

## INTEGRAZIONE ESTIMATIVA AL LOTTO 2



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 34/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dr. Atzeni Davide

CUSTODE:

Dr.ssa Manuela Aruta

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/03/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Lorenzo Aicardi**

CF:CRDLNZ62L24G870U

con studio in SAVONA (SV) VIA ANTONIO GRAMSCI, 6/A

telefono: 0039019852590

email: [lorenzo.aicardi@libero.it](mailto:lorenzo.aicardi@libero.it)

PEC: [lorenzo.aicardi@geopec.it](mailto:lorenzo.aicardi@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 34/2025

## LOTTO 2

### Premessa

La corrente integrazione di stima è afferente **al solo Corpo A del Lotto 2 – Villa unifamiliare** - al fine di ricomprendere anche il piano interrato dell'immobile, precedentemente reso ignoto durante il processo di stima. L'aggiornamento fa seguito a quanto disposto dal giudice dell'esecuzione con ordinanza del 27.01.2026 al fine di tenere conto delle circostanze rappresentate nel rapporto dello stimatore del 24.01.2026.

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

**A Villa singola** a QUILIANO via XXV Aprile 44, della superficie commerciale di **163,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'oggetto dell'integrazione di stima giudiziaria in itinere consiste nel cespite denominato Corpo A del Lotto 2, ubicato nel Comune di Quiliano. La zona è denominata Centro/Capoluogo situata nell'entroterra a circa 3 Km dalla litoranea Via Aurelia, quale nucleo amministrativo, sviluppata lungo il torrente Quiliano. Una zona prevalentemente residenziale e agricola, nota storicamente per la produzione di albicocche. L'immobile in itinere è una villa unifamiliare indipendente disposta su due piani fuori terra con un piano interrato (quest'ultimo oggetto dell'integrazione di stima in itinere), con ampia corte scoperta pertinenziale intorno su tutti i lati, costituente un unico compendio immobiliare cintato [insieme ai Corpi B e C del medesimo Lotto 2] con accesso sia carraio che pedonale dalla Via XXV Aprile civ. 44. L'area in esame è individuata come un quadrilatero territoriale collocato tra l'autostrada dei Fiori Genova-XXMiglia e l'omologa linea ferroviaria, a circa 400 metri in linea d'aria dal Palazzo comunale, circa 3 Km dalla litoranea Via Aurelia e circa 5 chilometri dalla città capoluogo di Savona. Trattasi di zona semiperiferica con un grado di urbanizzazione medio-basso (32,8 fabbricati/Kmq), traffico veicolare leggero, con tipologia immobiliare prevalente di abitazioni civili, posta a confine con zona agricola con assenza di servizi commerciali nelle immediate vicinanze. Il più vicino casello autostradale dista circa 2 Km, sull'interconnessione dei due tracciati autostradali A10 Genova-XXMiglia e A6 Torino-

Savona. La città di Quiliano è un comune della provincia di Savona posta nell'immediato entroterra di ponente tra il capoluogo e Vado Ligure, sulla riva sinistra della fertile piana del Torrente Quiliano, ad una quota altimetrica pressochè pari a quella del mare. La popolazione comunale conta circa 7.000 abitanti e sta registrando un progressivo incremento demografico. L'economia territoriale di Quiliano è attualmente incentrata su attività industriali, energetico e nel settore del deposito petrolifero, meccanico, alimentare e del legno, grazie anche alla vicinanza con Savona. Su parte del territorio comunale insiste la centrale termoelettrica Tirreno Power di Vado Ligure, quale una delle maggiori d'Italia ed il deposito costiero di oli minerali di Sarpom. Sul territorio viene inoltre praticata l'agricoltura con produzioni e coltivazioni di frutta (ben nota per le albicocche) e ortaggi. Discreta anche la produzione di olio di oliva e vino.

#### DESCRIZIONE GENERALE LOTTO 2 - CORPO A

Il Corpo A è individuato in una villetta indipendente unifamiliare con ampia corte scoperta in Via XXV Aprile civ. 44, costituente un gradevole compendio residenziale. Secondo la mappa satellitare di Google Maps la proprietà risulta ubicata in Via Valletta Bonelli, quale laterale di Via XXV Aprile. Zona D1 Periferica secondo la secondo la zonizzazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Dalla mappa catastale si rileva che alcuni terreni colpiti dalla corrente procedura esecutiva sono direttamente asserviti all'immobile ad uso residenziale (Corpo A): più precisamente i terreni distinti al NCT Fg. 51, particelle 1157, 1189, 1190 per una superficie complessiva pari a 34 mq e costituiscono parte della corte scoperta ad uso esclusivo dell'abitazione Corpo A, quale loro unica fungibilità. La proprietà è dotata di due accessi, di cui uno carrabile ed un altro pedonale. Il traffico della zona è limitato e locale. L'inquadramento urbanistico secondo il PUC vigente individua l'area in Ambito di Conservazione CE 60, area di produzione agricola. Il Corpo A è censito come di seguito presso gli Uffici catastali:

- NCEU: foglio 51, particella 78, subalterno 4, categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita euro 856,03, superficie catastale 146 mq, Via XXV Aprile n. 44 piano T-1, intestato a debitore esecutato, coerenze: a nord e est con corte esclusiva, a sud con Strada vicinale Nocian, a ovest con corte esclusiva;
- NCT: Fg 51, particella 1157, qualità Relitto Stradale, superficie 22 mq, senza rendita catastale, intestato al debitore, pervenuto all'attuale proprietà con Atto di Permute e

precisazione dati catastali a rogito Notaio Dr. Enrico Zanobini di Savona in data 19.10.2009; Rep. n. 30505, Racc. n. 9506;

- NCT: Fg 51, particella 1189, qualità Relitto Stradale, superficie 6 mq, senza rendita catastale, intestato al debitore, pervenuto all'attuale proprietà con Atto di Permute e precisazione dati catastali a rogito Notaio Dr. Enrico Zanobini di Savona in data 19.10.2009; Rep. n. 30505, Racc. n. 9506;
- NCT: Fg 51, particella 1190, superficie 6 mq, senza rendita catastale, intestato al debitore, pervenuto all'attuale proprietà con Atto di Permute e precisazione dati catastali a rogito Notaio Dr. Enrico Zanobini di Savona in data 19.10.2009; Rep. n. 30505, Racc. n. 9506.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1 ed ha un'altezza interna di 270 cm.

Identificazione catastale:

foglio 51 particella 78 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 856,03 Euro, indirizzo catastale: via XXV Aprile 44, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di compravendita

Coerenze: a nord e est con corte esclusiva, a sud con Strada vicinale Nocian, a ovest con corte esclusiva

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

---

### **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, registrata il 03/08/2007 a Notaio F. Ruegg Savona ai nn. 2342/9979, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 800000,00

Importo capitale: 400000,00

Durata ipoteca: 44 anni

ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 14/08/2009 a Savona ai nn. 1368/9038, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 343408,38

Importo capitale: 171704,19

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 06/04/2018 a Savona ai nn. 419/3192, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 350000,00

Importo capitale: 240286,36

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 05/04/2019 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 432/3440 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione.

Importo ipoteca: 40992,54

Importo capitale: 20496,27

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 13/06/2023 a firma di Agenzia delle Entrate - Concessione ai nn. 617/6159 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* derivante da ipoteca conc. amministrativa - riscossione.

Importo ipoteca: 313167,46

Importo capitale: 156583,73

ipoteca **legale** attiva, registrata il 18/12/2024 a Savona ai nn. 1409/12542, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* derivante da ipoteca conc. amministrativa - riscossione.

Importo ipoteca: 75036,78

Importo capitale: 37518,39

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 19/03/2025 a Savona ai nn. 1992/2572, a favore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* derivante da verbale di pignoramento immobile

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. **0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. **0,00**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/08/2007), con atto stipulato il 01/08/2007 a firma di Notaio Federico Ruegg ai nn. 35666/15 di repertorio

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **RC/60-1999**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per lavori di ristrutturazione di abitazione unifamiliare con ampliamento inferiore al 20% per adeguamento igienico sanitario, presentata il 20/09/2001 con il n. RC/60-1999 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 2 Corpo A abitazione

DIA in variante N. **938**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per lavori di ristrutturazione abitazione

unifamiliare con ampliamento inferiore 20%, presentata il 30/01/2007 con il n. 938 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 2 Corpo A abitazione

DIA in variante N. **11152**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per lavori di ristrutturazione abitazione unifamiliare con ampliamento inferiore 20%, presentata il 20/01/2008 con il n. 11152 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 2 Corpo A abitazione

Certificato di agibilità dell'immobile N. **6227**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* presentata il 15/06/2009 con il n. 6227 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 2 Corpo A abitazione

Autorizzazione edilizia N. **RA/140-2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per lavori di progetto autorimessa pertinenziale interrata in località Valletta Bonelli, presentata il 09/04/2002 con il n. RA/140-2000 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 2 Corpo C autorimessa

DIA in variante N. **939**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per lavori di variante alla costruzione dell'autorimessa interrata, presentata il 30/01/2007 con il n. 939 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 2 Corpo C autorimessa

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

PUC vigente l'immobile ricade in zona ambito di conservazione CE 60 - aree di riqualificazione agricola

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### GIUDIZIO DI CONFORMITÀ LOTTO 2 - CORPO A

Il processo di Due Diligence Immobiliare ed audit documentale (vedi atti edilizi già allegati) è stato condotto dallo scrivente stimatore personalmente presso l'Ufficio tecnico Edilizia privata del Comune di Quiliano e successivamente replicato in occasione dell'integrazione di stima in itinere. Dal primo riscontro tra lo stato di fatto ed i fascicoli edilizi rinvenuti presso l'archivio comunale, la situazione sotto il profilo edilizio-urbanistico risulta non conforme ma regolarizzabile con presentazione di pratiche edilizie onerose per la regolarizzazione di alcune opere interne e di sanatoria edilizia per il piccolo locale tecnico ad uso caldaia termica posto al piano terra. Dal secondo riscontro, in relazione al piano interrato ispezionato in data 14.02.2026, emerge che tale piano risulta essere privo di titolo edilizio, non conforme e non regolarizzabile. Detta situazione prevede il ripristino dei luoghi come da autorizzazioni già rilasciate, mediante il tombamento della scala dipartente dal piano terra con chiusura in muratura definitiva e rendendo il sottostante piano interrato totalmente chiuso ed inaccessibile, non utilizzabile e, di conseguenza, escludendolo dal calcolo della volumetria e

della superficie utile dell'immobile. Di fatto, tale piano diverrà un "vuoto tecnico" non calcolabile ai fini urbanistici. L'intervento di regolarizzazione prevede la demolizione delle partizioni interne ora presenti al piano interrato, dei pavimenti compreso massetto di sottofondo, della scala di collegamento in muratura e degli impianti con chiusura in muratura del solaio dell'attuale vano scala e smaltimento a discarica dei materiali derivanti dagli smontaggi e demolizioni, con presentazione di pratica edilizia a firma di tecnico abilitato atta a sanare l'abuso. Sotto il profilo tributario-catastale, la situazione risulta non conforme ma regolarizzabile mediante variazione catastale con procedura Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni ed inserimento del locale tecnico, come da precedente stima. 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 atto di compravendita con rogito Notaio Dr. Federico Ruegg di Savona in data 01 agosto 2007, Rep. N. 35666, Racc. N. 15365, registrato a Savona il 03.08.2007 al N. 3495, trascritto a Savona il 03.08.2007 ai nn. 9978/5593 (vedi allegazioni).

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: opere interne, assenza di titolo per il locale tecnico (caldaia) e piano interrato abusivo.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile, escluso il piano interrato.**

Costi di regolarizzazione:

pratiche edilizie in sanatoria con sanzione amministrativa e spese tecniche: €.12.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 2 Corpo A abitazione.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni ed inserimento locale tecnico (caldaia).

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

Costi di regolarizzazione:

pratica DOCFA: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 2 Corpo A abitazione

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



**DESCRIZIONE DETTAGLIATA LOTTO 2 - CORPO A**

L'immobile ha una superficie complessiva commerciale vendibile di 163,38 mq comprensiva di locale principali, terrazzo e pertinenza scoperta, calcolata secondo il criterio della superficie esterna lorda (SEL), costituita da sei vani ed accessori con un locale tecnico (caldaia) al piano terra e un terrazzo al piano primo. Al piano interrato, ad oggi raggiungibile mediante una scala in muratura dipartente dal piano terra, vi è un corridoio con un piccolo ripostiglio, tre camere ed un bagno. La superficie del piano interrato non concorre alla formazione della superficie commerciale in quanto sotto l'aspetto edilizio risulta non conforme, abusiva e non regolarizzabile – vedere Giudizio di Conformità.

L'epoca di edificazione dell'edificio risale all'anno 2009 a seguito di un organico intervento di ristrutturazione edilizia di un'antica casa esistente con ampliamento volumetrico, come da reperti documentali provenienti dall'archivio comunale. La struttura del fabbricato è in muratura portante, orizzontamenti strutturali in laterocemento, tamponature esterne in laterizio e le partizioni interne in mattoni. La struttura a tetto ha una orditura portante in legno a falde inclinate con manto di copertura in tegole marsigliesi. L'ispezione presso l'immobile è stata effettuata in data 20.05.2025 e successivamente in data 14.02.2026, alla presenza del co-debitore esecutato e del custode giudiziario. Le facciate esterne dell'edificio sono intonacate e rifinite con tinteggiatura colore giallo in discreto stato conservativo. L'immobile dispone di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano di città con generatore termico installato in dedicato locale tecnico posto al piano terra ed elementi radianti a parete in lega di alluminio mentre nei bagni sono presenti termo-arredi. E' presente l'impianto citofonico, impianto gas in cucina, impianto elettrico sottotraccia, impianto di allarme antifurto, impianto idraulico in cucina e bagni con scarichi fognari collegati alla rete comunale. Dai reperti documentali non si riscontra la presenza di atti attinenti alla certificazione energetica

dell'edificio. I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato con doppio vetro ed imposte come scuri. I pavimenti sono in pregevoli materiali ceramici come anche i rivestimenti murari in cucina e bagni. Le superfici murarie interne sono intonacate al civile e rifinite con tinteggiatura moderna con effetto marmoreo. Alla data dell'ispezione si è proceduto al completo rilievo metrico e fotografico. L'immobile risultava libero e completamente arredato. Lo stato manutentivo del bene è definibile buono, 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: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tante meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo. I terreni censiti al NCT e facenti parte della corte scoperta del Corpo A hanno una superficie complessiva di 34 mq e la loro fungibilità è individuata in porzione di camminamento e piccole aiuole poste all'interno della recinzione di proprietà. Trattandosi di aree di pertinenza di edifici urbani aventi superfici inferiori a 5.000 mq non è necessario ottenere i relativi Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU).



Vista dell'immobile



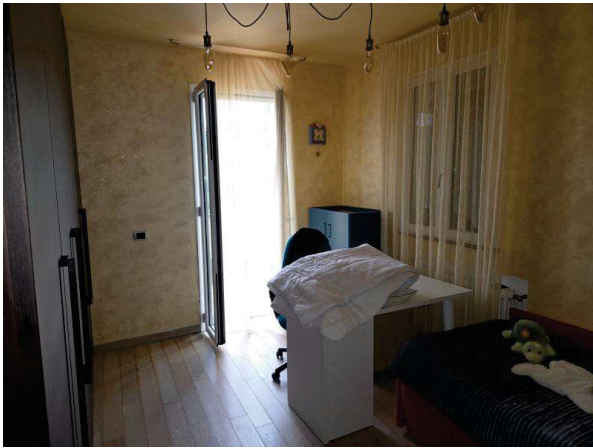
Piano primo



Piano primo



Piano primo



Piano primo



Piano terra



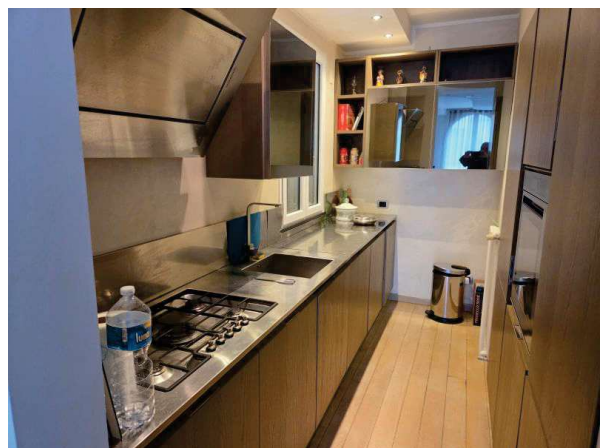
Piano terra



Piano terra



Piano terra



Piano terra



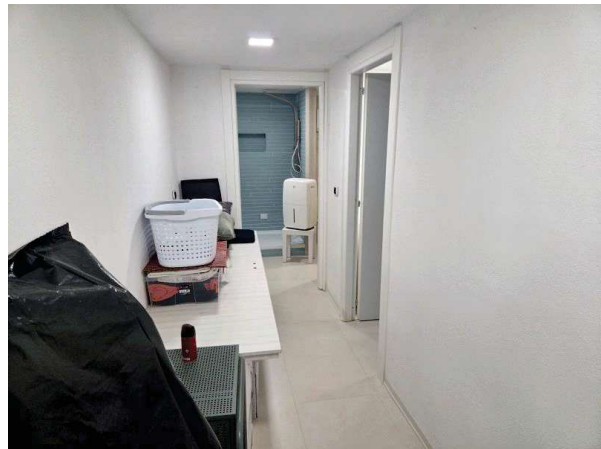
Scala di accesso al piano interrato



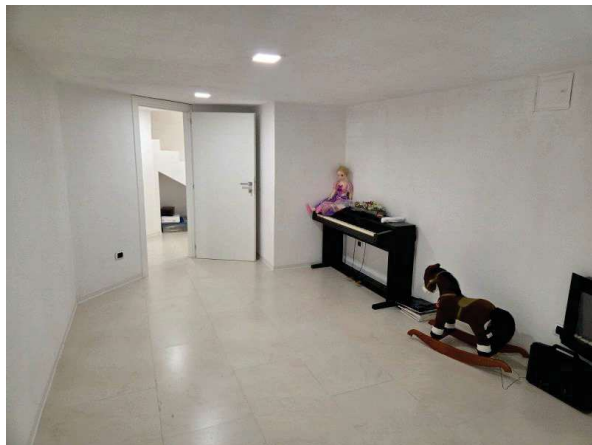
Piano interrato



Piano interrato



Piano interrato



Piano interrato



Piano interrato



Piano interrato



Piano interrato



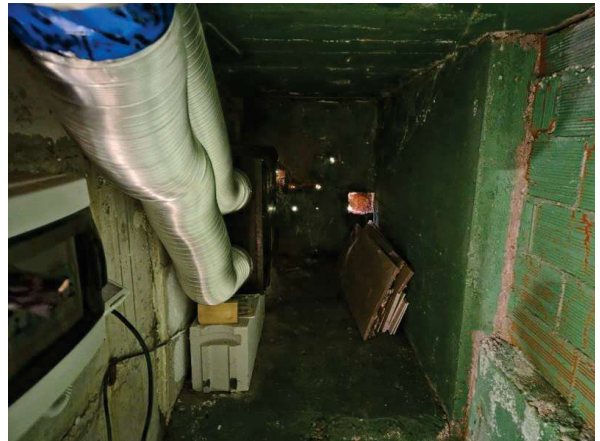
Piano interrato



Piano interrato



Piano interrato



Piano interrato



Piano interrato



Piano interrato

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### SERVIZI

farmacie  
municipio  
negozi al dettaglio



### COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m  
autostrada distante 400 m



### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



**CONSISTENZA**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali principali	136,85	x	100 %	=	136,85
terrazzo	22,90	x	25 %	=	5,73
pertinenza scoperta	208,00	x	10 %	=	20,80
<b>Totale:</b>	<b>367,75</b>				<b>163,38</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONE**

Procedimento di stima: *vedi sotto*

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 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.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE

Attenendosi a quanto citato nell'atto di pignoramento, i beni colpiti dalla procedura sono tre terreni che, come precedentemente accennato, fungono come parte della corte scoperta ad uso esclusivo della casa (Corpo A). Più precisamente trattasi di terreni censiti al NCT Fg. 51, particelle 1157, 1180, 1190, le cui superfici sono state calcolate nell'ambito della superficie commerciale complessiva del corrente Corpo A (vedi allegazioni grafiche). Lo scopo della corrente consulenza estimativa giudiziaria immobiliare è individuare il valore di mercato, 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 esecuzione immobiliare il valore di mercato è finalizzato a stabilire il prezzo di base d'asta e per chi partecipa la cifra massima a cui rilanciare. Si è adottato il procedimento del metodo del confronto di mercato, quale metodo estimativo finalizzato a determinare il valore attraverso la logica comparazione del bene da valutarsi con altri beni appartenenti allo stesso segmento di mercato e che per

caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono assimilabili al bene in oggetto. Per la rilevazione dei dati immobiliari si è proceduto alla consultazione dei più rappresentativi borsini immobiliari (BorsinoPro quale piattaforma di valutazioni professionali, Requot, OMI de Agenzia delle Entrate e Comparabilitalia) per il segmento di mercato in esame, ossia, abitazione di tipo civile, categoria catastale A/7. Tale categoria catastale identifica le abitazioni in villini. Un villino, secondo la definizione catastale, è un fabbricato, anche se suddiviso in più unità immobiliari, che presenta caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture tipiche di un'abitazione civile o economica. Inoltre, deve essere dotato, per tutte o parte delle unità, di aree esterne ad uso esclusivo, come giardini o cortili.

Dapprima, come da consuetudine dello scrivente stimatore, si ritiene utile tracciare un profilo sull'andamento del mercato immobiliare locale, di Quiliano, con analisi e prospettive.

Il mercato immobiliare di Quiliano, in Provincia di Savona, presenta un quadro dinamico e in evoluzione, caratterizzato da tendenze divergenti tra i settori delle compravendite e delle locazioni residenziali. A giugno 2025, il prezzo medio di vendita degli immobili residenziali ha registrato una lieve flessione, mentre i canoni di affitto hanno mostrato un incremento significativo. Questa discordanza suggerisce un potenziale spostamento delle dinamiche di mercato, forse influenzato da una maggiore attrattività del mercato delle locazioni o da sfide legate all'acquisto di proprietà. Il segmento commerciale, al contrario, mantiene valori stabili. Le prospettive a lungo termine per il mercato immobiliare di Quiliano appaiono favorevoli, sostenute da iniziative di pianificazione urbanistica strategica che puntano sul turismo sostenibile e sull'entroterra. A ciò si aggiungono ingenti investimenti infrastrutturali a livello provinciale e regionale, destinati a migliorare la connettività e a stimolare l'economia locale. La relativa accessibilità economica di Quiliano rispetto alle medie provinciali e regionali ne accresce l'attrattiva, rendendola una località interessante sia per i potenziali residenti che per gli investitori strategici in cerca di valore e opportunità di rendimento da locazione.

Nella panoramica del mercato immobiliare di Quiliano, questo si distingue per un mercato immobiliare con caratteristiche proprie, influenzate sia da dinamiche locali che da contesti provinciali e regionali più ampi. Nel mese di giugno 2025 il mercato immobiliare residenziale di Quiliano mostra tendenze distinte tra compravendita e locazione. Per quanto riguarda le vendite residenziali, il prezzo medio richiesto riflette una diminuzione del 3,58% rispetto a giugno 2024. La gamma di prezzi è piuttosto ampia, spaziando da 373 euro/mq a 5.638 euro/mq, il che indica una varietà di tipologie immobiliari, dalle soluzioni più economiche o rurali a quelle di pregio. In netto contrasto, il settore delle locazioni residenziali ha visto un

incremento significativo. Il canone medio richiesto per gli immobili in affitto, segnando un aumento dell'11,17% rispetto a giugno 2024. Anche per gli affitti, la forbice di prezzo è ampia, con valori che vanno da 4,84 euro/mq a 22,47 euro/mq. L'analisi dei dati evidenzia una chiara divergenza nelle traiettorie del mercato residenziale. Mentre i prezzi di vendita mostrano una tendenza al ribasso, i canoni di locazione sono in forte crescita. Questa dinamica può essere interpretata come un indicatore di diversi fattori in gioco. Un possibile elemento è la pressione sull'accessibilità all'acquisto: tassi di interesse sui mutui più elevati, seppur non specificamente dettagliati per Quiliano, sono un fattore macroeconomico che può spingere i potenziali acquirenti verso il mercato dell'affitto che, tuttavia, è estraneo alla corrente procedura esecutiva. Questo aumenta la domanda di locazioni, giustificando l'aumento dei canoni. Allo stesso tempo, il calo dei prezzi di vendita potrebbe scoraggiare alcuni investitori speculativi, ma l'aumento dei rendimenti da locazione rende il mercato degli affitti più attraente per gli investitori orientati al reddito. Questa situazione suggerisce che, nel breve termine, Quiliano potrebbe essere un mercato più interessante per generare entrate passive attraverso gli affitti piuttosto che per ottenere rapidi guadagni di capitale dalla rivendita. Le quotazioni immobiliari a Quiliano variano notevolmente a seconda della tipologia di proprietà e dello specifico tassello urbanistico all'interno del territorio. La frazione di Valleggia si distingue come un'area di particolare interesse e dinamismo, rappresentando circa il 24% di tutte le transazioni immobiliari a Quiliano. La notevole attività in Valleggia suggerisce che si tratta di un sotto-mercato altamente desiderabile e liquido all'interno di Quiliano. La sua posizione centrale e la vicinanza ai servizi e al mare sono probabilmente le principali forze propulsive di questa attrattività. La concentrazione di un'ampia percentuale di annunci in una specifica fascia di prezzo indica una forte domanda per proprietà in quel segmento di valore. La dinamicità di Valleggia, con il suo elevato volume di transazioni, può essere considerata un indicatore chiave per il mercato immobiliare complessivo di Quiliano. La sua vitalità suggerisce una maggiore liquidità e una domanda potenzialmente più costante rispetto ad altre aree. La presenza di diverse tipologie abitative, dagli appartamenti alle case indipendenti, indica un'attrattiva diversificata che soddisfa le esigenze di vari profili di acquirenti, dalle giovani coppie alle famiglie in cerca di spazi più ampi. Il profilo demografico e socio-economico di Quiliano fornisce un contesto essenziale per comprendere le dinamiche del suo mercato immobiliare. La popolazione di Quiliano è stata registrata a 6.863 abitanti nel 2024 mentre un'altra fonte riporta 7.424 abitanti. Nonostante la leggera discrepanza, entrambi i dati

indicano una comunità di dimensioni moderate e relativamente stabile. Il reddito annuale medio a Quiliano era di 22.143 euro nel 2022. Borsino Immobiliare classifica il livello di reddito di Quiliano come "Medio Alto". Questo indicatore economico è fondamentale per valutare la capacità di spesa della popolazione locale. Un aspetto rilevante è l'elevata percentuale di proprietà immobiliari: circa il 69% delle 4.173 unità abitative residenziali a Quiliano sono di proprietà. Questo dato è un forte indicatore della solidità economica della comunità e della stabilità del suo tessuto sociale. Un reddito medio-alto associato ad un'elevata percentuale di case di proprietà sono segnali di una comunità economicamente sana e stabile. Questa stabilità si riflette sul mercato immobiliare in diversi modi. Un alto tasso di proprietà spesso implica un mercato di rivendita meno volatile, poiché un minor numero di immobili viene scambiato frequentemente. Ciò può contribuire alla stabilità o al leggero calo dei prezzi di vendita osservato, poiché la nuova domanda potrebbe essere assorbita da unità ristrutturate o da nuove costruzioni limitate, piuttosto che da un elevato volume di vendite di case esistenti. Il livello di reddito medio-alto suggerisce che i residenti hanno la capacità finanziaria per investire in proprietà di qualità, sostenendo la domanda di abitazioni moderne ed efficienti dal punto di vista energetico, come evidenziato dalle offerte di nuove costruzioni e ristrutturazioni. Il mercato di Quiliano è quindi probabilmente guidato da esigenze residenziali a lungo termine piuttosto che da speculazioni a breve termine. Questa stabilità intrinseca, supportata da una popolazione finanziariamente solida, rende Quiliano un luogo attraente per gli investimenti a lungo termine nel settore delle locazioni, soprattutto considerando l'aumento dei canoni di affitto. L'analisi dell'evoluzione storica dei prezzi e della dinamicità del mercato fornisce una comprensione approfondita delle forze in atto a Quiliano. L'andamento dei prezzi residenziali nel periodo recente mostra una chiara dicotomia tra vendite e affitti. La comprensione della dinamicità del mercato e dei volumi di transazione è cruciale per valutare la liquidità e la salute complessiva del settore immobiliare di Quiliano. La classificazione del mercato ha caratteristiche di "dinamicità media" ed implica che gli immobili vengono acquistati e venduti a un ritmo ragionevole, evitando sia un eccesso di offerta che una grave carenza. Le valutazioni indicano un interesse sostenuto nel mercato, poiché queste sono un prerequisito tipico per le operazioni immobiliari. Tale dato suggerisce un livello sano di coinvolgimento nel mercato. Questi fattori, combinati con le tendenze dei prezzi osservate, delineano un mercato attivo e in fase di adattamento, piuttosto che bloccato o surriscaldato. Gli indicatori disponibili suggeriscono che il mercato immobiliare di Quiliano è sufficientemente liquido per sostenere gli investimenti e dimostra una certa solidità di base.

La dinamicità "media" può risultare attraente per gli investitori che cercano un mercato stabile, privo di volatilità estreme, il che consente strategie di ingresso e uscita più prevedibili. Il confronto diretto dei prezzi rivela immediatamente che Quiliano offre un vantaggio significativo in termini di accessibilità economica rispetto ai suoi vicini provinciali e regionali. I prezzi di vendita residenziali medi a Quiliano (1.641 euro/mq) sono notevolmente inferiori sia alla media provinciale di Savona (3.422 euro/mq) che alla media regionale della Liguria (2.679 euro/mq). Questo posiziona Quiliano come un punto di ingresso altamente attraente nel mercato immobiliare ligure, specialmente per gli acquirenti interessati alla prima casa o per gli investitori con budget più contenuti. Quiliano si posiziona quindi come una proposta di valore convincente. Può attrarre una fascia più ampia di acquirenti che cercano una residenza principale più accessibile e offre un solido argomento per gli investitori che privilegiano il reddito da locazione e la crescita del rendimento a lungo termine rispetto all'apprezzamento immediato del capitale, soprattutto se confrontato con le aree costiere più costose della provincia di Savona. Ciò rende Quiliano una località strategica per gli investimenti per coloro che desiderano capitalizzare sulla ripresa complessiva del mercato regionale partendo da un punto di ingresso più accessibile. In relazione ai fattori che influenzano il mercato immobiliare di Quiliano vi sono una serie di fattori chiave, tra cui la pianificazione urbanistica, i progetti infrastrutturali e il settore turistico.

Pertanto, a conclusione della presente analisi, il mercato immobiliare di Quiliano si presenta come un contesto complesso ma ricco di opportunità. La divergenza tra un leggero calo dei prezzi di vendita residenziali e un marcato aumento dei canoni di locazione suggerisce una crescente domanda di soluzioni abitative in affitto, probabilmente legata a fattori di accessibilità all'acquisto e a una maggiore attrattività per gli investitori orientati al reddito. Questa dinamica rende Quiliano particolarmente interessante per chi cerca rendimenti da locazione stabili e in crescita. La posizione di Quiliano, con prezzi di acquisto significativamente inferiori rispetto alla media provinciale e regionale, la rende una località accessibile e competitiva all'interno del panorama ligure. La sua classificazione come mercato a "dinamicità media", supportata da un numero consistente di valutazioni immobiliari, indica un'attività di mercato sana e una buona liquidità. I piani urbanistici comunali, con un focus strategico sul turismo sostenibile e agricolo, delineano una chiara direzione di sviluppo che valorizzerà le proprietà con caratteristiche rurali, storiche o eco-compatibili. Parallelamente, gli ingenti investimenti infrastrutturali previsti per la provincia di Savona, in particolare il potenziamento della strada Savona-Quiliano-Vado Ligure, miglioreranno notevolmente la

connettività, aumentando l'attrattiva residenziale e commerciale del Comune. In sintesi, Quiliano offre un'opportunità strategica per gli investitori che mirano a capitalizzare sulla crescita del settore turistico e sul miglioramento infrastrutturale, con un potenziale di apprezzamento del valore a lungo termine e rendimenti da locazione superiori. Per i residenti, rappresenta una scelta più accessibile per l'acquisto di una prima casa o per la ricerca di un affitto in un contesto in evoluzione, che bilancia sviluppo e preservazione del territorio.

Sulla base dei dati forniti dalle sorgenti informative professionali tra le più autorevoli di settore, Geopoi de l'Agenzia delle Entrate, BorsinoPro e Requot, si rileva che nell'ultimo periodo analizzato e per il segmento di mercato di riferimento, il relativo tracciamento della curva dei prezzi di immobili simili a quello in esame, effettivamente trasferiti e compravenduti, variano all'interno di uno spread compreso tra **1.487 Euro/mq** e **2.300 Euro/mq**, riferiti alla microzona catastale di riferimento D1 Zona Periferica/Via Torcello/Via San Pietro/Via Briano/Via Diaz/Via Bellotto/Via De Litta/Via Termi/Loc. Pilalunga. Il livello delle quotazioni di zona - settore residenziale - risulta inferiore al 12,92% rispetto alla media comunale ed il dato è un indicatore del grado di attrattività della zona.

La stima con il metodo del confronto attraverso la ricerca dei beni comparabili è una metodologia incentrata sulla rilevazione dei dati immobiliari che NON DEVE basarsi solo sulle attuali offerte di vendita, caratterizzate dall'*Inizial Asked Price*, ovvero offerte che identificano l'aspettativa o la volontà del solo venditore, bensì deve basarsi – prevalentemente – sui prezzi già contrattati [e non valori]. Il Market Comparison Approach non si basa quindi sul panel di offerte attualmente in vendita [competitor] bensì si basa solo sui dati già contrattati e registrati presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari. In pratica, il mercato immobiliare italiano tra l'*Inizial Asked Price* [volontà del venditore] e *Final Asked Price* [prezzo registrato in Conservatoria] evidenzia una flessione dei prezzi che, mediamente, con diverse sfaccettature da area ad area, tende ad oscillare tra il 10 ed il 20%.

Di seguito il calcolo del prezzo medio. *“Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018, Cap. 5, par. 4.2). In tale segmento di mercato di immobili, per l'asset in oggetto si individua il congruo prezzo pari a **2.165 euro/mq** di superficie, in ragione dello stato conservativo dell'immobile (organicamente e recentemente ristrutturato), esposizione, panoramicità e il normo-dimensionamento rispetto alla metratura più assorbita dal mercato, attestandosi nel terzo quartile Q3 di insieme della distribuzione dei valori rilevati.

Tale valore viene 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. Vengono esaminati l'indice di variazione del reddito pro capite in Liguria, i tempi medi di assorbimento del mercato immobiliare locale e 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 -1,8 %. Di seguito il calcolo:  $163,38 \text{ mq} \times 2.165 \text{ euro/mq} = 214.973,46 \text{ euro} \times 0,982 = \mathbf{347.351 \text{ euro}}$ , corrispondente ad un prezzo di **2.126,03 euro/mq** di superficie. Le prospettive del settore immobiliare continuano ad essere vincolate soprattutto a tre fattori: reprezzamento, sostegno della domanda interna e rinnovamento qualitativo dell'offerta. Quali principali fattori incidenti decrementali sono individuabili nell'ampia presenza di immobili nello stesso segmento di mercato e la non vicinanza di servizi commerciali mentre la scarsità di posteggio auto è comune a tutte le zone indagate a causa della conformità corografica del territorio comunale.

L'analisi del mercato ci dà spunto per una osservazione granulare del mercato immobiliare di ville e villini a Quiliano dal 2010 al 2025, mostrando una dinamica influenzata da vari fattori, inclusi trend nazionali e specificità locali. Negli ultimi anni, si è osservato un aumento della domanda, specialmente per immobili con caratteristiche specifiche come sostenibilità e ampi spazi esterni. Le previsioni per il corrente 2025 indicano una crescita moderata delle compravendite e dei prezzi, con un'attenzione crescente verso soluzioni abitative che rispondano alle esigenze di chi cerca tranquillità e contatto con la natura, tipiche di un contesto come Quiliano. Nel dettaglio, dal 2010 al 2015 il mercato immobiliare ha subito l'influenza della crisi economica globale, con una contrazione delle compravendite e una maggiore cautela negli investimenti. Tuttavia, ville e villini in zone tranquille e con ampi spazi verdi, come quelle di Quiliano, hanno mantenuto un certo appeal, soprattutto per chi cercava una seconda casa o una soluzione abitativa lontana dal caos cittadino. Dal 2016 al 2020 si è assistito a una ripresa del mercato, con una crescente domanda di immobili di prestigio e di soluzioni abitative che coniugassero comfort, modernità e contesto naturale. Quiliano, con la sua posizione strategica e la qualità della vita, ha beneficiato di questa tendenza. Dal 2020 al 2025 il mercato immobiliare ha continuato a crescere, trainato da una forte domanda e da tassi di interesse favorevoli. Le previsioni per il 2025 indicano una crescita moderata, con un aumento delle compravendite e dei prezzi, soprattutto per immobili che rispondono alle esigenze di sostenibilità e di ampi spazi, tipiche delle ville e dei villini di Quiliano. In sintesi, il mercato immobiliare di Quiliano per ville e villini ha mostrato una tendenza positiva nel periodo considerato, con una crescita della domanda e dei prezzi, specialmente per immobili che rispondono alle esigenze di chi cerca un contesto tranquillo e naturale, con ampi spazi e caratteristiche di sostenibilità. Le previsioni per il

corrente anno indicano una continuazione di questa tendenza, con una crescita moderata ma costante.

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 164 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. 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 valide offerte o trattative economiche formalmente 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. In conclusione, in questo preciso momento storico, ove le contrattazioni immobiliari sempre più spesso risultano determinate non già da condizioni oggettive ma condizioni soggettive, opportunistiche e/o viceversa da imprevedibili necessità di cassa e di veloce alienazione del cespite, occorre intervenire sul bene in fase di stima per coniugare correttamente le condizioni di “difesa del valore del bene” e quindi della corrente procedura esecutiva immobiliare con condizioni di

“buona appetibilità” sul mercato. Per lo specifico caso in esame non si individuano elementi che possano comprimere il valore dell’asset in itinere ed è agevole prevedere che tale circostanza contribuirà ad orientare il mercato o le offerte di aggiudicazione in direzione del cespite. Per quanto detto, la congruità 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. Le fonti informative consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Quiliano, agenzie locali, osservatorio del mercato immobiliare Comparabilitalia, Borsino Immobiliare Pro, Mercato Immobiliare, Requot, OMI Agenzia delle Entrate, Geopoi, Banca d’Italia, ISTAT, Nomisma e Scenari Immobiliari.

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITA’ 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 questo;
- 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 (LOTTO 2)

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	163,38	0,00	347.350,78	347.350,78
B	uso magazzino	11,95	0,00	8.451,52	8.451,52
C	autorimessa pertinenziale	72,62	0,00	61.065,85	61.065,85
				<b>416.868,15 €</b>	<b>416.868,15 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Non si ravvede la comoda ed economica divisibilità della quota

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € 48.100,00

**Valore di mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 368.768,15

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori a 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: € 331.891,34

**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: € 248.918,50

data 26.03.2026

il tecnico incaricato

Lorenzo Aicardi