



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

143/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Paola Di Lorenzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Marco Baccino

CF: BCCMRC70D18I480V

con studio in SAVONA (SV) VIA SAREDO 55R

telefono: 0198386452

email: studio.baccino@gmail.com

PEC: marco.baccino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 143/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Banca a QUILIANO Via Armando Diaz 83R, frazione Valleggia, della superficie commerciale di **236,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato che ospita le unità immobiliari oggetto di stima è isolato con prospetti liberi su tutti i lati. Edificio realizzato con telaio di cemento armato e tamponatura in laterizio a cassa vuota. Le facciate sono lineari in parte intonacate e tinteggiate in parte rivestite con elementi di clinker. La copertura è a falde rivestita in tegole marsigliesi. Apparentemente non vi è necessità di urgente intervento manutentivo.

L'appartamento oggetto di stima è formato da due unità immobiliari distinte ma simbiotiche: Al piano terra un locale "ex banca" con possibile destinazione commerciale formato da un grande locale d'ingresso e altri locali di servizio sul retro, ivi compreso un grande caveau con porta di sicurezza in acciaio. Al piano seminterrato un locale magazzino con posati a dimora i macchinari del condizionamento e trattamento dell'aria del superiore locale.

L'immobile in oggetto ha finiture e impiantistica adatta alla sua destinazione originale, filiale di banca. Pavimenti in parte in gres e in parte in parquet di legno; controsoffitti a doghe di alluminio o cartongesso con inseriti corpi illuminanti e ricircolo dell'aria; Infissi in alluminio e vetro rinforzato; l'impianto di riscaldamento è condominiale con corpi scaldanti dotati di termovalvole e contacalore; L'impianto di condizionamento, trattamento aria è privato con canali e sistema motore posizionato al piano interrato nel magazzino pertinenza del locale principale. Genericamente l'immobile necessita di intervento di manutenzione sia alle parti murali che agli impianti tecnologici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra , ha un'altezza interna di 3.05. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 269 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/5, rendita 3.909,45 Euro, indirizzo catastale: Via Armando Diaz 83R, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 1978.

A.1 **cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 269 sub. 31 (catasto fabbricati), classe C/2, consistenza 80 mq, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: Via Armando Diaz piano S1, piano: piano seminterrato , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 3/12/1986 in atti dal 23/03/1999
Coerenze: cortile, altre proprietà al piano, su due lati intercapedine

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	236,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	20,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 186.254,24
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 167.628,82
Data di conclusione della relazione:	25/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/09/2024 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 3314 di repertorio, iscritta il 10/01/2013 a Savona ai nn. 239/24, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 620.000,00.

Importo capitale: 310.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/09/2024 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 3314 di repertorio, trascritta il 14/10/2024 a Savona ai nn. 9928/8225, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 2.539,70
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 18.265,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 22.375,82
Millesimi condominiali:	200

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di successione di *** DATO OSCURATO *** (dal 20/01/2001), registrato il 17/07/2001 a Savona ai nn. 97/1122, trascritto il 28/08/2002 a Savona ai nn. 9522/7019. La successione riguarda la quota di 1/2 in morte del *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 20/01/2001)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **937/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato, presentata il 14/02/1968 con il n. 1157 di protocollo, rilasciata il 07/08/1968 con il n. 937 di protocollo, agibilità del 07/04/1970 con il n. 937 di protocollo

Concessione edilizia N. **5871/78**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di trasformazione dei locali da bar trattoria a filiale di banca, presentata il 23/08/1978, rilasciata il 10/10/1978 con il n. 5871 di protocollo.

Ultimazione dei lavori in data 10/10/1980

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La scheda catastale del locale "ex banca" non è disponibile in quanto secretata per motivi di sicurezza.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

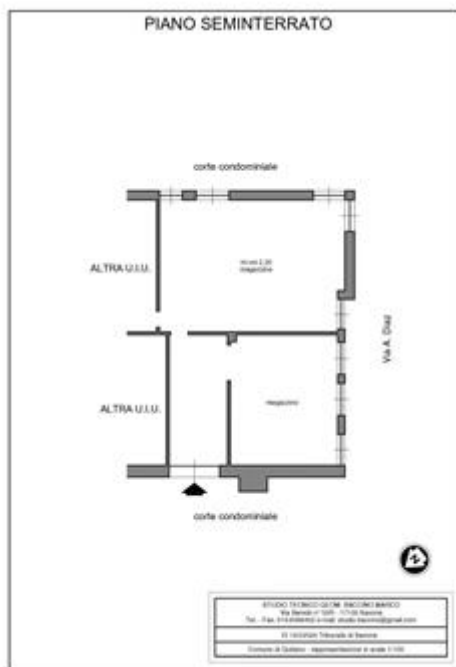
Sono state rilevate le seguenti difformità: fusione dei due locali interrati, originamente box e archivio, ora locali tecnici macchinari climatizzazione immobile al piano terra (ex banca), con eliminazione dell'accesso carraio e realizzazione di finestre prospicienti l'intercapedine perimetrale (normativa di riferimento: T.U. DPR 6.06.2001 n.380)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in Sanatoria ai sensi art. 36 bis
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- compenso tecnico incaricato : €2.000,00
- sanzione amministrativa: €1.032,00
- oneri di segreteria: €250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg



stato di rilievo



stato autorizzato pe 5871-78

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccole difformità sulla distribuzione interna dei locali (normativa di riferimento: L.R. 16/2008)

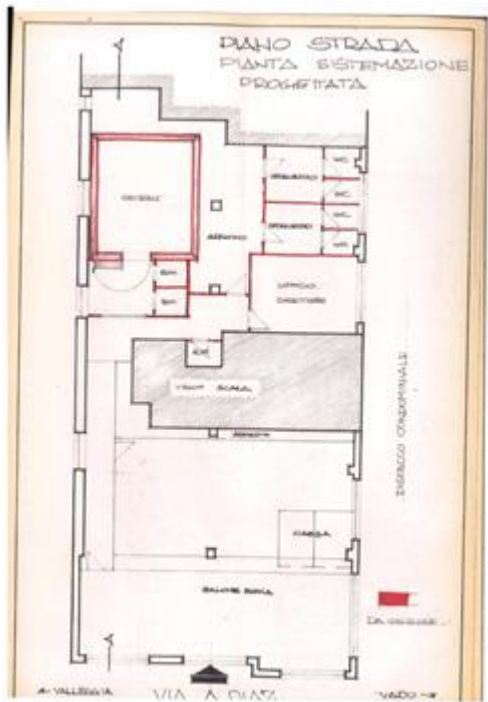
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica di regolarizzazione amministrativa ai sensi art. 22 LR 16/2008

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

Costi di regolarizzazione:

- compenso tecnico incaricato : €1.300,00
- oneri di segreteria: €150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



stato autorizzato pe 5871/78



stato di rilievo

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

BENI IN QUILIANO VIA ARMANDO DIAZ 83R, FRAZIONE VALLEGGIA

BANCA

DI CUI AL PUNTO A

Banca a QUILIANO Via Armando Diaz 83R, frazione Valleggia, della superficie commerciale di **236,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato che ospita le unità immobiliari oggetto di stima è isolato con prospetti liberi su tutti i lati. Edificio realizzato con telaio di cemento armato e tamponatura in laterizio a cassa vuota. Le facciate sono lineari in parte intonacate e tinteggiate in parte rivestite con elementi di clinker. La copertura è a falde rivestita in tegole marsigliesi. Apparentemente non vi è necessità di urgente intervento manutentivo.

L'appartamento oggetto di stima è formato da due unità immobiliari distinte ma simbiotiche: Al piano terra un locale "ex banca" con possibile destinazione commerciale formato da un grande locale d'ingresso e altri locali di servizio sul retro, ivi compreso un grande caveau con porta di sicurezza in acciaio. Al piano seminterrato un locale magazzino con posati a dimora i macchinari del condizionamento e trattamento dell'aria del superiore locale.

L'immobile in oggetto ha finiture e impiantistica adatta alla sua destinazione originale, filiale di

banca. Pavimenti in parte in gres e in parte in parquet di legno; controsoffitti a doghe di alluminio o cartongesso con inseriti corpi illuminanti e ricircolo dell'aria; Infissi in alluminio e vetro rinforzato; l'impianto di riscaldamento è condominiale con corpi scaldanti dotati di termovalvole e contacalore; L'impianto di condizionamento, trattamento aria è privato con canali e sistema motore posizionato al piano interrato nel magazzino pertinenza del locale principale. Genericamente l'immobile necessita di intervento di manutenzione sia alle parti murali che agli impianti tecnologici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.05. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 269 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/5, rendita 3.909,45 Euro, indirizzo catastale: Via Armando Diaz 83R, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 1978.



prospetto principale



ingresso locale piano terra



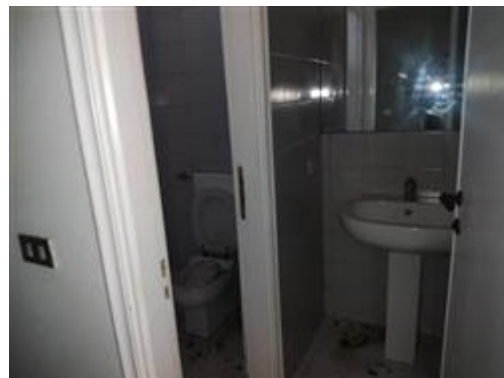
locale d'ingresso piano terra



corridoio di collegamento parte posteriore



locali sul retro



bagni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km
 autobus distante 0.2 km
 ferrovia distante 0.5 km
 aeroporto distante 40 km

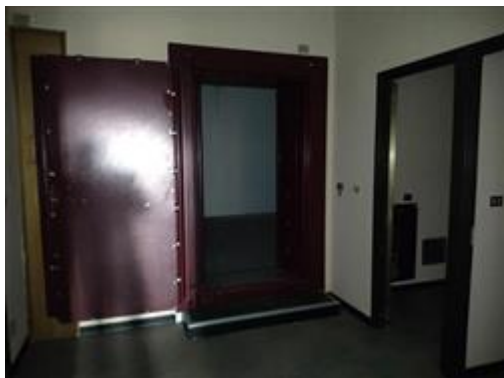


QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



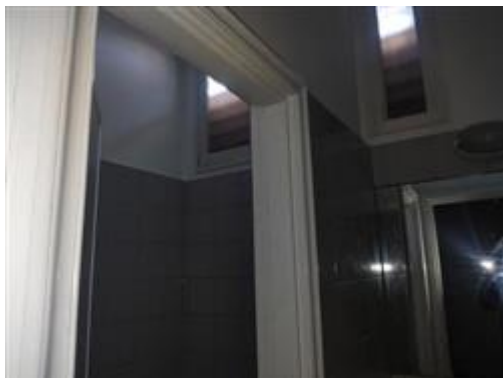
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



ingresso al caveau



impianto di riscaldamento



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
Banca	236,00	x	100 %	=	236,00
Totale:	236,00				236,00

ACCESSORI:**cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 269 sub. 31 (catasto fabbricati), classe C/2, consistenza 80 mq, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: Via Armando Diaz piano S1, piano: piano seminterrato , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 3/12/1986 in atti dal 23/03/1999

Coerenze: cortile, altre proprietà al piano, su due lati intercapedine

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale magazzino - con macchinari	80,00	x	25 %	=	20,00
Totale:	80,00				20,00

*macchinari UTA accessori al piano T***VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/05/2021

Fonte di informazione: Atto Notaio Piccolo Rep.36749

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 16/12/2024

Fonte di informazione: Atto Notaio Firpo Rep.79558

Superfici principali e secondarie: 30

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

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

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

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

Contesto. Tiene conto del contesto ovvero se immobile appetibile per la sua posizione e tipologia costruttiva. Dato l'immobile si valorizza la casa indipendente o semi-indipendente (val. 1) rispetto a quella in un aggregato promiscuo (val.0)

Mettratura negli standard, valore che vuole tener conto del maggior valore degli immobili di piccolo / medio taglio rispetto a quelli grandi ove il mercato ha difficoltà a riceverli. (val. 1) congruo, (val.0)

non congruo.

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

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

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	45.000,00	27.000,00
Consistenza	256,00	60,00	30,00
Data [mesi]	0	58,00	15,00
Prezzo unitario	-	750,00	900,00
dimensioni standard di mercato	0,00	1,00	1,00
qualità costruttiva del fabbricato	0,50	0,50	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	750,00	750,00
dimensioni standard di mercato	10 %	4.500,00	2.700,00
qualità costruttiva del fabbricato	5 %	2.250,00	1.350,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		45.000,00	27.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		147.000,00	169.500,00
dimensioni standard di mercato		-4.500,00	-2.700,00

qualità costruttiva del fabbricato	0,00	675,00
Prezzo corretto	187.500,00	194.475,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **190.987,50**

Divergenza: 3,59% < **5%**

La valutazione eseguita con il metodo del MCA è molto attendibile in quanto la divergenza ottenuta del 3.64% è inferiore al 5% richiesto dai parametri UNI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	236,00	x	746,04	=	176.065,44
Valore superficie accessori:	20,00	x	746,04	=	14.920,80
					190.986,24

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 190.986,24**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 190.986,24**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Quiliano, osservatori del mercato immobiliare locali

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	Banca	236,00	20,00	190.986,24	190.986,24
				190.986,24 €	190.986,24 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.732,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 186.254,24
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 167.628,82
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:	€. 125.721,61

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 143/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a QUILIANO Via Bellotto 21R - 23R - 25R, frazione Valleggia, della superficie commerciale di **86,59** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato che ospita le unità immobiliari oggetto di stima è isolato con prospetti liberi su tutti i lati. Edificio realizzato con telaio di cemento armato e tamponatura in laterizio a cassa vuota. Le facciate sono lineari in parte intonacate e tinteggiate in parte rivestite con elementi di clinker. La copertura è a falde rivestita in tegole marsigliesi. Apparentemente non vi è necessità di urgente intervento manutentivo.

L'immobile oggetto di stima è un negozio al piano terra con annesso locale deposito al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e S1, ha un'altezza interna di ml 3,80 / 2.10. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 1439 sub. 26 (catasto fabbricati), scheda SV0167176 del 30/12/2013, categoria C/1, classe 6, consistenza 62 mq, rendita 1.075,88 Euro, indirizzo catastale: Via Cirano Bellotto n. 21R, 23R, 25R, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione per aggiornamento planimetrico del 10/11/2015 SV0004423
Coerenze: Come da planimetria catastale: Il negozio al piano terra con via Bellotto, area condominiale, altra u.i.u., androne condominiale e vano scala; il magazzino al piano seminterrato con terrapieno su due lati, altra u.i.u., corridoio condominiale e altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,59 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.052,29
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.499,68
Data di conclusione della relazione:	25/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/09/2024 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 3314 di repertorio, iscritta il 10/01/2013 a Savona ai nn. 239/24, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 620.000,00.

Importo capitale: 310.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 31/10/2024 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 3908 di repertorio, trascritta il 16/12/2024 a Savona ai nn. 12359/10186, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 7.611,93
Millesimi condominiali:	100/1000
Ulteriori avvertenze:	
le spese scadute sono così divise:	
Ordinarie € 3.441,93 - Straordinarie già eseguite € 3.752,00 + € 418,00 per un totale di € 7.611,93	

Il preventivo 2025/2026 è pari a € 901,68

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di successione di *** DATO OSCURATO *** (dal 20/01/2001), registrato il 17/07/2001 a Savona ai nn. 97/1122, trascritto il 28/08/2002 a Savona ai nn. 9522/7019. La successione riguarda la quota di 1/2 in morte del *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia **N. 797/R.C.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione (condominio Alcione), presentata il 19/08/1965 con il n. 24865/4841 di protocollo, rilasciata il 10/12/1965 con il n. 797 R.C. di protocollo, agibilità del 15/06/1967 con il n. 797 R.C. di protocollo

Comunicazione per realizzazione opere ante 1967 ai sensi dell'art. 48 L.R. 16/2008 **N. CIA/173-2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di fusione di due subalterni attraverso abbattimento di alcuni tramezzi interni, realizzazione di scala di collegamento al piano interrato e realizzazione di piccola finestra sul lato sud dell'edificio., presentata il 26/11/2013 con il n. 14340 di protocollo, agibilità del 31/12/2013 con il n. 13/2014 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN QUILIANO VIA BELLOTTO 21R - 23R - 25R, FRAZIONE VALLEGGIA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a QUILIANO Via Bellotto 21R - 23R - 25R, frazione Valleggia, della superficie commerciale di **86,59** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato che ospita le unità immobiliari oggetto di stima è isolato con prospetti liberi su tutti i lati. Edificio realizzato con telaio di cemento armato e tamponatura in laterizio a cassa vuota. Le facciate sono lineari in parte intonacate e tinteggiate in parte rivestite con elementi di clinker. La copertura è a falde rivestita in tegole marsigliesi. Apparentemente non vi è necessità di urgente intervento manutentivo.

L'immobile oggetto di stima è un negozio al piano terra con annesso locale deposito al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e S1, ha un'altezza interna di ml 3,80 / 2.10. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 1439 sub. 26 (catasto fabbricati), scheda SV0167176 del 30/12/2013, categoria C/1, classe 6, consistenza 62 mq, rendita 1.075,88 Euro, indirizzo catastale: Via Cirano Bellotto n. 21R, 23R, 25R, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione per aggiornamento planimetrico del 10/11/2015 SV0004423
Coerenze: Come da planimetria catastale: Il negozio al piano terra con via Bellotto, area condominiale, altra u.i.u., androne condominiale e vano scala; il magazzino al piano seminterrato con terrapieno su due lati, altra u.i.u., corridoio condominiale e altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.



Prospetto su via Bellotto



Ingresso principale



interno negozio



Ingresso secondario



Bagno



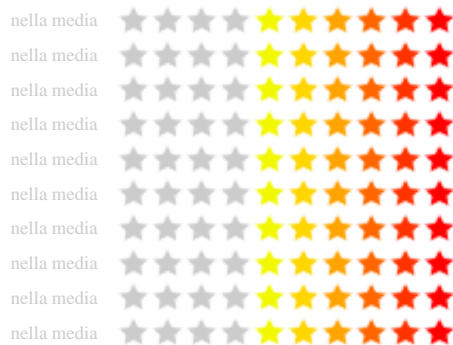
Magazzino al piano seminterrato

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 Savona, Vado Ligure). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

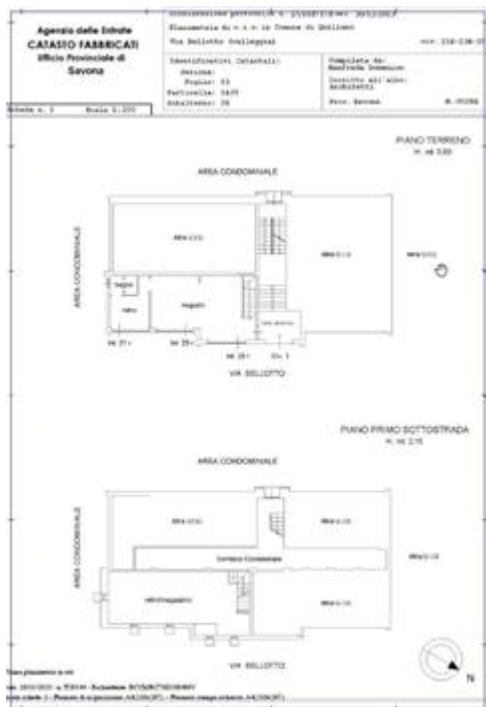
- asilo nido
- centro sportivo
- campo da calcio
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- palazzetto dello sport
- polizia
- scuola elementare
- scuola media inferiore



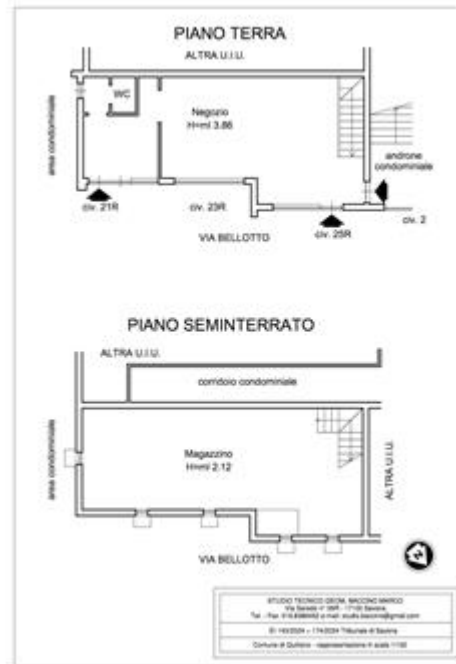
COLLEGAMENTI

- autobus distante 100 mt
- autostrada distante 3 km
- ferrovia distante 2 km
- porto distante 10 km





Planimetria catastale



Planimetria di rilievo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 16/12/2024

Fonte di informazione: Atto Notaio A. Firpo Rep. 79558

Descrizione: Negozio con una vetrina e retro

Indirizzo: Via S. Pietro 27R

Superfici principali e secondarie: 32

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.000,00 pari a 843,75 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/05/2021

Fonte di informazione: Atto Notaio F. Piccolo rep. 36749

Descrizione: Negozio con una vetrina e retro

Indirizzo: Via A. Diaz 79

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 762,71 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

1. Analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
2. Rilevazione dei dati immobiliari con il portale web dell'Agenzia delle Entrate con il quale sono stati estrapolati rogiti di compravendite riguardanti immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato o quello più prossimo all'oggetto di valutazione (vedi osservazioni di Mercato);
3. Scelta delle caratteristiche immobiliari che rappresentano quell'insieme di informazioni e peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile; le stesse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ovvero che dipendono da aspetti esterni nel quale l'immobile è ubicato. Per la presente valutazione si terrà conto solo delle seguenti caratteristiche quantitative quali:
 - Superficie Principale: La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che non richiede correzioni da parte di indici mercantili;
 - Stato di manutenzione del bene, la caratteristica identifica (0 o 1). Nel dato caso tutte le u.i., siano esse comparabili o l'oggetto di valutazioni, sono considerato nello stato di manutenzione. (1) immobile completamente ristrutturato / nuovo (0) immobile privo di manutenzione - inagibile / 0.5 immobile con necessità di manutenzione ma utilizzabile;
 - Contesto. Tiene conto del contesto ovvero se immobile appetibile per la sua posizione e tipologia costruttiva. Dato l'immobile si valorizza la casa indipendente o semi-indipendente (val. 1) rispetto a quella in un aggregato promiscuo (val.0)
 - Qualità costruttiva: si riferisce al fabbricato nel suo complesso e tiene conto della qualità costruttiva (struttura, finiture, accessori). Buono rispetto agli standard di zona (1), qualitativamente non adeguata standard (0).
4. Stima dei prezzi marginali. I prezzi esprimono la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica, e possono assumere: valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde un aumento del prezzo; valori

negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde una diminuzione del prezzo; valori nulli nel caso in cui ad una variazione della caratteristica non vi sono variazioni del prezzo, più specificatamente nel nostro caso i prezzi marginale delle caratteristiche sono dati da:

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

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	27.000,00	45.000,00
Consistenza	86,59	32,00	59,00
Data [mesi]	0	15,00	58,00
Prezzo unitario	-	843,75	762,71
Dimensioni standard di mercato	1,00	0,50	1,00
Qualità costruttiva del fabbricato	0,50	0,00	1,00
Posizione e contesto	1,00	0,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	762,71	762,71
Dimensioni standard di mercato	5 %	1.350,00	2.250,00
Qualità costruttiva del fabbricato	5 %	1.350,00	2.250,00
Posizione e contesto	10 %	2.700,00	4.500,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	27.000,00	45.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00

Prezzo unitario	41.636,44	21.043,22
Dimensioni standard di mercato	675,00	0,00
Qualità costruttiva del fabbricato	675,00	-1.125,00
Posizione e contesto	2.700,00	4.500,00
Prezzo corretto	72.686,44	69.418,22

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **71.052,33**

Divergenza: 4,50% < **5%**

La valutazione eseguita con il metodo del MCA è molto attendibile in quanto la divergenza ottenuta del 4.50% è inferiore al 5% prescritta dalle norme UNI - Tecnoborsa Codice delle Valutazioni Immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 86,59 x 820,56 = **71.052,29**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 71.052,29**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 71.052,29**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ed inoltre: Atti di compravendita

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	86,59	0,00	71.052,29	71.052,29

	71.052,29 €	71.052,29 €
--	-------------	-------------

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: €. 71.052,29

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00
 Arrotondamento del valore finale: €. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 67.499,68
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: €. 50.624,76

data 25/02/2026

il tecnico incaricato
 Marco Baccino