



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 175/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/02/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Elena Schiappacasse**

CF: SCHLNE68R47E632P

con studio in SAVONA (SV) PIAZZA DEL POPOLO 2/2

telefono: 019815577

email: elenaschiappacasse@virgilio.it

PEC: elena.schiappacasse@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2025

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a VILLANOVA D'ALBENGA Frazione Coasco Marinaverde 108/B, della superficie commerciale di **61,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto della presente valutazione è costituito da unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di fabbricato plurifamiliare sito in contesto agricolo, in zona semicentrale del Comune di Villanova d'Albenga in Borgata Coasco Marinaverde.

Il fabbricato ha accesso da strada sterrata ed è composto da quattro piani fuori terra con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, copertura a falde inclinate, manto in tegole, facciate intonacate.

L'unità abitativa si compone di:cucina , soggiorno, camera, bagno, camera singola , camera matrimoniale con bagno esclusivo , e disimpegno , oltre a corte pavimentata esclusiva.

I serramenti esterni sono in alluminio, dotati di persiane alla genovese. Le finiture interne sono di tipo tradizionale e comprendono: pavimenti in grès porcellanato, rivestimenti in piastrelle ceramiche, porte interne in legno tamburato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. L'immobile è dotato di: impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario sottotraccia, impianto gas.

A seguito di sopralluogo e successiva verifica presso gli uffici del Comune di Villanova d'Albenga si sono riscontrate difformità e volumi non autorizzati nonché superfici comprese di altra proprietà. A maggior dettaglio si rimanda al paragrafo 7 "Pratiche edilizie e situazione urbanistica" e 8 "Giudizi di conformità" di perizia nonché all'elaborato grafico esplicativo dello stato di fatto.

Si precisa che il vano cucina risulta sottoposto ad Ordinanza di demolizione (in elaborato colore verde) , la camera singola risulta di altra proprietà (sub. 21 in elaborato colore rosso), la camera matrimoniale e relativo servizio igienico esclusivo risulta di altra proprietà (sub. 23 in elaborato colore rosso ) e il vano disimpegno con ingresso risulta comprensivo di Bene Comune non Censibile (sub. 16 in elaborato colore rosso).

Come graficamente rappresentata nella planimetria di dettaglio la valorizzazione è stata effettuata per le sole superfici in proprietà "unità oggetto di esecuzione" con esclusione delle superfici indicate "altra proprietà", "volume non autorizzato" e "volume sottoposto a ordinanza di demolizione"..

Si evidenzia che come indicato ai punti che seguono e come verbalizzato con documento Prot. n. 12436 del 09/11/2009, l'Ufficio Tecnico del Comune di Villanova d'Albenga ingiungeva la demolizione, entro 90 giorni dalla data di notifica, delle opere realizzate in assenza e in totale difformità dai titoli abilitativi rilasciati, con conseguente ripristino dello stato dei luoghi conformemente al Permesso di Costruire n. 23/2006 del 24/03/2006, Prot. n. 3362 per le seguenti opere abusive:

- Ampliamento dell'unità edilizia esistente sita al piano terra, mediante cambio di destinazione d'uso del magazzino in abitazione e chiusura di una porzione di portico esistente (opere già ultimate), in totale difformità dal Permesso di Costruire n. 23/2006 del 24/03/2006, Prot. n. 3362 e dalla successiva proroga autorizzata con Permesso di Costruire n. 48/2008 del 13/06/2008, Prot. n. 6619;
- Ulteriore ampliamento dell'unità edilizia esistente sita al piano terra, mediante realizzazione di un locale in muratura, all'epoca in corso di esecuzione, in assenza di titolo edilizio e comunque in totale difformità dal Permesso di Costruire n. 23/2006 del 24/03/2006, Prot. n. 3362 e dalla successiva

proroga autorizzata con Permesso di Costruire n. 48/2008 del 13/06/2008, Prot. n. 6619.

Che come indicato nell'Ordinanza, appurata la mancata demolizione essendo trascorso il termine di 90 giorni dalla notifica, il Comune è di fatto proprietario dei volumi e dell'area di sedime ai sensi dell'art. 31, comma 3, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

La presente perizia valorizza solo le superfici di proprietà degli esecutati alla data di redazione con esclusione delle porzioni di superficie di proprietà del Comune di Villanova d'Albenga. Al termine della procedura l'aggiudicatario dovrà prendere contatti con gli uffici preposti del Comune al fine di definire la posizione urbanistico-edilizia dell'immobile e concordare le modalità di regolarizzazione ovvero l'adempimento di quanto disposto dall'Ente. (si rimanda al punto 4.1.4 di perizia " Altre limitazioni.")

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 273 cm..Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 453 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 316,33 Euro, indirizzo catastale: Frazione Coasco Marina Verde 108/B, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da var. divisione e ristrutturazione del 01/07/05, var. classamento in atti dal 03/11/05, var. per diversa distribuzione del 25/11/06, var. classamento in atti dal 28/01/06, var. toponomastica del 22/02/11 e del 17/03/15, ins. dati sup. del 9/11/15 ,  
Coerenze: Sud altre u.i.u. Fg. 2 Mapp. 453 subb. 22-23, Est B.C.N.C. Fg. 2 Mapp. 453 subb. 12 e 8, Nord terreni Fg. 2 Mapp. 487 e 489, Ovest terreni Fg. 2 Mapp. 486  
Unità immobiliare derivante da divisione Fg. 2 Mapp. 453 sub. 13

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1996.

#### **A.1 terreno agricolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 487 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto cl. 1, superficie 50, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 11/10/2006  
Coerenze: Sud u.i.u. Fg. 2 Mapp. 453 subb. 20 e 21, Est terreno Fg. 2 Mapp. 502, Nord terreno Fg. 2 Mapp. 489  
Terreno costituito da corte esclusiva pavimentata a servizio dell'unità immobiliare su cui insiste porzione di volume sottoposto ad ordinanza di demolizione. La superficie vista la destinazione viene valorizzata nell'unità immobiliare Fg. 2 Mappale 453 sub. 20
- foglio 2 particella 489 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto cl.3, superficie 57, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 11/10/2006  
Coerenze: Sud ed Est terreno Fg 2 Mapp.487, Nord Fg 2 Mapp. 482, Ovest terreno Mapp. 488  
Terreno costituito da corte esclusiva pavimentata a servizio dell'unità immobiliare su cui insiste porzione di volume sottoposto ad ordinanza di demolizione. La superficie vista la destinazione viene valorizzata nell'unità immobiliare Fg. 2 Mappale 453 sub. 20

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>61,88 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>€. 65.572,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 55.736,20</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>23/02/2026</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### **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:*

, stipulata il 02/12/2009 a firma di Comune di Villanova D'Albenga ai nn. 13308 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ORDINANZA N. 55/2009 DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO .

A seguito di sopralluogo effettuato in data 29/10/2009, con verbale Prot. n. 12436 del 09/11/2009, l'Ufficio Tecnico del Comune di Villanova d'Albenga ingiungeva la demolizione, entro 90 giorni dalla data di notifica, delle opere realizzate in assenza e in totale difformità dai titoli abilitativi rilasciati, con conseguente ripristino dello stato dei luoghi conformemente al Permesso di Costruire n. 23/2006 del 24/03/2006, Prot. n. 3362. Dal sopralluogo venivano accertate le seguenti opere abusive: Ampliamento dell'unità edilizia esistente sita al piano terra, mediante cambio di destinazione d'uso del magazzino in abitazione e chiusura di una porzione di portico esistente (opere già ultimate), in totale difformità dal Permesso di Costruire n. 23/2006 del 24/03/2006, Prot. n. 3362 e dalla successiva proroga autorizzata con Permesso di Costruire n. 48/2008 del 13/06/2008, Prot. n. 6619; Ulteriore ampliamento dell'unità edilizia esistente sita al piano terra, mediante realizzazione di un locale in muratura, all'epoca in corso di esecuzione, in assenza di titolo edilizio e comunque in totale difformità dal Permesso di Costruire n. 23/2006 del 24/03/2006, Prot. n. 3362 e dalla successiva proroga autorizzata con Permesso di Costruire n. 48/2008 del 13/06/2008, Prot. n. 6619. Si evidenzia che, come indicato nell'Ordinanza, decorso inutilmente il termine di 90 giorni dalla notifica senza che sia intervenuta la demolizione e la rimessa in pristino, il Comune che procederà all'acquisizione gratuita dell'area di sedime e di quella necessaria, di proprietà privata, al patrimonio comunale, ai sensi dell'art. 31, comma 3, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. Si evidenzia che, alla luce dell'Ordinanza emessa dall'Amministrazione Comunale e della procedura amministrativa attualmente pendente, l'eventuale aggiudicatario dovrà attivarsi presso i competenti Uffici Comunali al fine di definire la posizione urbanistico-edilizia dell'immobile e concordare le modalità di regolarizzazione ovvero l'adempimento di quanto disposto dall'Ente.

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2008 a firma di Notaio Valentino Elpidio ai nn. 44432/23975 di repertorio, iscritta il 08/08/2008 a ADE Servizio di Pubblicità Immobiliare di Finale Ligure ai nn. 9648/1449, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 360000.

Importo capitale: 180000.

Durata ipoteca: 30 anni.

Sezione D - Ulteriori informazioni LA CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA S.P.A. DA' E CONCEDE A TITOLO DI MUTUO FONDIARIO, AI SENSI DELL'ART. 38 E SEGG. DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 385 DEL 1 SETTEMBRE 1993, ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE ACCETTA, LA SOMMA DI EURO 180.000,00 (CENTOTTANTAMILA) LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA, PER SE', SUCCESSORI E PER GLI AVENTI CAUSA, IN VIA SOLIDALE EDINDIVISIBILE, A RESTITUIRE ALLA BANCA LA SOMMA COME SOPRA MUTUATALE AL TASSO DI INTERESSE MENSILE UGUALE AD UN DODICESIMO DEL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 6,06% (SEI VIRGOLA ZERO SEI PER CENTO), PARI AL TASSO IRS STESSA DURATA DEL FINANZIAMENTO, RILEVATO ALLA PAGINA ISDAFIX2 DEL CIRCUITO REUTERS IL PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO DEL MESE PRECEDENTE LA DATA DI STIPULA MAGGIORATO DI UNO SPREAD DELL'1,65% (UNO VIRGOLA SESSANTACINQUE PER CENTO), MEDIANTE PAGAMENTO DI N. 360 (TRECENTOESSANTA) RATE MENSILI FISSE ED EGUALI DI EURO 1.150,30 (MILLECENTOCINQUANTA VIRGOLA TRENTA) CIASCUNA, COMPRENSIVE DEGLI INTERESSI SUDETTI E DELLA QUOTA DI AMMORTAMENTO DEL CAPITALE MUTUATO, SCADENTI L'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE. L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO AVRA' INIZIO DAL 1 AGOSTO 2008, PER CUI LA PRIMA MENSILITA' SCADRA' IL 31 AGOSTO 2008. PER IL PERIODO INTERCORRENTE DALLA DATA ODIERNA AL 31 LUGLIO 2008, LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A CORRISPONDERE GLI INTERESSI SULLA SOMMA COME SOPRA MUTUATALE AL TASSO CON IL PRESENTE ATTO CONVENUTO. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO ALLE RISPETTIVE SCADENZE DI QUANTO DOVUTO ALLA BANCA MUTUANTE IN DIPENDENZA DI QUESTO CONTRATTO, DOVRANNO ESSERE CORRISPOSTI, CON DECORRENZA DALLE SCADENZE STESSE SUI RELATIVI IMPORTI, GLI INTERESSI MORATORI NELLA MISURA DI CUI ALL'ART. 6 DEL CAPITOLATOL'IPOTECA VIENE ISCRITTA PER TOTALE IMPORTO DI EURO 360.000,00 (TRECENTOESSANTAMILA) DICHIARANO LE PARTI CHE IL PRESENTE ATTO E' STATO STIPULATO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N. 601 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI, DELLE CUI AGEVOLAZIONI FISCALI INTENDONO PERTANTO AVVALERSI. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA, SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITA', CHE IL FINANZIAMENTO IN OGGETTO E' FINALIZZATO ALL'ACQUISTO, COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E RELATIVE PERTINENZE PER I QUALI RICORRONO LE CONDIZIONI "PRIMA CASA" DI CUI ALLA NOTA II BIS ALL'ART.1 DELLA TARIFFA, PARTE PRIMA, ANNESSA AL TESTO UNICO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO (D.P.R. 26 APRILE 1986 N. 131). DICHIARA, INOLTRE, ESPRESSAMENTE, CHE SARA' ESCLUSIVAMENTE A PROPRIO CARICO OGNI EVENTUALE ULTERIORE ONERE CHE FOSSE POSTO A CARICO DELLA BANCA IN RELAZIONE ALL'IMPOSTA SOSTITUTIVA DI CUI AL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N. 601, COSI' COME MODIFICATO DA D.L. 12 LUGLIO 2004 N. 168, CONVERTITO IN

LEGGE N. 191/2004 ED INTERPRETATO DAL D.L. 3 AGOSTO 2004 N. 220. AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA LEGGE N. 40/2007, LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA, SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITA', CHE IL FINANZIAMENTO IN OGGETTO E' FINALIZZATO ALL'ACQUISTO O RISTRUTTURAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA AD ABITAZIONE. PER L'ESECUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO, PER QUALSIASI GIUDIZIO, ANCHE DI RISOLUZIONE ED A TUTTI GLI EFFETTI DI LEGGE, IVI COMPRESSE LE NOTIFICHE DI OGNI ATTO, LE PARTI ELEGGONO IL SEGUENTE DOMICILIO: - QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA SUA SEDE IN SAVONA, CORSO ITALIA N. 10; - QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA ED AL GARANTE PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO IN QUEST'ATTO ED IN DIFETTO PRESSO LA CASA COMUNALE DI VILLANOVA D'ALBENGA. AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA LA BANCA ELEGGE DOMICILIO IN SAVONA, CORSO ITALIA N. 10, PRESSO LA PROPRIA SEDE

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/01/2015 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 110/2015 di repertorio, iscritta il 24/07/2015 a ADE Servizio di Pubblicità Immobiliare di Finale Ligure ai nn. 6760/819, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 65000.

Importo capitale: 41249.34

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

pignoramento, stipulata il 12/10/2025 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Savona ai nn. 3704 di repertorio, trascritta il 15/11/2025 a ADE Servizio di Pubblicità Immobiliare di Finale Ligure ai nn. 13044/10903, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

Sezione D - Ulteriori informazioni SI PRECISA QUANTO SEGUE:- LA NOTIFICA SI PERFEZIONA CON L'ARTICOLO 140 PERTANTO CONSIDERIAMO I 10 GIORNI DI GIACENZA.- GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE.- IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCritto PER EURO 217.865,98 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO.- AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA CON SEDE A MILANO ALLA VIA SAN GIOVANNI SUL MURO N.9, E PER ESSA QUALE MANDATARIA LA IQERA ITALIA S.P.A., CON SEDE IN ROMA ALLA VIA ADOLFO RAVA' N. 75 RAPPRESENTATA E DIFESA DALL' AVV. LEONARDO PATRONI GRIFFI ( PTRLRD67R10A662G) PEC: PATRONIGRIFFI.LEONARDO@AVVOCATIBARI.LEGALMAIL.IT

#### 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 COMPRAVENDITA (dal 17/07/2008), con atto stipulato il 17/07/2008 a firma di Notaio Valentino Elpidio ai nn. 44431/23974 di repertorio, trascritto il 08/08/2008 a ADE Servizio di Pubblicità Immobiliare di Finale Ligure ai nn. 9647/6629

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO PERMUTA (dal 13/07/2005 fino al 13/06/2006), con atto stipulato il 13/07/2005 a firma di Notaio Valentino Elpidio ai nn. 32026/14734 di repertorio, trascritto il 27/07/2005 a ADE Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Finale Ligure ai nn. 10523/6584.

Il titolo è riferito solamente a Villanova d'Albenga Terreno Foglio 2 particella 483 già particella 167 soppresso che genera la particella 489 di cui alla procedura

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 13/07/2005 fino al 13/09/2006), con atto stipulato il 13/07/2005 a firma di Notaio Valentino Elpidio ai nn. 32025/14733 di repertorio, trascritto il 26/07/2005 a ADE Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Finale Ligure ai nn. 10384/6456.

Il titolo è riferito solamente a Villanova d'Albenga Unità Immobiliare Urbana Foglio 2 particella 453 sub. 13 soppresso che genera sub. 20 di cui alla procedura

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 18/07/2007 fino al 17/07/2008), con atto stipulato il 13/09/2006 a firma di Notaio Valentino Elpidio ai nn. 37693/18313 di repertorio, trascritto il 02/10/2006 a ADE Servizio di Pubblicità Immobiliare di Finale Ligure ai nn. 14546/9996

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. C.E. 69/96 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di un fabbricato rurale composto da magazzino agricolo ed abitazione, rilasciata il 17/06/1997 con il n. 4922 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Concessione Edilizia riferita alla costruzione su Fg. 2 del Comune di Villanova D'Albenga su Mappali 135 e 224. Presso gli uffici del Comune di Villanova D'Albenga nel fascicolo in atti non risulta presente in atti agibilità.

Permesso di Costruire N. P.C. 14/2005 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di recupero ai fini abitativi ai sensi della L.R. 24/01, mediante il cambio di destinazione d'uso e creazione di nuova unità abitativa al piano terra e la chiusura di una porzione di portico al piano terra e la chiusura del portico al piano primo, presentata il 13/12/2004 con il n. 13637 di protocollo, rilasciata il 13/05/2008 con il n. 5560 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Permesso di Costruire prorogato di anni 1 con P.C. N° 48/2008 DEL 13/06/2008 Prot. n° ° 6619. Presso gli uffici del Comune di Villanova D'Albenga nel fascicolo in atti non risulta presente in atti agibilità.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' IN SANATORIA VARIANTE A P.C. 48/2008 IN VARIANTE AL P.C. 14/2005 N. D.I.A. 8005 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per

lavori di Sanatoria in variante per aumento di superficie recuperata ai sensi della L.R. 24/01, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Per la pratica è stata richiesta integrazione nota Comune di Villanova D'Albenga Prot. n° 8758 del 07/08/2008 a cui non sono pervenuti i documenti e l'attestazione dell'avvenuto pagamento del contributo di concessione pari a €8.389,80 come da determinazione Ufficio Tecnico.

Ordinanza di demolizione e ripristino Comune di Villanova d'Albenga **N. O.D.D. 55/2009**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento unità abitativa senza titolo e diversa distribuzione, rilasciata il 02/12/2009 con il n. 13308 R.O. 55/2009 di protocollo.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 29/10/2009, con verbale Prot. n. 12436 del 09/11/2009, l'Ufficio Tecnico del Comune di Villanova d'Albenga ingiungeva la demolizione, entro 90 giorni dalla data di notifica, delle opere realizzate in assenza e in totale difformità dai titoli abilitativi rilasciati, con conseguente ripristino dello stato dei luoghi conformemente al Permesso di Costruire n. 23/2006 del 24/03/2006, Prot. n. 3362. Dal sopralluogo venivano accertate le seguenti opere abusive: Ampliamento dell'unità edilizia esistente sita al piano terra, mediante cambio di destinazione d'uso del magazzino in abitazione e chiusura di una porzione di portico esistente (opere già ultimate), in totale difformità dal Permesso di Costruire n. 23/2006 del 24/03/2006, Prot. n. 3362 e dalla successiva proroga autorizzata con Permesso di Costruire n. 48/2008 del 13/06/2008, Prot. n. 6619; Ulteriore ampliamento dell'unità edilizia esistente sita al piano terra, mediante realizzazione di un locale in muratura, all'epoca in corso di esecuzione, in assenza di titolo edilizio e comunque in totale difformità dal Permesso di Costruire n. 23/2006 del 24/03/2006, Prot. n. 3362 e dalla successiva proroga autorizzata con Permesso di Costruire n. 48/2008 del 13/06/2008, Prot. n. 6619. Si evidenzia che, come indicato nell'Ordinanza, decorso inutilmente il termine di 90 giorni dalla notifica senza che sia intervenuta la demolizione e la rimessa in pristino, il Comune indicava la procedura di acquisizione gratuita dell'area di sedime e di quella necessaria, di proprietà privata, al patrimonio comunale, ai sensi dell'art. 31, comma 3, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. adottato, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 30/10/2025, l'immobile ricade in zona CE\_US Ambito di Conservazione dei Sistemi Urbani Saturi. Norme tecniche di attuazione ed indici:

### Norme d'ambito

#### 7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)

Interventi consentiti

Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 15 %

Manutenzione ordinaria: sempre ammessa

Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.):

Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.):

1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: sì

2) Con frazionamento/accorpamento delle u.i.: sì

- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici, specificare l'ammissibilità di interventi:

- Senza modifiche alle strutture: sì

- Con modifiche alle strutture: sì

Restauro e risanamento conservativo (art. 3, comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):

1) Senza cambio d'uso: sì

2) Con cambio d'uso compatibile: sì

- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici o di in presenza di edifici

individuati come di particolare pregio, specificare

l'ammissibilità di interventi:

3) Senza modifiche alle strutture: sì

4) Con modifiche alle strutture: sì

Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.)

1) Modifiche esterne: sì

2) Cambio d'uso con opere edilizie: sì

3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: sì

- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: sì

- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: sì

4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri

dimensionali): sì

- Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: sì

- Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: sì

NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.)

1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. 10% (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) con indicazione della % di ampliamento in funzione della destinazione d'uso prevista di cui al campo 5.

- Ampliamento planimetrico: sì

- Ampliamento planimetrico e altimetrico: sì nel rispetto dell'allineamento delle gronde negli edifici a cortina

- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: no

Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (n nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

- Densità fondiaria massima: 1,42 mq/mq

2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali max. 10 %, di cui: - proprio 10 %; - da credito edilizio 0 %

- Ampliamento planimetrico: sì

- Ampliamento planimetrico e altimetrico: sì nel rispetto dell'allineamento delle gronde negli edifici a cortina

- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: no

3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali max. 10 %, di cui: - proprio 10 %; - da credito edilizio: 0 %

- Ampliamento planimetrico: sì

- Ampliamento planimetrico e altimetrico: sì

- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: no

4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: max. 10 %, di cui: - proprio 10 %; - da credito edilizio: 0 %

- Ampliamento planimetrico: sì

- Ampliamento planimetrico e altimetrico: sì

- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: no

Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: gli interventi di

sostituzione edilizia dovranno essere limitati a situazioni di rischio idraulico e geomorfologico, di incompatibilità per le destinazioni d'uso o tipologia edilizia rispetto a quelle connotanti l'ambito, o di degrado strutturale, funzionale o igienico-sanitario che richiedono per il loro superamento un insieme sistematico di opere o interventi.

- Densità fondiaria massima: 1,42 mq/mq

#### **8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 21.r. 24/2001 e s.m.)**

Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:

- Edifici: no

- Coperture: no

Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: non ammesso mq/abitante (1 ab.= 25 mq)

Per Ambiti relativi a centri storici; individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di

gronda: non ammesso

Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: no

Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: no % (max. 20%)

Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: no

Dimensione degli abbaini: no

Tipologia costruttiva dei terrazzi: no

Eventuali requisiti di prestazione energetica: no

Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di:

- Intervento ammesso: no; è esclusivamente possibile recuperare il sottotetto senza modificare prospetti, coperture o altre modifiche sostanziali

- Intervento non ammesso: si

**Si segnala che il Comune risulta attualmente in regime di salvaguardia e che, sino all'approvazione definitiva del P.U.C., trovano applicazione le disposizioni più restrittive previste dal vigente P.R.G.**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n° 200 del 13/11/2003, l'immobile ricade in zona EE Zona agrocolo - boschiva. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 34 Sono le zone agricole destinate all'agricoltura estensiva, alla silvo-coltura, al prato-pascolo e zootecnia, in cui, oltre alle attività agricole connesse a queste funzioni, sono consentite esclusivamente l'abitazione in loco ed eventuali annessi agricoli funzionali alla razionale conduzione agricola dai fondi.

**Si rileva che all'interno del fabbricato sono presenti più di una unità immobiliare e per le unità oltre alla prima di cui alla concessione edilizia n. 69/96 Prot. 4922 del 17/06/1997 non risultano titoli bilitativi validi.**

**Si segnala che il Comune risulta attualmente in regime di salvaguardia e che, sino all'approvazione definitiva del P.U.C., trovano applicazione le disposizioni più restrittive previste dal vigente P.R.G.**

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di accessi a superfici occupate di altra proprietà, presenza di angolo cottura su volume oggetto di ordinanza di demolizione, presenza di divisori interni e muratura perimetrale mancante a perimetro della proprietà, volume su corte esclusiva senza titolo abilitativo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Opere edili ed impiantistiche di ripristino consistenza e funzionalità

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

Costi di regolarizzazione:

- opere edili ed impiantistiche, importo stimato : €35.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg. .

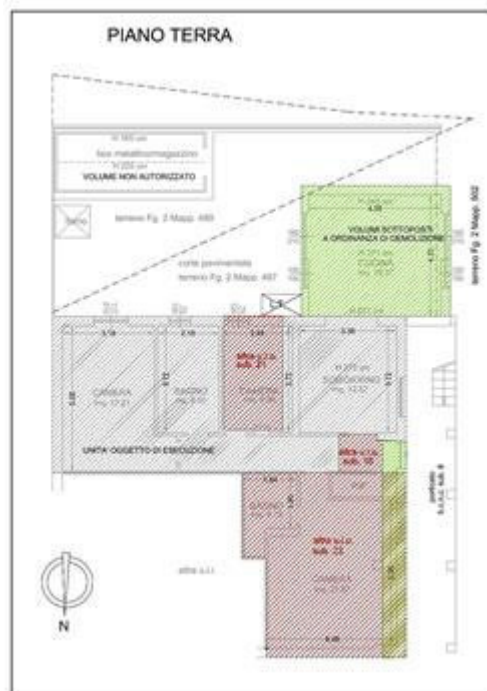
Si rileva che l'unità dovrà essere sottoposta a completa demolizione dei volumi sottoposti a Ordinanza di demolizione n° 55/2009 del 02/12/2009 proprietà in capo al Comune di Villanova d'Albenga in conformità al D.P.R. 380/2001 Art. 31 comma 3 e s.m.i. Pertanto il valore stimato non comprende i costi derivanti dalla demolizione dei volumi indicati nella planimetria allegata (COLORE VERDE)



RILIEVO



PLANIMETRIA CASTALE



INDIVIDUAZIONE VOLUMI NON COMPRESI NELLA VALUTAZIONE (COLORE VERDE)

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di terreni ora corte urbana

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Tipo Mappale e successiva variazione catastale Docfa per regolarizzazione

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

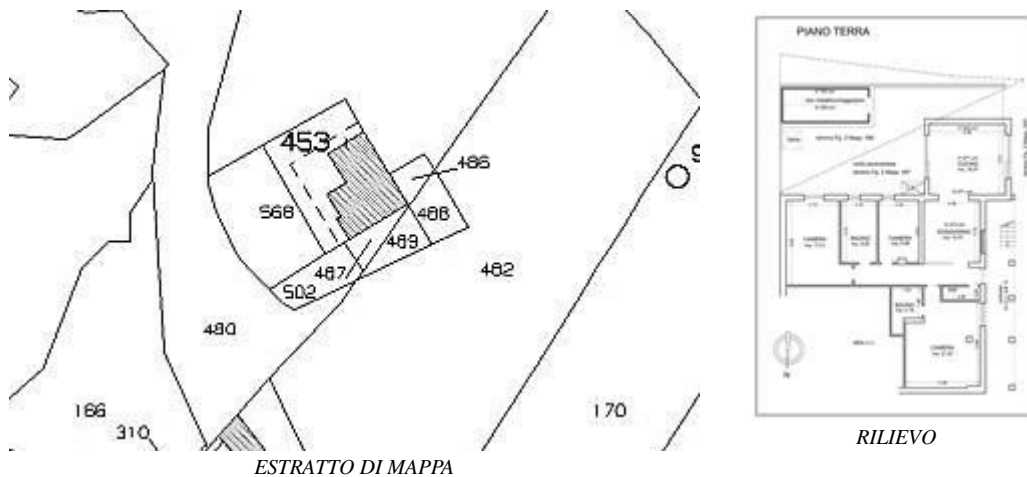
Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche onnicomprensive di spese ed oneri: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione:

Questa situazione è riferita solamente a terreni Fig. 2 Mappali 487-489.

La regolarizzazione catastale potrà essere attuata solo ed esclusivamente alla definizione e chiusura del procedimento attivato con Ordinanza Comune di Villanova d'Albenga n° 55/2009 del 02/12/2009 Prot. n. 13308



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata chiusura e mancata comunicazione di fine lavori e relativa istanza di agibilità P.C. 23/2006 del 24/03/2006 Prot. N. 3362 e successiva richiesta di proroga autorizzata con P.C. N° 48/2008 del 13/06/2008 Prot. n. 6619 (normativa di riferimento: L.R. 24/01 Disciplina recupero sottotetti)

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche onnicomprensive di spese ed oneri: €15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: .

La regolarizzazione urbanistica potrà essere attuata solo ed esclusivamente alla definizione e chiusura del procedimento attivato con Ordinanza Comune di Villanova d'Albenga n° 55/2009 del 02/12/2009 Prot. n. 13308

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

BENI IN VILLANOVA D'ALBENGA FRAZIONE COASCO MARINAVERDE 108/B

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VILLANOVA D'ALBENGA Frazione Coasco Marinaverde 108/B, della superficie commerciale di **61,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto della presente valutazione è costituito da unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di fabbricato plurifamiliare sito in contesto agricolo, in zona semicentrale del Comune di Villanova d'Albenga in Borgata Coasco Marinaverde.

Il fabbricato ha accesso da strada sterrata ed è composto da quattro piani fuori terra con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, copertura a falde inclinate, manto in tegole, facciate intonacate.

L'unità abitativa si compone di:cucina , soggiorno, camera, bagno, camera singola , camera

matrimoniale con bagno esclusivo , e disimpegno , oltre a corte pavimentata esclusiva.

I serramenti esterni sono in alluminio, dotati di persiane alla genovese. Le finiture interne sono di tipo tradizionale e comprendono: pavimenti in grès porcellanato, rivestimenti in piastrelle ceramiche, porte interne in legno tamburato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. L'immobile è dotato di: impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario sottotraccia, impianto gas.

A seguito di sopralluogo e successiva verifica presso gli uffici del Comune di Villanova d'Albenga si sono riscontrate difformità e volumi non autorizzati nonché superfici comprese di altra proprietà. A maggior dettaglio si rimanda al paragrafo 7 "Pratiche edilizie e situazione urbanistica" e 8 "Giudizi di conformità" di perizia nonché all'elaborato grafico esplicativo dello stato di fatto.

Si precisa che il vano cucina risulta sottoposto ad Ordinanza di demolizione (in elaborato colore verde) , la camera singola risulta di altra proprietà (sub. 21 in elaborato colore rosso), la camera matrimoniale e relativo servizio igienico esclusivo risulta di altra proprietà (sub. 23 in elaborato colore rosso ) e il vano disimpegno con ingresso risulta comprensivo di Bene Comune non Censibile (sub. 16 in elaborato colore rosso).

Come graficamente rappresentata nella planimetria di dettaglio la valorizzazione è stata effettuata per le sole superfici in proprietà "unità oggetto di esecuzione" con esclusione delle superfici indicate "altra proprietà", "volume non autorizzato" e "volume sottoposto a ordinanza di demolizione"..

Si evidenzia che come indicato ai punti che seguono e come verbalizzato con documento Prot. n. 12436 del 09/11/2009, l'Ufficio Tecnico del Comune di Villanova d'Albenga ingiungeva la demolizione, entro 90 giorni dalla data di notifica, delle opere realizzate in assenza e in totale difformità dai titoli abilitativi rilasciati, con conseguente ripristino dello stato dei luoghi conformemente al Permesso di Costruire n. 23/2006 del 24/03/2006, Prot. n. 3362 per le seguenti opere abusive:

- Ampliamento dell'unità edilizia esistente sita al piano terra, mediante cambio di destinazione d'uso del magazzino in abitazione e chiusura di una porzione di portico esistente (opere già ultimate), in totale difformità dal Permesso di Costruire n. 23/2006 del 24/03/2006, Prot. n. 3362 e dalla successiva proroga autorizzata con Permesso di Costruire n. 48/2008 del 13/06/2008, Prot. n. 6619;
- Ulteriore ampliamento dell'unità edilizia esistente sita al piano terra, mediante realizzazione di un locale in muratura, all'epoca in corso di esecuzione, in assenza di titolo edilizio e comunque in totale difformità dal Permesso di Costruire n. 23/2006 del 24/03/2006, Prot. n. 3362 e dalla successiva proroga autorizzata con Permesso di Costruire n. 48/2008 del 13/06/2008, Prot. n. 6619.

Che come indicato nell'Ordinanza, appurata la mancata demolizione essendo trascorso il termine di 90 giorni dalla notifica, il Comune è di fatto proprietario dei volumi e dell'area di sedime ai sensi dell'art. 31, comma 3, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

La presente perizia valorizza solo le superfici di proprietà degli esecutati alla data di redazione con esclusione delle porzioni di superficie di proprietà del Comune di Villanova d'Albenga. Al termine della procedura l'aggiudicatario dovrà prendere contatti con gli uffici preposti del Comune al fine di definire la posizione urbanistico-edilizia dell'immobile e concordare le modalità di regolarizzazione ovvero l'adempimento di quanto disposto dall'Ente. (si rimanda al punto 4.1.4 di perizia " Altre limitazioni.")

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 273 cm. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 453 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 316,33 Euro, indirizzo catastale: Frazione Coasco Marina Verde 108/B, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da var. divisione e ristrutturazione del 01/07/05, var. classamento in atti dal 03/11/05, var. per diversa distribuzione del 25/11/06, var. classamento in atti dal 28/01/06, var. toponomastica del 22/02/11 e del 17/03/15, ins. dati sup. del 9/11/15 ,  
Coerenze: Sud altre u.i.u. Fg. 2 Mapp. 453 subb. 22-23, Est B.C.N.C. Fg. 2 Mapp. 453 subb. 12 e 8, Nord terreni Fg. 2 Mapp. 487 e 489, Ovest terreni Fg. 2 Mapp. 486  
Unità immobiliare derivante da divisione Fg. 2 Mapp. 453 sub. 13

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1996.



*INGRESSO*



*SOGGIORNO*



*DISIMPEGNO*



*BAGNO*



CAMERA

CORTE SU TERRENI MAPPALI 487-489

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



INDIVIDUAZIONE



STRADA DI ACCESSO



STRADA DI ACCESSO



PROSPETTO PRINCIPALE FABBRICATO



ACCESSO UNITA'

SERVIZI

municipio  
 scuola elementare  
 negozi al dettaglio  
 verde attrezzato  
 spazi verde  
 farmacie  
 negozi al dettaglio  
 campo da calcio



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 1,5 Km.  
 autobus distante 150 mt.  
 autostrada distante 5 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CUCINA OGGETTO DI ORDINANZA DI DEMOLIZIONE



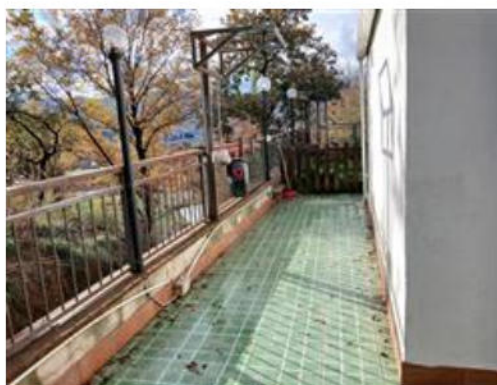
CAMERA SU ALTRA PROPRIETA' SUB. 21



CAMERA SU ALTRA PROPRIETA' SUB. 23



BAGNO SU ALTRA PROPRIETA' SUB. 23



PASSAGGIO SU TERRENO MAPP. 489-487

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	56,06	x	100 %	=	56,06
corte	56,02	x	10 %	=	5,60
corte	11,00	x	2 %	=	0,22
<b>Totale:</b>	<b>123,08</b>				<b>61,88</b>

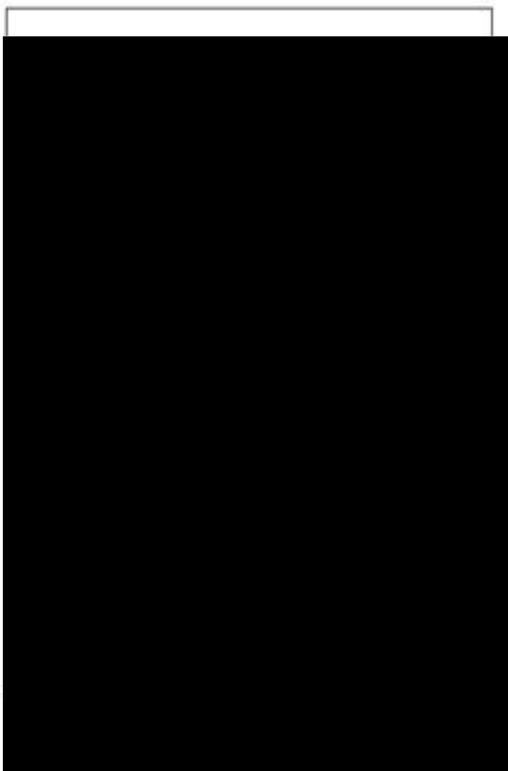


ESTRATTO PLANIMETRIA IN ATTI

sub. 5



RILIEVO



INDIVIDUAZIONE PROPRIETA' - VOLUMI OGGETTO DI ORDINANZA DI DEMOLIZIONE - SUPERFICIE OGGETTO DI ESECUZIONE

**ACCESSORI:**

**terreno agricolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 487 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto cl. 1, superficie 50, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 11/10/2006  
Coerenze: Sud u.i.u. Fg. 2 Mapp. 453 subb. 20 e 21, Est terreno Fg. 2 Mapp. 502, Nord terreno Fg. 2 Mapp. 489

Terreno costituito da corte esclusiva pavimentata a servizio dell'unità immobiliare su cui insiste porzione di volume sottoposto ad ordinanza di demolizione. La superficie vista la destinazione viene valorizzata nell'unità immobiliare Fig. 2 Mappale 453 sub. 20

- foglio 2 particella 489 (catasto terreni), qualità/classe bosco alto cl.3, superficie 57, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 11/10/2006

Coerenze: Sud ed Est terreno Fig 2 Mapp.487, Nord Fig 2 Mapp. 482, Ovest terreno Mapp. 488  
Terreno costituito da corte esclusiva pavimentata a servizio dell'unità immobiliare su cui insiste porzione di volume sottoposto ad ordinanza di demolizione. La superficie vista la destinazione viene valorizzata nell'unità immobiliare Fig. 2 Mappale 453 sub. 20



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2026

Fonte di informazione: Agenzia Gruppo Casa

Descrizione: Bilocale  
Indirizzo: Frazione Coasco  
Superfici principali e secondarie: 55  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 95.000,00 pari a 1.727,27 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 14/02/2026  
Fonte di informazione: Immobiliare Di e Gi  
Descrizione: Bilocale  
Indirizzo: Frazione Coasco  
Superfici principali e secondarie: 50  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 79.000,00 pari a 1.580,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 14/02/2026  
Fonte di informazione: Idealista  
Descrizione: Trilocale  
Indirizzo: Frazione Coasco Marinaverde  
Superfici principali e secondarie: 75  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 215.000,00 pari a 2.866,67 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 193.500,00 pari a 2.580,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione della valore del bene è stato adottato metodo sintetico comparativo: procedimento di stima con determinazione del valore del bene economico mediante paragone con altri beni aventi eguali caratteristiche, ubicati nella stessa zona o in zone immediatamente limitrofe di cui sono noti i valori determinati in condizioni ordinarie di mercato. Verificata l'assenza di compravendite in atti nella zona d'interesse nel periodo compreso tra il 2020 -2025 è stata effettuata ricerca di beni immobili in offerta mediante verifica presso agenzie immobiliari locali.

**Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento forfettario pari al 15% del valore commerciale del bene per la vendita a breve, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute e per eventuali maggiori spese ed oneri amministrativi necessari per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico edilizio.**

Verificati i valori ricercati, le caratteristiche dell'unità la sottoscritta applica valore medio arrotondato reperito pari a €/mq. 1.900,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	61,88	x	1.900,00	=	<b>117.572,00</b>
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.900,00	=	<b>0,00</b>
					<b>117.572,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 117.572,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 117.572,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la determinazione della valore del bene è stato adottato metodo sintetico comparativo: procedimento di stima con determinazione del valore del bene economico mediante paragone con altri beni aventi eguali caratteristiche, ubicati nella stessa zona o in zone immediatamente limitrofe di cui sono noti i valori determinati in condizioni ordinarie di mercato. Verificata l'assenza di compravendite in atti nella zona d'interesse nel periodo compreso tra il 2020 -2025 è stata effettuata ricerca di beni immobili in offerta mediante verifica presso agenzie immobiliari locali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Finale Ligure, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Villanova d'Albenga, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Comparabilitalia, Agenzia delle Entrate

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	61,88	0,00	117.572,00	117.572,00
				<b>117.572,00 €</b>	<b>117.572,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 52.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 65.572,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</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>€. 55.736,20</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>€. 41.802,15</b>

data 23/02/2026

il tecnico incaricato  
Elena Schiappacasse