



**TRIBUNALE DI SAVONA
SEZIONE CIVILE**

CONTENZIOSO CIVILE

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO N. 1756/2025 R.G.

ISEO SPV S.R.L. – Attore principale

Avv. Alessandro PROFUMO

Contro

████████████████████ - Convenuto Principale
contumace

+

████████████████████ – Altro Convenuto
contumace

Il Giudice
Dr. Davide ATZENI



TRIBUNALE DI SAVONA

Nel procedimento per contenzioso civile N. **1756/2025 R.G.** promosso da:

ISEO SPV S.r.r., legalmente rappresentata dall'Avvocato Alessandro PROFUMO – Attore Principale,

contro

██████████, Convenuto Principale - contumace;

+

██████████, Altro Convenuto - contumace.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSE

Lo scrivente Geometra Lorenzo Aicardi iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Savona con il numero 1029, al Portale Nazionale Albo CTU e dei Periti del Tribunale presso il Ministero della Giustizia e domiciliato, per la professione, a Savona in via Antonio Gramsci 6/A, è stato nominato CTU nel procedimento in epigrafe. Nomina formalizzata con provvedimento del 17 febbraio 2026 dal Giudice Dr. Davide Atzeni.

Trattasi di procedimento divisionale endoesecutivo afferente alla procedura esecutiva immobiliare N. 84/2024 R.G.E. - attualmente sospesa - nell'ambito della quale lo scrivente CTU era stato nominato stimatore.

Il giudice assegnava il seguente quesito:

“Si dispone che lo stimatore Geom. Lorenzo Aicardi rediga perizia di stima integrativa nella quale dovrà essere data risposta ai quesiti in uso presso il modulo esecuzioni della presente Sezione, in relazione all'intero compendio immobiliare in oggetto di causa, assegnando a tal fine, allo stesso il termine di 60 giorni dalla data del provvedimento per il deposito dell'elaborato peritale integrativo”.

Il giudice accordava termine di 30 giorni a parte attrice per il deposito dei certificati ipocatastali relativi al compendio immobiliare oggetto di giudizio.

Il giudice rinviava all'udienza del 15.05.2026, ore 12:30 per l'esame dell'elaborato peritale.



1. ACCERTAMENTI SULLA LOCALITA'

Per il caso in itinere non si è proceduto all'ispezione dell'immobile in ragione della contumacia per mancata costituzione degli odierni convenuti proprietari. Inoltre, il breve arco temporale intercorrente tra la stima immobiliare datata ottobre 2024 [proc. Esec. Imm. N. 84/2024 R.G.E.] sino ad oggi – circa 17 mesi – ragionevolmente non dovrebbe sovvertire lo stato manutentivo dell'immobile come già accertato. All'epoca della stima 2024, l'appartamento risultava utilizzato solo saltuariamente dai proprietari; elemento a supporto della tesi appena esposta.

L'immobile per cui è causa è ubicato a Savona in Località Santuario, Frazione San Bernardo in Valle, Via Santuario civ. 144 int. 1 ed è un immobile ad uso residenziale.

2. STUDIO DEI FASCICOLI DI CAUSA

Prima di intraprendere qualsiasi attività estimativa e di indagine, lo scrivente CTU ha proceduto al preliminare studio del fascicolo istruttorio prodotto da parte attrice.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto del giudizio di divisione è composto da un appartamento articolato su tre piani fuori terra all'interno di un vecchio edificio posto in fregio alla Via Santuario, al civico n. 144, a poche centinaia di metri dal centro edificato della Località Santuario, in Frazione San Bernardo in Valle, distante cinque chilometri dalla città di Savona, di cui essa fa parte.

Di seguito la breve identificazione catastale del bene.

Immobile ad uso residenziale, indirizzo Via Santuario n. 114, Piano T – 1, intestato a:

- 1- ██████████ nato a Savona il 02.07.1950, c.f. CMBLDA50L02I480F, proprietario per 1/2;
- 2- ██████████ nata a Savona il 12.05.1957, c.f. CMBNRC57E52I480B, proprietaria per 1/2.

L'unità immobiliare è posta al piano T-1-2, interno 1, ha un'altezza interna variabile da 1,85 a 2,90 m. Identificazione catastale:

NCEU foglio 34 particella 83 sub. 5, categoria A/4, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTUARIO 144, piano: T-1, derivante da Ricongiungimento di Usufrutto.



Coerenze: a nord con altra proprietà in aderenza e con spazi aperti al piano secondo, ad est con altra proprietà in aderenza, a sud con Via Santuario, a ovest con altra proprietà in aderenza e spazi in aderenza al piano primo e secondo, sotto con terreno, sopra con tetto.

L'intero edificio sviluppa su 3 piani fuori terra. Edificio costruito nel 1800.



Data: 18/02/2026 Ora: 10.48.26 Segue
Visura n.: T139511 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 18/02/2026

Dati della richiesta	Comune di SAVONA (Codice:1480)
Catasto Fabbricati	Provincia di SAVONA Foglio: 34 Particella: 83 Sub.: 5

INTESTATI

[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2
[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		34	83	5	2		A/4	1	5,5 vani	Totale: 130 m ² Totale: escluse aree scongruate** 128 m ²	Euro 298,25	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SANTUARIO n. 114 Piano T - 1				Partita		23745	Mod.68		23745	
Notifica												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		34	83	5	2		A/4	1	5,5 vani		Euro 298,25 L. 577,500	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA SANTUARIO n. 114 Piano T - 1				Partita		23745	Mod.68		23745	
Notifica												

Fonte: Visura catastale storica Agenzia delle Entrate

Il bene è pervenuto agli odierni proprietari in forza del seguente atto:

- Ricongiungimento di usufrutto del 04.05.2006 - Voltura n. 11401.1/2006 - Pratica n. SV0158715 in atti dal 19.12.2006, in morte di [REDACTED] nata a Pattada (SS) il 27.04.1929 e deceduta il 04.05.2006;

4. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, effettuato in data luglio 2024, l'immobile risultava occupato dal debitore.

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

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



5.2.1. Iscrizioni:

1. Pignoramento immobiliare trascrizione del 21.07.2009, registro particolare n. 5874 a favore [REDACTED] contro [REDACTED] nata a Savona il 12.05.1957 derivante da atto di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale Tribunale di Savona, rep. 2286 in data 03.07.2009.

Annotazioni a margine:

- annotazione di restrizione dei beni reg. part. n. 181 del 28.03.2014;
- annotazione di restrizione dei beni reg. part. n. 391 del 06.05.2016.

2. ipoteca giudiziale registro particolare n. 1164 del 06.07.2011 a favore B@NCA 24-7 SPA con sede in Bergamo, domicilio ipotecario eletto presso la propria sede contro [REDACTED] nata a Savona il 12.05.1957 per totale Euro 46.700 e per capitale di Euro 29.277,40 derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Savona, rep. 536/2011 del 19.05.2011.

Annotazioni a margine:

- annotazione di restrizione dei beni reg. part. n. 181 del 28.03.2014;
- annotazione di restrizione dei beni reg. part. n. 391 del 06.05.2016.

3. Pignoramento immobiliare registro particolare n. 5417 del 02.07.2024 a favore di ISEO SPV SRL con sede in Conegliano (TV), domicilio ipotecario eletto Avv. Alessandro Profumo per ISEO SPV SRL contro [REDACTED] nata a Savona il 12.05.1957, Pubblico Ufficiale Uffici Giudiziari presso il Tribunale di Savona in data 24.05.2024, rep. n. 1803/2024.

4. Domanda giudiziale di divisione giudiziale registro particolare n. 1889 del 10.03.2026 a favore e contro [REDACTED] nata a Savona il 12.05.1957 e [REDACTED] nato a Savona il 02.07.1950, Pubblico Ufficiale Tribunale di Savona, rep. n. 3045/2025 del 28.08.2025.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non risultano spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia poiché non sussiste alcuna forma di organizzazione condominiale per la gestione dell'edificio.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7.1. ATTUALI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 500/1000 (dal 27/05/1992) NUDO PROPRIETARIO;



██████████ per la quota di 500/1000 (dal 27/05/1992) NUDA PROPRIETARIA;
██████████ per la quota di 1000/1000 (dal 27/05/1992) USUFRUTTARIA
(deceduta);

██████████ per la quota di 1/2, in forza di RICONGIUNGIMENTO DI
USUFRUTTO (dal 04/05/2006);

██████████ per la quota di 1/2, in forza di RICONGIUNGIMENTO DI
USUFRUTTO (dal 04/05/2006).

8. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

8.1. PRATICHE EDILIZIE:

RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA L. 47/85 N. 11435, intestata a
██████████, per lavori di trasformazione di una porta in finestra e costruzione di
una baracca in muratura per ricovero attrezzi in via Santuario 144 - Fraz. San Bernardo in Valle,
presentata il 28.03.1986 con il n. 7639 di protocollo (si precisa che il manufatto ad uso ricovero
per attrezzi agricoli risulta ad oggi inesistente poiché completamente distrutto dagli eventi
alluvionali occorsi nell'alveo del Torrente Letimbro nel lontano 1992).

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 4379, intestata a ██████████
per lavori di trasformazione di una porta in finestra e costruzione di una baracca in murature per
ricovero attrezzi, rilasciata il 28.02.1992 con il n. 4379 di protocollo (in riferimento alla baracca
in muratura vedi nota sopra).

9. SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente strumento urbanistico locale PUC l'immobile ricade in Zona “**Ambito
Santuario R24**” ed il prevalente indirizzo della pianificazione urbanistica è la riqualificazione
dell'ambito e, come Sub-Ambito, in **Zona An** embrionali nucleazioni del sistema insediativo
agrario tradizionale.

10. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

Dall'azione di Due diligence immobiliare ed audit documentale, già svolta nell'ambito della
procedura esecutiva immobiliare attualmente sospesa, non si riscontrano difformità né di natura
edilizio-urbanistica né catastale e né giuridica.

Riassumendo, da tale riscontro, sotto il profilo edilizio risulta la presentazione di pratica edilizia
in sanatoria ai sensi della Legge n° 47/85 in data 28.03.1986, pratica n° 11435 del 03.04.1986,



protocollo n° 7639 per la realizzazione di una piccola veranda, trasformazione di una porta in finestra (già Corpo A della precedente stima) e costruzione di un locale deposito in muratura (già Corpo B della precedente stima e non più esistente causa distruzione da alluvione del 1992). Risulta il rilascio di relativa concessione edilizia in sanatoria n° 4379 del 28.02.1992 dal Comune di Savona intestata alla odierna parte eseguita. Inoltre, si riscontra il diniego all'installazione di una veranda su terrazzo al piano primo con vista su Via Santuario del 18.09.1989, protocollo n° 32089 del Comune di Savona.

In relazione alla conformità edilizia e catastale non si riscontrano difformità. Sia la ditta intestataria che i dati di classamento risultano allineati.

Infine, sotto l'aspetto giuridico l'immobile è stato trasferito all'odierna proprietà eseguita in forza di Voltura per ricongiungimento di usufrutto del 04.05.20026 n° 11401/2006, Protocollo n° SV 0158715. L'ispezione effettuata in banca dati non ha consentito di acquisire l'atto catastale di cui sopra poiché non risulta più conservato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali (funzionario dell'Ufficio dell'AdE riferisce che dopo 5 anni tutti gli atti cartacei vengono destinati al macero). Pertanto, la produzione di copia di tale voltura agli atti di perizia è stata possibile soltanto grazie alla fattiva collaborazione della parte debitrice eseguita.

11. DESCRIZIONE DELLA ZONA

Come innanzi detto, la zona è la Località Santuario, Frazione San Bernardo in Valle, distante cinque chilometri dalla città di Savona, di cui essa fa parte. Trattasi di zona suburbana caratterizzata da traffico locale con servizio di collegamento autobus. La tipologia edilizia prevalente della zona è costituita da abitazioni di tipo civile. Nel quadrilatero urbanistico in esame è preminente la presenza del tessuto urbano residenziale, seppur collocato in un contesto territoriale agrario-boscoso. La disponibilità di posti auto nella zona è buona grazie ad un'ampia zona ad uso parcheggio posta nelle vicinanze. La città di Savona è capoluogo della provincia omonima e rappresenta il terzo centro urbano della regione per popolazione, nonché il centro principale della riviera di Ponente. Il simbolo della città è la Torretta, intitolata al navigatore savonese Leon Pancaldo. Il porto di Savona riveste importanza rilevante nel Mediterraneo sia a livello turistico [scalo crocieristico con moderna stazione marittima] che commerciale [Savona Terminals con traffico rinfuse bianche e general cargo ma anche acciai e prodotti siderurgici e metalli non ferrosi]. La città di Savona è storicamente situata lungo la litoranea Via Aurelia e



rappresenta importante snodo tra le autostrade A10 Genova-Ventimiglia e A6 Torino-Savona, nonchè per il sistema di arterie di collegamento con l'entroterra tra le quali alcune strade provinciali e la strada statale n° 29 del Colle di Cadibona. La stazione ferroviaria di Savona è posta lungo la ferrovia Genova-Ventimiglia confine francese e nodo per la confluenza della linea Torino-Savona. La città di Savona conta una popolazione di 58.504 abitanti, riferita al maggio 2022, registrando un costante declino demografico a partire dal 2010. La popolazione straniera è di eterogena provenienza e rappresenta circa il 10% del totale complessivo. In ambito economico, ad oggi sono una dozzina le aziende savonesi operanti nel comune o nei dintorni, che figurano tra le prime cento della Liguria per fatturato [Bombardier, Infineum, GF Group - Gruppo Orsero, Saint Gobain Vetri, Piaggio Aero, Demont, ExxonMobil, Forship, Noberasco, Continental Brakes, Sefer ed Expertise, Bitron]. In retrospettiva, l'industria savonese ha avuto il suo apice nel secolo scorso, con una fiorente attività siderurgica ed importanti realtà industriali anche nel settore meccanico, vetrario e alimentare. Negli ultimi decenni tuttavia la città ha vissuto un radicale processo di deindustrializzazione, con importanti ripercussioni anche sul piano demografico. A seguito di tale processo la città nell'ultimo decennio ha iniziato ad acquisire una rilevante connotazione nel settore turistico, grazie alla presenza del Terminal Crociere Savona, al restyling della vecchia darsena e alla valorizzazione di diversi beni culturali cittadini quali la fortezza Priamar in corrispondenza del porto, imponente complesso di carattere militare costruita intorno al 1540 e la Cappella Sistina, come quella di Roma, voluta dal pontefice savonese Sisto IV intorno al 1480.



Fonte: Foto satellitare Google Earth con individuazione dell'immobile



La foto di cui sopra fornisce l'individuazione satellitare tratta da Google Earth dell'immobile sul territorio della località Santuario, microzona catastale OMI dell'Agenzia delle Entrate E6/Suburbana/Frazione Santuario, distante 5 Km dal capoluogo Savona.

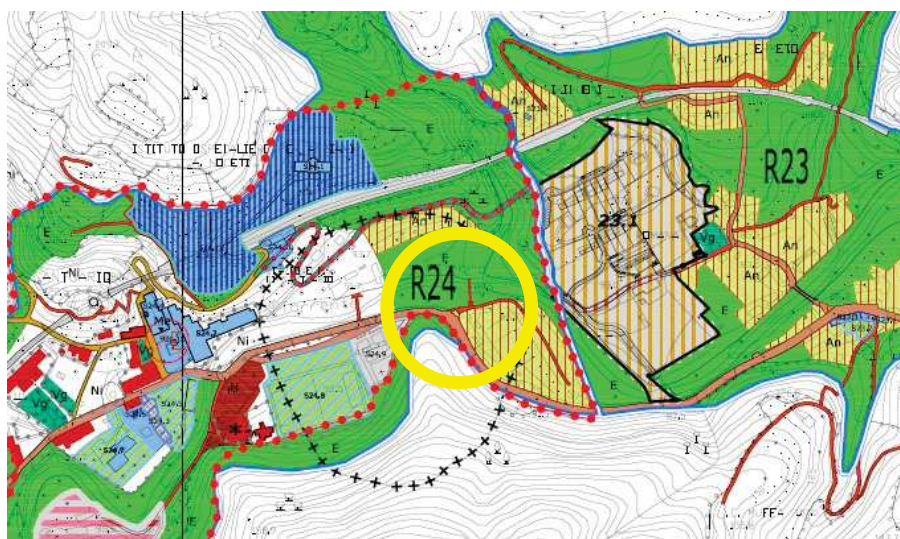
Sottostante si produce l'individuazione catastale con stralcio tratto dalla cartografia Wegis NCT **Fg 34, particella 83** con l'ubicazione dell'immobile.



Fonte: Mappa catastale Wegis NCT Fg. 34, particella 83

Infine, di seguito si produce l'individuazione urbanistica con stralcio del **vigente PUC** (Piano Urbanistico Comunale) di Savona, ove il tassello urbanistico ricade in **Zona R24 Santuario** Insediamento strutturato del territorio extra-urbano ed in **Sub-ambito E-An** Embrionali nucleazioni nel sistema insediativo agricolo tradizionale.





Fonte: PUC Zona R24 Insediamento strutturato del territorio extra-urbano

12. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

L'asset in itinere è un appartamento ubicato in un vecchio edificio ottocentesco articolato su tre piani fuori terra e posto in fregio alla strada Via Santuario al civ. n. 114, a poche centinaia di metri dal Santuario di Nostra Signora della Misericordia nell'omonima località. L'appartamento è disposto su tre piani: piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto con accesso diretto dalla strada e scala interna di collegamento ai piani, avente una **superficie commerciale vendibile di 136,80 mq.** Vedi tabella sotto.

descrizione	consistenza		indice		sup. commerciale
locali principali	135,58	x	100%	=	135,80
terrazzo	7,40	x	16,5%	=	1,22
Totale:	142,98				136,80

Criterio di calcolo della consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna lorda (SEL) – Codice delle Valutazioni Immobiliari.*

La misurazione della consistenza è stata individuata secondo il principio della Superficie Esterna Lorda (SEL) quale area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra, rilevata alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano del pavimento. **L'altezza interna utile è variabile da 1,85 m a 2,90 metri** tra i tre



livelli di piano. Per il rilievo metrico della consistenza superficaria lo scrivente stimatore ha utilizzato un misuratore laser disto per i rilievi interni e rotella metrica per le misurazioni esterne con il supporto delle planimetrie catastali recuperate dall'Agenzia delle Entrate ed anche delle planimetrie acquisite dall'Ufficio Tecnico comunale durante la fase di audit documentale, utilizzate anche per il successivo raffronto tra lo stato autorizzato e lo stato dei luoghi. L'immobile è libero, arredato e lo stato conservativo è definibile mediocre, adottando una scala di misura valutativa ordinale compresa tra buono, discreto, sufficiente, mediocre e scarso. Il relativo nomenclatore delle caratteristiche qualitative definisce come di seguito la classe individuata: l'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati, riconducibili alla normale manutenzione ordinaria, necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte. Non sono disponibili le certificazioni degli impianti, così come anche il certificato di Attestazione di Prestazione Energetica APE. Il bene gode di buona vista panoramica su spazi aperti e luminosità con orientamento verso sud (Via Santuario) e nord.

13. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL BENE

L'immobile è composto da cinque vani, come di seguito: al piano terra vi è una camera con bagno, al piano primo una camera con terrazzo dante vista su Via Santuario e la cucina con piccola veranda con locale wc, al piano secondo sottotetto due camere con soffitti a spioventi poiché il tetto è a falde inclinate. L'epoca di edificazione dell'edificio in cui è collocato il bene risale antecedente alla seconda metà dell'800 (allora adibito a convento di suore) e la struttura portante in elevazione del fabbricato è in muratura di pietra con spessori di 50 – 60 cm ed i solai orizzontali, verosimilmente, sono realizzati in putrelle di ferro con interposte voltine in mattoni, quale tipologia costruttiva tipica dell'epoca ed il tetto è costituito da un soffitto incannucciato a falde con orditura portante in legno e soprastante manto di copertura con lastre di eternit. Posto la particolarità di tale materiale si fa notare che il suo stato conservativo non è stato possibile accertarlo per inaccessibilità, se non con apposita ispezione in quota, non prevista dal corrente incarico, e da eseguire con attuazione delle necessarie misure di sicurezza contro le cadute. Il sopralluogo presso l'immobile è stato effettuato dallo scrivente stimatore in data 25 luglio 2024 in presenza della parte esecutata e l'alloggio risultava libero, come già accennato. Circa le

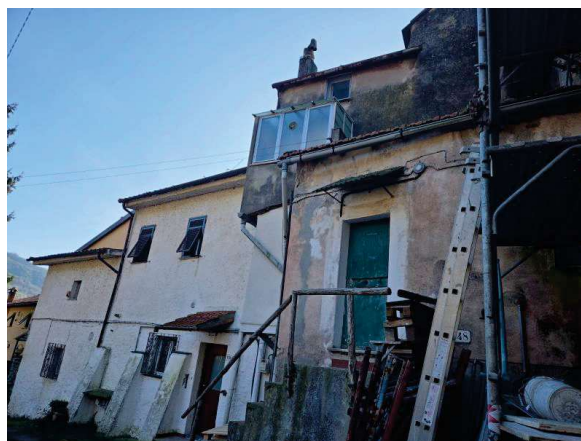


finiture, le pavimentazioni sono di tipo eterogenee, in antiche cementine esagonali, in graniglia quadrate ed anche in ceramica. I rivestimenti murari sono tinteggiati e rivestiti in ceramica in cucina e bagno. I serramenti interni sono in legno tamburato con pannelli di vetro mentre quelli esterni sono in alluminio con persiane. Il portoncino di ingresso è di tipo metallico con pannelli in vetro. L'impianto elettrico è a vista, ovvero collocato esternamente alle pareti mentre l'impianto di riscaldamento è costituito da una stufa a pellet installata in cucina al primo piano con elementi radianti a parete in lega di alluminio. Non è disponibile la certificazione dell'impianto elettrico. Pertanto, rimane a carico dell'aggiudicatario l'onere per l'adeguamento impiantistico alle norme in materia di sicurezza da elettricista qualificato e abilitato.

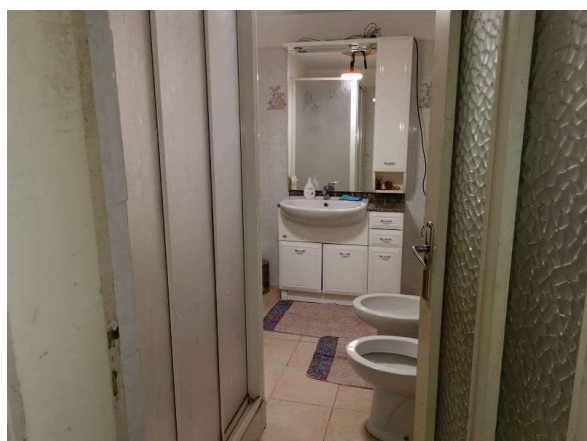
Di seguito alcune foto significative dell'immobile



Vista da Via Santuario



Vista a retro



Bagno piano terra



Soggiorno piano primo





Cucina piano primo



Camera piano secondo



Camera piano secondo

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 6 Km
autobus distante 50 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:



impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



14. PROCEDIMENTO DI STIMA

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione [unicità del metodo estimale]. Un procedimento è diretto [o sintetico comparativo], l'altro indiretto [o analitico-finanziario]. A proposito del reperimento ed utilizzazione dei dati elementari relativi ad ogni giudizio di stima è necessario apprendere dal mercato, nell'ambito del quale si va ad operare, tutti i dati storici che da esso si possono rilevare. Allo stimatore si richiede di far conoscere gli elementi emersi dalle indagini o le informazioni assunte che costituiscono la più efficace motivazione della oggettività del risultato della stima. Per quanto riguarda i prezzi di mercato una fonte attendibile di dati elementari è rappresentata dalle valutazioni effettuate per beni analoghi da altri tecnici estimatori, allorquando accettate dagli interessati. Da rilevare, infatti, che l'accettazione di un dato ipotetico, quale possa essere il risultato di un giudizio di stima, da parte degli interessati trasforma il valore di previsione in dato storico da poter quindi essere utilizzato ai fini della comparazione. In merito all'attendibilità del dato scaturito immediatamente dall'accettazione è da osservare come sia stato ripetutamente riconosciuta, dalla giurisprudenza, la coincidenza tra valore stimato ed accettato ed il giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita, identificato nel più probabile prezzo di mercato. Infine, si può sostenere che acquistano ufficialità, logicità ed ammissibilità economica non solo i prezzi noti, ma anche valori formulati che emergano dalla prestazione di Consulenze Tecniche d'Ufficio, sentenze giudiziali, concordati con gli Uffici Tecnici Erariali o, di contro, decisioni delle commissioni competenti a giudicare sui ricorsi avversi alle valutazioni dell'Agenzia del Territorio, perizie extragiudiziali giurate, ecc.... Parimenti utilizzabili tutte le quotazioni immobiliari recensite ed analizzate dalle principali riviste e pubblicazioni in materia.



Nel caso in itinere, come peraltro suffragato dalla totalità della dottrina estimativa e dalla giurisprudenza in materia, il percorso estimativo si svilupperà secondo la procedura affine al Market Comparison Approach [MCA]. Nella pratica estimativa tale metodo di stima si colloca al primo posto, seguito dall'Income Capitalization Approach e a seguire dal Cost Approach. Conformemente agli International Valuation Standards, come detto, per il corrente caso si è adottato il metodo di stima di confronto del mercato (Market Oriented) con procedimento estimativo diretto comparativo, opportunamente calibrato con il fattore "*Imbalance Valore Prezzo*", quale divergenza che intercorre tra il valore intrinseco del bene ed il suo prezzo di assorbimento sul mercato. Metodo finalizzato a determinare il valore di mercato di un bene attraverso il prezzo rilevato per immobili dalle simili caratteristiche registrati nell'ultimo periodo, ubicati nella medesima zona (tassello urbanistico), ovvero in zone limitrofe in cui sono noti i valori od i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

15. STIMA DEL BENE

Ai fini dell'individuazione del più presumibile valore commerciale del bene lo scrivente CTU stimatore ritiene utile preliminarmente produrre, come sua consuetudine, una Overview del Mercato Immobiliare locale per meglio conoscere l'andamento e le relative dinamiche di tendenza.

15.1 Overview del Mercato Immobiliare di Località Santuario

Il mercato immobiliare nella zona del Santuario di Savona (che comprende le frazioni di Santuario, San Bernardo e l'immediato entroterra di Lavagnola) si distingue per essere una delle aree più accessibili e caratteristiche della città. È la scelta ideale per chi cerca l'indipendenza e il contatto con la natura senza rinunciare alla vicinanza ai servizi urbani. Ecco un'analisi dettagliata delle caratteristiche principali aggiornata all'inizio del 2026. La zona del Santuario si colloca in una fascia di prezzo medio-bassa rispetto al centro o alla zona mare di Savona, ma offre un valore aggiunto in termini di ampie metrature e spazi esterni.

A differenza del centro cittadino, dominato da palazzi d'epoca o condomini risalenti agli anni '60, il Santuario offre una maggiore varietà tipologica edilizia:

- case indipendenti e semi-indipendenti: rappresentano una quota importante del mercato. Molte di esse sono vecchie case coloniche ristrutturate o villette a schiera;



- piccoli condomini: edifici con pochi appartamenti, spesso privi di ascensore ma con spese condominiali molto contenute o nulle;
- caratteristiche storiche: molte abitazioni conservano elementi tipici liguri, come soffitti a volta e pavimenti in graniglia.

In relazione al profilo dell'acquirente il mercato della zona è alimentato principalmente da:

- residenti locali: persone che già vivono a Savona e cercano una "prima casa" con giardino o terrazzo;
- amanti dell'outdoor: vista la vicinanza a sentieri per trekking e mountain bike (molto popolari nell'entroterra savonese);
- investitori per B&B: grazie alla presenza del Santuario di Nostra Signora della Misericordia, esiste un piccolo ma costante flusso di turismo religioso e naturalistico.

Negli ultimi due anni, la domanda per case con spazi esterni (giardini o ampie terrazze) in questa zona è aumentata del 5-7%, portando a una maggiore velocità di vendita per le case indipendenti rispetto agli appartamenti ai piani bassi.

Il mercato immobiliare nella frazione Santuario di Savona nel 2025, e sino ad oggi, riflette un trend di stabilità con lievi segnali di crescita, inserendosi in un contesto dove la domanda del mercato si sta spostando verso zone suburbane che offrono ampi spazi verdi e tranquillità, pur restando vicine al centro città.

In relazione alle dinamiche del Mercato il 2025 ha evidenziato alcuni trend specifici per questa frazione:

- domanda di case indipendenti: cresce l'interesse per i rustici e le villette con giardino o terreno. Gli acquirenti cercano "valore aggiunto" nello spazio esterno vivibile, un elemento che al Santuario è molto più accessibile rispetto alla costa;
- stato conservativo degli immobili: le maggiori contrazioni di prezzo si registrano sugli immobili con basso efficientamento energetico o in cattivo stato conservativo. Al contrario, le case già ristrutturate mantengono bene il valore;



- tempi di vendita: la stabilità dei prezzi suggerisce un mercato realistico. Chi vende al "*giusto prezzo*" conclude la transazione in tempi medi (da tre a sei mesi), mentre richieste fuori mercato (sopra i 2.000 €/mq per appartamenti standard) tendono a restare invendute a lungo.

Il mercato delle locazioni al Santuario è meno dinamico rispetto a quello delle vendite, ma costante. Il canone medio si aggira intorno agli 8,0 €/mq mensili ed il trend registra una lieve flessione del 2,4% rispetto all'anno precedente, probabilmente dovuta a una maggiore offerta di contratti transitori o a canoni concordati.

In conclusione, i dati rilevati sino all'inizio del corrente anno 2026 indicano che il mercato immobiliare della Località Santuario mostra un dinamismo contenuto in termini di velocità e numero di vendite rispetto al resto della città [circa il 2% delle transazioni totali della città di Savona con prezzi significativamente inferiore alla media cittadina], riflettendo le caratteristiche tipiche di una zona residenziale decentrata dell'entroterra; si distingue come un'area attiva per una domanda specifica per chi cerca tranquillità e prezzi accessibili fuori dal caos urbano.

Le sorgenti informative utilizzate per l'Overview del Mercato sono: Idealista.it, Immobiliare.it, Wikicasa.it, RealAdvisor.it, Requot.com, Liguria.bizjournal.it, Borsinoimmobiliare.it, Shipmag.it.

Dopo aver sviluppato questa analisi approfondita del mercato immobiliare della Località Santuario, aggiornata alla data di scrittura del corrente aggiornamento di stima, si può procedere con maggiore cognizione e percezione di valore all'individuazione della congruità di valore dell'immobile in disamina.

16. Valore di mercato

Lo scopo della corrente consulenza estimativa giudiziaria è individuare il valore di mercato o un *fair value*, ovvero la previsione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento. Per univoca definizione per valore di mercato "*si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un*



venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni" – art. 4, comma 1, punto 76 del Regolamento (UE) 575/2013. Nel corrente caso di stima la finalità è quella di confermare od aggiornare la congruità di valore del bene già individuata nella precedente consulenza estimativa giudiziaria.

Il percorso estimativo più appropriato al caso in esame coincide con la metodologia diretta comparativa, ovvero del confronto di mercato, quale metodo estimativo finalizzato a determinare il valore attraverso la logica comparazione del bene da valutarsi con altri aventi simili caratteristiche e registrati nell'ultimo periodo, ubicati nella medesima zona (tassello urbanistico), ovvero in zone limitrofe in cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il tutto riferito alla data di scrittura della corrente relazione.

Nell'attuale contesto economico congiunturale si rileva che il mercato tende ad esprimere interesse **in direzione di un prodotto nuovo, energeticamente efficiente o comunque immediatamente utilizzabile**. Lo stimatore nell'ambito dell'incarico per la perizia di stima immobiliare giudiziaria deve individuare la più coerente valutazione economica dell'asset ed intercettare quindi il più elevato numero di possibili compratori. Il mercato immobiliare residenziale della zona al momento attuale evidenzia lag temporali di vendita compresi tra i tre e i sei mesi, come evidenziato nella precedente Overview di mercato. Per lag temporale si intende il periodo di tempo intercorrente tra la messa in vendita del bene sul mercato e l'effettiva conclusione contrattuale con conseguente trasferimento del titolo di proprietà. Il mercato residenziale per circa il 90% delle contrattazioni si sviluppa attraverso la mediazione immobiliare. I lag temporali sopra riportati evidenziano quindi la *fatica operativa* dei singoli mediatori nel proporre ripetutamente e per un lungo periodo di tempo il cespite a loro affidato. Sulla base dei dati forniti da Immobiliare.it – il principale portale immobiliare in Italia - a Marzo 2026 per gli immobili residenziali in vendita nel Comune di Savona, nello stesso tassello urbanistico della zona Lavagnola, Santuario, Montemoro sono stati richiesti in media € 1.412 al metro quadro, con un aumento del 1,15% rispetto a settembre 2023 (1.396 €/mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della stessa zona ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2023, con un valore di € 1.470 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo



più basso è stato Dicembre 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.362 al metro quadro. Per la rilevazione dei dati immobiliari si è proceduto alla consultazione dei più rappresentativi borsini immobiliari nazionali (BorsinoPro de Borsinoimmobiliare, REquot e Geopoi Omi de Agenzia delle Entrate), per il preciso segmento di mercato, categoria catastale A/4 - abitazione di tipo popolare - da cui emerge che il tracciamento storico della curva dei prezzi nell'ultimo periodo per immobili simili variano all'interno di uno ampio spread variabile tra un minimo di **850 Euro/mq** ad un massimo di **1.950 Euro/mq** (vedi tabelle sotto) con una media di 1.400 Euro/mq, riferiti alla microzona catastale OMI in disamina, E6/Suburbana/Frazione Santuario. Tali valori sono riferiti ad immobili di dimensione media ed in normale stato di conservazione (non è quello in esame).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

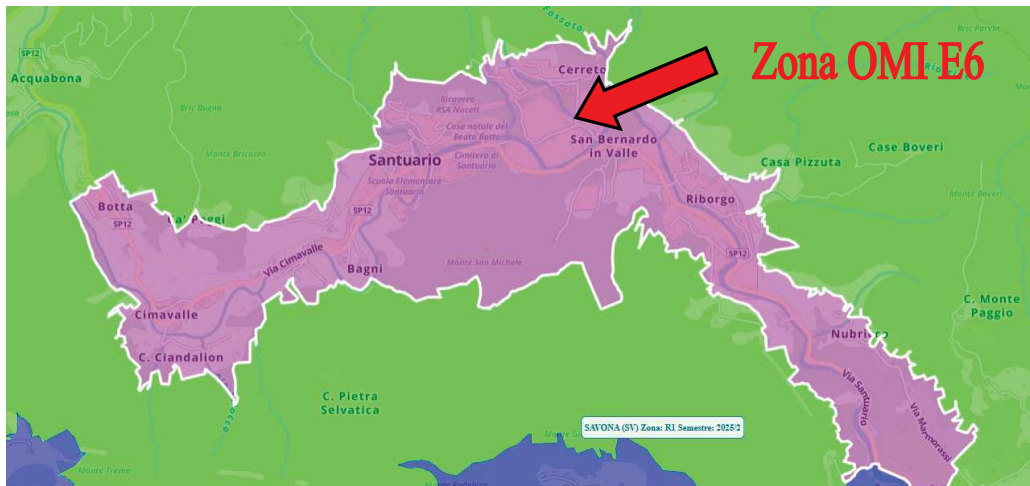
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: SAVONA
 Comune: SAVONA (I480)
 Fascia: Suburbana
 Zona: FRAZIONE SANTUARIO
 Codice zona: E6
 Destinazione: Residenziale
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione prevalente: Residenziale



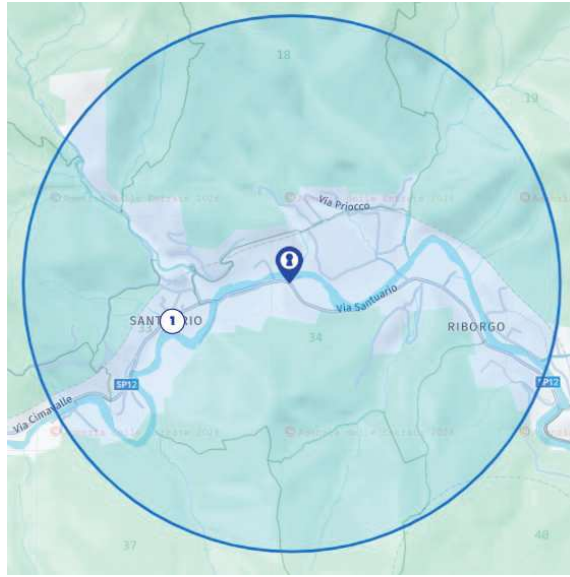
Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1950	L	4,2	4,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1450	1950	L	4	4,6	L

Fonte: Geopoi Omi de Agenzia delle Entrate con quotazioni della zona



Fonte: Geopoi Omi de Agenzia delle Entrate





Fonte: BrosinoPro con individuazione del raggio di ricerca

Quotazioni Immobiliari di Zona

Abitazioni e Ville	Uffici e Negozi	Box e Posti auto	Locali e Capannoni
QUOTAZIONI VENDITA EURO / MP		QUOTAZIONI AFFITTO EURO / MP / MESE	
La fascia di prezzo è determinato esclusivamente dalla qualità generale dell'edificio in cui si trova l'immobile da valutare, in confronto con la qualità media degli altri edifici nella stessa zona.			
Abitazioni in stabili 1ª Fascia Di qualità SUPERIORE allo standard di zona	Quotazione Minima 1.112	Quotazione Media 1.458	Quotazione Massima 1.804
Abitazioni in stabili Fascia Media Di qualità nello STANDARD di zona	Quotazione Minima 962	Quotazione Media 1.264	Quotazione Massima 1.566
Abitazioni in stabili 2ª Fascia Di qualità INFERIORE allo standard di zona	Quotazione Minima 857	Quotazione Media 1.042	Quotazione Massima 1.227
Ville e Villini	Quotazione Minima 1.044	Quotazione Media 1.260	Quotazione Massima 1.476

Fonte: BrosinoPro con quotazioni della zona



Fonte: BrosinoPro con andamento delle quotazioni della zona



Via Santuario, 144 - Savona Quotazioni Immobiliari per Tipologia

Scegli una tipologia e visualizza le relative quotazioni immobiliari



Fonte: REquot con quotazioni della zona

Tuttavia, da più accurata analisi dei dati immobiliari emerge che per immobili ubicati in 2° fascia, di qualità inferiore allo standard di zona (il caso in esame) il valore medio è individuato in **1.035 euro/mq** di superficie, in ragione dello stato conservativo, esposizione, panoramicità e sovradimensionamento rispetto alla metratura più assorbita dal mercato.

Pertanto, si conferma la congruità di valore del bene come già precedentemente individuata. Dai dati della Conservatoria dei RR.II. – analizzati tramite il portale immobiliare professionale BorsinoPro ben noto agli operatori – non risultano recenti transazioni nel raggio di 1 Km e per il medesimo segmento di mercato rispetto a quanto già relazionato.

Il valore sopra individuato è afferente a profili non pienamente idonei all'immediato utilizzo, riferiti a contesti edilizi non sovrapponibili, disallineati, da quelli definiti in buone o normali condizioni di vendita, ove la semplice tinteggiatura delle pareti, quando desiderato, consente l'immediato utilizzo del bene. La fascia di prezzo di cui sopra è determinata esclusivamente dalla qualità generale dell'edificio in cui si trova l'immobile da valutare, in confronto con la qualità media degli altri edifici presenti nella stessa zona. Ora si procede ad un esame puntuale dello stock immobiliare di Savona, Frazione Santuario:

numero abitazioni residenziali: 708 (2,2% dello stock comunale)

tipologia prevalente: abitazioni civili



livello quotazioni residenziale: -13,37% (rispetto alla media comunale)

livello quotazioni commerciale (negozi): -45,23% (rispetto alla media comunale)

livello quotazioni pertinenziali (negozi): -34,08% (rispetto alla media comunale)

dinamicità e storico mercato residenziale: medio bassa (ultimi 7 anni)

I valori di mercato riportati nei borsini immobiliari sopra evidenziati si riferiscono ad immobili che rispecchiano uno stato manutentivo normale se non buono. In altre parole, il valore indicato dalle quotazioni immobiliari rispecchia il livello medio ed immediatamente utilizzabile del tessuto urbanistico. Per il caso in esame non si è tenuto conto delle attuali offerte di vendita caratterizzate dall'*Initial Asked Price*; ovvero offerte che identificano la speranza o la volontà del solo venditore, come sconsigliato dalla recente dottrina estimativa degli Standard di Valutazione, bensì basate solo ed esclusivamente su prezzi già contrattati e quindi registrati in Conservatoria RR.II. Il mercato italiano tra l'*Initial Asked Price* e il *Final Asked Price* evidenzia una flessione dei prezzi che, mediamente, con diverse sfaccettature da area ad area, tende ad oscillare tra il 15 e il 30%. I sopralluoghi compiuti in zona hanno consentito di individuare, nel quadrilatero urbanistico, un buono standard qualitativo edilizio con alcuni immobili che spiccano per pregio e rifinitura estrinseca (ristrutturazioni complete). In questo contesto appare quindi doveroso intervenire sulla quotazione media calibrando la medesima in ragione dello specifico stato conservativo e dimensionale del cespite in oggetto. In tutti questi casi, individuato il valore medio, occorre dedurre dal medesimo una percentuale che tenga conto delle caratteristiche peculiari innanzi evidenziate. Le attuali condizioni di mercato, fortemente contratto e con una domanda di beni assai limitata, tendono a spingere le contrattazioni in direzione dei beni maggiormente appetibili e contraddistinti da condizioni di trattabilità fortemente caratterizzate da reprezzamento, al ribasso. Per quanto attiene all'individuazione del valore del bene (caso in esame un immobile uso residenziale appartamento), lo stato conservativo del bene, la quantità superficiaria, la sua collocazione sul territorio in fregio alla strada comunale, concorrono a collocare il bene nella fascia media nel range della curva dei prezzi rilevati. Pertanto: Superficie commerciale vendibile dell'immobile: **136,80 mq x 1.035 euro/mq = 141.588 euro** corrisponde al valore immobiliare del bene.



Tale valore viene ora rapportato al fattore "Imbalance Valore Prezzo", quale divergenza tra il valore intrinseco del cespite ed il suo più probabile valore di mercato. Trattasi di un modello metodologico e strutturato, atto a calibrare il valore teorico del bene sulla base delle reali condizioni di assorbimento del mercato. Il fattore "Imbalance Valore Prezzo" è un indice ponderato e composto da tre fattori, rilevati sulla base di dati macroeconomici oggettivi e rappresentativi in atto a livello locale. Questi fattori assumono un peso differenziato in base al loro impatto storico sul mercato locale.

Nel dettaglio, vengono esaminati:

- l'indice di variazione del reddito pro capite in Liguria;
- i tempi medi di assorbimento del mercato immobiliare locale;
- l'indice di fiducia dei consumatori in Liguria.

Indice di variazione del reddito pro capite in Liguria nel 2025. Sulla base dei dati pubblicati a fine 2024. I dati più recenti comunicati dall'ISTAT sui conti economici territoriali in Liguria - reddito pro capite - indicano un quadro di contrazione economica nell'ultimo anno, con un calo del - 1% rispetto all'anno precedente. La provincia di Savona mostra un reddito pro capite disponibile di 25.179 euro (secondo miglior dato regionale) a confronto di 27.106 euro di Genova, di 21.205 euro per La Spezia e di 21.051 euro di Imperia [dati provinciali 2023-2024]. La Liguria si inserisce nel Nord-Ovest ove si registra la ripartizione del PIL pro capite più ricco d'Italia. Si segnala che tali dati sono basati su approcci econometrici e soggetti a revisioni, coerentemente con i dati nazionali. Questo indicatore assume un valore pari al 30% dell'indice ponderato globale.

I tempi medi di assorbimento del mercato immobiliare nella provincia di Savona nel 2025. Si attestano intorno ai 190 giorni per il 2024-2025. Questo valore è significativamente superiore alla media nazionale che si posiziona invece tra i 105 e i 109 giorni. In un confronto Regionale, Savona presenta tempi di vendita più lunghi rispetto ad altri capoluoghi liguri come Genova (circa 130-142 giorni) e Imperia (121 giorni). Pertanto, Savona indica che il mercato è più lento, medio dinamico di altri territorialmente vicini. Questo indicatore assume un valore pari al 40% dell'indice ponderato globale.

Indice di fiducia dei consumatori in Liguria. Secondo gli ultimi dati disponibili riferiti al 2024 dall'ISTAT, l'indice di fiducia dei consumatori in Liguria mostra una dinamica della fiducia dei



cittadini superiore alla media nazionale, nonostante un contesto economico caratterizzato da una crescita debole. Un fattore che contribuisce a stabilizzare la fiducia dei consumatori liguri è il calo della disoccupazione, confermato dai dati della Banca d'Italia per l'anno 2024. Questo indicatore assume un valore pari al 30% dell'indice ponderato globale.

Dalla ponderazione dei dati emerge un fattore "Imbalance Valore Prezzo", calibrato per le caratteristiche del bene, pari al **-6,0 %**. Di seguito il calcolo: $136,80 \text{ mq} \times 1.035 \text{ euro/mq} = 141.588 \text{ euro} \times 0,94 = \mathbf{133.092,72 \text{ euro}}$, corrispondente ad un prezzo di **972,90 euro/mq** di superficie.

La forma di mercato in osservazione è quella del monopolio bilaterale, ovvero, il mercato dell'usato in cui operano un unico venditore ed un unico acquirente. Più precisamente, parte venditrice e parte acquirente si fronteggiano tra loro ed ognuno dei due è consapevole di poter influire sull'altro e di dover a sua volta subire l'influsso della decisione della controparte. Come dire: tutto è affidato alla strategia adottata dai due contendenti. Secondo la teoria neoclassica del valore in economia - Legge di Gossen – il cespite in esame non presenta criticità di eccedenza di superficie o, per meglio dire, di utilità marginale poiché individua un asset con metratura normo-dimensionata pari a **137 mq** di superficie. A livello nazionale, l'incremento delle attività immobiliari rispetto ai minimi registrati nel 2012 - dopo la Grande Crisi Finanziaria globale del 2008/2009 – sino a prima della pandemia da Covid-19 di inizio 2020 risultavano in progressiva crescita sia sul segmento della prima casa, sia sul segmento degli investitori istituzionali (fondi di investimento immobiliari Real Estate), ove quest'ultimo risultava in netta ripresa e quasi interamente limitato a soli prodotti di qualità, meglio se acquistati a condizioni cosiddette "opportunistiche". Il mercato immobiliare risulta generalmente esposto alla debolezza del contesto economico generale e certamente colpito in piena fase positiva ma non sta affondando. Anzi, le previsioni per i prossimi anni sono di un recupero dei valori immobiliari in quasi tutti i comparti, dal residenziale che ha registrato maggior resilienza sino al settore alberghiero che è stato il più duramente colpito.

Tali previsioni sono a riferite a prima del recente scoppio delle tensioni geopolitiche in Medio Oriente, per le quali non esistono ancora analisi dettagliate afferenti alle dirette conseguenze economiche congiunturali sui fattori chiave (PIL, tasso di disoccupazione, inflazione monetaria, accesso al credito e fatturato industriale).



L'ampia dottrina estimativa esistente, supportata da emeriti esperti stimatori, quali il Prof. Carlo Forte (fondatore dell'estimo urbano), Di Cocco, Famularo, Lo Bianco, Medici, Ribaudò, Zuccoli, Brioli ed altri ancora, nelle loro varie pubblicazioni avvalorano la tesi che la capacità discriminatoria dello stimatore non possa essere inferiore al 10% - 15% di quanto dallo stesso individuato. Pertanto, in ragione della tolleranza che caratterizza la corrente stima, si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valutazioni incentrate su valori compresi in una tolleranza del 10%, in più o in meno, rispetto a quanto determinato, al di là dei vari percorsi estimativi adottati.

6.6 Congruità di valore

VALORE IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE, Via Santuario 144/1	
Valore minimo arrotondato	120.000 €
Valore medio arrotondato	133.000 €
Valore massimo arrotondato	146.000 €

VALORE IMMOBILE in Via Santuario 144/1	VALORE UNITARIO	VALORE A MQ
Valore di mercato arrotondato	133.000 €	973,00 €

Il valore di mercato sopra individuato (OMV - Open Market Value) in ragione della finalità della stima, non viene rettificato con le riduzioni previste per la vendita di una sola quota dell'immobile e per lo stato di occupazione (FJV – Forced Judicial Value) funzionale per determinare la base d'asta.

Per quanto relazionato, la congruità di valore in oggetto, benchè realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo, ovvero, frutto di una valutazione complessiva compensativa di eventuali tolleranze ed omissioni marginali, quale risultato di valutazioni di settore inserite in un compendio generale di analisi.



6.7 Divisibilità del bene

In relazione alla comoda divisibilità del bene, in generale, questa è demandata alla struttura distributiva interna dei vani dell'unità immobiliare in itinere e dalla possibilità di ricavare unità immobiliari autonome, indipendenti e funzionali, come quelle dotate di autonomi servizi igienici e aperture sul pianerottolo o di disimpegno comune.

Lo scrivente CTU stimatore non ritiene ricorra la possibilità della comoda ed economica divisibilità dell'appartamento.

7.0 Dichiarazione dello stimatore

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione

1. la versione dei fatti presentata nella presente perizia di stima è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
2. le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
3. il valutatore non ha alcun interesse negli immobili o nel diritto in questione;
4. il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
5. il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione di stimatore immobiliare;
6. il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove sono ubicati gli immobili e le categorie degli immobili oggetto di valutazione.

8.0 Il contraddittorio

Per il caso in esame, sia in ragione della contumacia per mancata costituzione degli odierni convenuti proprietari e del quesito della consulenza, non si è attivato il principio del contraddittorio quale garanzia fondamentale del giusto processo e correlato al diritto della difesa.

Con la presente perizia composta di 29 pagine, produzioni ed allegazioni varie, lo scrivente CTU stimatore ha esposto in ossequio all'incarico affidatogli.





RELAZIONE DI CONGRUITA'

Il sottoscritto **Geom. Lorenzo Aicardi, perito esperto Valutatore Immobiliare Certificato ISO/IEC 17024:12 secondo la norma UNI 11558:2014, iscritto al Portale Nazionale Albo CTU e dei Periti del Tribunale presso il Ministero della Giustizia** con Studio a Savona in Via A. Gramsci 6/A, in adempimento all'incarico giudiziario conferitogli dal giudice Dr. Davide Atzeni del Tribunale di Savona, redige la seguente Valutazione Immobiliare.

Come già evidenziato al debutto della corrente composizione estimativa, di regola, per metodologia estimativa si intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che, per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, sono assimilabili al bene in oggetto. Si è anche detto della molteplicità degli strumenti adottati e la diversità delle metodologie stesse.

Il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero, il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle precise condizioni di mercato oggetto del "giudizio". In pratica, l'estimatore redige la stima in presenza di condizioni oggettive e soggettive connesse ad una determinata condizione storica, temporale ed ambientale. I dati tecnici, di rilevazione, di riproduzione, economici e finanziari sono caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati. Compito primario dello stimatore è quello di rendere minimi se non trascurabili tali margini di incertezza. La variazione sia pur minima dei detti fattori potrebbe quindi modificare e di molto le risultanze del lavoro.

La storia delle valutazioni estimative indica che nel caso di normali casi di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad un "*value range*" ammontante al 10 - 15%.

Pertanto, tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili.



La tipologia estimativa e l'unicità dei beni in esame possono, caso per caso, innalzare l'alea di incertezza sopra evidenziata.

L'ampia dottrina estimativa esistente, supportata da emeriti esperti stimatori, quali il Prof. Carlo Forte (fondatore dell'estimo urbano), Di Cocco, Famularo, Lo Bianco, Medici, Ribaudò, Zuccoli, Brioli ed altri ancora, nelle loro varie pubblicazioni avvalorano la soprascritta ipotesi ovvero, che la capacità discriminatoria dell'estimatore non possa essere inferiore al 10% - 15%.

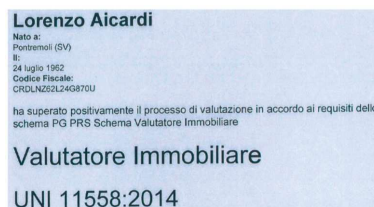
Per quanto anzidetto, la congruità di valore in oggetto benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo ovvero, frutto di una valutazione complessiva compensativa di eventuali tolleranze ed omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un compendio generale di analisi.

Impossibile l'intervento o la modifica del valore complessivo individuato apportando variazioni percentuali alle singole voci. I valori utilizzati trovano reciproca compensazione nel confronto d'assieme dell'intero quadro valutativo. Singoli ed isolati aggiustamenti renderebbero incongruo il ragionamento cumulativo ora compiuto. Tutto ciò premesso, in considerazione di quando esaminato, discusso e verificato, si individua per l'immobile oggetto di contenzioso sito a Savona in Località Santuario, Via Santuario civ. 144, la congruità dei valori di cui alla seguente tabella.

CONGRUITA' DI VALORE DELL'IMMOBILE	
Valore dell'immobile	133.000 €

Savona, li 31 Marzo 2025

Il CTU Stimatore
Geometra Lorenzo Aicardi



* * * * *

Elenco delle allegazioni:

- ALL 01 - Allegazioni grafiche;
- ALL 02 - Rilievo fotografico;
- ALL 03 - Documentazione catastale dell'immobile;
- ALL 04 - Documentazione ipotecaria dell'immobile uso abitazione;
- ALL 05 - Atto di provenienza voltura catastale;
- ALL 06 - Pratica edilizia veranda;
- ALL 07 - Pratica condono edilizio;
- ALL 08 - Certificati di residenza storici.

Studio Tecnico Aicardi, Via Antonio Gramsci, 6/A 17100 Savona

(+39) 019.852590

www.studiotecnicoaicardi.it

