



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 15/09/2025

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

PEC: lorenzo.aicardi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 34/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LAIGUEGLIA via Punta Tacuara 122/8, della superficie commerciale di **44,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DELLA ZONA L'oggetto della stima giudiziaria in itinere consiste in un cespite suddiviso ai fini procedurali in tre distinti lotti ed ubicati in due differenti Comuni, Laigueglia e Quiliano: Lotto 1 composto da un appartamento collocato in una palazzina condominiale a Laigueglia (SV), Lotto 2 costituito da un compendio immobiliare a Quiliano (SV) composto a sua volta da Corpo A per una villetta isolata con corte scoperta ad uso esclusivo, Corpo B da un magazzino pertinenziale, Corpo C da una autorimessa anch'essa pertinenziale seminterrata ed infine Lotto 3 composto da una piccola porzione di corte scoperta ad uso esclusivo del medesimo compendio Lotto 2.

Di seguito si relaziona in riferimento al Lotto 1, corpo unico, sito a Laigueglia (SV).

Trattasi di un appartamento collocato al piano secondo di una palazzina condominiale denominata "Casa Rosada" in Via Punta Tacuara civ. 122, int. 8. Zona Centrale/Lungomare/Centro secondo la zonizzazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. L'edificio è costituito da tre piani fuori terra più un attico la cui edificazione risale al 1961 ed è raggiungibile dalla zona di ponente della litoranea Via Aurelia in direzione Andora tramite una strada laterale (lato monte – Via Punta Tacuara) percorrendola per poche centinaia di metri raggiungendo una posizione altimetrica dominante. La zona presenta un grado di urbanizzazione molto alto con tipologia prevalente di abitazioni di tipo economico con preminente destinazione residenziale e scarsa disponibilità di parcheggio auto. L'immobile dista circa 1 Km dal centro cittadino di Laigueglia, circa 50 Km dal capoluogo Savona e solo poche centinaia di metri dalla passeggiata a mare e dagli stabilimenti balneari sull'arenile marino. Ora alcune note sulla città. Laigueglia è un comune posto nell'estremo ponente costiero della provincia di Savona e conta circa 1.700 abitanti residenti, ed è noto per essere uno dei "Borghi più Belli d'Italia". Si trova sulla Riviera Ligure di Ponente, tra Alassio e Andora, nella Baia del Sole, ed è caratterizzato da un'atmosfera marinara, con vicoli stretti detti "caruggi", piazzette che si affacciano sul mare e case colorate, che creano un'atmosfera suggestiva e romantica. Laigueglia è un centro rinomato per la vela,

regate nautiche ed altre attività sportive. In relazione alle spiagge, la località offre spiagge di sabbia fine ed un mare cristallino. L'economia territoriale basa la sua attività prevalentemente sul turismo e sulla pesca locale. È dotata di numerosi alberghi, ristoranti, bar, stabilimenti balneari e campeggio. Sulle colline è presente una rigogliosa vegetazione di macchia mediterranea, alternata a coltivazioni di ortaggi e frutta.

DESCRIZIONE GENERALE LOTTO 1

Il Lotto 1 è individuato in un appartamento composto da due vani ed accessori, posto al piano secondo, int. n. 8 di una palazzina condominiale denominata "Casa Rosada" articolato su tre piani fuori terra più un attico, in Via Punta Tacuara civ. 122. L'edificio è privo di impianto ascensore ed il traffico della zona è limitato e a servizio della zona, con scarsa disponibilità di posti auto ed in posizione sopraelevata rispetto alla litoranea Via Aurelia. L'inquadramento urbanistico secondo il P.R.G. vigente individua l'area nella Zona B3 ove l'edificazione è esclusivamente regolata da piani particolareggiati oppure lottizzazioni convenzionate, come da Norme di attuazione dello strumento urbanistico. La zona di Via Punta Tacuara è sottoposta alla tutela del vincolo ambientale e la definisce come di seguito: La fascia costiera di ponente del Comune di Laigueglia costituisce complesso paesistico di non comune bellezza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 8, scala unica, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 785 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 457,06 Euro, indirizzo catastale: via Punta Tacuara 6, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
Coerenze: vano scala, pianerottolo condominiale, altra proprietà, prospetto su Via Punta Tacuara ed altro prospetto su terreno confinante

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	44,07 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 214.050,87
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 214.050,87
Data di conclusione della relazione:	15/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 08/07/2024, con scadenza il 07/07/2028 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

L'attuale locatrice ha comunicato che lascerà libero l'immobile a far data 30 settembre 2025.

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 09/06/2009 a Finale Ligure ai nn. 977/6514, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 336000,00.

Importo capitale: 168000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 06/04/2018 a Finale Ligure ai nn. 456/3954, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 350000,00.

Importo capitale: 240286,36

ipoteca **legale** attiva, registrata il 21/09/2022 a Finale Ligure ai nn. 1334/12493, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione.

Importo ipoteca: 61443,62.

Importo capitale: 30721,81

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 19/03/2025 ai nn. 2450/2944, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobile

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:	€. 400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 9.358,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.024,00
Millesimi condominiali:	57/1000

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/05/2009), con atto stipulato il 12/05/2009 a firma di Notaio Elpidio Valentino ai nn. 46212/25899 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruire **N. 1198**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un condominio a Laigueglia in via Punta Tacuara, rilasciata il 09/03/1961 con il n. 1198 di protocollo

Permesso di costruire in sanatoria **N. 7994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di accertamento di conformità per opere interne eseguite in assenza di titolo edilizio, presentata il 08/05/2013 con il n. 7994 di protocollo.

Pratica edilizia n.135/13

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona zonizzazione B3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

GIUDIZIO DI CONFORMITA' LOTTO 1

Il processo di Due Diligence Immobiliare ed Audit Documentale (vedi atti edilizi allegati) è stato condotto dallo scrivente stimatore personalmente presso l'Ufficio tecnico Edilizia privata del Comune di Laigueglia. Dal riscontro tra lo stato di fatto ed i fascicoli edilizi rinvenuti presso l'archivio comunale, la situazione sotto il profilo edilizio-urbanistico risulta conforme. Infatti, in occasione dei lavori di ristrutturazione con modifica dell'assetto planimetrico e distributivo dell'alloggio è stato rilasciato dal Comune di Laigueglia Permesso di Costruire in Sanatoria per accertamento di conformità (vedi allegazioni). Dall'audit documentale non si riscontra il rilascio del certificato di abitabilità - ora agibilità - dell'edificio; tuttavia,

la mancanza di tale titolo riveste una irregolarità meramente amministrativa e non edilizia. Il Condominio può depositare pratica edilizia SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) per l'ottenimento dell'agibilità, fatto salvo sussistano in requisiti richiesti dalla norma in materia. Sotto il profilo tributario-catastale, invece, la situazione risulta non conforme ma regolarizzabile mediante variazione catastale Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni. 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. Elpidio Valentino di Alassio in data 12 maggio 2009, Rep. N. 46812, Racc. N. 25899, registrato ad Albenga il 08.06.2009 al N. 4096/1T, trascritto a Finale Ligure il 09.06.2009 ai nn. 6513/4591 (vedi allegazioni).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica DOCFA: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN LAIGUEGLIA VIA PUNTA TACUARA 122/8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LAIGUEGLIA via Punta Tacuara 122/8, della superficie commerciale di **44,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DELLA ZONAL oggetto della stima giudiziaria in itinere consiste in un cespite suddiviso ai fini procedurali in tre distinti lotti ed ubicati in due differenti Comuni, Laigueglia e Quiliano: Lotto 1 composto da un appartamento

collocato in una palazzina condominiale a Laigueglia (SV), Lotto 2 costituito da un compendio immobiliare a Quiliano (SV) composto a sua volta da Corpo A per una villetta isolata con corte scoperta ad uso esclusivo, Corpo B da un magazzino pertinenziale, Corpo C da una autorimessa anch'essa pertinenziale seminterrata ed infine Lotto 3 composto da una piccola porzione di corte scoperta ad uso esclusivo del medesimo compendio Lotto 2.

Di seguito si relaziona in riferimento al Lotto 1, corpo unico, sito a Laigueglia (SV).

Trattasi di un appartamento collocato al piano secondo di una palazzina condominiale denominata "Casa Rosada" in Via Punta Tacuara civ. 122, int. 8. Zona Centrale/Lungomare/Centro secondo la zonizzazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. L'edificio è costituito da tre piani fuori terra più un attico la cui edificazione risale al 1961 ed è raggiungibile dalla zona di ponente della litoranea Via Aurelia in direzione Andora tramite una strada laterale (lato monte – Via Punta Tacuara) percorrendola per poche centinaia di metri raggiungendo una posizione altimetrica dominante. La zona presenta un grado di urbanizzazione molto alto con tipologia prevalente di abitazioni di tipo economico con preminente destinazione residenziale e scarsa disponibilità di parcheggio auto. L'immobile dista circa 1 Km dal centro cittadino di Laigueglia, circa 50 Km dal capoluogo Savona e solo poche centinaia di metri dalla passeggiata a mare e dagli stabilimenti balneari sull'arenile marino. Ora alcune note sulla città. Laigueglia è un comune posto nell'estremo ponente costiero della provincia di Savona e conta circa 1.700 abitanti residenti, ed è noto per essere uno dei "Borghi più Belli d'Italia". Si trova sulla Riviera Ligure di Ponente, tra Alassio e Andora, nella Baia del Sole, ed è caratterizzato da un'atmosfera marinara, con vicoli stretti detti "caruggi", piazzette che si affacciano sul mare e case colorate, che creano un'atmosfera suggestiva e romantica. Laigueglia è un centro rinomato per la vela, regate nautiche ed altre attività sportive. In relazione alle spiagge, la località offre spiagge di sabbia fine ed un mare cristallino. L'economia territoriale basa la sua attività prevalentemente sul turismo e sulla pesca locale. È dotata di numerosi alberghi, ristoranti, bar, stabilimenti balneari e campeggio. Sulle colline è presente una rigogliosa vegetazione di macchia mediterranea, alternata a coltivazioni di ortaggi e frutta.

DESCRIZIONE GENERALE LOTTO 1

Il Lotto 1 è individuato in un appartamento composto da due vani ed accessori, posto al piano secondo, int. n. 8 di una palazzina condominiale denominata "Casa Rosada" articolato su tre piani fuori terra più un attico, in Via Punta Tacuara civ. 122. L'edificio è privo di impianto ascensore ed il traffico della zona è limitato e a servizio della zona, con scarsa disponibilità di posti auto ed in posizione sopraelevata rispetto alla litoranea Via Aurelia. L'inquadramento urbanistico

secondo il P.R.G. vigente individua l'area nella Zona B3 ove l'edificazione è esclusivamente regolata da piani particolareggiati oppure lottizzazioni convenzionate, come da Norme di attuazione dello strumento urbanistico. La zona di Via Punta Tacuara è sottoposta alla tutela del vincolo ambientale e la definisce come di seguito: La fascia costiera di ponente del Comune di Laigueglia costituisce complesso paesistico di non comune bellezza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 8, scala unica, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

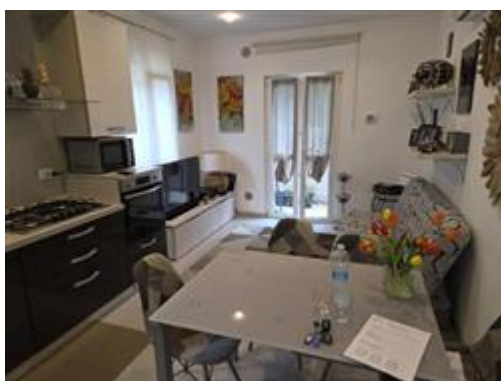
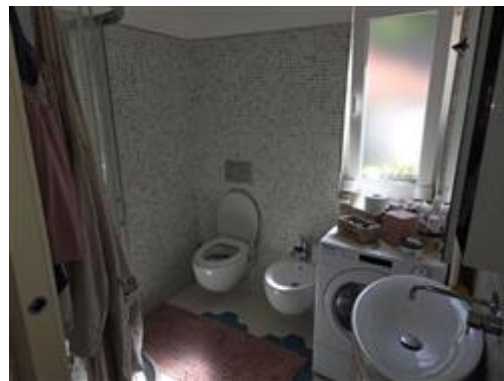
- foglio 4 particella 785 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 457,06 Euro, indirizzo catastale: via Punta Tacuara 6, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita

Coerenze: vano scala, pianerottolo condominiale, altra proprietà, prospetto su Via Punta Tacuara ed altro prospetto su terreno confinante

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

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 Alassio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m
ferrovia distante 500 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un appartamento ristrutturato nel 2013 ed avente superficie complessiva commerciale vendibile di 44,07 mq (vedi allegazioni grafiche), calcolata secondo il criterio della superficie esterna lorda (SEL), costituita da due vani, accessori con balcone. L'epoca di edificazione dell'edificio risale al 1961, come da reperti documentali acquisti dall'archivio comunale. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, orizzontamenti portanti in laterizio armato, tamponature esterne in laterizio a cassa vuota isolante con aria secca e partizioni interne in mattoni, come

da tipologia costruttiva dell'epoca. La struttura a tetto è in muratura piana praticabile a lastrico solare. L'ispezione presso l'immobile è stata effettuata in data 21.05.2025 alla presenza del co-debitore esecutato e del custode giudiziario. Le facciate esterne dell'edificio sono intonacate e rifinite con tinteggiatura e versano in buono stato conservativo. L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento/raffrescamento a pompa di calore e di generazione di acqua calda sanitaria ACS autonomo alimentato a gas metano di città con caldaia installata in alloggiamento dedicato sul balcone ed elementi radianti a parete in lega di alluminio con valvole termostatiche mentre in bagno è presente un termo-arredo. L'appartamento dispone di n. 2 unità split a parete per la climatizzazione invernale ed estiva degli ambienti con l'unità esterna - il motore - installato anch'esso sul balcone.

Nell'appartamento è presente l'impianto citofonico, impianto gas metano di rete nell'angolo cottura, impianto elettrico sottotraccia, impianto idraulico in cucina e bagno con scarico fognario condominiale, entrambi collegati alla rete comunale. Dai reperti documentali si riscontra la presenza dell'Attestato di Certificazione Energetica APE n. 31985 del 26.06.2024, attestante la Classe energetica globale C dell'immobile. I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato con doppio vetro ed avvolgibili in pvc. Il portoncino di ingresso caposcala è di tipo blindato, i serramenti interni sono di tipo scorrevole a scrigno. I pavimenti sono in ceramica come anche i rivestimenti murari ove presenti in cucina e bagno. Le superfici murarie interne sono intonacate al civile e tinteggiate. Alla data dell'ispezione si è proceduto al completo rilievo metrico e fotografico dell'unità abitativa. L'immobile risultava occupato dal locatore, come da contratto allegato, e risulterà libero dal 30 settembre 2025. Lo stato manutentivo del bene è definibile buono - risultando recentemente ristrutturato - 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.

CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. 31985 registrata in data 26/06/2024

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	42,15	x	100 %	=	42,15
balcone	7,67	x	25 %	=	1,92
Totale:	49,82				44,07

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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/2. Tale categoria catastale identifica le abitazioni di tipo civile, immobili residenziali che presentano caratteristiche costruttive, tecnologiche e di finitura di buona qualità con caratteristiche che li collocano in una fascia media del mercato immobiliare, offrendo un buon livello di comfort, qualità abitativa e finiture.

Dapprima, come da consuetudine dello scrivente stimatore, si ritiene utile tracciare un profilo sull'andamento del mercato immobiliare locale, di Laigueglia, con analisi e prospettive. Il mercato immobiliare di Laigueglia si presenta come un segmento dinamico ed in evoluzione, caratterizzato da tendenze divergenti tra le diverse tipologie di proprietà. Mentre il settore degli appartamenti ha mostrato una robusta crescita sia nei prezzi di vendita che nei canoni di affitto, le case hanno registrato un leggero calo nel valore al metro quadro negli ultimi tre anni. Il mercato delle

locazioni, in particolare, si distingue per la sua vivacità e i canoni elevati, posizionando Laigueglia come una località di pregio all'interno della provincia di Savona. La forte vocazione turistica della località emerge come il principale motore di queste dinamiche, influenzando la domanda e l'offerta di immobili, soprattutto nel segmento delle seconde case e degli affitti brevi. Progetti urbanistici e investimenti infrastrutturali mirano a rafforzare l'attrattiva e la resilienza del territorio, contribuendo a creare un outlook generalmente favorevole per i prossimi anni. Le peculiarità geografiche e socio-economiche della cittadina concorrono fattivamente a modellare il mercato immobiliare locale e la comprensione di questi fattori è fondamentale per un'analisi approfondita delle sue dinamiche immobiliari. Ora uno sguardo al profilo demografico ed alle caratteristiche della popolazione.

Al 2024, Laigueglia contava una popolazione residente di 1.710 abitanti mentre durante la stagione estiva possono facilmente raggiungere anche 3.000 persone, soprattutto nei periodi di alta stagione. Questo dato, relativamente contenuto della popolazione residente, è accompagnato da un'età media della popolazione molto prossima a 50 anni, indicando una demografia tendenzialmente più anziana rispetto alla media nazionale (46,80 anni e tendenzialmente in crescita). Il reddito annuale medio registrato nel 2023 si attesta a 21.066 Euro/anno rispetto alla media nazionale di 37.511 Euro/anno. Questa composizione demografica, caratterizzata da una popolazione residente esigua e con un'età media elevata, unita a un reddito medio moderato, suggerisce che la domanda di immobili per residenza primaria da parte della popolazione locale è limitata. La discrepanza tra il numero di abitanti e la quantità di abitazioni disponibili sul territorio (come verrà approfondito nel prosieguo della composizione estimativa) porta a considerare che una parte significativa del mercato immobiliare di Laigueglia sia alimentata da una domanda esterna. Questa domanda proviene da acquirenti interessati a seconde case o a proprietà destinate ad investimento, piuttosto che da residenti in cerca di abitazioni principali. Questa dinamica è cruciale per comprendere le specificità del mercato immobiliare di Laigueglia, che si discosta dalle logiche tipiche dei mercati orientati alla prima casa. L'analisi sul patrimonio immobiliare di Laigueglia ci dice che questo è notevole, con un totale di 4.468 abitazioni registrate nel 2024. Questo numero è significativamente superiore rispetto alla popolazione residente, un indicatore chiave della natura del mercato locale. Circa il 64% di queste abitazioni risulta essere di proprietà. La tipologia di immobili è variegata, con una prevalenza di appartamenti, ma anche la presenza di ville unifamiliari. La marcata differenza tra

il numero di abitazioni e la popolazione residente è un fattore determinante per comprendere il mercato immobiliare locale. Essa evidenzia come il mercato di Laigueglia sia profondamente influenzato dal turismo e dalla richiesta di seconde case o affitti per vacanze. Questa struttura di mercato implica che gli investitori che cercano un ritorno economico attraverso la locazione, in particolare quelle a breve termine - short rent - per i turisti trovino un ambiente favorevole. La forte interconnessione tra l'economia locale e il settore turistico rende il mercato immobiliare particolarmente sensibile alle fluttuazioni delle tendenze turistiche, suggerendo che le performance del settore immobiliare siano strettamente legate all'andamento del flusso di visitatori e alla loro propensione alla spesa per alloggi. Secondo i dati rilevati da RealAdvisor.it (importante aggregatore di informazioni e servizi immobiliari) per Luglio 2025 emerge una scomposizione per tipologia edilizia:

Appartamenti: Il prezzo medio richiesto al metro quadro è di 5.444 €/m². Il prezzo medio totale per gli appartamenti attualmente sul mercato è di 402.862 €. Le medie per tipologia variano da 150.000 € per uno studio a 600.000 € per un appartamento di 5 locali.

Case: Il prezzo medio richiesto al metro quadro è di 5.205 €/m². Il prezzo medio totale per le case sul mercato è di 520.520 €. Le medie per tipologia variano da 460.000 € per una casa di 4 locali a 1.690.000 € per una casa di 8 locali. Negli ultimi 12 mesi i prezzi delle case sono diminuiti del 1,4%, mentre quelli degli appartamenti sono aumentati del 2,8%. Estendendo l'analisi agli ultimi tre anni, questa divergenza diventa ancora più evidente: il prezzo al metro quadro per le case ha registrato una diminuzione del 3,7%, mentre per gli appartamenti si è osservato un rialzo significativo del 7,8%. Il tempo medio di permanenza di offerta di vendita per metrature residenziali da 50 mq a 85 mq è pari a 140 giorni, ampiamente superiore ai 97 giorni per metrature da 115 mq a 145 mq. Come evidenziato, gli appartamenti hanno costantemente superato le case in termini di apprezzamento del valore negli ultimi 12 mesi e, in modo più significativo, negli ultimi tre anni. Questo andamento indica una domanda più forte o una disponibilità più limitata per le unità abitative di tipo appartamento.

Questa performance superiore degli appartamenti può essere attribuita a diversi fattori. In primo luogo, l'elevata domanda di seconde case e affitti per vacanze a Laigueglia spesso privilegia unità più piccole e facili da gestire, come per il caso in esame, ideali per un utilizzo stagionale o come investimento per affitti brevi. In secondo luogo, potrebbe esserci una limitata offerta di nuove costruzioni di

appartamenti in posizioni privilegiate, contribuendo a spingere i prezzi verso l'alto. Infine, la loro relativa accessibilità economica rispetto alle case più grandi può renderli più attraenti per un bacino più ampio di acquirenti. L'analisi del mercato dell'affitto in questo caso non viene trattato poiché estraneo alla finalità della corrente stima. Lo stimatore si limita soltanto a sottolineare che il mercato degli affitti a Laigueglia presenta un quadro di forte dinamismo, con canoni medi che riflettono la sua attrattiva come destinazione turistica e residenziale. La capacità di Laigueglia di mantenere canoni di affitto superiori alla media provinciale è un chiaro segnale della sua forte attrattiva turistica. Laigueglia si posiziona costantemente con prezzi medi al metro quadro per la vendita superiori rispetto a comuni limitrofi come Andora, Diano Marina, Loano e Finale Ligure, avvicinandosi ai valori di Alassio, tradizionalmente percepita come un mercato più esclusivo. Questo conferma lo status di Laigueglia come località desiderabile e di valore nella Riviera Ligure. L'analisi comparativa suggerisce che Laigueglia occupa una nicchia specifica nel mercato immobiliare ligure. È più accessibile rispetto alle zone più esclusive di Alassio, dove le proprietà di pregio possono raggiungere prezzi significativamente più alti, ma è notevolmente più costosa rispetto ai comuni interni o a località costiere meno rinomate. Questa posizione rende Laigueglia un'opzione attraente per acquirenti che desiderano un'esperienza costiera di alta qualità senza gli oneri finanziari del segmento di lusso estremo, offrendo al contempo un robusto potenziale di rendimento da locazione. Il contesto macroeconomico nazionale e ligure è generalmente favorevole, con previsioni di crescita moderata dei prezzi, aumento delle transazioni e miglioramento dell'accessibilità al credito.

In visione d'insieme, il mercato immobiliare di Laigueglia è intrinsecamente legato a una serie di fattori economici e di sviluppo locale che ne determinano le dinamiche e le prospettive future. Laigueglia, in quanto rinomato borgo marinaro, beneficia enormemente del turismo, che si configura come il principale motore del suo mercato immobiliare. Le stime indicano almeno circa 20.000 presenze in estate, un numero considerevolmente superiore ai 1.710 residenti. Questa sproporzione tra il numero di abitazioni e la popolazione residente, unita all'elevato flusso turistico estivo, conferma in maniera inequivocabile che il mercato delle seconde case e degli affitti a breve termine sono il fattore trainante delle dinamiche immobiliari di Laigueglia, ma la sua forte dipendenza da questo settore introduce anche un certo grado di vulnerabilità. A livello regionale, le previsioni del Gruppo Tecnocasa per il 2025 come anche di FIMAA e Nomisma indicano che le località turistiche

continueranno a suscitare un notevole interesse da parte di acquirenti stranieri. Vi è condivisione nel concordare che il mercato degli immobili turistici sia in buona salute, con compravendite e affitti in crescita ed una domanda che supera ancora l'offerta, portando a un'ulteriore crescita dei prezzi. Infine, le prospettive a lungo termine per Laigueglia, con la sua intrinseca bellezza naturale, la sua consolidata vocazione al turismo di qualità e gli investimenti continui in infrastrutture e riqualificazione urbana, è ben posizionata per mantenere e potenzialmente incrementare il suo valore immobiliare nel lungo termine. Nonostante le sfide legate all'accessibilità ferroviaria – non fermano i treni Intercity - e la necessità di gestire l'equilibrio tra lo sviluppo e la conservazione, la sua capacità di attrarre domanda esterna e di generare rendimenti da locazione solide la rende un mercato immobiliare resiliente ed interessante.

Infine, un breve sguardo al mercato ipotecario. Il mercato italiano dei mutui ipotecari sta vivendo una fase di significativa ripresa e trasformazione. Caratterizzato da un notevole calo dei tassi di interesse - il prezzo più importante dell'intero capitalismo che impatta enormemente sulle decisioni da assumere in ambito economico e finanziario per famiglie ad aziende - il settore ha registrato un'impennata della domanda, sia per nuove erogazioni che per surroghe, e un contestuale recupero del mercato immobiliare residenziale. Le politiche monetarie della Banca Centrale Europea (BCE) e il contenimento dell'inflazione sono stati fattori determinanti in questo scenario favorevole. Tuttavia, la recente pausa della BCE nei tagli dei tassi e le incertezze geopolitiche globali tutt'ora in corso introducono nuove variabili, che potrebbero modulare il ritmo di crescita previsto per il biennio 2025-2026. L'analisi approfondita delle dinamiche attuali e delle prospettive future rivela opportunità e sfide per mutuatari, istituti di credito, operatori immobiliari e responsabili delle politiche, sottolineando la necessità di un monitoraggio costante e di strategie adattive. Il mercato ipotecario offre una varietà di soluzioni mutuo, con differenze significative tra tasso fisso e variabile. Un aspetto interessante del mercato è l'emergere dei cosiddetti "mutui verdi" (per immobili energeticamente efficienti), come riflesso delle politiche comunitarie del Green Deal dell'UE e le considerazioni della normativa CRR-Basilea IV sul rischio del valore immobiliare. Le banche hanno erogato mutui verdi con tassi di interesse mediamente inferiori di sette punti base rispetto ad altri mutui con caratteristiche comparabili tra settembre 2022 e giugno 2023. Questo crea un circolo virtuoso: tassi più bassi per i mutui verdi rendono le case energeticamente efficienti più attraenti ed accessibili,

stimolando la domanda per tali proprietà e incentivando sia i costruttori che i proprietari a investire in miglioramenti energetici. Questa tendenza è destinata ad accelerare, portando a una maggiore segmentazione del mercato immobiliare e dei mutui, dove la performance energetica diventerà un fattore critico che influenza sia il valore della proprietà che le condizioni di finanziamento. Le banche si posizionano così come attori chiave nel facilitare la transizione verde del patrimonio edilizio. Nel quadro generale del mercato ipotecario si rileva un generale miglioramento dell'indice dell'accessibilità (affordability index) mostrando un ulteriore miglioramento nei primi tre mesi del 2025, principalmente grazie alla riduzione dei tassi di interesse sui mutui. Il miglioramento dell'indice di accessibilità è un indicatore predittivo fondamentale per una crescita sostenuta nei mercati dei mutui e immobiliari, poiché riflette direttamente la capacità finanziaria delle famiglie di accedere alla proprietà immobiliare. Tassi di interesse più bassi riducono il rapporto debito/reddito per i potenziali mutuatari, rendendo i mutui più accessibili e sostenibili rispetto ai redditi familiari. Questo miglioramento dell'accessibilità si traduce direttamente in un pool più ampio di acquirenti idonei e una maggiore probabilità di approvazione dei prestiti, alimentando la domanda sia per le proprietà nuove che per quelle esistenti. Un miglioramento sostenuto dell'accessibilità è essenziale per la salute a lungo termine del mercato immobiliare. Tuttavia, qualsiasi futuro aumento dei tassi di interesse o stagnazione dei salari reali potrebbe rapidamente erodere questi guadagni, potenzialmente frenando l'attività di mercato.

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 un ampio spread compreso tra **3.268 Euro/mq** e **5.200 Euro/mq**, riferiti alla microzona catastale di riferimento B1 Centrale/Lungomare/Centro. Si è rilevato che nei mesi di marzo e maggio del 2024 si sono registrate due compravendite di unità residenziali in Via Punta Tacuara, nelle immediate vicinanze dell'immobile in itinere, come riportato da Comparabilitalia, quale banca dati immobiliare professionale. La prima attiene rispettivamente ad una metratura di 110 mq per un prezzo medio di 1.300 euro/mq e la seconda per una metratura di 87 mq per un prezzo medio di 3.437 euro/mq. Si desume tuttavia che trattasi di unità immobiliari non sovrapponibili sia per metratura che per stato manutentivo con l'immobile in esame ma indica che il tassello

urbanistico in osservazione raccoglie interesse e buona appetibilità sul mercato. 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 **4.878 euro/mq** di superficie, in ragione dello stato conservativo dell’immobile (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" pari al -1,5%, quale divergenza tra il valore intrinseco del cespite ed il suo più probabile prezzo di mercato. Il fattore "Imbalance Valore Prezzo" viene ampiamente trattato nelle successive pagine della relazione. Di seguito il calcolo: $44,07 \text{ mq} \times 4.878 \text{ euro/mq} = 214.973,46 \text{ euro} \times 0,9985 = \mathbf{214.651 \text{ euro}}$, corrispondente ad un prezzo di **4.870,68 euro/mq** di superficie. Come accennato, il fattore "Imbalance Valore Prezzo" è la divergenza tra il valore intrinseco del cespite ed il suo più probabile prezzo di mercato. Le prospettive del settore immobiliare continuano ad essere vincolate soprattutto a tre fattori: re-prezzamento, sostegno della domanda interna e rinnovamento qualitativo dell’offerta. L’imbalance di mercato, in altre parole, coincide con un adeguamento del valore intrinseco del bene alle attuali condizioni di assorbimento dal mercato ed a quelle della specifica microzona di riferimento. A seguito dell’analisi dei macro aggregati economici (la velocità di circolazione della moneta), quali la propensione all’investimento, il bacino di riferimento, il costo del denaro, l’ubicazione, la clusterizzazione dei competitori e comparabili, i possibili soggetti acquirenti di riferimento, l’ancora presente squilibrio tra domanda ed offerta, il tasso di reinvestimento dei depositi bancari, il reddito pro-capite del bacino di riferimento ed altri minori ancora, hanno condotto lo scrivente stimatore a considerare l’appropriatezza del Repricing, quale re-prezzamento dell’immobile. Per il caso in esame l’imbalance finale valore-prezzo risulta come detto pari al -1,5% calibrato per le caratteristiche del bene. 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 Laigueglia che, come

quello di altre località turistiche liguri, ha subito diverse fluttuazioni tra il 2009 ed il 2025, con periodi di crescita e contrazione. Dal 2009 al 2015 il mercato ha subito una contrazione significativa con un calo delle compravendite ed una diminuzione dei prezzi, quale riflesso della grande crisi finanziaria globale [Mutui Sub-prime, crediti inesigibili e restrizione dell'offerta creditizia nel 2008-2009]. Dal 2015 al 2020 si è assistito ad una graduale ripresa con aumento degli scambi ed una stabilizzazione dei prezzi. Dal 2020 al 2023 la pandemia da Covid ha avuto un impatto misto, con un rallentamento iniziale seguito da una ripresa. Dal 2024 ad oggi si è registrata una leggera crescita con domanda sostenuta. 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 44 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.

N.B.: Qualora l’immobile alla data del 30 settembre 2025 non risultasse libero, come comunicato dal locatario, al valore di vendita forzata indicato nel riepilogo finale della corrente stima dovrà considerarsi un abbattimento pari al 10% del valore commerciale, imputabile allo stato di occupazione dell’immobile, per l’immediatezza della vendita e per l’assenza di garanzia per vizi, come da prassi nell’ambito di stime giudiziarie immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **214.650,87**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 214.650,87**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 214.650,87**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 esame, come peraltro suffragato dalla totalità della dottrina estimativa e dalla giurisprudenza in materia, il percorso estimativo in itinere 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 ed 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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Laigueglia, agenzie: locali,

osservatori del mercato immobiliare Comparabilitalia, BorsinoPro, Requot, OMI Agenzia delle Entrate Geopoi, Banca d'Italia, ISTAT, RealAdvisor ed anche "Amministrazioni Adamo" di Alassio

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	44,07	0,00	214.650,87	214.650,87
				214.650,87 €	214.650,87 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non si riscontra la comoda divisibilità del bene.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 214.050,87**

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: **€. 214.050,87**

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: **€. 160.538,15**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 34/2025

LOTTO 2

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 della stima giudiziaria in itinere consiste in un cespite suddiviso ai fini procedurali in tre distinti lotti ed ubicati in due differenti Comuni, Laigueglia e Quiliano: Lotto 1 composto da un appartamento collocato in una palazzina condominiale a Laigueglia (SV), Lotto 2 costituito da un compendio immobiliare a Quiliano (SV) composto a sua volta da Corpo A per una villetta isolata con corte scoperta ad uso esclusivo, Corpo B da un magazzino pertinenziale, Corpo C da una autorimessa anch'essa pertinenziale interrata ed infine Lotto 3 composto da una piccola porzione di corte scoperta ad uso esclusivo del medesimo compendio Lotto 2.

Il presente Corpo A del Lotto 1 è costituito da una villetta unifamiliare con ampia corte scoperta ad uso esclusivo, di recente ristrutturazione ed ubicata a margine del nucleo centrale urbano di Quiliano, in località Valletta Bonelli distante circa 150 metri dall'alveo del torrente Quiliano e circa 1,5 chilometri a nord dalla frazione Valleggia. L'area territoriale 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 1 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. 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, 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 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

B uso magazzino a QUILIANO via XXV Aprile 44 , della superficie commerciale di **11,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE GENERALE LOTTO 2 - CORPO B

Il Lotto 2 Corpo B è costituito da un piccolo fabbricato ad uso magazzino posto nelle immediate vicinanze della casa Corpo A della corrente stima, all'interno del compendio immobiliare definito dal Lotto 2, quale sua pertinenza. 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 seconda la zonizzazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. L'immobile dispone di accesso direttamente dalla corte scoperta ad uso esclusivo del Corpo A. Il traffico della zona è limitato. L'inquadramento urbanistico secondo il PUC vigente individua l'area in Ambito di Conservazione CE 60, area di produzione agricola. Il Corpo B è censito come di seguito presso gli Uffici catastali:

- NCEU: foglio 51, particella 78, subalterno 5, categoria C/2, classe 3, consistenza 12 mq, rendita euro 40,28, superficie catastale 15 mq, Via XXV Aprile n. 36 piano T, intestato a debitore esecutato, planimetria prot. n. SV0119797 del 27.06.2007, coerenze: su tutti i lati con corte scoperta dell'abitazione Corpo A particella n. 78.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 280 cm medio. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 78 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: via XXV Aprile 36, piano: T, intestato a *** DATO

OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita

Coerenze: su tutti i lati con corte scoperta dell'abitazione Corpo A particella n. 78

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2009.

C **autorimessa pertinenziale** a QUILIANO via XXV Aprile 44 , della superficie commerciale di **72,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE GENERALE LOTTO 2 - CORPO C

Il Lotto 2 Corpo C è costituito da una autorimessa seminterrata e pertinenziale al Corpo A della corrente stima, ubicata all'interno del compendio immobiliare definito dal Lotto 2 nel Comune di Quiliano. 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 seconda la zonizzazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Dalla mappa catastale si rileva che un terreno colpito dalla corrente procedura esecutiva, NCT Fg 51, particella 1191, per una superficie di 22 mq, qualità Relitto di Ente Urbano, privo di reddito ed intestato all'esecutato, costituisce di fatto area pertinenziale dell'autorimessa del corrente Corpo C. Trattasi di una porzione di piazzale carrabile posto ad una quota leggermente superiore a quella della copertura dell'autorimessa. L'immobile Corpo C dispone di un accesso carrabile direttamente dalla corte scoperta ad uso esclusivo del Corpo A - villetta monofamiliare - il quale a sua volta ha accesso veicolare con ampio cancello sulla Via Valletta Bonelli, quale laterale di Via XXV Aprile. Il traffico della zona è limitato. L'inquadramento urbanistico secondo il PUC vigente individua l'area in Ambito di Conservazione CE 60, area di produzione agricola. Il Corpo C è censito come di seguito presso gli Uffici catastali:

- NCEU: foglio 51, particella 1054, categoria C/6, classe 2, consistenza 50 mq, rendita euro 309, superficie catastale 65 mq, Via XXV Aprile n. 36 piano S1, intestato a debitore esecutato, planimetria prot. n. SV0055533 del 30.03.2010, coerenze: a nord terrapieno, a est e sud con corte scoperta della medesima particella 1054, ovest con terrapieno;

NCT: Fg 51, particella 1191, superficie 22 mq, qualità Relitto di Ente Urbano, privo di rendita catastale, intestato al debitore esecutato, variato con Tipo Mappale del 11.08.2009 Pratica SV0138828, variato con la particella 1054, precedentemente con Tipo Mappale del 17.05.2007, Pratica SV0091763, variato con la particella 78 e precedentemente variato con Frazionamento del 07.07.2001 Pratica n. 128895 dalla cui variazione è stata soppressa la particella 963 e variata la particella 1053, con atto di provenienza di Divisione a rogito Notaio Dr. Federico Ruegg di Savona del 29.10.2001, Rep. n. 24667; Racc. n. 9213 (vedi allegazioni).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 275

cm. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 1054 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 50 mq, rendita 309,00 Euro, indirizzo catastale: via XXV Aprile 36, piano: S-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
Coerenze: a nord terrapieno, a est e sud con corte scoperta della medesima particella 1054, ovest con terrapieno

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	247,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 375.768,15
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 338.191,34
Data di conclusione della relazione:	15/09/2025

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 di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobile

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:

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 CONFORMITA' LOTTO 2 - CORPO A

Il processo di Due Diligence Immobiliare ed Audit Documentale (vedi atti edilizi allegati) è stato condotto dallo scrivente stimatore personalmente presso l'Ufficio tecnico Edilizia privata del Comune di Quiliano. Dal 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. Sotto il profilo tributario-catastale, la situazione risulta non conforme ma regolarizzabile mediante variazione catastale Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni ed inserimento del locale termico. 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).

GIUDIZIO DI CONFORMITA' LOTTO 2 - Corpo B

Nel processo di Due Diligence Immobiliare ed Audit Documentale, come accennato, per tale fabbricato non è stato rintracciato alcun fascicolo edilizio presso l'archivio urbanistico comunale di Quiliano. Tuttavia, dal riscontro tra lo stato di fatto e la situazione legittimata del manufatto mediante la planimetria catastale storica, la situazione sotto il profilo edilizio-urbanistico risulta non conforme ma regolarizzabile con la presentazione di pratica edilizia di sanatoria onerosa per la regolarizzazione delle opere realizzate in difformità dal suo precedente stato legittimato, documentato dalla planimetria catastale storica, in ossequio alla normativa in materia. Conseguenzialmente, dall'audit documentale non si è potuto constatare l'esistenza del certificato di agibilità dell'immobile; tuttavia, la mancanza di tale titolo riveste una irregolarità meramente amministrativa e non edilizia. Si può depositare pratica edilizia SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) per l'ottenimento dell'agibilità, fatto salvo sussistano in requisiti richiesti dalla norma in materia, successivamente alla regolarizzazione edilizio-urbanistica della costruzione. Sotto il profilo tributario-catastale si riscontra la non corretta raffigurazione dell'unità immobiliare, pertanto, la situazione risulta non conforme ma regolarizzabile mediante la presentazione di variazione catastale Docfa per esatta

rappresentazione grafica. Sia la ditta intestataria che i dati di classamento risultano allineati. L'unità immobiliare è stata oggetto di cambio di destinazione d'uso da box a magazzino in data 27.06.2007 con pratica n. SV0119797. Si riscontra che la precedente planimetria (storica) presentata in data 11.05.1994 raffigurava l'unità immobiliare con differenti dimensionalità, ridotte rispetto a quanto in oggi riscontrate. Infine, sotto l'aspetto giuridico l'immobile è stato trasferito all'odierna proprietà eseguita in forza di atto di compravendita con rogito Notaio Dr. Enrico Zanobini di Savona in data 19 ottobre 2009, Rep. N. 30505, Racc. N. 9506 e, precedentemente, con Atto di compravendita con rogito Notaio Dr. Federico Ruegg di Savona in data 01.08.2007, Rep. N. 35666, racc. N. 15365, registrato a Savona il 03.08.2007 al N. 3495 e trascritto a Savona il 03.08.2007 ai NN. 9978/5593 (vedi allegazioni).

GIUDIZIO DI CONFORMITA' LOTTO 2 - Corpo C

Il processo di Due Diligence Immobiliare ed Audit Documentale (vedi atti edilizi allegati) è stato condotto dallo scrivente stimatore personalmente presso l'Ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Quiliano. Dal 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 la presentazione di pratica edilizia di sanatoria onerosa per la regolarizzazione delle opere realizzate in difformità al progetto autorizzato.

Dall'audit documentale non si riscontra il rilascio del certificato di agibilità dell'immobile; tuttavia, la mancanza di tale titolo riveste una irregolarità meramente amministrativa e non edilizia. Si può depositare pratica edilizia SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) per l'ottenimento dell'agibilità, fatto salvo sussistano in requisiti richiesti dalla norma in materia.

Sotto il profilo tributario-catastale la situazione risulta non conforme ma regolarizzabile mediante presentazione di variazione catastale Docfa per esatta rappresentazione grafica. 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 permuta e precisazione dati catastali con rogito Notaio Dr. Enrico Zanobini di Savona in data 19 ottobre 2009, Rep. N. 30505, Racc. N. 9506 e, precedentemente, con Atto di compravendita con rogito Notaio Dr. Federico Ruegg di Savona in data 01.08.2007, Rep. N. 35666, racc. N. 15365, registrato a Savona il 03.08.2007 al N. 3495 e trascritto a Savona il 03.08.2007 ai NN. 9978/5593 (vedi allegazioni).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: opere interne e assenza titolo locale tecnico

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

Costi di regolarizzazione:

- pratiche edilizie in sanatoria con sanzione amministrativa: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 2 Corpo A abitazione

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ampliamento non autorizzato

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria con sanzione amministrativa per ripristino allo stato legittimato: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 2 Corpo B magazzino

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: opere eseguite in difformità al progetto approvato

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

Costi di regolarizzazione:

- costi di adeguamento al progetto approvato con spese tecniche: €30.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 2 Corpo C autorimessa

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni

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

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ampliamento non rappresentato

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica DOCFA: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 2 Corpo B magazzino

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dimensioni planimetriche e di altezza da regolarizzare come da titolo rilasciato

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica DOCFA: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 2 Corpo C autorimessa

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN QUILIANO VIA XXV APRILE 44

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO 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 della stima giudiziaria in itinere consiste in un cespite suddiviso ai fini procedurali in tre distinti lotti ed ubicati in due differenti Comuni, Laigueglia e Quiliano: Lotto 1 composto da un appartamento collocato in una palazzina condominiale a Laigueglia (SV), Lotto 2 costituito da un compendio immobiliare a Quiliano (SV) composto a sua volta da Corpo A per una villetta isolata con corte scoperta ad uso esclusivo, Corpo B da un magazzino pertinenziale, Corpo C da una autorimessa anch'essa pertinenziale interrata ed infine Lotto 3 composto da una piccola porzione di corte scoperta ad uso esclusivo del medesimo compendio Lotto 2.

Il presente Corpo A del Lotto 1 è costituito da una villetta unifamiliare con ampia corte scoperta ad uso esclusivo, di recente ristrutturazione ed ubicata a margine del nucleo centrale urbano di Quiliano, in località Valletta Bonelli distante circa 150 metri dall'alveo del torrente Quiliano e circa 1,5 chilometri a nord dalla frazione Valleggia. L'area territoriale 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 1 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 seconda 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. 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;

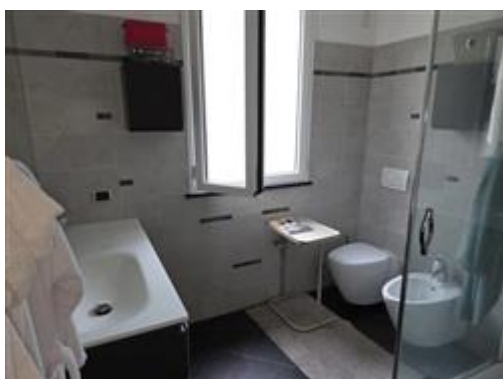
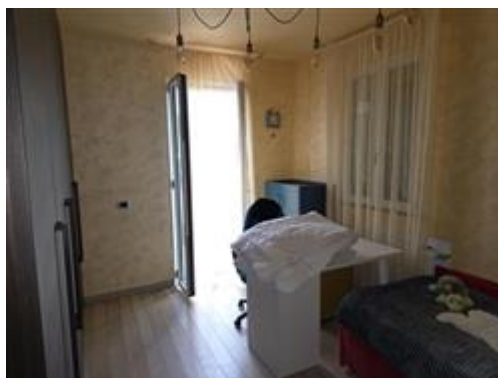
- NCT: Fg 51, particella 1157, qualità Relitto Stradale, superficie 22 mq, senza rendita catastale, intestato al debitore, pervenuto all'attuale proprietà con Atto di Permute e precisazione dati catastali a rogito Notaio Dr. Enrico Zanobini di Savona in data 19.10.2009; Rep. n. 30505, Racc. n. 9506;
- 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, 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 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.





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:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile ha una superficie complessiva commerciale vendibile di 163,38 mq comprensiva di locale principali, terrazzo e pertinenza scoperta (vedi allegazioni grafiche), 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. 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 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 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)

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
Totale:	367,75				163,38

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

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 attrattiva 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. Per quanto attiene all'Overview del mercato ipotecario, si rimanda a quanto già descritto al precedente Lotto 1 nel Comune di Laigueglia.

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 la speranza 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" pari al -1,8 %, quale divergenza tra il valore intrinseco

del cespite ed il suo più probabile prezzo di mercato. Il fattore "Imbalance Valore Prezzo" viene ampiamente trattato nelle successive pagine della relazione. 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. Come accennato, il fattore "Imbalance Valore Prezzo" è la divergenza tra il valore intrinseco del cespite ed il suo più probabile prezzo di mercato. Le prospettive del settore immobiliare continuano ad essere vincolate soprattutto a tre fattori: re-prezzamento, sostegno della domanda interna e rinnovamento qualitativo dell'offerta. L'imbalance di mercato, in altre parole, coincide con un adeguamento del valore intrinseco del bene alle attuali condizioni di assorbimento dal mercato ed a quelle della specifica microzona di riferimento. A seguito dell'analisi dei macro aggregati economici (la velocità di circolazione della moneta), quali la propensione all'investimento, il bacino di riferimento, il costo del denaro, l'ubicazione, la clusterizzazione dei competitori e comparabili, i possibili soggetti acquirenti di riferimento, l'ancora presente squilibrio tra domanda ed offerta, il tasso di reinvestimento dei depositi bancari, il reddito pro-capite del bacino di riferimento ed altri minori ancora, hanno condotto lo scrivente stimatore a considerare l'appropriatezza del Repricing, quale re-prezzamento dell'immobile. Per il caso in esame l'imbalance finale valore-prezzo risulta come detto pari al -1,8% calibrato per le caratteristiche del bene. 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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **347.350,78**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 347.350,78**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 347.350,78**

BENI IN QUILIANO VIA XXV APRILE 44

USO MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO B

uso magazzino a QUILIANO via XXV Aprile 44 , della superficie commerciale di **11,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE GENERALE LOTTO 2 - CORPO B

Il Lotto 2 Corpo B è costituito da un piccolo fabbricato ad uso magazzino posto nelle immediate vicinanze della casa Corpo A della corrente stima, all’interno del compendio immobiliare definito dal Lotto 2, quale sua pertinenza. 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 seconda la zonizzazione dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate. L’immobile dispone di accesso direttamente dalla corte scoperta ad uso esclusivo del Corpo A. Il traffico della zona è limitato. L’inquadramento urbanistico secondo il PUC vigente individua l’area in Ambito di Conservazione CE 60, area di produzione agricola. Il Corpo B è censito come di seguito presso gli Uffici catastali:

- NCEU: foglio 51, particella 78, subalterno 5, categoria C/2, classe 3, consistenza 12 mq, rendita euro 40,28, superficie catastale 15 mq, Via XXV Aprile n. 36 piano T, intestato a debitore esecutato, planimetria prot. n.

SV0119797 del 27.06.2007, coerenze: su tutti i lati con corte scoperta dell'abitazione Corpo A particella n. 78.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 280 cm medio. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 78 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: via XXV Aprile 36, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
- Coerenze: su tutti i lati con corte scoperta dell'abitazione Corpo A particella n. 78

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2009.

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

nella media 

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m

nella media 

autostrada distante 400 m

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

buono 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

buono 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile ad uso magazzino ha una superficie complessiva commerciale vendibile di 15,32 mq (vedi allegazioni grafiche), calcolata secondo il criterio della superficie esterna lorda (SEL). Le misure interne sono 2,60 m x 4,60 m con altezza interna media pari a 2,80 metri. L'epoca di edificazione dell'edificio risale a data precedente al 01 settembre 1967 e dall'accesso agli atti condotto presso l'archivio del Comune di Quiliano, nessun fascicolo edilizio è stato rintracciato. Tuttavia, visivamente, l'immobile risulta recentemente ristrutturato ed ammodernato agli odierni standard

di riferimento edilizi. La costruzione è posta nelle immediate vicinanze dell'abitazione, a pochi metri di distanza. La struttura portante del manufatto è in muratura portante e la copertura a due falde inclinate presenta una orditura in legno e soprastante manto in tegole marsigliesi. L'ispezione presso l'immobile effettuata in data 20.05.2025 alla presenza del co-debitore esecutato e del custode giudiziario. Esternamente, l'immobile presenta i muri rifiniti in parte con rivestimento murario ed in parte intonacati e tinteggiati. Internamente, i supporti murari sono intonacati e tinteggiati colore bianco ed un settore presenta un rivestimento ceramico per un predisposto angolo cottura. Il soffitto presenta a vista l'orditura in legno del tetto. Sono presenti due accessi con l'esterno in alluminio anodizzato. Il magazzino dispone di approvvigionamento punto acqua, gas ed impianto elettrico di tipo sottotraccia. Alla data dell'ispezione si è proceduto al completo rilievo metrico e fotografico. L'immobile risultava libero, non occupato. 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.



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
locale principale	11,95	x	100 %	=	11,95
Totale:	11,95				11,95

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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, la categoria catastale C/2 che include gli immobili adibiti a magazzini e locali di deposito, come soffitte, cantine disgiunte dall'abitazione, e fienili (non agricoli), utilizzati per contenere o vendere all'ingrosso merci e prodotti, ma non idonei all'abitazione.

In relazione all'Overview del mercato immobiliare di Quiliano e quello ipotecario si rimanda a quanto già descritto per i precedenti Corpi del Lotto 2. 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 **400 Euro/mq** e **725 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 Termini/Loc. Pilalunga. L'andamento del mercato immobiliare dei magazzini/locali di deposito a Quiliano è influenzato dalla dinamica generale del mercato immobiliare della città e dalla specifica domanda ed offerta di questa tipologia di immobile. I fattori da considerare sono identificati dalla loro posizione, le dimensioni, le condizioni conservative, l'accessibilità e i servizi. In relazione alla posizione, i magazzini situati in zone centrali o con alta densità abitativa tendono ad avere prezzi più elevati. Circa le dimensioni, i magazzini più grandi, capaci di ricoverare molto materiale o con spazio aggiuntivo per scaffalature e/o soppalchi, tendono ad avere prezzi maggiori. Le condizioni manutentive buone o magazzini di recente costruzione o ristrutturati possono avere un costo superiore. L'accessibilità come la facilità di accesso e relativi spazi di accesso per veicoli possono influenzare il prezzo. I servizi come la presenza di punti luce, punto acqua, serranda elettrica e altre comodità possono aumentare il valore del magazzino. 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 la speranza 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 **560 euro/mq** di superficie, in ragione dello stato conservativo dell'immobile, il normo-dimensionamento rispetto alla metratura più assorbita dal mercato, la perifericità della zona, attestandosi nel secondo quartile Q2 di insieme della distribuzione dei valori rilevati. Tale valore viene rapportato al fattore "Imbalance Valore Prezzo" pari al -2,0 %, quale divergenza tra il valore intrinseco del cespite ed il suo più probabile prezzo di mercato. Il fattore "Imbalance Valore Prezzo" viene ampiamente trattato nelle successive pagine della relazione. Di seguito il calcolo: $15,40 \text{ mq} \times 560 \text{ euro/mq} = 8.624 \text{ euro} \times 0,98 = \mathbf{8.451,52 \text{ euro}}$, corrispondente ad un prezzo di **548,80 euro/mq** di superficie. Come accennato, il fattore "Imbalance Valore Prezzo" è la divergenza tra il valore intrinseco del cespite ed il suo più probabile prezzo di mercato. Le prospettive del settore immobiliare continuano ad essere vincolate soprattutto a tre fattori: re-prezzamento, sostegno della domanda interna e rinnovamento qualitativo dell'offerta. L'imbalance di mercato, in altre parole, coincide con un adeguamento del valore intrinseco del bene alle attuali condizioni di assorbimento dal mercato ed a quelle della specifica microzona di riferimento. A seguito dell'analisi dei macro aggregati economici (la velocità di circolazione della moneta), quali la propensione all'investimento, il bacino di riferimento, il costo del denaro, l'ubicazione, la clusterizzazione dei competitori e comparabili, i possibili soggetti acquirenti di riferimento, l'ancora presente squilibrio tra domanda ed offerta, il tasso di reinvestimento dei depositi bancari, il reddito pro-capite del bacino di riferimento ed altri minori ancora, hanno condotto lo scrivente stimatore a considerare l'appropriatezza del Repricing, quale re-prezzamento dell'immobile. Per il caso in esame l'imbalance finale valore-prezzo risulta come detto pari al -0,5% calibrato per le caratteristiche del bene. Quale principale fattore incidente decrementale è individuabile nella location, zona semiperiferica ed inferiore a quella media del territorio di Quiliano. Come per i precedenti casi di stima già esaminati nella corrente composizione estimativa, per i magazzini a Quiliano non esistono specificatamente dati per poter tracciare un andamento storico granulometrico del segmento di mercato di riferimento. In sintesi, il mercato dei magazzini a Quiliano potrebbe aver seguito le tendenze generali del mercato immobiliare, con un aumento della domanda e dei prezzi, soprattutto nelle zone più centrali come la Frazione Valleggia più vicina al mare ed alle infrastrutture viarie con i limitrofi centri urbani.

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. 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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	8.451,52
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 8.451,52
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 8.451,52

BENI IN QUILIANO VIA XXV APRILE 44

AUTORIMESSA PERTINENZIALE

DI CUI AL PUNTO C

autorimessa pertinenziale a QUILIANO via XXV Aprile 44 , della superficie commerciale di **72,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE GENERALE LOTTO 2 - CORPO C

Il Lotto 2 Corpo C è costituito da una autorimessa seminterrata e pertinenziale al Corpo A della corrente stima, ubicata all'interno del compendio immobiliare definito dal Lotto 2 nel Comune di Quiliano. 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 un terreno colpito dalla corrente procedura esecutiva, NCT Fg 51, particella 1191, per una superficie di 22 mq, qualità Relitto di Ente Urbano, privo di reddito ed intestato all'esecutato, costituisce di fatto area pertinenziale dell'autorimessa del corrente Corpo C. Trattasi di una porzione di piazzale carrabile posto ad una quota leggermente superiore a quella della copertura dell'autorimessa. L'immobile Corpo C dispone di un accesso carrabile direttamente dalla corte scoperta ad uso esclusivo del Corpo A - villetta monofamiliare - il quale a sua volta ha accesso veicolare con ampio cancello sulla Via Valletta Bonelli, quale laterale di Via XXV Aprile. Il traffico della zona è limitato. L'inquadramento urbanistico secondo il PUC vigente individua l'area in Ambito di Conservazione CE 60, area di produzione agricola. Il Corpo C è censito come di seguito presso gli Uffici catastali:

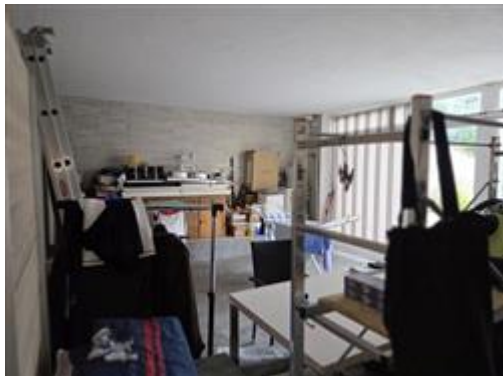
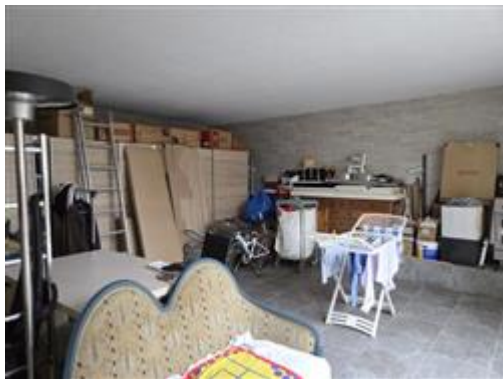
- NCEU: foglio 51, particella 1054, categoria C/6, classe 2, consistenza 50 mq, rendita euro 309, superficie catastale 65 mq, Via XXV Aprile n. 36 piano S1, intestato a debitore esecutato, planimetria prot. n. SV0055533 del 30.03.2010, coerenze: a nord terrapieno, a est e sud con corte scoperta della medesima particella 1054, ovest con terrapieno;

NCT: Fg 51, particella 1191, superficie 22 mq, qualità Relitto di Ente Urbano, privo di rendita catastale, intestato al debitore esecutato, variato con Tipo Mappale del 11.08.2009 Pratica SV0138828, variato con la particella 1054, precedentemente con Tipo Mappale del 17.05.2007, Pratica SV0091763, variato con la particella 78 e precedentemente variato con Frazionamento del 07.07.2001 Pratica n. 128895 dalla cui variazione è stata soppressa la particella 963 e variata la particella 1053, con atto di provenienza di Divisione a rogito Notaio Dr. Federico Ruegg di Savona del 29.10.2001, Rep. n. 24667; Racc. n. 9213 (vedi allegazioni).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 275 cm. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 1054 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 50 mq, rendita 309,00 Euro, indirizzo catastale: via XXV Aprile 36, piano: S-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
Coerenze: a nord terrapieno, a est e sud con corte scoperta della medesima particella 1054, ovest con terrapieno

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



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	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile ad uso autorimessa seminterrata ha una superficie complessiva commerciale vendibile di 72,63 mq (vedi allegazioni grafiche), calcolata secondo il criterio della superficie esterna lorda (SEL), costituita da una autorimessa con relativa pertinenza scoperta. Le misure interne sono 6,70 m x 7,40 m con altezza interna pari a 2,75 metri con capacità di ricoverare agevolmente due veicoli di normali dimensioni. La facilità di manovra è buona come anche la facilità di ingresso con una ampia apertura, in una zona la cui difficoltà di parcheggio è più difficoltosa della media. L'epoca di edificazione dell'edificio risale all'anno 2010, come da reperti documentali provenienti dall'archivio comunale. L'immobile è stato realizzato ai sensi della Legge n. 22 del 1989, comunemente nota come Legge Tognoli che vincola la costruzione di parcheggi come pertinenze delle unità immobiliari (vedi Corpo A). Il vincolo di pertinenzialità è attestato con Atto autentico in data 04.02.2002, prot. n. 25237 e pervenuta al Comune di Quiliano con nota prot. n. 1186 del 06.02.20022 (vedi autorizzazione edilizia n. RA/140-2000, prot. n. 10242/00). L'immobile è posto nelle immediate vicinanze dell'abitazione. Le strutture portanti del manufatto (muri di contenimento, opere fondazionali, strutture verticali ed orizzontali) sono state realizzate in cemento armato. La struttura a tetto è piana e praticabile. L'ispezione presso l'immobile effettuata in data 20.05.2025 alla presenza del co-debitore esecutato e del custode giudiziario. L'unica facciata prospettica libera dell'autorimessa, quella dell'ingresso, è rifinita con muratura in pietra locale a faccia vista. L'ingresso è costituito da un modulare serramento in alluminio anodizzato con vetri, come raffigurato nel rilievo fotografico. I rivestimenti di pavimento e pareti sono in materiali ceramici. Il locale dispone di approvvigionamento punto acqua ed impianto elettrico sottotraccia. Alla data dell'ispezione si è proceduto al completo rilievo metrico e fotografico. L'immobile risultava libero, non occupato, ed utilizzato come ricovero per vario materiale eterogeneo. 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. Il terreno censito al NCT Fg 51, particella 1191 e facente parte di pertinenzialità dell'autorimessa ha una superficie di 22 mq e la cui fungibilità è individuata in porzione di un piazzale carrabile posto in fregio all'autorimessa, ad una quota leggermente superiore alla copertura piana dell'autorimessa stessa. Trattandosi di un'area di pertinenza di edifici urbani avente superficie inferiore a 5.000 mq non è necessario ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

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	58,25	x	100 %	=	58,25
pertinenza scoperta	143,75	x	10 %	=	14,38
Totale:	202,00				72,63

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Attenendosi a quanto citato nell'atto di pignoramento, come già accennato, uno dei terreni colpiti dalla procedura funge da porzione di piazzale carrabile pertinenziale, la cui superficie è stata calcolata nell'ambito della superficie commerciale del corrente Corpo C (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 Comparabilia) per il segmento di mercato in esame, ossia, la categoria catastale C/6 che identifica stalle, scuderie, rimesse, e autorimesse. In pratica, rientrano in questa categoria i box auto, i posti auto scoperti, le rimesse per veicoli o imbarcazioni, e le autorimesse che non hanno scopo di lucro.

In relazione all'Overview del mercato immobiliare di Quiliano e quello ipotecario si rimanda a quanto già descritto per i precedenti Corpi del Lotto 2. 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 **760 Euro/mq** e **1.100 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 Termini/Loc. Pilalunga. L'andamento del mercato immobiliare dei box auto a Quiliano è influenzato dalla dinamica generale del mercato immobiliare della città e dalla specifica domanda ed offerta di questa tipologia di immobile. I fattori da considerare sono identificati dalla loro posizione, le dimensioni, le condizioni conservative, l'accessibilità e i servizi. In relazione alla posizione, i box auto situati in zone centrali o con alta densità abitativa e difficoltà di parcheggio tendono ad avere prezzi più elevati. Circa le dimensioni, i box più grandi, capaci di ospitare più di un'auto o con spazio aggiuntivo per moto, scaffalature e/o soppalchi, tendono ad avere prezzi maggiori. Le condizioni manutentive buone o box auto di recente costruzione o ristrutturati possono avere un costo superiore. L'accessibilità come la facilità di accesso e relativi spazi di manovra possono influenzare il prezzo. I servizi come la presenza di punti luce, punto acqua, serranda elettrica e altre comodità possono aumentare il valore del box. 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 la speranza 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 **840 euro/mq** di superficie, in ragione dello stato conservativo dell’immobile (di recente costruzione), facilità nelle manovre di accesso, appetibilità della specifica zona ed il sovra-dimensionamento rispetto alla metratura più assorbita dal mercato, attestandosi nel secondo quartile Q2 di insieme della distribuzione dei valori rilevati. Tale valore viene rapportato al fattore "Imbalance Valore Prezzo" pari al -0,5 %, quale divergenza tra il valore intrinseco del cespite ed il suo più probabile prezzo di mercato. Il fattore "Imbalance Valore Prezzo" viene ampiamente trattato nelle successive pagine della relazione. Di seguito il calcolo: $72,63 \text{ mq} \times 845 \text{ euro/mq} = 61.372,35 \text{ euro} \times 0,995 = \mathbf{61.065,49 \text{ euro}}$, corrispondente ad un prezzo di **840,78 euro/mq** di superficie. Come accennato, il fattore "Imbalance Valore Prezzo" è la divergenza tra il valore intrinseco del cespite ed il suo più probabile prezzo di mercato. Le prospettive del settore immobiliare continuano ad essere vincolate soprattutto a tre fattori: reprezzamento, sostegno della domanda interna e rinnovamento qualitativo dell'offerta. L'imbalance di mercato, in altre parole, coincide con un adeguamento del valore intrinseco del bene alle attuali condizioni di assorbimento dal mercato ed a quelle della specifica microzona di riferimento. A seguito dell'analisi dei macro aggregati economici (la velocità di circolazione della moneta), quali la propensione all'investimento, il bacino di riferimento, il costo del denaro, l'ubicazione, la clusterizzazione dei competitori e comparabili, i possibili soggetti acquirenti di riferimento, l'ancora presente squilibrio tra domanda ed

offerta, il tasso di reinvestimento dei depositi bancari, il reddito pro-capite del bacino di riferimento ed altri minori ancora, hanno condotto lo scrivente stimatore a considerare l'appropriatezza del Repricing, quale re-prezzamento dell'immobile. Per il caso in esame l'imbalance finale valore-prezzo risulta come detto pari al -0,5% calibrato per le caratteristiche del bene. Quale principale fattore incidente decrementale è individuabile nella location, zona semiperiferica ed inferiore a quella media del territorio di Quiliano. Come per i precedenti casi di stima già esaminati nella corrente composizione estimativa, per i box auto a Quiliano non esistono specificatamente dati per poter tracciare un andamento storico granulometrico del segmento di mercato di riferimento. In sintesi, il mercato dei box auto a Quiliano potrebbe aver seguito le tendenze generali del mercato immobiliare, con un aumento della domanda e dei prezzi, soprattutto nelle zone più centrali come la Frazione Valleggia più vicina al mare ed alle infrastrutture viarie con i limitrofi centri urbani.

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. 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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **61.065,85**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 61.065,85**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 61.065,85**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

PROCEDIMENTO DI STIMA LOTTO 2 - CORPO A

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 esame, come peraltro suffragato dalla totalità della dottrina estimativa e dalla giurisprudenza in materia, il percorso estimativo in itinere 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 ed 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.

PROCEDIMENTO DI STIMA LOTTO 2 - Corpo B

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 esame, come peraltro suffragato dalla totalità della dottrina estimativa e dalla giurisprudenza in materia, il percorso estimativo in itinere 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 ed 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.

PROCEDIMENTO DI STIMA LOTTO 2 - Corpo C

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 esame, come peraltro suffragato dalla totalità della dottrina estimativa e dalla giurisprudenza in materia, il percorso estimativo in itinere 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 ed 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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Comune di Quiliano, agenzie: locali, osservatori 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 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	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
				416.868,15 €	416.868,15 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non si ravvede la comoda ed economica divisibilità della quota.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 41.100,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 375.768,15****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: **€. 338.191,34****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: **€. 253.643,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 34/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a QUILIANO, frazione Località Valletta Bonelli per la quota di 167/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE GENERALE LOTTO 3

Il bene in esame è individuato in un piccolo appezzamento di terreno facente parte della corte scoperta ad uso esclusivo del Lotto 2 Corpo A - abitazione e già oggetto di stima. 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. Il terreno in itinere costituisce un lotto a parte - Lotto 3 - in ragione della sua intestazione giuridica, in capo sia al debitore esecutato che anche ad altri soggetti estranei alla procedura. L'inquadramento urbanistico secondo il PUC vigente individua l'area in Ambito di Conservazione CE 60, area di produzione agricola. Il Corpo C è censito come di seguito presso gli Uffici catastali:

- NCT: Fg 51, particella 1188, qualità Relitto Stradale, superficie 9 mq, senza rendita catastale, cointestato al debitore e ad altri soggetti estranei alla procedura, pervenuto agli attuali proprietari con Successione di Marabotto Elio del 12.10.2015, presentata in data 30.05.2016, Pratica n. SV003984, registrata al n. 1033, Volume 9990. Coerenze: a nord con particella 1157, a est con particella 78, a sud con particelle 1186, a ovest con particella 1194. Dalla banca dati dell'AdE si rileva che il terreno è stato oggetto di frazionamento catastale del 11.08.2009, pratica n. SV0138844.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 1188 (catasto terreni), qualità/classe relit. strad, superficie 9, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia di successione Marabotto Elio
Coerenze: a nord con particella 1157, a est con particella 78, a sud con particelle 1186, a ovest con particella 1194

Il terreno presenta una forma triangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente pavimentato

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95,86
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86,28
Data di conclusione della relazione:	15/09/2025

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 **giudiziale** attiva, registrata il 06/04/2028 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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 167/1000, in forza di denuncia di successione Marabotto Elio (dal 11/08/2008), registrato il 14/06/2016 a Savona ai nn. 5157.3/2016

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 333/1000, in forza di denuncia di successione Giribone Maria (dal 12/10/2015), registrato il 18/07/2022 a Savona ai nn. 88888/314698

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di denuncia di successione Marabotto Elio (dal 14/06/2016)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 83/1000, in forza di denuncia di successione Marabotto Elio (dal 11/08/2008 fino al 12/10/2015), registrato il 30/05/2016 a Savona ai nn. 9990/1033

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 167/1000, in forza di denuncia di successione di Marabotto Elio (dal 11/08/2009 fino al 12/10/2015), registrato il 30/03/2016 a Savona ai nn. 9990/1033

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di denuncia di successione Marabotto Elio (dal 11/08/2009 fino al 12/10/2015), registrato il 30/05/2016 a Savona ai nn. 9990/1033

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 250/1000, in forza di denuncia di successione Marabotto Elio (dal 11/08/2009 fino al 12/10/2015), registrato il 30/05/2016 a Savona ai nn. 9990/1033

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In relazione alla situazione sotto il profilo edilizio-urbanistico del terreno non risulta

nulla da riferire. Sotto il profilo tributario-catastale la situazione risulta conforme. Sia la ditta intestataria che i dati di classamento risultano allineati.

Infine, sotto l'aspetto giuridico l'immobile è stato trasferito all'odierna comproprietà in forza di atto di Successione di Giribone Maria del 12.10.2015, presentata il 18.07.2022, Volume 88888, n. 314698, precedentemente in forza di atto di Successione di Marabotto Elio del 12.10.2015, presentata il 30.05.2016, registrata al n. 1033, Volume 9990.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN QUILIANO, FRAZIONE LOCALITÀ VALLETTA BONELLI

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a QUILIANO, frazione Località Valletta Bonelli per la quota di 167/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE GENERALE LOTTO 3

Il bene in esame è individuato in un piccolo appezzamento di terreno facente parte della corte scoperta ad uso esclusivo del Lotto 2 Corpo A - abitazione e già oggetto di stima. 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 seconda zonizzazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Il terreno in itinere costituisce un lotto a parte - Lotto 3 - in ragione della sua intestazione giuridica, in capo sia al debitore esecutato che anche ad altri soggetti estranei alla procedura. L'inquadramento urbanistico secondo il PUC vigente individua l'area in Ambito di Conservazione CE 60, area di

produzione agricola. Il Corpo C è censito come di seguito presso gli Uffici catastali:

- NCT: Fg 51, particella 1188, qualità Relitto Stradale, superficie 9 mq, senza rendita catastale, cointestato al debitore e ad altri soggetti estranei alla procedura, pervenuto agli attuali proprietari con Successione di Marabotto Elio del 12.10.2015, presentata in data 30.05.2016, Pratica n. SV003984, registrata al n. 1033, Volume 9990. Coerenze: a nord con particella 1157, a est con particella 78, a sud con particelle 1186, a ovest con particella 1194. Dalla banca dati dell'AdE si rileva che il terreno è stato oggetto di frazionamento catastale del 11.08.2009, pratica n. SV0138844.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 1188 (catasto terreni), qualita/classe relit. strad, superficie 9, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia di successione Marabotto Elio
Coerenze: a nord con particella 1157, a est con particella 78, a sud con particelle 1186, a ovest con particella 1194

Il terreno presenta una forma triangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente pavimentato

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.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appezzamento di terreno oggetto di valutazione presenta in pianta una forma triangolare allungata ed avente una superficie di 9,0 mq (vedi allegazioni grafiche) e la sua unica fungibilità è quella di porzione della corte asservita all'abitazione Corpo A del Lotto 2. Più precisamente, il terreno coincide con una piccola porzione del camminamento a forma triangolare allungata posta sul lato ovest intorno alla casa – Corpo A – in aderenza sia alla casa stessa che all'antistante muro di

contenimento di confine di proprietà. L'ispezione presso il bene è stata effettuata in data 20.05.2025 alla presenza del co-debitore esecutato e del custode giudiziario. Alla data dell'ispezione si è proceduto all'osservazione dell'asset con rilievo fotografico. Il terreno risultava libero. Il suo stato manutentivo 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 del bene 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.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Di seguito si procede all'individuazione della congruità di valore di un fondo giuridicamente cointestato a più soggetti, facente parte di un piccolo cespite di terreni come indicato nell'atto di pignoramento, ove tale fondo è asservito all'abitazione Corpo A del Lotto 2 - già esaminato - e funge come porzione della sua corte scoperta ad uso esclusivo. Come detto, trattasi di un terreno giuridicamente cointestato all'esecutato con altri soggetti estranei al corrente procedimento, ragione per cui ai fini procedurali ha indotto lo scrivente stimatore a prevedere un lotto indipendente dagli altri già in itinere. Più precisamente trattasi di terreno censito presso l'Agenzia delle Entrate al NCT Fg. 51, particella 1188, superficie 9,0 mq, qualità Relitto Stradale. 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 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. Ancorchè trattasi di un appezzamento di terreno molto piccolo (9,0 mq), risulta preclusa qualsiasi possibilità edificatoria e di asservimento urbanistico o di potenzialità economica ad uso agricolo, pertanto, la sua valutazione deve essere ricondotta unicamente all'utilizzo di camminamento od area verde asservita all'uso residenziale come è ad oggi individuata. Possiamo definire che l'asset in itinere assume le caratteristiche di unicità di un bene in campo valutativo.

Dall'analisi dei dati di mercato, non si riscontrano sufficienti *comparables* a quello oggetto di stima compravenduti nell'ultimo periodo, pertanto, il procedimento estimativo comparativo (Market Oriented) viene eseguito sulla base di quanto già individuato con la corrente stima per la congruità di valore dell'area del precedente Corpo A del Lotto 2.

In relazione alla pertinenza scoperta asservita all'abitazione, ai fini della ponderazione della sua consistenza superficiaria, si è proceduto all'applicazione di un coefficiente pari al 10% della superficie reale, in ossequio alle norme tecniche di riferimento. Analogamente, si ritiene congruo individuare il valore del terreno adottando il medesimo principio di ponderazione percentuale del 10%. Pertanto: $(2.126,03 \text{ euro/mq} \times 0,10) = \mathbf{212,60 \text{ euro/mq}}$. Per il valore di tale area si considera l'incidenza della sua superficie commerciale ed il valore a metro quadro, influenzato da fattori di marginalità incidente come l'ubicazione specifica e la tipologia di area asservita, nonché l'esclusività, ove il fatto che l'area di camminamento sia ad uso esclusivo incide maggiormente rispetto a un giardino condominiale. Il fondo in itinere oltre ad avere una forma irregolare, triangolare allungata (relitto stradale a seguito di frazionamento catastale da precedente strada pubblica), è ubicato ad ovest in una stretta zona interposta tra l'abitazione ed il muro di contenimento a confine di proprietà (vedi tavola grafica allegata). Caratteristica questa, l'ubicazione, priva di vista e panoramicità, penalizza il fondo rispetto alla restante superficie dell'area scoperta asservita. Altresì, si osserva che la fungibilità del terreno in itinere oltre al camminamento intorno all'abitazione è individuata anche in una limitata superficie costituente il muro di contenimento già descritto. Sulla base di queste osservazioni, si ritiene coerente il deprezzamento del 30% del valore sopra individuato. Valore del terreno: $\mathbf{212,60 \text{ euro/mq} \times 0,30 = 63,78 \text{ euro} \times$

9,0 mq = 574,02 euro. 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 negativa poiché individua un asset con metratura di soli 9,0 mq di superficie. 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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

574,02

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 574,02**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 95,86

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 esame, come peraltro suffragato dalla totalità della dottrina estimativa e dalla giurisprudenza in materia, il percorso estimativo in itinere si svilupperà secondo procedura affine al Market Comparison Approach [MCA], opportunamente calibrato in ragione delle sue caratteristiche. Nella pratica estimativa tale metodo di stima si colloca al primo posto, seguito dall'Income

Capitalization Approach ed 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. 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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Comune di Quiliano, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Comparabilia, Borsino Immobiliare Pro, Mercato Immobiliare, Requot, OMI Agenzia delle Entrate Geopoi, Banca d'Italia, ISTAT, Nomisma e Scenari Immobiliari.

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	terreno residenziale	0,00	0,00	574,02	95,86
				574,02 €	95,86 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 95,86**

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 **€. 86,28**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

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:

€. 64,71

data 15/09/2025

il tecnico incaricato
Lorenzo Aicardi