia@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 137/2025

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **cantina** a LOANO Piazzale Giuseppe Mazzini 18, della superficie commerciale di **5,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Cantina posta al piano seminterrato del Condominio denominato Santa Caterina A , distinto con il n 18 di Piazzale Mazzini, in Loano, composta da un unico ambiente di consistenza 5 mq (sup lorda 6 mq).

Il bene in oggetto è ubicato al piano seminterrato del fabbricato, in porzione destinata a locale cantine, con accesso indipendente tramite rampa pedonale, da area pedonale costituente il distacco tra edifici. Le cantine sono distribuite tramite un corridoio comune e sono accessibili anche da disimpegno del vano scale condominiale tramite porta interna. La cantina ha una altezza interna di 2,5 mt. Finiture: pavimento in piastrelle di ceramica rossa, pareti in blocchetti cls a vista finiti con pittura muraria bianca, soffitti intonacati al civile. Dotata di finestra a vasistas su area pedonale pubblica. La porta di accesso è in lamiera con serratura. Le dotazioni impiantistiche sono costituite dal solo impianto elettrico certificato. La qualità delle finiture sufficienti e il loro stato di conservazione discreto. Il bene ha avuto origine dalla pratica edilizia di frazionamento del 2002 a scopo vendita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, interno D, scala Unica, ha un'altezza interna di 2,5 mt. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 189 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe I, consistenza 5 mq, rendita 13,69 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Giuseppe MAzzini, piano: seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 02/05/1975 Pratica n. 212889 in atti dal 29/11/2002 - MOD.58 N.1439 - PR.208543/02-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 122.1/1975) - VARIAZIONE del 02/05/1975 Pratica n. 212885 in atti dal 29/11/2002 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITT  
Coerenze: corridoio comune, cantina al sub 48 e sub 50, muro contro-terra

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2003.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|   |                           |
|---|---------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                   | <b>5,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:  | <b>0,00 m<sup>2</sup></b> |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:      | <b>€. 6.250,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si | <b>€. 5.230,00</b>        |

trova:

Data di conclusione della relazione:

10/02/2026

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Occupate da materiale vario e mobilio di proprietà dell'esecutato.

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

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/04/2015 a firma di tribunale di Cuneo ai nn. rep 4402 di repertorio, iscritta il 22/10/2015 a rr.ii. Finale Ligure ai nn. reg gen 9736/1183 reg part, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca giudiziale .

Importo ipoteca: € 14.602,38.

Importo capitale: € 14.602,39.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a tutti i lotti

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 25/08/2025 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. rep 2847/2025 di repertorio, trascritta il 02/09/2025 a rr.ii. Finale Ligure ai nn. reg. gen 10465/8748 reg part, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo .

La formalità è riferita solamente a tutti i lotti

##### *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:                      | €. 50,00    |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00     |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | €. 4.477,70 |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/12/2002), con atto stipulato il 04/12/2002 a firma di notaio Valentino Elpidio ai nn. rep 18234 di repertorio, trascritto il 18/12/2002 a rr.ii Finale Ligure ai nn. reg gen 14132/10615 reg part.

Il titolo è riferito solamente a tutti i lotti.

Atto di compravendita con il quale la società esecutata acquistò la maggior consistenza in allora censita al Fg 18, mapp 189 sub 44 dal sig. [REDACTED] che a sua volta era proprietario in forza di di compravendita dai signori [REDACTED] in data 25/03/1975 registrato al rep n 47326 e trascritto alla RR.II. di Finale Ligure al reg gen 2816/2082 reg part

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dichiarazione Inizio Attività N. **11/2023** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di frazionamento , presentata il 07/11/2022 con il n. prot n 38544 di protocollo, agibilità del 04/02/2003 con il n. 84527 di protocollo.

Variante in corso d'opera del 13/01/2003 prot n 1065 - Certificato di collaudo e dichiarazione di conformità del 04/02/2003 prot entrata n 4414 - DI.CO. impianti elettrici 29/01/2003

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente l'immobile ricade in zona B - B - Zona residenziale di contenimento allo stato di fatto - art 14. Il titolo è riferito solamente al tutti i lotti.

#### **Piano Regolatore Generale Comunale - Vincoli:**

- CENTRO ABITATO - perimetro del centro abitato
- PRG75 - ZONA B1 - ZONE B1 escluse Vincolo art.142 D.Lgs.42.2004

#### **Piano Regolatore Generale Comunale - Altri vincoli**

- Vincolo Tutela Paesistica - Ex art. 142 Codice (Aree tutelate per legge)

**Piano di Bacino:** Pg0 - Pg0 - Suscettività al dissesto molto bassa

**P.T.C.P. Comunale:** TU-OM - TU-OM Tessuti urbani omogenei equivalenti - art 13

**P.T.C.P. - Assetto Insediativo:** TU - Ass. insediativo - TU - Tessuto Urbano - art 38

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: dpr 380/2001 )

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DL n 50/2017)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN LOANO PIAZZALE GIUSEPPE MAZZINI 18

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a LOANO Piazzale Giuseppe Mazzini 18, della superficie commerciale di **5,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Cantina posta al piano seminterrato del Condominio denominato Santa Caterina A , distinto con il n 18 di Piazzale Mazzini, in Loano, composta da un unico ambiente di consistenza 5 mq (sup lorda 6 mq).

Il bene in oggetto è ubicato al piano seminterrato del fabbricato, in porzione destinata a locale cantine, con accesso indipendente tramite rampa pedonale, da area pedonale costituente il distacco tra edifici. Le cantine sono distribuite tramite un corridoio comune e sono accessibili anche da disimpegno del vano scale condominiale tramite porta interna. La cantina ha una altezza interna di 2,5 mt. Finiture: pavimento in piastrelle di ceramica rossa, pareti in blocchetti cls a vista finiti con pittura muraria bianca, soffitti intonacati al civile. Dotata di finestra a vasistas su area pedonale pubblica. La porta di accesso è in lamiera con serratura. Le dotazioni impiantistiche sono costituite dal solo impianto elettrico certificato. La qualità delle finiture sufficienti e il loro stato di conservazione discreto. Il bene ha avuto origine dalla pratica edilizia di frazionamento del 2002 a scopo vendita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, interno D, scala Unica, ha un'altezza interna di 2,5 mt. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 189 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe I, consistenza 5 mq, rendita 13,69 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Giuseppe MAzzini, piano: seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 02/05/1975 Pratica n. 212889 in atti dal 29/11/2002 - MOD.58 N.1439 - PR.208543/02-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 122.1/1975) - VARIAZIONE del 02/05/1975 Pratica n. 212885 in atti dal 29/11/2002 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITT  
Coerenze: corridoio comune, cantina al sub 48 e sub 50, muro contro-terra

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2003.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                         |             |                     |
|-------------------------|-------------|---------------------|
| esposizione:            | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:           | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| livello di piano:       | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione:  | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità:             | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità degli impianti: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità dei servizi:    | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Cantina posta al piano seminterrato del Condominio denominato Santa Caterina A , distinto con il n 18 di Piazzale Mazzini, in Loano, composta da un unico ambiente di consistenza 5 mq (sup lorda 6 mq).

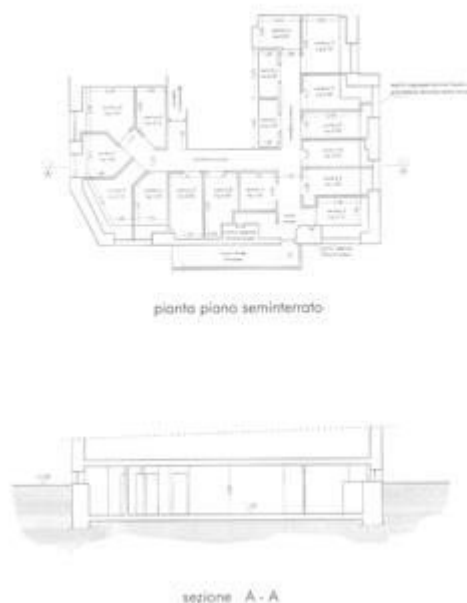
Il bene in oggetto è ubicato al piano seminterrato del fabbricato, in porzione destinata a locale cantine, con accesso indipendente tramite rampa pedonale, da area pedonale costituente il distacco tra edifici. Le cantine sono distribuite tramite un corridoio comune e sono accessibili anche da disimpegno del vano scale condominiale tramite porta interna. La cantina ha una altezza interna di 2,5 mt, Finiture: pavimento in piastrelle di ceramica rossa, pareti in blocchetti cls a vista finiti con pittura muraria bianca, soffitti intonacati al civile. Dotata di finestra a vasistas su area pedonale pubblica. La porta di accesso è in lamiera con serratura. Le dotazioni impiantistiche sono costituite dal solo impianto elettrico certificato. La qualità delle finiture sufficienti e il loro stato di conservazione discreto. Il bene ha avuto origine dalla pratica edilizia di frazionamento del 2002 a scopo vendita.

#### 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 |
|----------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| cantina        | 5,00        | x | 100 %  | = | 5,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>5,00</b> |   |        |   | <b>5,00</b> |



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, inteso come l'equivalenza tra il bene in esame e la sua giusta quantità di denaro. Pertanto nella sua valutazione sono stati ponderati la zona di ubicazione dell'immobile che risulta essere una zona centrale del comune di Loano, in area residenziale/turistica posta sul lungomare di Loano in edificio a destinazione alberghiera e di seconde case, e molto prossima al centro storico di Loano. La cantina è parte di un edificio a destinazione residenziale e turistico edificato nel 1960; in particolare il bene è stato generato da un frazionamento del 2002 del locale magazzino esistente in 16 singole cantine. L'accesso indipendente da area pedonale pubblica, oltre che dal vano scale del condominio rende il bene appetibile ad una platea più ampia di acquirenti. Le sue dimensioni sono contenute e le sue semplici finiture sono in sufficiente stato di conservazione. Pertanto considerando quanto descritto sopra e la valutazione rispetto a beni simili limitrofi, si ritiene il bene abbia una appena sufficiente commerciabilità, anche in relazione dell'andamento del mercato immobiliare attuale

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5,00 x 1.250,00 = **6.250,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 6.250,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 6.250,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, inteso come l'equivalenza tra il bene in esame e la sua giusta quantità di denaro. Pertanto si sono accertati i valori di immobili simili, con proprietà intrinseche ed estrinseche simili, attraverso ricerche condotte presso gli uffici del catasto, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza, gli uffici tecnici del Comune di competenza, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, quali: Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio, F.I.A.P. , Borsino Immobiliare e stampa specialistica di settore, quotazioni compravendite per immobili simili in zone limitrofe. A questi valori si sono poi applicati i coefficienti correttivi che esprimono le caratteristiche intrinseche degli immobili, verificate durante i sopralluoghi. Per la definizione di tali coefficienti correttivi si è tenuto conto, delle caratteristiche del comune di ubicazione, e della zona di PUC in cui ricade, la tipologia di edificio, la qualità sue dotazioni in termini di finiture e di impiantistica, la qualità delle dotazioni esterne come aree di pertinenza, parcheggi ecc., il grado di conservazione generale dell'immobile. Tutto quanto sopra premesso, è riportato sinteticamente nella tabella di valutazione, nella quale è indicato il più probabile valore di mercato ricercato all'epoca del decesso, con un'alea del +/- 10 %.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Finale Ligure, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Comune di Loano, agenzie: Comune di Loano, osservatori del mercato immobiliare Il sole 24h, Il Borsino Immobiliare, valori OMI, proposte 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  | cantina     | 5,00        | 0,00            | 6.250,00          | 6.250,00          |
|    |             |             |                 | <b>6.250,00 €</b> | <b>6.250,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.250,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

|  |                    |
|--|--------------------|
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:  | <b>€. 82,32</b>    |
| Arrotondamento del valore finale:  | <b>€. 0,18</b>     |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                                    | <b>€. 5.230,00</b> |
| <b>Valore dell'offerta minima</b> (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: | <b>€. 3.922,50</b> |

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 137/2025

## LOTTO 2

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

**A** cantina a LOANO Piazzale Giuseppe Mazzini 18, della superficie commerciale di **5,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Cantina posta al piano seminterrato del Condominio denominato Santa Caterina A , distinto con il n 18 di Piazzale Mazzini, in Loano, composta da un unico ambiente di consistenza 5 mq (sup lorda 10 mq).

Il bene in oggetto è ubicato al piano seminterrato del fabbricato, in porzione destinata a locale cantine, con accesso indipendente tramite rampa pedonale, da area pedonale costituente il distacco tra edifici. Le cantine sono distribuite tramite un corridoio comune e sono accessibili anche da disimpegno del vano scale condominiale tramite porta interna. La cantina ha una altezza interna di 2,5 mt, Finiture: pavimento in piastrelle di ceramica rossa, pareti in blocchetti cls a vista finiti con pittura muraria bianca, soffitti intonacati al civile. Dotata di finestra a vasistas su area pedonale pubblica. La porta di accesso è in lamiera con serratura. Le dotazioni impiantistiche sono costituite dal solo impianto elettrico certificato. La qualità delle finiture sufficienti e il loro stato di conservazione discreto. Il bene ha avuto origine dalla pratica edilizia di frazionamento del 2002 a scopo vendita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, interno E, scala U, ha un'altezza interna di 2,5 mt. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 189 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe I, consistenza 5 mq, rendita 13,69 Euro, indirizzo catastale: piazzale Mazzini 18, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 16/01/2003 Pratica n. 6615 in atti dal 16/01/2003 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 125.1/2003)  
Coerenze: corridoio comune, cantina sub 49 e sub 51, intercapedine

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2003.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>5,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b> |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 6.250,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 5.230,00</b>        |
| Data di conclusione della relazione:   | <b>10/02/2026</b>         |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Occupate da materiale vario e mobilio di proprietà dell'esecutato.

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

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/04/2015 a firma di tribunale di Cuneo ai nn. rep 4402 di repertorio, iscritta il 22/10/2015 a rr.ii. Finale Ligure ai nn. reg gen 9736/1183 reg part, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca giudiziale .

Importo ipoteca: € 14.602,38.

Importo capitale: € 14.602,39.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a tutti i lotti

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 25/08/2025 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. rep 2847/2025 di repertorio, trascritta il 02/09/2025 a rr.ii. Finale Ligure ai nn. reg. gen 10465/8748 reg part, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo .

La formalità è riferita solamente a tutti i lotti

##### *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:                      | <b>€. 50,00</b>    |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€. 0,00</b>     |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>€. 4.477,70</b> |

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/12/2002), con atto stipulato il 04/12/2002 a firma di notaio Valentino Elpidio ai nn. rep 18234 di repertorio, trascritto il 18/12/2002 a rr.ii Finale Ligure ai nn. reg gen 14132/10615 reg part.

Il titolo è riferito solamente a tutti i lotti.

Atto di compravendita con il quale la società esecutata acquistò la maggior consistenza in allora censita al Fg 18, mapp 189 sub 44 dal sig [REDACTED] che a sua volta era proprietario in forza di di compravendita dai signori [REDACTED] in data 25/03/1975 registrato al rep n 47326 e trascritto alla RR.II. di Finale Ligure al reg gen 2816/2082 reg part

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Dichiarazione Inizio Attività N. **11/2023** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di frazionamento , presentata il 07/11/2022 con il n. prot n 38544 di protocollo, agibilità del 04/02/2003 con il n. 84527 di protocollo.

Variante in corso d'opera del 13/01/2003 prot n 1065 - Certificato di collaudo e dichiarazione di conformità del 04/02/2003 prot entrata n 4414 - DI.CO. impianti elettrici 29/01/2003

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PUC vigente l'immobile ricade in zona B - B - Zona residenziale di contenimento allo stato di fatto - art 14. Il titolo è riferito solamente al tutti i lotti.

#### **Piano Regolatore Generale Comunale - Vincoli:**

- CENTRO ABITATO - perimetro del centro abitato
- PRG75 - ZONA B1 - ZONE B1 escluse Vincolo art.142 D.Lgs.42.2004

#### **Piano Regolatore Generale Comunale - Altri vincoli**

- Vincolo Tutela Paesistica - Ex art. 142 Codice (Aree tutelate per legge)

**Piano di Bacino:** Pg0 - Pg0 - Suscettività al dissesto molto bassa

**P.T.C.P. Comunale:** TU-OM - TU-OM Tessuti urbani omogenei equivalenti - art 13

**P.T.C.P. - Assetto Insediativo:** TU - Ass. insediativo - TU - Tessuto Urbano - art 38

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: dpr 380/2001 )

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DL n 50/2017)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN LOANO PIAZZALE GIUSEPPE MAZZINI 18

### CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a LOANO Piazzale Giuseppe Mazzini 18, della superficie commerciale di **5,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Cantina posta al piano seminterrato del Condominio denominato Santa Caterina A , distinto con il n 18 di Piazzale Mazzini, in Loano, composta da un unico ambiente di consistenza 5 mq (sup lorda 10 mq).

Il bene in oggetto è ubicato al piano seminterrato del fabbricato, in porzione destinata a locale cantine, con accesso indipendente tramite rampa pedonale, da area pedonale costituente il distacco tra edifici. Le cantine sono distribuite tramite un corridoio comune e sono accessibili anche da disimpegno del vano scale condominiale tramite porta interna. La cantina ha una altezza interna di 2,5 mt, Finiture: pavimento in piastrelle di ceramica rossa, pareti in blocchetti cls a vista finiti con pittura muraria bianca, soffitti intonacati al civile. Dotata di finestra a vasistas su area pedonale pubblica. La porta di accesso è in lamiera con serratura. Le dotazioni impiantistiche sono costituite dal solo impianto elettrico certificato. La qualità delle finiture sufficienti e il loro stato di conservazione discreto. Il bene ha avuto origine dalla pratica edilizia di frazionamento del 2002 a scopo vendita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, interno E, scala U, ha un'altezza interna di 2,5 mt. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 189 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe I, consistenza 5 mq, rendita 13,69 Euro, indirizzo catastale: piazzale Mazzini 18, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 16/01/2003 Pratica n. 6615 in atti dal 16/01/2003 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 125.1/2003)  
Coerenze: corridoio comune, cantina sub 49 e sub 51, intercapedine

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2003.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lungomare Marconi - centro storico di Loano.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5,1 km  
 autobus distante 100 mt  
 ferrovia distante 300 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Cantina posta al piano seminterrato del Condominio denominato Santa Caterina A , distinto con il n 18 di Piazzale Mazzini, in Loano, composta da un unico ambiente di consistenza 5 mq (sup lorda 10 mq).

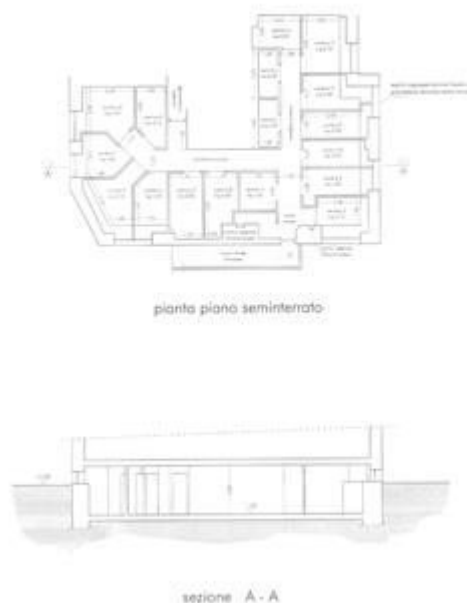
Il bene in oggetto è ubicato al piano seminterrato del fabbricato, in porzione destinata a locale cantine, con accesso indipendente tramite rampa pedonale, da area pedonale costituente il distacco tra edifici. Le cantine sono distribuite tramite un corridoio comune e sono accessibili anche da disimpegno del vano scale condominiale tramite porta interna. La cantina ha una altezza interna di 2,5 mt, Finiture: pavimento in piastrelle di ceramica rossa, pareti in blocchetti cls a vista finiti con pittura muraria bianca, soffitti intonacati al civile. Dotata di finestra a vasistas su area pedonale pubblica. La porta di accesso è in lamiera con serratura. Le dotazioni impiantistiche sono costituite dal solo impianto elettrico certificato. La qualità delle finiture sufficienti e il loro stato di conservazione discreto. Il bene ha avuto origine dalla pratica edilizia di frazionamento del 2002 a scopo vendita.

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 |
|----------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| cantine        | 5,00        | x | 100 %  | = | 5,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>5,00</b> |   |        |   | <b>5,00</b> |



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, inteso come l'equivalenza tra il bene in esame e la sua giusta quantità di denaro. Pertanto nella sua valutazione sono stati ponderati la zona di ubicazione dell'immobile che risulta essere una zona centrale del comune di Loano, in area residenziale/turistica posta sul lungomare di Loano in edificio a destinazione alberghiera e di seconde case, e molto prossima al centro storico di Loano. La cantina è parte di un edificio a destinazione residenziale e turistico edificato nel 1960; in particolare il bene è stato generato da un frazionamento del 2002 del locale magazzino esistente in 16 singole cantine. L'accesso indipendente da area pedonale pubblica, oltre che dal vano scale del condominio rende il bene appetibile ad una platea più ampia di acquirenti. Le sue dimensioni sono contenute e le sue semplici finiture sono in sufficiente stato di conservazione. Pertanto considerando quanto descritto sopra e la valutazione rispetto a beni simili limitrofi, si ritiene il bene abbia una appena sufficiente commerciabilità, anche in relazione dell'andamento del mercato immobiliare attuale

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |      |   |          |   |                 |
|-------------------------------|------|---|----------|---|-----------------|
| Valore superficie principale: | 5,00 | x | 1.250,00 | = | <b>6.250,00</b> |
|-------------------------------|------|---|----------|---|-----------------|

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>                              | <b>€. 6.250,00</b> |
| <b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b> | <b>€. 6.250,00</b> |

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, inteso come l'equivalenza tra il bene in esame e la sua giusta quantità di denaro. Pertanto si sono accertati i valori di immobili simili, con proprietà intrinseche ed estrinseche simili, attraverso ricerche condotte presso gli uffici del catasto, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza, gli uffici tecnici del Comune di competenza, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, quali: Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio, F.I.A.P. , Borsino Immobiliare e stampa specialistica di settore, quotazioni compravendite per immobili simili in zone limitrofe. A questi valori si sono poi applicati i coefficienti correttivi che esprimono le caratteristiche intrinseche degli immobili, verificate durante i sopralluoghi. Per la definizione di tali coefficienti correttivi si è tenuto conto, delle caratteristiche del comune di ubicazione, e della zona di PUC in cui ricade, la tipologia di edificio, la qualità sue dotazioni in termini di finiture e di impiantistica, la qualità delle dotazioni esterne come aree di pertinenza, parcheggi ecc., il grado di conservazione generale dell'immobile. Tutto quanto sopra premesso, è riportato sinteticamente nella tabella di valutazione, nella quale è indicato il più probabile valore di mercato ricercato all'epoca del decesso, con un'alea del +/- 10 %.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Finale Ligure, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Comune di Loano, agenzie: Comune di Loano, osservatori del mercato immobiliare Il sole 24h, Il Borsino Immobiliare, valori OMI, proposte 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  | cantina     | 5,00        | 0,00            | 6.250,00          | 6.250,00          |
|    |             |             |                 | <b>6.250,00 €</b> | <b>6.250,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.250,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 82,32**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,18**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.230,00**

**Valore dell'offerta minima** (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: **€. 3.922,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 137/2025

## LOTTO 3

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

**A** **cantina** a LOANO Piazzale Giuseppe Mazzini 18, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Cantina posta al piano seminterrato del Condominio denominato Santa Caterina A , distinto con il n 18 di Piazzale Mazzini, in Loano, composta da un unico ambiente di consistenza 4 mq (sup lorda 6 mq).

Il bene in oggetto è ubicato al piano seminterrato del fabbricato, in porzione destinata a locale cantine, con accesso indipendente tramite rampa pedonale, da area pedonale costituente il distacco tra edifici. Le cantine sono distribuite tramite un corridoio comune e sono accessibili anche da disimpegno del vano scale condominiale tramite porta interna. La cantina ha una altezza interna di 2,5 mt, Finiture: pavimento in piastrelle di ceramica rossa, pareti in blocchetti cls a vista finiti con pittura muraria bianca, soffitti intonacati al civile. Dotata di finestra a vasistas su area pedonale pubblica. La porta di accesso è in lamiera con serratura. Le dotazioni impiantistiche sono costituite dal solo impianto elettrico certificato. La qualità delle finiture sufficienti e il loro stato di conservazione discreto. Il bene ha avuto origine dalla pratica edilizia di frazionamento del 2002 a scopo vendita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno F, scala U, ha un'altezza interna di 2,5 MT. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 189 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 10,95 Euro, indirizzo catastale: PIAZZALE GIUSEPPE MAZZINI n. 18, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 16/01/2003 Pratica n. 6615 in atti dal 16/01/2003 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 125.1/2003)  
Coerenze: CANTINA SUB 50 E 52, CORRIDOIO COMUNE, INTERCAPEDINE

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2002.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>4,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b> |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 5.000,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 4.184,00</b>        |
| Data di conclusione della relazione:   | <b>10/02/2026</b>         |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Occupate da materiale vario e mobilio di proprietà dell'esecutato.

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

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/04/2015 a firma di tribunale di Cuneo ai nn. rep 4402 di repertorio, iscritta il 22/10/2015 a rr.ii. Finale Ligure ai nn. reg gen 9736/1183 reg part, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca giudiziale .

Importo ipoteca: € 14.602,38.

Importo capitale: € 14.602,39.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a tutti i lotti

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 25/08/2025 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. rep 2847/2025 di repertorio, trascritta il 02/09/2025 a rr.ii. Finale Ligure ai nn. reg. gen 10465/8748 reg part, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo .

La formalità è riferita solamente a tutti i lotti

##### *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:                      | <b>€. 50,00</b>    |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€. 0,00</b>     |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>€. 4.477,70</b> |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/12/2002), con atto stipulato il 04/12/2002 a firma di notaio Valentino Elpidio ai nn. rep 18234 di repertorio, trascritto il 18/12/2002 a rr.ii Finale Ligure ai nn. reg gen 14132/10615 reg part.

Il titolo è riferito solamente a tutti i lotti.

Atto di compravendita con il quale la società esecutata acquistò la maggior consistenza in allora censita al Fg 18, mapp 189 sub 44 dal sig ██████████ che a sua volta era proprietario in forza di di compravendita dai signori ██████████ in data 25/03/1975 registrato al rep n 47326 e trascritto alla RR.II. di Finale Ligure al reg gen 2816/2082 reg part

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dichiarazione Inizio Attività N. **11/2023** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di frazionamento , presentata il 07/11/2022 con il n. prot n 38544 di protocollo, agibilità del 04/02/2003 con il n. 84527 di protocollo.

Variante in corso d'opera del 13/01/2003 prot n 1065 - Certificato di collaudo e dichiarazione di conformità del 04/02/2003 prot entrata n 4414 - DI.CO. impianti elettrici 29/01/2003

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente l'immobile ricade in zona B - B - Zona residenziale di contenimento allo stato di fatto - art 14. Il titolo è riferito solamente al tutti i lotti.

#### **Piano Regolatore Generale Comunale - Vincoli:**

- CENTRO ABITATO - perimetro del centro abitato
- PRG75 - ZONA B1 - ZONE B1 escluse Vincolo art.142 D.Lgs.42.2004

#### **Piano Regolatore Generale Comunale - Altri vincoli**

- Vincolo Tutela Paesistica - Ex art. 142 Codice (Aree tutelate per legge)

**Piano di Bacino:** Pg0 - Pg0 - Suscettività al dissesto molto bassa

**P.T.C.P. Comunale:** TU-OM - TU-OM Tessuti urbani omogenei equivalenti - art 13

**P.T.C.P. - Assetto Insediativo:** TU - Ass. insediativo - TU - Tessuto Urbano - art 38

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: dpr 380/2001 )

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DL n 50/2017)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN LOANO PIAZZALE GIUSEPPE MAZZINI 18

### CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a LOANO Piazzale Giuseppe Mazzini 18, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Cantina posta al piano seminterrato del Condominio denominato Santa Caterina A , distinto con il n 18 di Piazzale Mazzini, in Loano, composta da un unico ambiente di consistenza 4 mq (sup lorda 6 mq).

Il bene in oggetto è ubicato al piano seminterrato del fabbricato, in porzione destinata a locale cantine, con accesso indipendente tramite rampa pedonale, da area pedonale costituente il distacco tra edifici. Le cantine sono distribuite tramite un corridoio comune e sono accessibili anche da disimpegno del vano scale condominiale tramite porta interna. La cantina ha una altezza interna di 2,5 mt, Finiture: pavimento in piastrelle di ceramica rossa, pareti in blocchetti cls a vista finiti con pittura muraria bianca, soffitti intonacati al civile. Dotata di finestra a vasistas su area pedonale pubblica. La porta di accesso è in lamiera con serratura. Le dotazioni impiantistiche sono costituite dal solo impianto elettrico certificato. La qualità delle finiture sufficienti e il loro stato di conservazione discreto. Il bene ha avuto origine dalla pratica edilizia di frazionamento del 2002 a scopo vendita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno F, scala U, ha un'altezza interna di 2,5 MT. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 189 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 10,95 Euro, indirizzo catastale: PIAZZALE GIUSEPPE MAZZINI n. 18, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 16/01/2003 Pratica n. 6615 in atti dal 16/01/2003 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 125.1/2003)  
Coerenze: CANTINA SUB 50 E 52, CORRIDOIO COMUNE, INTERCAPEDINE

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2002.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lungomare Marconi - centro storico di Loano.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5,1 KM

nella media 

autobus distante 100 mt



ferrovia distante 300 mt

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Cantina posta al piano seminterrato del Condominio denominato Santa Caterina A , distinto con il n 18 di Piazzale Mazzini, in Loano, composta da un unico ambiente di consistenza 4 mq (sup lorda 6 mq).

Il bene in oggetto è ubicato al piano seminterrato del fabbricato, in porzione destinata a locale cantine, con accesso indipendente tramite rampa pedonale, da area pedonale costituente il distacco tra edifici. Le cantine sono distribuite tramite un corridoio comune e sono accessibili anche da disimpegno del vano scale condominiale tramite porta interna. La cantina ha una altezza interna di 2,5 mt, Finiture: pavimento in piastrelle di ceramica rossa, pareti in blocchetti cls a vista finiti con pittura muraria bianca, soffitti intonacati al civile. Dotata di finestra a vasistas su area pedonale pubblica. La porta di accesso è in lamiera con serratura. Le dotazioni impiantistiche sono costituite dal solo impianto elettrico certificato. La qualità delle finiture sufficienti e il loro stato di conservazione discreto. Il bene ha avuto origine dalla pratica edilizia di frazionamento del 2002 a scopo vendita.

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 |
|----------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| CANTINA        | 4,00        | x | 100 %  | = | 4,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>4,00</b> |   |        |   | <b>4,00</b> |



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, inteso come l'equivalenza tra il bene in esame e la sua giusta quantità di denaro. Pertanto nella sua valutazione sono stati ponderati la zona di ubicazione dell'immobile che risulta essere una zona centrale del comune di Loano, in area residenziale/turistica posta sul lungomare di Loano in edificio a destinazione alberghiera e di seconde case, e molto prossima al centro storico di Loano. La cantina è parte di un edificio a destinazione residenziale e turistico edificato nel 1960; in particolare il bene è stato generato da un frazionamento del 2002 del locale magazzino esistente in 16 singole cantine. L'accesso indipendente da area pedonale pubblica, oltre che dal vano scale del condominio rende il bene appetibile ad una platea più ampia di acquirenti. Le sue dimensioni sono contenute e le sue semplici finiture sono in sufficiente stato di conservazione. Pertanto considerando quanto descritto sopra e la valutazione rispetto a beni simili limitrofi, si ritiene il bene abbia una appena sufficiente commerciabilità, anche in relazione dell'andamento del mercato immobiliare attuale

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |      |   |          |   |                 |
|-------------------------------|------|---|----------|---|-----------------|
| Valore superficie principale: | 4,00 | x | 1.250,00 | = | <b>5.000,00</b> |
|-------------------------------|------|---|----------|---|-----------------|

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 5.000,00</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 5.000,00</b> |

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, inteso come l'equivalenza tra il bene in esame e la sua giusta quantità di denaro. Pertanto si sono accertati i valori di immobili simili, con proprietà intrinseche ed estrinseche simili, attraverso ricerche condotte presso gli uffici del catasto, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza, gli uffici tecnici del Comune di competenza, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, quali: Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio, F.I.A.P. , Borsino Immobiliare e stampa specialistica di settore, quotazioni compravendite per immobili simili in zone limitrofe. A questi valori si sono poi applicati i coefficienti correttivi che esprimono le caratteristiche intrinseche degli immobili, verificate durante i sopralluoghi. Per la definizione di tali coefficienti correttivi si è tenuto conto, delle caratteristiche del comune di ubicazione, e della zona di PUC in cui ricade, la tipologia di edificio, la qualità sue dotazioni in termini di finiture e di impiantistica, la qualità delle dotazioni esterne come aree di pertinenza, parcheggi ecc., il grado di conservazione generale dell'immobile. Tutto quanto sopra premesso, è riportato sinteticamente nella tabella di valutazione, nella quale è indicato il più probabile valore di mercato ricercato all'epoca del decesso, con un'alea del +/- 10 %.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Finale Ligure, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Comune di Loano, agenzie: Comune di Loano, osservatori del mercato immobiliare Il sole 24h, Il Borsino Immobiliare, valori OMI, proposte 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  | cantina     | 4,00        | 0,00            | 5.000,00          | 5.000,00          |
|    |             |             |                 | <b>5.000,00 €</b> | <b>5.000,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.000,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 65,86**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,14**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.184,00**

**Valore dell'offerta minima** (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: **€. 3.138,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 137/2025

## LOTTO 4

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

**A** cantina a LOANO Piazzale Giuseppe Mazzini 18, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Cantina posta al piano seminterrato del Condominio denominato Santa Caterina A , distinto con il n 18 di Piazzale Mazzini, in Loano, composta da un unico ambiente di consistenza 6 mq (sup lorda 9 mq).

Il bene in oggetto è ubicato al piano seminterrato del fabbricato, in porzione destinata a locale cantine, con accesso indipendente tramite rampa pedonale, da area pedonale costituente il distacco tra edifici. Le cantine sono distribuite tramite un corridoio comune e sono accessibili anche da disimpegno del vano scale condominiale tramite porta interna. La cantina ha una altezza interna di 2,5 mt, Finiture: pavimento in piastrelle di ceramica rossa, pareti in blocchetti cls a vista finiti con pittura muraria bianca, soffitti intonacati al civile. Dotata di finestra a vasistas su area pedonale pubblica. La porta di accesso è in lamiera con serratura. Le dotazioni impiantistiche sono costituite dal solo impianto elettrico certificato. La qualità delle finiture sufficienti e il loro stato di conservazione discreto. Il bene ha avuto origine dalla pratica edilizia di frazionamento del 2002 a scopo vendita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno G, scala U, ha un'altezza interna di 2,5 MT. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 189 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita 16,42 Euro, indirizzo catastale: PIAZZALE GIUSEPPE MAZZINI N 18, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 02/05/1975 Pratica n. 212885 in atti dal 29/11/2002 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 122.1/1975)  
Coerenze: CANTINE AL SUB 51 E 53, CORRIDOIO COMUNE, INTERCAPEDINE

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2002.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>6,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b> |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 7.500,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 6.276,00</b>        |

Data di conclusione della relazione:

**10/02/2026**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Occupate da materiale vario e mobilio di proprietà dell'esecutato.

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

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/04/2015 a firma di tribunale di Cuneo ai nn. rep 4402 di repertorio, iscritta il 22/10/2015 a rr.ii. Finale Ligure ai nn. reg gen 9736/1183 reg part, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca giudiziale .

Importo ipoteca: € 14.602,38.

Importo capitale: € 14.602,39.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a tutti i lotti

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 25/08/2025 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. rep 2847/2025 di repertorio, trascritta il 02/09/2025 a rr.ii. Finale Ligure ai nn. reg. gen 10465/8748 reg part, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo .

La formalità è riferita solamente a tutti i lotti

*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:

**€. 50,00**

|   |                    |
|---|--------------------|
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€. 0,00</b>     |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>€. 4.477,70</b> |

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/12/2002), con atto stipulato il 04/12/2002 a firma di notaio Valentino Elpidio ai nn. rep 18234 di repertorio, trascritto il 18/12/2002 a rr.ii Finale Ligure ai nn. reg gen 14132/10615 reg part.

Il titolo è riferito solamente a tutti i lotti.

Atto di compravendita con il quale la società esecutata acquistò la maggior consistenza in allora censita al Fg 18, mapp 189 sub 44 dal sig. [REDACTED] che a sua volta era proprietario in forza di di compravendita dai signori [REDACTED] in data 25/03/1975 registrato al rep n 47326 e trascritto alla RR.II. di Finale Ligure al reg gen 2816/2082 reg part

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Dichiarazione Inizio Attività N. **11/2023** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di frazionamento , presentata il 07/11/2022 con il n. prot n 38544 di protocollo, agibilità del 04/02/2003 con il n. 84527 di protocollo.

Variante in corso d'opera del 13/01/2003 prot n 1065 - Certificato di collaudo e dichiarazione di conformità del 04/02/2003 prot entrata n 4414 - DI.CO. impianti elettrici 29/01/2003

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PUC vigente l'immobile ricade in zona B - B - Zona residenziale di contenimento allo stato di fatto - art 14. Il titolo è riferito solamente al tutti i lotti.

#### **Piano Regolatore Generale Comunale - Vincoli:**

- CENTRO ABITATO - perimetro del centro abitato
- PRG75 - ZONA B1 - ZONE B1 escluse Vincolo art.142 D.Lgs.42.2004

#### **Piano Regolatore Generale Comunale - Altri vincoli**

- Vincolo Tutela Paesistica - Ex art. 142 Codice (Aree tutelate per legge)

**Piano di Bacino:** Pg0 - Pg0 - Suscettività al dissesto molto bassa

**P.T.C.P. Comunale:** TU-OM - TU-OM Tessuti urbani omogenei equivalenti - art 13

**P.T.C.P. - Assetto Insediativo:** TU - Ass. insediativo - TU - Tessuto Urbano - art 38

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: dpr 380/2001 )  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DL n 50/2017)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN LOANO PIAZZALE GIUSEPPE MAZZINI 18

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a LOANO Piazzale Giuseppe Mazzini 18, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Cantina posta al piano seminterrato del Condominio denominato Santa Caterina A , distinto con il n 18 di Piazzale Mazzini, in Loano, composta da un unico ambiente di consistenza 6 mq (sup lorda 9 mq).

Il bene in oggetto è ubicato al piano seminterrato del fabbricato, in porzione destinata a locale cantine, con accesso indipendente tramite rampa pedonale, da area pedonale costituente il distacco tra edifici. Le cantine sono distribuite tramite un corridoio comune e sono accessibili anche da disimpegno del vano scale condominiale tramite porta interna. La cantina ha una altezza interna di 2,5 mt, Finiture: pavimento in piastrelle di ceramica rossa, pareti in blocchetti cls a vista finiti con pittura muraria bianca, soffitti intonacati al civile. Dotata di finestra a vasistas su area pedonale pubblica. La porta di accesso è in lamiera con serratura. Le dotazioni impiantistiche sono costituite dal solo impianto elettrico certificato. La qualità delle finiture sufficienti e il loro stato di conservazione discreto. Il bene ha avuto origine dalla pratica edilizia di frazionamento del 2002 a scopo vendita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno G, scala U, ha un'altezza interna di 2,5 MT. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 189 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita 16,42 Euro, indirizzo catastale: PIAZZALE GIUSEPPE MAZZINI N 18, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 02/05/1975 Pratica n. 212885 in atti dal 29/11/2002 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 122.1/1975)  
Coerenze: CANTINE AL SUB 51 E 53, CORRIDOIO COMUNE, INTERCAPEDINE

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2002.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## COLLEGAMENTI

autostrada distante 5,1 KM

nella media 

autobus distante 100 mt

nella media 

ferrovia distante 300 mt

nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Cantina posta al piano seminterrato del Condominio denominato Santa Caterina A , distinto con il n 18 di Piazzale Mazzini, in Loano, composta da un unico ambiente di consistenza 6 mq (sup lorda 9 mq).

Il bene in oggetto è ubicato al piano seminterrato del fabbricato, in porzione destinata a locale cantine, con accesso indipendente tramite rampa pedonale, da area pedonale costituente il distacco tra edifici. Le cantine sono distribuite tramite un corridoio comune e sono accessibili anche da disimpegno del vano scale condominiale tramite porta interna. La cantina ha una altezza interna di 2,5 mt, Finiture: pavimento in piastrelle di ceramica rossa, pareti in blocchetti cls a vista finiti con pittura muraria bianca, soffitti intonacati al civile. Dotata di finestra a vasistas su area pedonale pubblica. La porta di accesso è in lamiera con serratura. Le dotazioni impiantistiche sono costituite dal solo impianto elettrico certificato. La qualità delle finiture sufficienti e il loro stato di conservazione discreto. Il bene ha avuto origine dalla pratica edilizia di frazionamento del 2002 a scopo vendita.

## 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 |
|----------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| CANTINA        | 6,00        | x | 100 %  | = | 6,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>6,00</b> |   |        |   | <b>6,00</b> |



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, inteso come l'equivalenza tra il bene in esame e la sua giusta quantità di denaro. Pertanto nella sua valutazione sono stati ponderati la zona di ubicazione dell'immobile che risulta essere una zona centrale del comune di Loano, in area residenziale/turistica posta sul lungomare di Loano in edificio a destinazione alberghiera e di seconde case, e molto prossima al centro storico di Loano. La cantina è parte di un edificio a destinazione residenziale e turistico edificato nel 1960; in particolare il bene è stato generato da un frazionamento del 2002 del locale magazzino esistente in 16 singole cantine. L'accesso indipendente da area pedonale pubblica, oltre che dal vano scale del condominio rende il bene appetibile ad una platea più ampia di acquirenti. Le sue dimensioni sono contenute e le sue semplici finiture sono in sufficiente stato di conservazione. Pertanto considerando quanto descritto sopra e la valutazione rispetto a beni simili limitrofi, si ritiene il bene abbia una appena sufficiente commerciabilità, anche in relazione dell'andamento del mercato immobiliare attuale

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |      |   |          |   |                 |
|-------------------------------|------|---|----------|---|-----------------|
| Valore superficie principale: | 6,00 | x | 1.250,00 | = | <b>7.500,00</b> |
|-------------------------------|------|---|----------|---|-----------------|

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 7.500,00</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 7.500,00</b> |

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, inteso come l'equivalenza tra il bene in esame e la sua giusta quantità di denaro. Pertanto si sono accertati i valori di immobili similari, con proprietà intrinseche ed estrinseche similari, attraverso ricerche condotte presso gli uffici del catasto, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza, gli uffici tecnici del Comune di competenza, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, quali: Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio, F.I.A.P. , Borsino Immobiliare e stampa specialistica di settore, quotazioni compravendite per immobili simili in zone limitrofe. A questi valori si sono poi applicati i coefficienti correttivi che esprimono le caratteristiche intrinseche degli immobili, verificate durante i sopralluoghi. Per la definizione di tali coefficienti correttivi si è tenuto conto, delle caratteristiche del comune di ubicazione, e della zona di PUC in cui ricade, la tipologia di edificio, la qualità sue dotazioni in termini di finiture e di impiantistica, la qualità delle dotazioni esterne come aree di pertinenza, parcheggi ecc., il grado di conservazione generale dell'immobile. Tutto quanto sopra premesso, è riportato sinteticamente nella tabella di valutazione, nella quale è indicato il più probabile valore di mercato ricercato all'epoca del decesso, con un'alea del +/- 10 %.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Finale Ligure, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Comune di Loano, agenzie: Comune di Loano, osservatori del mercato immobiliare Il sole 24h, Il Borsino Immobiliare, valori OMI, proposte compravendita.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero     | valore diritto    |
|----|-------------|-------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| A  | cantina     | 6,00        | 0,00            | 7.500,00          | 7.500,00          |
|    |             |             |                 | <b>7.500,00 €</b> | <b>7.500,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.500,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 98,79**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,21**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.276,00**

**Valore dell'offerta minima** (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: **€. 4.707,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 137/2025

## LOTTO 5

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

**A** cantina a LOANO Piazzale Giuseppe Mazzini 18, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Cantina posta al piano seminterrato del Condominio denominato Santa Caterina A , distinto con il n 18 di Piazzale Mazzini, in Loano, composta da un unico ambiente di consistenza 4 mq (sup lorda 5 mq).

Il bene in oggetto è ubicato al piano seminterrato del fabbricato, in porzione destinata a locale cantine, con accesso indipendente tramite rampa pedonale, da area pedonale costituente il distacco tra edifici. Le cantine sono distribuite tramite un corridoio comune e sono accessibili anche da disimpegno del vano scale condominiale tramite porta interna. La cantina ha una altezza interna di 2,5 mt, Finiture: pavimento in piastrelle di ceramica rossa, pareti in blocchetti cls a vista finiti con pittura muraria bianca, soffitti intonacati al civile. Dotata di finestra a vasistas su area pedonale pubblica. La porta di accesso è in lamiera con serratura. Le dotazioni impiantistiche sono costituite dal solo impianto elettrico certificato. La qualità delle finiture sufficienti e il loro stato di conservazione discreto. Il bene ha avuto origine dalla pratica edilizia di frazionamento del 2002 a scopo vendita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno H, scala U, ha un'altezza interna di 2,5 MT. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 189 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 1.095,00 Euro, indirizzo catastale: PIAZZALE GIUSEPPE MAZZINI n. 18, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 02/05/1975 Pratica n. 212885 in atti dal 29/11/2002 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 122.1/1975)  
Coerenze: CORRIDOIO COMUNE - CANTINE AL SUB 52 E 54

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2002.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>4,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b> |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 5.000,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 4.904,00</b>        |

Data di conclusione della relazione:

**10/02/2026**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Occupate da materiale vario e mobilio di proprietà dell'esecutato.

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

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/04/2015 a firma di tribunale di Cuneo ai nn. rep 4402 di repertorio, iscritta il 22/10/2015 a rr.ii. Finale Ligure ai nn. reg gen 9736/1183 reg part, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca giudiziale .

Importo ipoteca: € 14.602,38.

Importo capitale: € 14.602,39.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a tutti i lotti

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 25/08/2025 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. rep 2847/2025 di repertorio, trascritta il 02/09/2025 a rr.ii. Finale Ligure ai nn. reg. gen 10465/8748 reg part, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo .

La formalità è riferita solamente a tutti i lotti

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€ 0,00**

|   |         |
|---|---------|
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | €. 0,00 |

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/12/2002), con atto stipulato il 04/12/2002 a firma di notaio Valentino Elpidio ai nn. rep 18234 di repertorio, trascritto il 18/12/2002 a rr.ii Finale Ligure ai nn. reg gen 14132/10615 reg part.

Il titolo è riferito solamente a tutti i lotti.

Atto di compravendita con il quale la società esecutata acquistò la maggior consistenza in allora censita al Fg 18, mapp 189 sub 44 dal sig [REDACTED] che a sua volta era proprietario in forza di di compravendita dai signori [REDACTED] in data 25/03/1975 registrato al rep n 47326 e trascritto alla RR.II. di Finale Ligure al reg gen 2816/2082 reg part

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Dichiarazione Inizio Attività N. **11/2023** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di frazionamento , presentata il 07/11/2022 con il n. prot n 38544 di protocollo, agibilità del 04/02/2003 con il n. 84527 di protocollo.

Variante in corso d'opera del 13/01/2003 prot n 1065 - Certificato di collaudo e dichiarazione di conformità del 04/02/2003 prot entrata n 4414 - DI.CO. impianti elettrici 29/01/2003

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PUC vigente l'immobile ricade in zona B - B - Zona residenziale di contenimento allo stato di fatto - art 14. Il titolo è riferito solamente al tutti i lotti.

#### **Piano Regolatore Generale Comunale - Vincoli:**

- CENTRO ABITATO - perimetro del centro abitato
- PRG75 - ZONA B1 - ZONE B1 escluse Vincolo art.142 D.Lgs.42.2004

#### **Piano Regolatore Generale Comunale - Altri vincoli**

- Vincolo Tutela Paesistica - Ex art. 142 Codice (Aree tutelate per legge)

**Piano di Bacino:** Pg0 - Pg0 - Suscettività al dissesto molto bassa

**P.T.C.P. Comunale:** TU-OM - TU-OM Tessuti urbani omogenei equivalenti - art 13

**P.T.C.P. - Assetto Insediativo:** TU - Ass. insediativo - TU - Tessuto Urbano - art 38

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: dpr 380/2001 )  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DL n 50/2017)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN LOANO PIAZZALE GIUSEPPE MAZZINI 18

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a LOANO Piazzale Giuseppe Mazzini 18, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Cantina posta al piano seminterrato del Condominio denominato Santa Caterina A , distinto con il n 18 di Piazzale Mazzini, in Loano, composta da un unico ambiente di consistenza 4 mq (sup lorda 5 mq).

Il bene in oggetto è ubicato al piano seminterrato del fabbricato, in porzione destinata a locale cantine, con accesso indipendente tramite rampa pedonale, da area pedonale costituente il distacco tra edifici. Le cantine sono distribuite tramite un corridoio comune e sono accessibili anche da disimpegno del vano scale condominiale tramite porta interna. La cantina ha una altezza interna di 2,5 mt, Finiture: pavimento in piastrelle di ceramica rossa, pareti in blocchetti cls a vista finiti con pittura muraria bianca, soffitti intonacati al civile. Dotata di finestra a vasistas su area pedonale pubblica. La porta di accesso è in lamiera con serratura. Le dotazioni impiantistiche sono costituite dal solo impianto elettrico certificato. La qualità delle finiture sufficienti e il loro stato di conservazione discreto. Il bene ha avuto origine dalla pratica edilizia di frazionamento del 2002 a scopo vendita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno H, scala U, ha un'altezza interna di 2,5 MT. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 189 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 1.095,00 Euro, indirizzo catastale: PIAZZALE GIUSEPPE MAZZINI n. 18, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 02/05/1975 Pratica n. 212885 in atti dal 29/11/2002 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 122.1/1975)  
Coerenze: CORRIDOIO COMUNE - CANTINE AL SUB 52 E 54

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2002.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## COLLEGAMENTI

autostrada distante 5,1 km  
autobus distante 100 mt  
ferrovia distante 300 mt

nella media   
nella media   
nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media   
nella media   
nella media   
nella media   
nella media   
nella media   
nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Cantina posta al piano seminterrato del Condominio denominato Santa Caterina A , distinto con il n 18 di Piazzale Mazzini, in Loano, composta da un unico ambiente di consistenza 4 mq (sup lorda 5 mq).

Il bene in oggetto è ubicato al piano seminterrato del fabbricato, in porzione destinata a locale cantine, con accesso indipendente tramite rampa pedonale, da area pedonale costituente il distacco tra edifici. Le cantine sono distribuite tramite un corridoio comune e sono accessibili anche da disimpegno del vano scale condominiale tramite porta interna. La cantina ha una altezza interna di 2,5 mt, Finiture: pavimento in piastrelle di ceramica rossa, pareti in blocchetti cls a vista finiti con pittura muraria bianca, soffitti intonacati al civile. Dotata di finestra a vasistas su area pedonale pubblica. La porta di accesso è in lamiera con serratura. Le dotazioni impiantistiche sono costituite dal solo impianto elettrico certificato. La qualità delle finiture sufficienti e il loro stato di conservazione discreto. Il bene ha avuto origine dalla pratica edilizia di frazionamento del 2002 a scopo vendita.

## 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 |
|----------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| CANTINA        | 4,00        | x | 100 %  | = | 4,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>4,00</b> |   |        |   | <b>4,00</b> |



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, inteso come l'equivalenza tra il bene in esame e la sua giusta quantità di denaro. Pertanto nella sua valutazione sono stati ponderati la zona di ubicazione dell'immobile che risulta essere una zona centrale del comune di Loano, in area residenziale/turistica posta sul lungomare di Loano in edificio a destinazione alberghiera e di seconde case, e molto prossima al centro storico di Loano. La cantina è parte di un edificio a destinazione residenziale e turistico edificato nel 1960; in particolare il bene è stato generato da un frazionamento del 2002 del locale magazzino esistente in 16 singole cantine. L'accesso indipendente da area pedonale pubblica, oltre che dal vano scale del condominio rende il bene appetibile ad una platea più ampia di acquirenti. Le sue dimensioni sono contenute e le sue semplici finiture sono in sufficiente stato di conservazione. Pertanto considerando quanto descritto sopra e la valutazione rispetto a beni simili limitrofi, si ritiene il bene abbia una appena sufficiente commerciabilità, anche in relazione dell'andamento del mercato immobiliare attuale.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |      |   |          |   |                 |
|-------------------------------|------|---|----------|---|-----------------|
| Valore superficie principale: | 4,00 | x | 1.250,00 | = | <b>5.000,00</b> |
|-------------------------------|------|---|----------|---|-----------------|

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 5.000,00</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 5.000,00</b> |

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, inteso come l'equivalenza tra il bene in esame e la sua giusta quantità di denaro. Pertanto si sono accertati i valori di immobili similari, con proprietà intrinseche ed estrinseche similari, attraverso ricerche condotte presso gli uffici del catasto, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza, gli uffici tecnici del Comune di competenza, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, quali: Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio, F.I.A.P. , Borsino Immobiliare e stampa specialistica di settore, quotazioni compravendite per immobili simili in zone limitrofe. A questi valori si sono poi applicati i coefficienti correttivi che esprimono le caratteristiche intrinseche degli immobili, verificate durante i sopralluoghi. Per la definizione di tali coefficienti correttivi si è tenuto conto, delle caratteristiche del comune di ubicazione, e della zona di PUC in cui ricade, la tipologia di edificio, la qualità sue dotazioni in termini di finiture e di impiantistica, la qualità delle dotazioni esterne come aree di pertinenza, parcheggi ecc., il grado di conservazione generale dell'immobile. Tutto quanto sopra premesso, è riportato sinteticamente nella tabella di valutazione, nella quale è indicato il più probabile valore di mercato ricercato all'epoca del decesso, con un'alea del +/- 10 %.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero     | valore diritto    |
|----|-------------|-------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| A  | cantina     | 4,00        | 0,00            | 5.000,00          | 5.000,00          |
|    |             |             |                 | <b>5.000,00 €</b> | <b>5.000,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.000,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 95,86**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,14**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.904,00**

**Valore dell'offerta minima** (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: **€. 3.678,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 137/2025

## LOTTO 6

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

**A** **cantina** a LOANO Piazzale Giuseppe Mazzini 18, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Cantina posta al piano seminterrato del Condominio denominato Santa Caterina A , distinto con il n 18 di Piazzale Mazzini, in Loano, composta da un unico ambiente di consistenza 4 mq (sup lorda 7 mq).

Il bene in oggetto è ubicato al piano seminterrato del fabbricato, in porzione destinata a locale cantine, con accesso indipendente tramite rampa pedonale, da area pedonale costituente il distacco tra edifici. Le cantine sono distribuite tramite un corridoio comune e sono accessibili anche da disimpegno del vano scale condominiale tramite porta interna. La cantina ha una altezza interna di 2,5 mt, Finiture: pavimento in piastrelle di ceramica rossa, pareti in blocchetti cls a vista finiti con pittura muraria bianca, soffitti intonacati al civile. Dotata di finestra a vasistas su area pedonale pubblica. La porta di accesso è in lamiera con serratura. Le dotazioni impiantistiche sono costituite dal solo impianto elettrico certificato. La qualità delle finiture sufficienti e il loro stato di conservazione discreto. Il bene ha avuto origine dalla pratica edilizia di frazionamento del 2002 a scopo vendita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno O, scala U, ha un'altezza interna di 2,5 MT. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 189 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 1.095,00 Euro, indirizzo catastale: PIAZZALE GIUSEPPE MAZZINI n. 18, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 16/01/2003 Pratica n. 6615 in atti dal 16/01/2003 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 125.1/2003) Coerenze: CORRIDOIO COMUNE, CANTINE SUB 57 E 60

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2001.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>4,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b> |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 5.000,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 4.934,00</b>        |
| Data di conclusione della relazione:   | <b>10/02/2026</b>         |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Occupate da materiale vario e mobilio di proprietà dell'esecutato.

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

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/04/2015 a firma di tribunale di Cuneo ai nn. rep 4402 di repertorio, iscritta il 22/10/2015 a rr.ii. Finale Ligure ai nn. reg gen 9736/1183 reg part, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca giudiziale .

Importo ipoteca: € 14.602,38.

Importo capitale: € 14.602,39.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a tutti i lotti

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 25/08/2025 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. rep 2847/2025 di repertorio, trascritta il 02/09/2025 a rr.ii. Finale Ligure ai nn. reg. gen 10465/8748 reg part, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo .

La formalità è riferita solamente a tutti i lotti

##### *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:                      | <b>€ 0,00</b> |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€ 0,00</b> |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>€ 0,00</b> |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/12/2002), con atto stipulato il 04/12/2002 a firma di notaio Valentino Elpidio ai nn. rep 18234 di repertorio, trascritto il 18/12/2002 a rr.ii Finale Ligure ai nn. reg gen 14132/10615 reg part.

Il titolo è riferito solamente a tutti i lotti.

Atto di compravendita con il quale la società esecutata acquistò la maggior consistenza in allora censita al Fg 18, mapp 189 sub 44 dal sig. [REDACTED] che a sua volta era proprietario in forza di di compravendita dai signori [REDACTED] in data 25/03/1975 registrato al rep n 47326 e trascritto alla RR.II. di Finale Ligure al reg gen 2816/2082 reg part

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dichiarazione Inizio Attività N. **11/2023** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di frazionamento , presentata il 07/11/2022 con il n. prot n 38544 di protocollo, agibilità del 04/02/2003 con il n. 84527 di protocollo.

Variante in corso d'opera del 13/01/2003 prot n 1065 - Certificato di collaudo e dichiarazione di conformità del 04/02/2003 prot entrata n 4414 - DI.CO. impianti elettrici 29/01/2003

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente l'immobile ricade in zona B - B - Zona residenziale di contenimento allo stato di fatto - art 14. Il titolo è riferito solamente al tutti i lotti.

#### **Piano Regolatore Generale Comunale - Vincoli:**

- CENTRO ABITATO - perimetro del centro abitato
- PRG75 - ZONA B1 - ZONE B1 escluse Vincolo art.142 D.Lgs.42.2004

#### **Piano Regolatore Generale Comunale - Altri vincoli**

- Vincolo Tutela Paesistica - Ex art. 142 Codice (Aree tutelate per legge)

**Piano di Bacino:** Pg0 - Pg0 - Suscettività al dissesto molto bassa

**P.T.C.P. Comunale:** TU-OM - TU-OM Tessuti urbani omogenei equivalenti - art 13

**P.T.C.P. - Assetto Insediativo:** TU - Ass. insediativo - TU - Tessuto Urbano - art 38

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: dpr 380/2001 )

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DL n 50/2017)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN LOANO PIAZZALE GIUSEPPE MAZZINI 18

### CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a LOANO Piazzale Giuseppe Mazzini 18, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Cantina posta al piano seminterrato del Condominio denominato Santa Caterina A , distinto con il n 18 di Piazzale Mazzini, in Loano, composta da un unico ambiente di consistenza 4 mq (sup lorda 7 mq).

Il bene in oggetto è ubicato al piano seminterrato del fabbricato, in porzione destinata a locale cantine, con accesso indipendente tramite rampa pedonale, da area pedonale costituente il distacco tra edifici. Le cantine sono distribuite tramite un corridoio comune e sono accessibili anche da disimpegno del vano scale condominiale tramite porta interna. La cantina ha una altezza interna di 2,5 mt, Finiture: pavimento in piastrelle di ceramica rossa, pareti in blocchetti cls a vista finiti con pittura muraria bianca, soffitti intonacati al civile. Dotata di finestra a vasistas su area pedonale pubblica. La porta di accesso è in lamiera con serratura. Le dotazioni impiantistiche sono costituite dal solo impianto elettrico certificato. La qualità delle finiture sufficienti e il loro stato di conservazione discreto. Il bene ha avuto origine dalla pratica edilizia di frazionamento del 2002 a scopo vendita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno O, scala U, ha un'altezza interna di 2,5 MT. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 189 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 1.095,00 Euro, indirizzo catastale: PIAZZALE GIUSEPPE MAZZINI n. 18, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 16/01/2003 Pratica n. 6615 in atti dal 16/01/2003 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 125.1/2003) Coerenze: CORRIDOIO COMUNE, CANTINE SUB 57 E 60

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2001.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lungomare Marconi - centro storico di Loano.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 5,1 km

nella media 

autobus distante 100 mt

nella media 

ferrovia distante 300 mt

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Cantina posta al piano seminterrato del Condominio denominato Santa Caterina A , distinto con il n 18 di Piazzale Mazzini, in Loano, composta da un unico ambiente di consistenza 4 mq (sup lorda 7 mq).

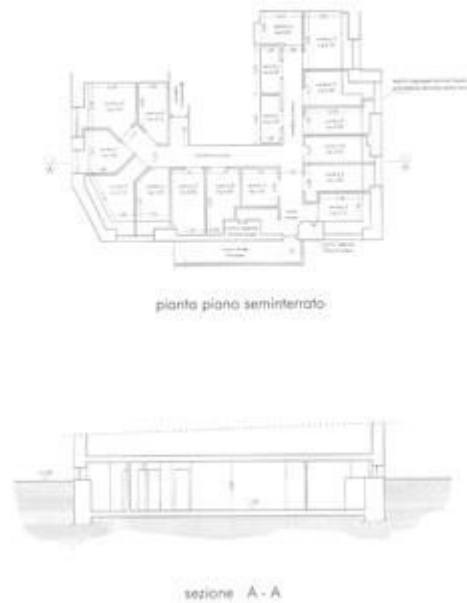
Il bene in oggetto è ubicato al piano seminterrato del fabbricato, in porzione destinata a locale cantine, con accesso indipendente tramite rampa pedonale, da area pedonale costituente il distacco tra edifici. Le cantine sono distribuite tramite un corridoio comune e sono accessibili anche da disimpegno del vano scale condominiale tramite porta interna. La cantina ha una altezza interna di 2,5 mt, Finiture: pavimento in piastrelle di ceramica rossa, pareti in blocchetti cls a vista finiti con pittura muraria bianca, soffitti intonacati al civile. Dotata di finestra a vasistas su area pedonale pubblica. La porta di accesso è in lamiera con serratura. Le dotazioni impiantistiche sono costituite dal solo impianto elettrico certificato. La qualità delle finiture sufficienti e il loro stato di conservazione discreto. Il bene ha avuto origine dalla pratica edilizia di frazionamento del 2002 a scopo vendita.

#### 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 |
|----------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| CANTINA        | 4,00        | x | 100 %  | = | 4,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>4,00</b> |   |        |   | <b>4,00</b> |



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, inteso come l'equivalenza tra il bene in esame e la sua giusta quantità di denaro. Pertanto nella sua valutazione sono stati ponderati la zona di ubicazione dell'immobile che risulta essere una zona centrale del comune di Loano, in area residenziale/turistica posta sul lungomare di Loano in edificio a destinazione alberghiera e di seconde case, e molto prossima al centro storico di Loano. La cantina è parte di un edificio a destinazione residenziale e turistico edificato nel 1960; in particolare il bene è stato generato da un frazionamento del 2002 del locale magazzino esistente in 16 singole cantine. L'accesso indipendente da area pedonale pubblica, oltre che dal vano scale del condominio rende il bene appetibile ad una platea più ampia di acquirenti. Le sue dimensioni sono contenute e le sue semplici finiture sono in sufficiente stato di conservazione. Pertanto considerando quanto descritto sopra e la valutazione rispetto a beni simili limitrofi, si ritiene il bene abbia una appena sufficiente commerciabilità, anche in relazione dell'andamento del mercato immobiliare attuale

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |      |   |          |   |                 |
|-------------------------------|------|---|----------|---|-----------------|
| Valore superficie principale: | 4,00 | x | 1.250,00 | = | <b>5.000,00</b> |
|-------------------------------|------|---|----------|---|-----------------|

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 5.000,00</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 5.000,00</b> |

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, inteso come l'equivalenza tra il bene in esame e la sua giusta quantità di denaro. Pertanto si sono accertati i valori di immobili similari, con proprietà intrinseche ed estrinseche similari, attraverso ricerche condotte presso gli uffici del catasto, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza, gli uffici tecnici del Comune di competenza, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, quali: Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio, F.I.A.P. , Borsino Immobiliare e stampa specialistica di settore, quotazioni compravendite per immobili simili in zone limitrofe. A questi valori si sono poi applicati i coefficienti correttivi che esprimono le caratteristiche intrinseche degli immobili, verificate durante i sopralluoghi. Per la definizione di tali coefficienti correttivi si è tenuto conto, delle caratteristiche del comune di ubicazione, e della zona di PUC in cui ricade, la tipologia di edificio, la qualità sue dotazioni in termini di finiture e di impiantistica, la qualità delle dotazioni esterne come aree di pertinenza, parcheggi ecc., il grado di conservazione generale dell'immobile. Tutto quanto sopra premesso, è riportato sinteticamente nella tabella di valutazione, nella quale è indicato il più probabile valore di mercato ricercato all'epoca del decesso, con un'alea del +/- 10 %.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero     | valore diritto    |
|----|-------------|-------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| A  | cantina     | 4,00        | 0,00            | 5.000,00          | 5.000,00          |
|    |             |             |                 | <b>5.000,00 €</b> | <b>5.000,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.000,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 65,86**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,14**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.934,00**

**Valore dell'offerta minima** (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: **€. 3.700,50**

data 10/02/2026

il tecnico incaricato  
Enrico Spicuglia