



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 200/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Ferretti

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/04/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Roberto Novarese**

CF:NVRRRT61B161480V

con studio in VADO LIGURE (SV) Via Don Nicolò Peluffo 4/2

telefono: 019882564

email: studionovarese@alice.it

PEC: roberto.novarese@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 200/2025

## LOTTO 1

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

**A** fabbricato su n° 2 piani e magazzino a ALBENGA Regione Costa di Borgo 1, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **168,71** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di villetta unifamiliare ubicata nel Comune di Albenga ed avente accesso dal civ. n° 1 di Regione Costa di Borgo.

L'immobile è così composto:

- Piano terra, avente altezza interna pari a mt. 2,71 circa, è composto da soggiorno, sala da pranzo, cucina, n° 2 camere, anti-bagno, bagno, n° 2 porticati nonché ampia corte.
- Piano sottotetto, avente altezza variabile (v. grafici illustrativi), attualmente è composto da soggiorno, cucina, n° 2 camere e bagno; tale piano è da considerarsi volume non sanabile e pertanto si dovrà procedere alle necessarie opere (demolizione tramezzature, asportazione impianti, ecc.) nonché quelle necessarie per renderlo tecnicamente inaccessibile previa rimozione del corpo scala esterno di accesso (v. paragrafo 8).
- Piano interrato, avente altezza pari a mt. 2,53 circa, è composto da un unico ampio locale avente destinazione box.

I caratteri di finitura delle unità immobiliari, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in gres ceramico, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a bagno e cucina, porte interne in

legno, finestre in alluminio anodizzato e vetro camera e complete di persiane in alluminio del tipo “alla genovese”, porta di ingresso del tipo blindata.

Il riscaldamento dell'unità immobiliare è del tipo autonomo con piastre radianti in alluminio; è presente altresì una stufa a pellets.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano realizzati sottotraccia e all'atto del sopralluogo risultavano funzionanti.

L'unità immobiliare è dotata di fossa biologica e bombolone per gas GPL.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano normali.

Sul mappale 160 insiste altresì un magazzino realizzato con pareti e copertura in lamiera.

Si evidenzia che sul mappale 160 insistono due distinti corpi di fabbrica. Mentre il primo risulta regolarmente censito come magazzino, il secondo — pur risultando correttamente inserito nella mappa del Catasto Terreni — risulta totalmente privo di identificazione al Catasto Fabbricati; tale secondo manufatto si articola su tre livelli (piano interrato ad uso autorimessa, piano terra ad uso abitativo e piano sottotetto abusivamente variato nella destinazione d'uso) ed è attualmente privo di rendita catastale propria e di subalterni identificativi.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 39 queste comprese.

Si precisa altresì che **la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile (comprese altresì le opere per allineare lo stato attuale allo stato autorizzato) nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.**

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 160 (catasto fabbricati), sezione urbana ALB, categoria C/2, classe 3, consistenza 23 mq, rendita 58,20 Euro, indirizzo catastale: Via Vallette, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: L'intero mappale 160 confina con mappali 158, 159, 388, 395, 161 e 156.

Si evidenzia che sul mappale 160 insistono due distinti corpi di fabbrica. Mentre il primo risulta regolarmente censito come magazzino, il secondo — pur risultando correttamente inserito nella mappa del Catasto Terreni — risulta totalmente privo di identificazione al Catasto Fabbricati; tale secondo manufatto si articola su tre livelli (piano interrato ad uso autorimessa, piano terra ad uso abitativo e piano sottotetto abusivamente variato nella destinazione d'uso) ed è attualmente privo di rendita catastale propria e di subalterni identificativi.

**B** terreno agricolo a ALBENGA Regione Costa di Borgo 1, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **5.010,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appezzamenti di terreno aventi forma irregolare, catastalmente aventi qualità bosco ceduo, pascolo, incolto produttivo e uliveto e destinazione urbanistica zona E3 (zona agricola generica ed improduttiva).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 158 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 1050, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,33 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 06/06/1977  
Coerenze: Rio Grande della Valletta, mapp. 159, mapp. 160 e mapp. 156
- foglio 9 particella 159 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 800, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,62 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 06/06/1977  
Coerenze: Rio Grande della Valletta, mapp. 388, mapp. 160 e mapp. 158
- foglio 9 particella 161 (catasto terreni), qualita/classe incolt prod U, superficie 790, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 06/06/1977  
Coerenze: mapp. 160, mapp. 395, mapp. 162, mapp. 157 e mapp. 156
- foglio 9 particella 388 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 800, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,62 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 06/06/1977  
Coerenze: Rio Grande della Valletta, mapp. 165, mapp. 395, mapp. 160 e mapp. 159
- foglio 9 particella 395 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 4, superficie 1570, reddito agrario 2,03 €, reddito dominicale 1,22 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 06/06/1977  
Coerenze: mapp. 160, mapp. 388, mapp. 165, mapp. 163, mapp. 162 e mapp. 161

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.178,71 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 348.220,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 295.987,00
Data di conclusione della relazione:	23/04/2026

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 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:

atto unilaterale d'obbligo edilizio, stipulata il 16/05/2005 a firma di Notaio Lettera Fernando ai nn. rep. 60812 di repertorio, trascritta il 17/05/2005 a Finale Ligure ai nn. RG 6659 RP 4070, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/12/2004 a firma di Notaio Lettera Fernando ai nn. rep. 59726/8504 di repertorio, iscritta il 22/12/2004 a Finale Ligure ai nn. RG 16295 RP 3847, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

1. Annotazione n. 635 del 26/03/2008 (erogazione a saldo); 2. Iscrizione n. 741 del 23/06/2025 (rinnovazione).

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/09/2005 a firma di Notaio Valentino Elpidio ai nn. rep. 32704/15041 di repertorio, iscritta il 21/09/2005 a Finale Ligure ai nn. RG 12816 RP 2947, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

1. Annotazione n. 637 del 26/03/2008 (erogazione a saldo); 2. Iscrizione n. 1022 del 21/08/2025 (rinnovazione).

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 04/12/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Savona ai nn. rep. 4401 di repertorio, trascritta il 09/01/2026 a Finale Ligure ai nn. RG 145 RP 127, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### *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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2004), con atto stipulato il 21/12/2004 a firma di Notaio Fernando Lettera ai nn. rep. 59725/8503 di repertorio, trascritto il 22/12/2004 a Finale Ligure ai nn. RG 16294 RP 10483

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 15/03/2000 fino al 21/12/2004), con atto stipulato il 15/03/2000 a firma di Notaio Ricci ai nn. rep. 38328 di repertorio, trascritto il 30/03/2000 a Finale Ligure ai nn. 2868/2091

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 **N. Condono Edilizio n° 43/85**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato rurale ad uso abitativo e magazzino agricolo in assenza di titolo edilizio, presentata il 05/12/1985 con il n. prot. 27849 di protocollo, rilasciata il 17/01/1992 con il n. prot. 1724 e 1723 di protocollo, agibilità del 17/01/1992 con il n. prot. 1724 di protocollo

Condono edilizio tratto dal decreto DL.269/2003 **N. Condono Edilizio n° 219/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sanatoria per realizzazione di edificio in struttura chiusa in lamiera, con copertura in lamiera, internamente pavimentazione in cls, presentata il 10/12/2004 con il n. prot. 54483 di protocollo.

La pratica risulta sospesa in data 12/03/2021 in quanto non sono state prodotte le integrazioni richieste dal Comune

Permesso di costruire **N. Permesso di Costruire n° 62/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione e ricostruzione di casa di civile abitazione, senza aumento di SLA e di volume, presentata il 14/10/2004 con il n. prot. 45722 di protocollo, rilasciata il 25/05/2005 con il n. prot. 45722 di protocollo

Permesso costruire in sanatoria **N. Permesso di Costruire in sanatoria n° 254/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere demolizione e ricostruzione eseguite in difformità al PdC prot. 45772 del 05/06/2005, presentata il 21/03/2006 con il n. prot. 13871 di protocollo.

La pratica risulta sospesa in data 31/12/2019 in quanto non sono state prodotte le integrazioni richieste dal Comune.

Condono Edilizio (vincolo idrogeologico) **N. Condono Edilizio (vincolo idrog.) n° 256-I/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione fabbricato in lamiera, presentata il 03/11/2011 con il n. prot. 48365 di protocollo.

La pratica risulta sospesa in data 24/08/2012 in quanto non sono state prodotte le integrazioni richieste dal Comune

Contenzioso-abuso edilizio **N. Contenzioso-abuso edilizio 12-ABU/2019**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi relativo alla realizzazione di attraversamento carrabile, presentata il 21/11/2019 con il n. 52674 di protocollo.

Attualmente la pratica risulta in corso.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale adottato l'immobile ricade in zona zona E3 (zona agricola generica ed improduttiva)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: ampliamento del locale box, diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e realizzazione di abitazione al piano sottotetto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzioni, diritti, oneri comunali, oneri professionista ed opere murarie: €30.000,00

A seguito delle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Albenga, l'accertamento di conformità dovrà ricomprendere altresì la definizione delle autorizzazioni in oggi sospese nonché la verifica idraulica della tombinatura.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si evidenzia che sul mappale 160 insistono due distinti corpi di fabbrica. Mentre il primo risulta regolarmente censito come magazzino, il secondo — pur risultando correttamente inserito nella mappa del Catasto Terreni — risulta totalmente privo di identificazione al Catasto Fabbricati; tale secondo manufatto si articola su tre livelli (piano interrato ad uso autorimessa, piano terra ad uso abitativo e piano sottotetto abusivamente variato nella destinazione d'uso) ed è attualmente privo di rendita catastale propria e di subalterni identificativi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione n° 3 pratiche DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali: €280,00
- oneri professionista (variabile a seconda del Tecnico scelto): €2.500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ALBENGA REGIONE COSTA DI BORGIO 1, FRAZIONE -, QUARTIERE -

## FABBRICATO SU N° 2 PIANI E MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

**fabbricato su n° 2 piani e magazzino** a ALBENGA Regione Costa di Borgo 1, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **168,71** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di villetta unifamiliare ubicata nel Comune di Albenga ed avente accesso dal civ. n° 1 di Regione Costa di Borgo.

L'immobile è così composto:

- Piano terra, avente altezza interna pari a mt. 2,71 circa, è composto da soggiorno, sala da pranzo, cucina, n° 2 camere, anti-bagno, bagno, n° 2 porticati nonché ampia corte.
- Piano sottotetto, avente altezza variabile (v. grafici illustrativi), attualmente è

composto da soggiorno, cucina, n° 2 camere e bagno; tale piano è da considerarsi volume non sanabile e pertanto si dovrà procedere alle necessarie opere (demolizione tramezzature, asportazione impianti, ecc.) nonché quelle necessarie per renderlo tecnicamente inaccessibile previa rimozione del corpo scala esterno di accesso (v. paragrafo 8).

- Piano interrato, avente altezza pari a mt. 2,53 circa, è composto da un unico ampio locale avente destinazione box.

I caratteri di finitura delle unità immobiliari, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in gres ceramico, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a bagno e cucina, porte interne in legno, finestre in alluminio anodizzato e vetro camera e complete di persiane in alluminio del tipo “alla genovese”, porta di ingresso del tipo blindata.

Il riscaldamento dell'unità immobiliare è del tipo autonomo con piastre radianti in alluminio; è presente altresì una stufa a pellets.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano realizzati sottotraccia e all'atto del sopralluogo risultavano funzionanti.

L'unità immobiliare è dotata di fossa biologica e bombolone per gas GPL.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano normali.

Sul mappale 160 insiste altresì un magazzino realizzato con pareti e copertura in lamiera.

Si evidenzia che sul mappale 160 insistono due distinti corpi di fabbrica. Mentre il primo risulta regolarmente censito come magazzino, il secondo — pur risultando correttamente inserito nella mappa del Catasto Terreni — risulta totalmente privo di identificazione al Catasto Fabbricati; tale secondo manufatto si articola su tre livelli

(piano interrato ad uso autorimessa, piano terra ad uso abitativo e piano sottotetto abusivamente variato nella destinazione d'uso) ed è attualmente privo di rendita catastale propria e di subalterni identificativi.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 39 queste comprese.

Si precisa altresì che **la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile (comprese altresì le opere per allineare lo stato attuale allo stato autorizzato) nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.**

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 160 (catasto fabbricati), sezione urbana ALB, categoria C/2, classe 3, consistenza 23 mq, rendita 58,20 Euro, indirizzo catastale: Via Vallette, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: L'intero mappale 160 confina con mappali 158, 159, 388, 395, 161 e 156.

Si evidenzia che sul mappale 160 insistono due distinti corpi di fabbrica. Mentre il primo risulta regolarmente censito come magazzino, il secondo — pur risultando correttamente inserito nella mappa del Catasto Terreni — risulta totalmente privo di identificazione al Catasto Fabbricati; tale secondo manufatto si articola su tre livelli (piano interrato ad uso autorimessa, piano terra ad uso abitativo e piano sottotetto abusivamente variato nella destinazione d'uso) ed è attualmente privo di rendita catastale propria e di subalterni identificativi.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 86,0  
autostrada distante Km 3,0  
ferrovia distante Km 7,0



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino	23,24	x	20 %	=	4,65
box	76,09	x	50 %	=	38,05
appartamento	92,51	x	100 %	=	92,51
porticato	8,62	x	35 %	=	3,02
porticato	9,00	x	35 %	=	3,15
corte - superficie sino a mq. 25,00	25,00	x	10 %	=	2,50
corte - superficie in eccedenza a mq. 25,00	1.242,00	x	2 %	=	24,84
<b>Totale:</b>	<b>1.476,46</b>				<b>168,71</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa altresì che **la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile (comprese altresì le opere per allineare lo stato attuale allo stato autorizzato) nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **370.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 370.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 370.000,00**

BENI IN ALBENGA REGIONE COSTA DI BORGO 1, FRAZIONE -, QUARTIERE -

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a ALBENGA Regione Costa di Borgo 1, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **5.010,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appezzamenti di terreno aventi forma irregolare, catastalmente aventi qualità bosco ceduo, pascolo, incolto produttivo e uliveto e destinazione urbanistica zona E3 (zona agricola generica ed improduttiva).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 158 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 1050, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,33 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 06/06/1977  
Coerenze: Rio Grande della Valletta, mapp. 159, mapp. 160 e mapp. 156
- foglio 9 particella 159 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 800, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,62 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 06/06/1977  
Coerenze: Rio Grande della Valletta, mapp. 388, mapp. 160 e mapp. 158
- foglio 9 particella 161 (catasto terreni), qualita/classe incolt prod U, superficie 790, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 06/06/1977  
Coerenze: mapp. 160, mapp. 395, mapp. 162, mapp. 157 e mapp. 156
- foglio 9 particella 388 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 800, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,62 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 06/06/1977  
Coerenze: Rio Grande della Valletta, mapp. 165, mapp. 395, mapp. 160 e mapp. 159
- foglio 9 particella 395 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 4, superficie 1570, reddito agrario 2,03 €, reddito dominicale 1,22 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 06/06/1977  
Coerenze: mapp. 160, mapp. 388, mapp. 165, mapp. 163, mapp. 162 e mapp. 161

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 86,0

buono 

autostrada distante Km 3,0

ferrovia distante Km 7,0

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

buono 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mapp. 158 - bosco ceduo	1.050,00	x	100 %	=	1.050,00
mapp. 159 - pascolo	800,00	x	100 %	=	800,00
mapp. 161 - incolt. prod.	790,00	x	100 %	=	790,00
mapp. 388 - pascolo	800,00	x	100 %	=	800,00
mapp. 395 - uliveto	1.570,00	x	100 %	=	1.570,00
<b>Totale:</b>	<b>5.010,00</b>				<b>5.010,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per questa tipologia di immobile è stata scelta la stima diretta comparativa e a corpo, la media dei rispettivi valori consente di ottenere il valore di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Albenga** (SV), derivante da uno studio di comparazione eseguito su unità immobiliari similari, ubicate nella stessa zona e/o vicinanze, vendute e/o in vendita e per quanto possibile nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione, della superficie, dell'altezza di piano e dell'esposizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Albenga, agenzie: Albenga, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare e V.A.M.

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	fabbricato su n° 2 piani e magazzino	168,71	0,00	370.000,00	370.000,00
B	terreno agricolo	5.010,00	0,00	11.000,00	11.000,00
				<b>381.000,00 €</b>	<b>381.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 32.780,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 348.220,00**

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

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 295.987,00**

**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: **€. 221.990,25**

data 23/04/2026

il tecnico incaricato  
Roberto Novarese