



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

100/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. DAVIDE ATZENI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/02/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Francesca Buffa

CF:BFFFNC76E60E632H

con studio in ALBENGA (SV) VIA AMALFI 14

telefono: 0182941669

email: francescabuffa.arch@gmail.com

PEC: francesca.buffa2@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ANDORA VIA SANTA MATILDE 6, della superficie commerciale di **68,74** 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 ***)

L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO SI COLLOCA ALL'INTERNO DEL FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI ANDORA, IN VIA SANTA MATILDE, IN UNA ZONA CENTRALE A SOLI 800 M. DAL MARE.

IL FABBRICATO E' STATO REALIZZATO A META' DEGLI ANNI SETTANTA ED E' COSTITUITO DA 6 PIANI FUORI TERRA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E 1 PIANO INTERRATO IN CUI VI SONO BOX E CANTINE. LE FACCIATE SONO INTONACATE E TINTEGGIATE DI COLORE ROSA CON FASCE MARCAPIANO COLOR PANNA E LA COPERTURA E' A FALDE; IL'EDIFICIO E' DOTATO DI ASCENSORE E DI AMPIA CORTE CONDOMINIALE.

L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO E' IDENTIFICATA CON L'INTERNO 13 E SI COLLOCA AL PIANO TERZO. ESSA E' COSTITUITO DA UN INGRESSO/DISIMPEGNO, UN SOGGIORNO, UNA CUCINA, UNA CAMERA, UN BAGNO E UN RIPOSTIGLIO; L'ALLOGGIO E' DOTATO DI UN BALCONE A CUI SI ACCEDE DAL SOGGIORNO E DA UNA LOGGIA A CUI SI ACCEDE DALLA CAMERA DA LETTO. TUTTI I LOCALI SONO DOTATI DI AERAZIONE NATURALE MEDIANTE FINESTRA O PORTA FINESTRA, AD ECCEZIONE DEL RIPOSTIGLIO.

L'ALTEZZA UTILE INTERNA E' 3,02 M.

I PAVIMENTI SONO IN GRES COSÌ COME IL RIVESTIMENTO DEL BAGNO E DELLA CUCINA. LE PARETI E I SOFFITTI SONO INTONACATI AL CIVILE E TINTEGGIATI.

I SERRAMENTI SONO COSTITUITI DA DOPPIA FINESTRA, QUELLA INTERNA A IN LEGNO VETRO SINGOLO E QUELLA ESTERNA IN ANODIZZATO SEMPRE A VETRO SEMPLICE, CON INTERPOSTA TAPPARELLA IN PVC CON CASSONETTO IN LEGNO.

L'IMPIANTO ELETTRICO E' TUTTO SOTTOTRACCIA, L'IMPIANTO DELL' ACQUA CALDA SANITARIA E DI RISCALDAMENTO SONO AUTONOMI CON CALDAIA A GAS POSTA SULLA PARETE LATERALE DELLA LOGGIA ALL'INTERNO DI UNA ARMADIO IN ALLUMINIO.

LO STATO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE E' DISCRETO.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 127 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 343,44 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA MATILDE N. 6 SCALA B, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: VANO SCALA, VANO ASCENSORE E PIANEROTTOLO, APPARTAMENTO

INTERNO 12 E DUE LATI DANNO SU CORTE ESTERNA.

B cantina a ANDORA VIA SANTA MATILDE 6, della superficie commerciale di **5,50** 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 ***)

L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO E' COSTITUITA DALLA CANTINA N. 6 POSTA AL PIANO INTERRATO DEL FABBRICATO SITO IN VIA SANTA MATILDE N. 6. ESSA HA ACCESSO DAL CORRIDOIO CONDOMINIALE A CUI SI ARRIVA DALLA SCALA A.

LA CANTINA HA IL PAVIMENTO IN BATTUTO DI CEMENTO E LE PARETI E IL SOFFITTO INTONACATI AL GREZZO SENZA TINTEGGIATURA ED E' DOTATA DI PORTA D'ACCESSO IN FERRO.

L'ALTEZZA UTILE INTERNA E' 2,13 M.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 127 sub. 72 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 4 mq, rendita 10,33 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA MATILDE 6 INTERNO 6, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: LOCALE CANTINA N. 5, CORRIDOIO D'ACCESSO E CANTINA N. 7

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	74,24 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 185.036,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 166.532,40
Data di conclusione della relazione:	25/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'UNITA' IMMOBILIARE E' UTILIZZATA DAL DEBITORE COME SECONDA CASA PER LE VACANZE AL MARE.

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 **legale** annotata, stipulata il 16/03/2006 ai nn. 1122/37 di repertorio, iscritta il 28/03/2006 a FINALE LIGURE ai nn. 4344/695, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 30.247,62.

Importo capitale: 15.123,81.

La formalità è riferita solamente a per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà su NCEU Foglio 45 Particella 465 Subalterno 4, NCEU Foglio 45 Particella 127 Subalterno 31, NCEU Foglio 45 Particella 127 Subalterno 72, NCT Foglio 45 Particella 1286..

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 9 marzo 2007 al n. 635 di riduzione di somma

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/09/2009 ai nn. 112443/37 di repertorio, iscritta il 21/10/2009 a FINALE LIGURE ai nn. 11618/1854, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: 43.627,72.

Importo capitale: 21.813,86.

La formalità è riferita solamente a per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà su NCEU Foglio 45 Particella 127 Subalterno 72, NCEU Foglio 45 Particella 465 Subalterno 18, NCEU Foglio 45 Particella 127 Subalterno 31, NCT Foglio 45 Particella 1286

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 22/02/2012 ai nn. 604/3712 di repertorio, iscritta il 02/03/2012 a FINALE LIGURE ai nn. 2306/216, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: 54.755,16.

Importo capitale: 27.377,58.

La formalità è riferita solamente a per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà su NCEU Foglio 45 Particella 127 Subalterno 31

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 31/05/2025 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 1948 di repertorio, trascritta il 12/06/2025 a FINALE LIGURE ai nn. 6916/5749, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO 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:	€. 964,87
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 2.443,56
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

SI RILEVA IL RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO A SEGUITO DI DECESSO DI *** DATO OSCURATO *** AVVENUTO IN DATA 16/09/2000 E DI *** DATO OSCURATO *** AVVENUTO IN DATA 02/05/2007

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/6, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 08/07/2005), con atto stipulato il 04/07/2006 ai nn. 7/1157 di repertorio, trascritto il 23/09/2006 a FINALE LIGURE ai nn. 14166/9768.

SI RILEVA IL RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO A SEGUITO DEL DECESSO DI *** DATO OSCURATO *** AVVENUTO IN DATA 02/05/2007

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/6, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 08/07/2005), con atto stipulato il 04/07/2006 ai nn. 7/1157 di repertorio, trascritto il 23/09/2006 a FINALE LIGURE ai nn. 14166/9768.

SI RILEVA IL RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO A SEGUITO DEL DECESSO DI *** DATO OSCURATO *** AVVENUTO IN DATA 02/05/2007

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/6, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 08/07/2005), con atto stipulato il 04/07/2006 ai nn. 7/1157 di repertorio, trascritto il 23/09/2006 a FINALE LIGURE ai nn. 14166/9768.

SI RILEVA IL RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO A SEGUITO DEL DECESSO DI *** DATO OSCURATO *** AVVENUTO IN DATA 02/05/2007

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 02/01/1985 fino al 08/07/2005), con atto stipulato il 02/01/1985 a firma di NOTAIO FRANZ SAVASTANO ai nn. 14102 di repertorio, trascritto il 26/01/1985 a FINALE LIGURE ai nn. 608/505.

*** DATO OSCURATO *** ACQUISTAVA DIRITTI PARI A 1/1 DI NUDA PROPRIETA', *** DATO OSCURATO *** ACQUISTAVA DIRITTI PARI A 1/2 DI USUFRUTTO E *** DATO OSCURATO *** ACQUISTAVA DIRITTI PARI A 1/2 DI USUFRUTTO.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIDIA N. **160/26**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI EDIFICIO AD USO CIVILE ABITAZIONE A 6 PIANI FUORI TERRA E UN

PIANO CANTINATO, rilasciata il 13/03/1974 con il n. 160/26 di protocollo, agibilità del 24/02/1977

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente l'immobile ricade in zona AMBITO RESIDENZIALE SATURO DI RIQUALIFICAZIONE - Re-S8. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 5 DELLE NORME DI CONFORMITA' E CONGRUENZA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO E' STATA REALIZZATA UNA CUCINA APRENDO UNA NUOVA FINESTRA AL POSTO DEL TINELLO CON ACCESSO DAL SOGGIORNO, E' STATO AMPLIATO LEGGERMENTE IL RIPOSTIGLIO AVANZANDO NELL'INGRESSO ED E' STATO AMPLIATO IL VANO ASCENSORE SUL LATO ADIACENTE AL BAGNO. INFINE IL BALCONE E' STATO REALIZZATO PIU' LUNGO DI CIRCA 40 CM.

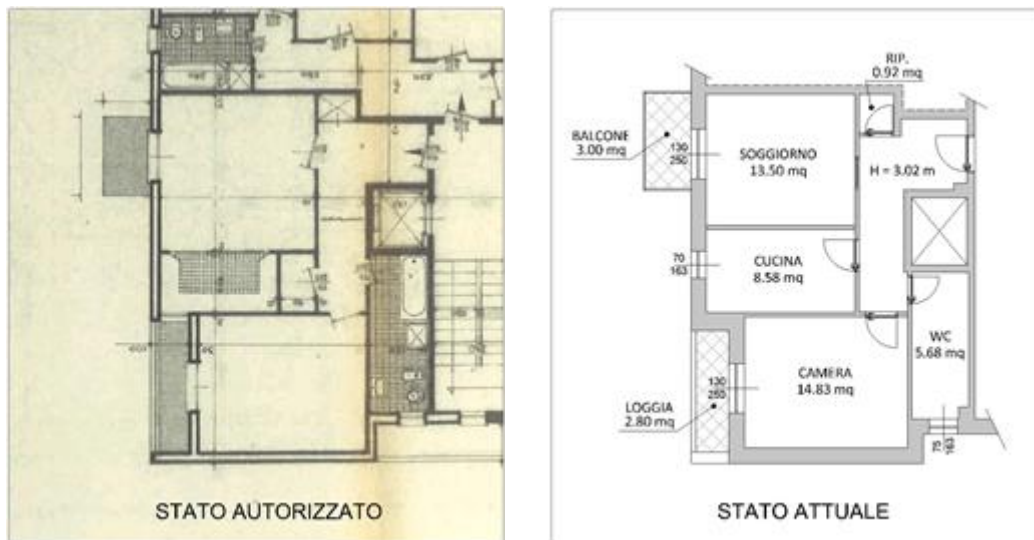
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA PER DIFFORMITA' DA TITOLI ANTE 77 AI SENSI DELL'ART. 34 TER

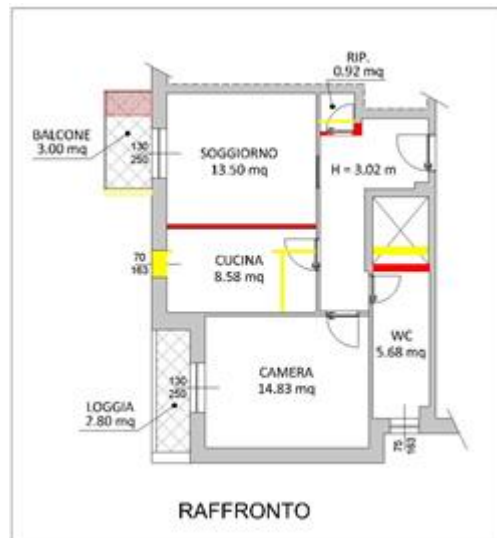
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE SCIA IN SANATORIA: €2.800,00
- OBLAZIONE AI SENSI ART. 36 BIS COMMA 5: €5.164,00

Questa situazione è riferita solamente a ALLOGGIO SUB. 31





CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a CANTINA SUB 72.

IL PIANO INTERRATO CON CANTINE E BOX E' STATO REALIZZATO DIFFORMEMENTE DAL PROGETTO AUTORIZZATO PER CUI LA CANTINA IN OGGETTO NON RISULTEREBBE CONFORME MA NELL'AGIBILITA' DEL FABBRICATO E' ALLEGATO TUTTO L'ELENCO DEI VANI DA CUI RISULTA CHE IL NUMERO DI CANTINE E DI BOX A CUI VIENE DATA L'AGIBILITA' NON CORRISPONDE A QUELLO DEL PROGETTO A DIMOSTRAZIONE CHE LA VARIANTE ERA GIA' STATA REALIZZATA DURANTE LA COSTRUZIONE DELL'OPERA E ACCERTATA NELL'AGIBILITA' LA E ACCATASTATA CORRETTAMENTE; DUNQUE AI SENSI DELL'ART. 34 TER COMMA 4 LA CANTINA RISULTA CONFORME.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a ALLOGGIO SUB. 31 E CANTINA SUB. 72

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ANDORA VIA SANTA MATILDE 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ANDORA VIA SANTA MATILDE 6, della superficie commerciale di **68,74** 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 ***)

L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO SI COLLOCA ALL'INTERNO DEL FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI ANDORA, IN VIA SANTA MATILDE, IN UNA ZONA CENTRALE A SOLI 800 M. DAL MARE.

IL FABBRICATO E' STATO REALIZZATO A META' DEGLI ANNI SETTANTA ED E' COSTITUITO DA 6 PIANI FUORI TERRA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E 1 PIANO INTERRATO IN CUI VI SONO BOX E CANTINE. LE FACCIATE SONO INTONACATE E TIONTEGGIATE DI COLORE ROSA CON FASCE MARCAPIANO COLOR PANNA E LA COPERTURA E' A FALDE; IL'EDIFICIO E' DOTATO DI ASCENSORE E DI AMPIA CORTE CONDOMINIALE.

L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO E' IDENTIFICATA CON L'INTERNO 13 E SI COLLOCA AL PIANO TERZO. ESSA E' COSTITUITO DA UN INGRESSO/DISIMPEGNO, UN SOGGIORNO, UNA CUCINA, UNA CAMERA, UN BAGNO E UN RIPOSTIGLIO; L'ALLOGGIO E' DOTATO DI UN BALCONE A CUI SI ACCEDE DAL SOGGIORNO E DA UNA LOGGIA A CUI SI ACCEDE DALLA CAMERA DA LETTO. TUTTI I LOCALI SONO DOTATI DI AERAZIONE NATURALE MEDIANTE FINESTRA O PORTA FINESTRA, AD ECCEZIONE DEL RISPOSTIGLIO.

L'ALTEZZA UTILE INTERNA E' 3,02 M.

I PAVIMENTI SONO IN GRES COSÌ COME IL RIVESTIMENTO DEL BAGNO E DELLA CUCINA. LE PARETI E I SOFFITTI SONO INTONACATI AL CIVILE E TINTEGGIATI.

I SERRAMENTI SONO COSTITUITI DA DOPPIA FINESTRA, QUELLA INTERNA A IN LEGNO VETRO SINGOLO E QUELLA ESTERNA IN ANODIZZATO SEMPRE A VETRO SEMPLICE, CON INTERPOSTA TAPPARELLA IN PVC CON CASSONETTO IN LEGNO.

L'IMPIANTO ELETTRICO E' TUTTO SOTTOTRACCIA, L'IMPIANTO DELL' ACQUA CALDA SANITARIA E DI RISCALDAMENTO SONO AUTONOMI CON CALDAIA A GAS POSTA SULLA PARETE LATERALE DELLA LOGGIA ALL'INTERNO DI UNA ARMADIO IN ALLUMINIO.

LO STATO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE E' DISCRETO.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 127 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 343,44 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA MATILDE N. 6 SCALA B, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: VANO SCALA, VANO ASCENSORE E PIANEROTTOLO, APPARTAMENTO INTERNO 12 E DUE LATI DANNO SU CORTE ESTERNA.



INGRESSO/DISIMPEGNO



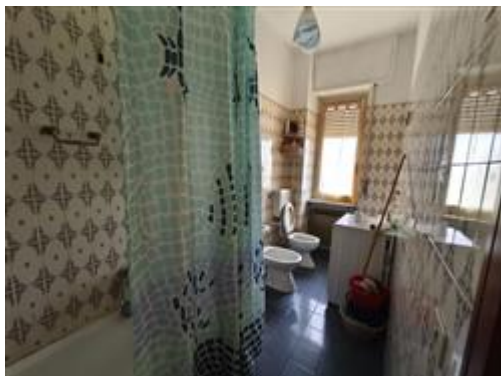
SOGGIORNO



CUCINA



CAMERA DA LETTO



BAGNO



BALCONE

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 ALBENGA E IMPERIA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ORTOFOTO DELL'AREA



VISTA DEL FABBRICATO DA SUD-EST



VISTA DEL FABBRICATO DA NORD-EST



ORTOFOTO DI DETTAGLIO

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO HA GENERATORE COSTITUITO DA CALDAIA A GAS MARCA VAILLANT POSTA SULLA PARETE LATERALE DELLA LOGGIA E PROTETTA DA ARMADIO IN ALLUMINIO E VETRO.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE	67,00	x	100 %	=	67,00
BALCONE/LOGGIA	5,80	x	30 %	=	1,74
Totale:	72,80				68,74



PIANTA ALLOGGIO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **190.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 190.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 190.000,00**

BENI IN ANDORA VIA SANTA MATILDE 6

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a ANDORA VIA SANTA MATILDE 6, della superficie commerciale di **5,50** 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 ***)

L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO E' COSTITUITA DALLA CANTINA N. 6 POSTA AL PIANO INTERRATO DEL FABBRICATO SITO IN VIA SANTA MATILDE N. 6. ESSA HA ACCESSO DAL CORRIDOIO CONDOMINIALE A CUI SI ARRIVA DALLA SCALA A.

LA CANTINA HA IL PAVIMENTO IN BATTUTO DI CEMENTO E LE PARETI E IL SOFFITTO INTONACATI AL GREZZO SENZA TINTEGGIATURA ED E' DOTATA DI PORTA D'ACCESSO IN FERRO.

L'ALTEZZA UTILE INTERNA E' 2,13 M.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 127 sub. 72 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 4 mq, rendita 10,33 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA MATILDE 6 INTERNO 6, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: LOCALE CANTINA N. 5, CORRIDOIO D'ACCESSO E CANTINA N. 7



CORRIDOIO E PORTA INGRESSO CANTINA



CANTINA

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 ALBENGA E IMPERIA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



VISTA DEL FABBRICATO DA SUD-EST

ORTOFOTO DELL'AREA



VISTA DEL FABBRICATO DA NORD-EST



ORTOFOTO DI DETTAGLIO

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA	5,50	x	100 %	=	5,50
Totale:	5,50				5,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

PER LA STIMA DEL BENE IN OGGETTO, DATO LO STATO ATTUALE DEL MERCATO IMMOBILIARE, NON È POSSIBILE RIFERIRSI AI SISTEMI DETTATI DALL' ESTIMO, IN QUANTO IL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI NON È PIÙ BASATO SULLA RENDITA EFFETTIVA, MA SULLA LORO UBICAZIONE, CONSISTENZA E SULLA COMMERCIALIZZABILITÀ DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO; NONCHÉ SULL' OFFERTA E SULLA RICHIESTA DI BENI SIMILI CHE IL MERCATO ESPRIME IN QUEL DATO MOMENTO. IN DIPENDENZA DI CIÒ OGGI LA STIMA SI EFFETTUA ATTRAVERSO UN' INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE, ATTRAVERSO L'ESPERIENZA PERSONALE E LA CONOSCENZA DEI LUOGHI.

PER QUESTA TIPOLOGIA DI BENI È STATA SCELTA LA STIMA DIRETTA COMPARATIVA E LA STIMA A CORPO; LA MEDIA DEI RISPETTIVI VALORI CONSENTE DI OTTENERE I VALORI DI STIMA.

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE IN OGGETTO È STATO DESUNTO SULLA BASE DI UN'APPROFONDITA INDAGINE ESPERITA SUL MERCATO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI ANDORA (SV), DERIVANTE DA UNO STUDIO DI COMPARAZIONE ESEGUITO SU UNITÀ IMMOBILIARI SIMILI, VENDUTE E/O IN VENDITA, TENENDO CONTO NELLO SPECIFICO DELLA ZONA DI UBICAZIONE, DELL'EPOCA COSTRUTTIVA, DELLE DIMENSIONI E DELLO SVILUPPO DELL'UNITÀ E DELLE SUE PERTINENZE, DELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DI FINITURA, DELL'ESPOSIZIONE E PROSPICIENZA, DELLE MODALITÀ D'ACCESSO, DELLO STATO DI MANUTENZIONE E DELLE DOTAZIONI DEL FABBRICATO, NONCHÉ DI TUTTE QUELLE CIRCOSTANZE CHE POSSONO INFLUIRE SULLA DETERMINAZIONE DEL VALORE IN CONDIZIONI DI LIBERA CORRENTE COMMERCIALIZZABILITÀ, TRA CUI ANCHE L'EVENTUALE NECESSITÀ DI OPERE DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di SAVONA, conservatoria dei registri immobiliari di FINALE LIGURE, ufficio tecnico di ANDORA, agenzie: ANDORA E ON LINE, osservatori del mercato immobiliare BORSINO IMMOBILIARE E 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	68,74	0,00	190.000,00	190.000,00
B	cantina	5,50	0,00	3.000,00	3.000,00
				193.000,00 €	193.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.964,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 185.036,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 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: **€. 166.532,40**

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: **€. 124.899,30**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a ANDORA VIA ALESSANDRO CARMINATI 116, della superficie commerciale di **42,43** 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 ***)

L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO E' UN MAGAZZINO POSTO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO SITO IN VIA ALESSANDRO CARMINATI N. 116 COSTITUITO DA 3 PIANI FUORI TERRA DI CUI IL PIANO TERRA ADIBITO A MAGAZZINI E UN BOX E I PIANI PRIMO E SECONDO ADIBITI A RESIDENZA.

IL MAGAZZINO HA ACCESSO DA VIA A. CARMINATI TRAMITE DOPPIO SERRAMENTO METALLICO COSTITUITO DA BASCULANTE SUL LATO INTERNO E SARACINESCA ALL'ESTERNO DI LARGHEZZA 2,40 M E ALTEZZA 2.85 M IDONEE AL PASSAGGIO DI MEZZI MECCANICI. ESSO E' DOTATO DI FINESTRA IN LEGNO CON VETRO SINGOLO E TAPPARELLA CON CASSONETTO IN LEGNO SUL LATO RETROSTANTE CHE AFFACCIA SU CORTE. ALL'INTERNO IL PAVIMENTO E' IN BATTUTO DI CEMENTO E LE PARETI E IL SOFFITTO SONO INTONACATI E TINTEGGIATI DI COLO BIANCO.

IL MAGAZZINO HA ALTEZZA UTILE INTERNA 3,62 M E HA SUPERFICIE CALPèESTABILE DI 35,65 MQ.

ESSO INOLTRE E' DOTATO DI UN PUNTO LUCE CENTRALE COSTITUITO PLAFONIERA LINEARE CON TUBI NEON.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 465 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 35 mq, rendita 124,72 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO CARMINATI 116, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DA BOX A MAGAZZINO IN ATTI DAL 01/09/2008
L'ATTUALE SUB. 18 DERIVA DALLA SOPPRESSIONE DEL SUB. 4 CHE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987 ERA UN C/1 (NEGOZIO) VARIATO PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IL 13/07/1999 IN C/6 (BOX) E POI SOPPRESSO PER GENERARE IL SUB. 18 NEL 01/09/2008 PER ULTERIORE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN C/2 (MAGAZZINO).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	42,43 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.084,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.475,60
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 **legale** annotata, stipulata il 16/03/2006 ai nn. 1122/37 di repertorio, iscritta il 28/03/2006 a FINALE LIGURE ai nn. 4344/695, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 30.247,62.

Importo capitale: 15.123,81.

La formalità è riferita solamente a per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà su NCEU Foglio 45 Particella 465 Subalterno 4, NCEU Foglio 45 Particella 127 Subalterno 31, NCEU Foglio 45 Particella 127 Subalterno 72, NCT Foglio 45 Particella 1286..

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 9 marzo 2007 al n. 635 di riduzione di somma

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/09/2009 ai nn. 112443/37 di repertorio, iscritta il 21/10/2009 a FINALE LIGURE ai nn. 11618/1854, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: 43.627,72.

Importo capitale: 21.813,86.

La formalità è riferita solamente a per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà su NCEU Foglio 45 Particella 127 Subalterno 72, NCEU Foglio 45 Particella 465 Subalterno 18, NCEU Foglio 45 Particella 127 Subalterno 31, NCT Foglio 45 Particella 1286

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 31/05/2025 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 1948 di repertorio, trascritta il 12/06/2025 a FINALE LIGURE ai nn. 6916/5749, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

SI RILEVA IL RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO A SEGUITO DI DECESSO DI *** DATO OSCURATO *** AVVENUTO IN DATA 16/09/2000 E DI *** DATO OSCURATO *** AVVENUTO IN DATA 02/05/2007

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 08/07/2005), con atto stipulato il 04/07/2006 ai nn. 7/1157 di repertorio, trascritto il 23/09/2006 a FINALE LIGURE ai nn. 14166/9768.

SI RILEVA IL RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO A SEGUITO DEL DECESSO DI SAVINA GIUSEPPINA AVVENUTO IN DATA 02/05/2007

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/6, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 08/07/2005), con atto stipulato il 04/07/2006 ai nn. 7/1157 di repertorio, trascritto il 23/09/2006 a FINALE LIGURE ai nn. 14166/9768.

SI RILEVA IL RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO A SEGUITO DEL DECESSO DI *** DATO OSCURATO *** AVVENUTO IN DATA 02/05/2007

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/6, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 08/07/2005), con atto stipulato il 04/07/2006 ai nn. 7/1157 di repertorio, trascritto il 23/09/2006 a FINALE LIGURE ai nn. 14166/9768.

SI RILEVA IL RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO A SEGUITO DEL DECESSO DI *** DATO OSCURATO *** AVVENUTO IN DATA 02/05/2007

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 07/01/1989 fino al 08/07/2005), con atto stipulato il 07/01/1989 a firma di NOTAIO ROBERTO RICCI ai nn. 25748 di repertorio, trascritto il 26/01/1989 a FINALE LIGURE ai nn. 984/725.

*** DATO OSCURATO *** ACQUISTAVA DIRITTI PARI A 1/1 DI NUDA PROPRIETA', *** DATO OSCURATO *** ACQUISTAVA DIRITTI PARI A 1/1 DI USUFRUTTO.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A SEGUITO DI ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI DEPOSITATA IN COMUNE DI ANDORA in data 24/07/2025 PROT. N. 21809/2025 IL COMUNE AVEVA RISPOSTO QUANTO SEGUE.

“PREMESSO CHE IL COMUNE DI ANDORA È DOTATO DI STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE A FAR DATA DAL 23.05.1960 (PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE), PERALTRO NON ESTESO A TUTTO IL TERRITORIO, SI COMUNICA CHE NON RISULTA AGLI ATTI IL TITOLO ORIGINALE DEL FABBRICATO IN OGGETTO. I TITOLI EDILIZI SUCCESSIVI (2 INTERVENTI) NON RIGUARDANO LO SPECIFICO SUBALTERNO CHE NON È NEPPURE RAPPRESENTATO NEGLI ELABORATI DEGLI STESSI.”

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente l'immobile ricade in zona AMBITO RESIDENZIALE SATURO DI RIQUALIFICAZIONE - Re-S8. Norme tecniche di attuazione ed indici:
ART. 5 DELLE NORME DI CONFORMITA' E CONGRUENZA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

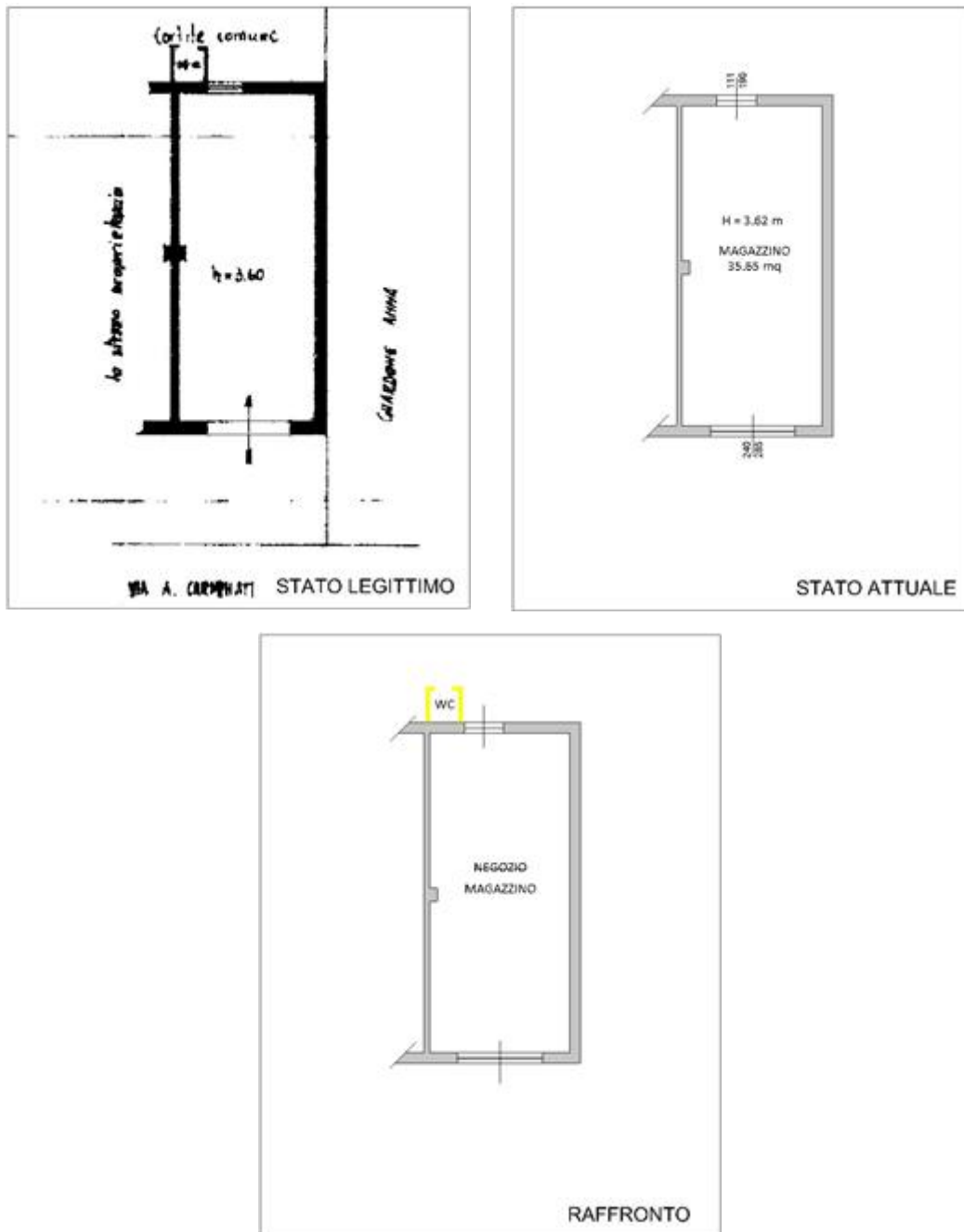
Sono state rilevate le seguenti difformità: PREMESSO CHE NON E' PRESENTE NELL'ARCHIVIO COMUNALE ALCUNA PRATICA EDILIZIA RELATIVA ALL'IMMOBILE IN OGGETTO, AI SENSI DELL'ART. 9-BIS DEL DPR 380/2001 LO STATO LEGGIOTTIMO E' RAPPRESENTATO DALLA PLANIMETRIA CATASTALE DI PRIMO IMPIANTO, CHE IN QUESTO CASO RISALE AL 1968. RISPETTO ALLA SUDETTA PLANIMETRIA IL MAGAZZINO NON RISULTA CONFORME POICHE' NON ESISTE PIU' UN PICCOLO WC POSTO SUL LATO EST CON ACCESSO DALL'ESTERNO DAL CORTILE COMUNE ED E' STATA VARIATA ANCHE LA DESTINAZIONE D'USO DA NEGOZIO A MAGAZZINO.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' MEDIANTE SCIA IN SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36-BIS

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

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE DI SCIA IN SANATORIA : €2.800,00
- OBLAZIONE : €516,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: **PRESENZA DI WC CON ACCESSO DALL'ESTERNO**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **REDAZIONE DI VARIAZIONE CATASTALE**

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

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE DI DOCFA COMPRESI DIRITTI CATASTALI: € 600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ANDORA VIA ALESSANDRO CARMINATI 116

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a ANDORA VIA ALESSANDRO CARMINATI 116, della superficie commerciale di **42,43** 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 ***)

L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO E' UN MAGAZZINO POSTO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO SITO IN VIA ALESSANDRO CARMINATI N. 116 COSTITUITO DA 3 PIANI FUORI TERRA DI CUI IL PIANO TERRA ADIBITO A MAGAZZINI E UN BOX E I PIANI PRIMO E SECONDO ADIBITI A RESIDENZA.

IL MAGAZZINO HA ACCESSO DA VIA A. CARMINATI TRAMITE DOPPIO SERRAMENTO METALLICO COSTITUITO DA BASCULANTE SUL LATO INTERNO E SARACINESCA ALL'ESTERNO DI LARGHEZZA 2,40 M E ALTEZZA 2.85 M IDONEE AL PASSAGGIO DI MEZZI MECCANICI. ESSO E' DOTATO DI FINESTRA IN LEGNO CON VETRO SINGOLO E TAPPARELLA CON CASSONETTO IN LEGNO SUL LATO RETROSTANTE CHE AFFACCIA SU CORTE. ALL'INTERNO IL PAVIMENTO E' IN BATTUTO DI CEMENTO E LE PARETI E IL SOFFITTO SONO INTONACATI E TINTEGGIATI DI COLO BIANCO.

IL MAGAZZINO HA ALTEZZA UTILE INTERNA 3,62 M E HA SUPERFICIE CALPESTABILE DI 35,65 MQ.

ESSO INOLTRE E' DOTATO DI UN PUNTO LUCE CENTRALE COSTITUITO PLAFONIERA LINEARE CON TUBI NEON.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 465 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 35 mq, rendita 124,72 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO CARMINATI 116, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DA BOX A MAGAZZINO IN ATTI DAL 01/09/2008
L'ATTUALE SUB. 18 DERIVA DALLA SOPPRESSIONE DEL SUB. 4 CHE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987 ERA UN C/1 (NEGOZIO) VARIATO PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IL 13/07/1999 IN C/6 (BOX) E POI SOPPRESSO PER GENERARE IL SUB. 18 NEL 01/09/2008 PER ULTERIORE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN C/2 (MAGAZZINO).



VISTA DEL FABBRICATO DA SUD-OVEST



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO EST



IL MAGAZZINO

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 ALBENGA E IMPERIA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ORTOFOTO CON INDICAZIONE DEL FABBRICATO



ORTOFOTO DI DETTAGLIO

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MAGAZZINO	42,43	x	100 %	=	42,43
Totale:	42,43				42,43



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

PER LA STIMA DEL BENE IN OGGETTO, DATO LO STATO ATTUALE DEL MERCATO IMMOBILIARE, NON È POSSIBILE RIFERIRSI AI SISTEMI DETTATI DALL' ESTIMO, IN QUANTO IL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI NON È PIÙ BASATO SULLA RENDITA EFFETTIVA, MA SULLA LORO UBICAZIONE, CONSISTENZA E SULLA COMMERCIALIZZABILITÀ DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO; NONCHÉ SULL'

OFFERTA E SULLA RICHIESTA DI BENI SIMILI CHE IL MERCATO ESPRIME IN QUEL DATO MOMENTO. IN DIPENDENZA DI CIÒ OGGI LA STIMA SI EFFETTUA ATTRAVERSO UN' INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE, ATTRAVERSO L'ESPERIENZA PERSONALE E LA CONOSCENZA DEI LUOGHI.

PER QUESTA TIPOLOGIA DI BENI È STATA SCELTA LA STIMA DIRETTA COMPARATIVA E LA STIMA A CORPO; LA MEDIA DEI RISPETTIVI VALORI CONSENTE DI OTTENERE I VALORI DI STIMA.

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE IN OGGETTO È STATO DESUNTO SULLA BASE DI UN'APPROFONDIRITA INDAGINE ESPERITA SUL MERCATO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI ANDORA (SV), DERIVANTE DA UNO STUDIO DI COMPARAZIONE ESEGUITO SU UNITÀ IMMOBILIARI SIMILI, VENDUTE E/O IN VENDITA, TENENDO CONTO NELLO SPECIFICO DELLA ZONA DI UBICAZIONE, DELL'EPOCA COSTRUTTIVA, DELLE DIMENSIONI E DELLO SVILUPPO DELL'UNITÀ E DELLE SUE PERTINENZE, DELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DI FINITURA, DELL'ESPOSIZIONE E PROSPICIENZA, DELLE MODALITÀ D'ACCESSO, DELLO STATO DI MANUTENZIONE E DELLE DOTAZIONI DEL FABBRICATO, NONCHÉ DI TUTTE QUELLE CIRCOSTANZE CHE POSSONO INFLUIRE SULLA DETERMINAZIONE DEL VALORE IN CONDIZIONI DI LIBERA CORRENTE COMMERCIALIZZABILITÀ, TRA CUI ANCHE L'EVENTUALE NECESSITÀ DI OPERE DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di SAVONA, conservatoria dei registri immobiliari di FINALE LIGURE, ufficio tecnico di ANDORA, agenzie: ANDORA E ON LINE, osservatori del mercato immobiliare BORSINO IMMOBILIARE E 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	cantina	42,43	0,00	30.000,00	30.000,00
				30.000,00 €	30.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.916,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 26.084,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 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:	€. 23.475,60
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:	€. 17.606,70

data 25/02/2026

il tecnico incaricato
Francesca Buffa