



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 187/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Davide Atzeni

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Simona Zanardini**

CF: ZNRSMN70R60A122C

con studio in ALASSIO (SV) Via Croce Bianca 23

telefono: 0182640250

email: [archizan@tiscali.it](mailto:archizan@tiscali.it)

PEC: [simona.zanardini@archiworldpec.it](mailto:simona.zanardini@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 187/2025

## LOTTO 1

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

**A**

**Appartamento** nel centro storico di ALASSIO Via Vittorio Veneto 86, della superficie commerciale di **44,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°(sottotetto).

#### Identificazione catastale:

- Catasto fabbricati: foglio 27 particella 315 sub. 28 (allegato 1-2),

scheda SV0177783 del 11.09.2008 a firma geom. C.Negroni (allegato 3)

categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 551,32 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto 84, piano: 3°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da mapp.239 sub.7 con variazione SV0078531 del 27.06.2006 per modifica identificativo e allineamento mappe e variazione SV0177783 del 11.09.2008 per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione.

- Coerenze da atto di provenienza: prospetto su Via Vittorio Veneto, prospetti su proprietà di terzi, appartamento di terzi e vano scala (si rileva che a sud-ovest il prospetto non affaccia direttamente su Via Vittorio Veneto ma sulle coperture di altri volumi del fabbricato mapp.315 a loro volta prospettanti su Via Vittorio Veneto).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piani interrati.

Immobile di remota edificazione (ultrasecolare) - ristrutturato nel 1991.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>44,72 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 247.520,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 210.392,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>19/04/2026</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile era in uso all'esecutato e impiegato quale residenza per vacanze.

### **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:*

(allegato 4)

##### **ipoteca volontaria,**

stipulata il 20/04/2007 a firma di Not. S.Parodi ai nn. 21.770/6.177 di repertorio, iscritta il 26/04/2007 a Finale Ligure ai nn. 6.286/1.218, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €. 500.000,00.

Importo capitale: €. 250.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile oggetto di procedura

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento,

stipulato il 20/11/2025 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 4.274 di repertorio, trascritto il 12/12/2025 a Finale Ligure ai nn. 14.755/12.288, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a immobile oggetto di procedura esecutiva.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

##### **domanda giudiziale di revoca atto,**

stipulata il 26/02/2015 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 1.159/2.015 di repertorio, trascritta il 01/04/2015 a Finale Ligure ai nn. 2.994/2.393, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

La formalità è riferita solamente a immobile oggetto di procedura..

Da informazioni acquisite dal Curatore fallimentare \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il fallimento della soc.EKA srl in liquidazione è stato dichiarato chiuso e "la procedura concorsuale non ha nulla da cui pretendere relativamente al Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* " (allegato 5).

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>

Ulteriori avvertenze:

Dalle informazioni acquisite non risulta costituito condominio, nè presente targa indicativa all'ingresso dello stabile come previsto dalla legge.

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

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

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

(dal 30/04/2010) per la quota di 1/1,

in forza di atto di compravendita stipulato il 30/04/2010 a firma di Not. A.Magnani ai nn. 64.981/31.776 di repertorio, trascritto il 04/05/2010 a Finale Ligure ai nn. 5.411/3.795 (allegato 6).

Il titolo è riferito solamente a immobile oggetto di procedura.

A margine della suddetta trascrizione sussiste l'annotazione di domanda giudiziale per revoca atto (vedi cap.4).

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (ante 30/01/1989)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (1/2 p.p.) \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (1/2 p.p.)

(dal 30/01/1989 fino al 09/06/2006)

in forza di atto di compravendita stipulato il 30/01/1989 a firma di Not. F.Cauli ai nn. 36.197/11.464 di repertorio, trascritto il 03/02/1989 a Finale Ligure ai nn. 1.252/927.

Il titolo è riferito solamente a immobile oggetto di procedura ancora denominato mapp.239 sub.7.

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

(dal 09/06/2006 fino al 30/04/2010) per la quota di 1/1,

in forza di atto di compravendita stipulato il 09/06/2006 a firma di Not. S.Parodi ai nn. 21.506/5.995 di repertorio, trascritto il 27/06/2006 a Finale Ligure ai nn. 9.289/6.333.

Il titolo è riferito solamente a immobile oggetto di procedura ancora denominato mapp.239 sub.7.

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

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

(allegato 7)

**Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47) N. 2298/1991,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di diversa distribuzione degli spazi interni, rifacimento pavimenti, bagno ecc.,

presentata il 12/02/1991 con il n. 2298 di protocollo  
progetto Arch. Mario Pareto di Torino (allegato 8).

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC - piano urbanistico comunale vigente: l'immobile ricade in zona A1 centro antico capoluogo.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Vedi Conformità urbanistica.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

La planimetria catastale, redatta e depositata nel 2008, rappresenta la conformazione dell'immobile antecedente la Comunicazione Opere interne del 1991 (ovvero quanto rappresentato sul progetto come "stato attuale").

Dal confronto tra la restituzione grafica del rilievo attuale e la planimetria catastale si rilevano pertanto delle difformità nella distribuzione dei vani interni. La planimetria dovrà pertanto essere aggiornata anche in conformità con le opere necessarie alla regolarizzazione edilizio-urbanistica.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica Docfa per aggiornamento planimetria catastale: €.800,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Il giudizio di conformità è formulato sulla base delle risultanze del formale accesso agli atti, come da relativa istanza (allegato 7) ed è pertanto espresso tenendo in considerazione le pratiche che sono state reperite presso l'archivio comunale ed inviate alla scrivente. L'esistenza di altre ulteriori pratiche potrebbe far modificare il presente giudizio.

Il fabbricato risulta, nel suo complesso, di remota edificazione (ultrasecolare). Unica pratica edilizia reperita è la Comunicazione Opere interne - art.26 del 1991 con la quale è stata modificata la conformazione interna. Non risultano atti di sospensione o rigetto da parte dell'ente.

Si presume che lo "STATO ATTUALE" rappresentato nella pratica sopraccitata corrisponda alla conformazione originaria primigenia e/o comunque antecedente la normativa sui requisiti dimensionali minimi (sup.vani, altezze interne, rapporto di areoilluminazione ecc.) tenuto conto dell'epoca remota di edificazione del fabbricato.

Attualmente la sovrapposizione tra la restituzione grafica del rilievo eseguito e lo "STATO FINALE" dell'art.26 evidenzia minime difformità nella distribuzione interna rientranti nelle tolleranze di cui all'art.34 bis del D.P.R.380/2001.

Si osserva però che i vani con destinazione "ingresso-soggiorno" e "soggiorno" con annesso "angolo cottura", indicati nella pratica del 1991, hanno dimensione insufficiente rispetto alla minima del vano "soggiorno" prevista nel Regolamento Edilizio (mq.14) e sono pertanto da classificare rispettivamente "ingresso" e "cucina". Mancando il vano soggiorno previsto dal R.E. l'immobile viene ritenuto difforme e regolarizzabile solo mediante opere (diversa distribuzione degli spazi interni)

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

Costi di regolarizzazione:

- pratiche edilizie ed opere (costo presunto): €20.000,00

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

BENI IN ALASSIO VIA VITTORIO VENETO 86

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** nel centro storico di ALASSIO Via Vittorio Veneto 86, della superficie commerciale di **44,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°(sottotetto).

#### Identificazione catastale:

- Catasto fabbricati: foglio 27 particella 315 sub. 28 (allegato 1-2), scheda SV0177783 del 11.09.2008 a firma geom. C.Negroni (allegato 3) categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 551,32 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto 84, piano: 3°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mapp.239 sub.7 con variazione SV0078531 del 27.06.2006 per modifica identificativo e allineamento mappe e variazione SV0177783 del 11.09.2008 per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione.

- Coerenze da atto di provenienza: prospetto su Via Vittorio Veneto, prospetti su proprietà di terzi, appartamento di terzi e vano scala (si rileva che a sud-ovest il prospetto non affaccia direttamente su Via Vittorio Veneto ma sulle coperture di altri volumi del fabbricato mapp.315 a loro volta prospettanti su Via Vittorio Veneto).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piani interrati.

Immobile di remota edificazione (ultrasecolare) - ristrutturato nel 1991.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona centrale del Comune di Alassio (centro storico), in un'area residenziale/commerciale con accesso dal "budello", percorso pedonale costituente l'asse principale nel nucleo storico. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi liberi sono scarsi, presenti nelle vicinanze parcheggi a pagamento. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autobus distante TPL linea Andora-Finale Ligure 200 mt. al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante Linea Genova-Ventimiglia: stazione Alassio 400 mt. al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆

autostrada distante A10 - casello Albenga 12 Km. nella media ★★☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio oggetto di procedura è posto al 3° piano/sottotetto di un fabbricato di remota edificazione sito nel nucleo storico del Comune di Alassio, in fregio alla centrale Via Vittorio Veneto, percorso pedonale commerciale comunemente denominato "budello". L'edificio ha conformazione articolata, con struttura portante in muratura di pietrame, coperture a falde con struttura portante in legno e manto in tegole.

L'accesso avviene dal c.n.86, percorrendo una ripida scala interna composta da rampe di differente sviluppo e che consentono di raggiungere l'u.i. in oggetto. Il portoncino d'ingresso, di tipo blindato con anta a battente (a tirare) ed apertura elettrificata con tastierino, è posto proprio su una rampa e separa la parte comune da quella ad uso privato. Sull'argomento si precisa che la planimetria catastale, che indica la conformazione dell'immobile censito al sub.28, non rappresenta il primo tratto di rampa ad uso privato, ma identifica l'u.i. su un unico piano. Non avendo informazioni circa l'annessione di tale parte di scala all'alloggio, è stata computata la superficie commerciale del bene seguendo la perimetrazione catastale e sulla base del rilievo planimetrico eseguito (allegato 9).

L'alloggio occupa una porzione del sottotetto: in alcuni vani il soffitto è costituito proprio dall'intradosso della copertura, in altri vani è stato ribassato, ma il volume soprastante risulta comunque visibile da una stanza; non affaccia direttamente sul budello, ma sulle coperture di altra porzione di fabbricato prospettante su Via Vittorio Veneto. E' composto da ingresso, camera, studio, "soggiorno" con angolo cottura e wc-d (vedi precisazioni sulle destinazioni nel capitolo Giudizio di conformità edilizio-urbanistica) per complessivi mq.44,72 di superficie lorda commerciale.

Le finiture sono di tipo comune: pareti intonacate e tinteggiate, soffitti in parte inclinati in legno verniciato, in parte orizzontali ribassati in cartongesso, pavimenti in doghe di legno e simil-legno nei vani principali, in piastrelle di materiale ceramico 15x15 nel wc-d; rivestimenti in piastrelle di materiale ceramico 15x15 h.2,05 mt. nel wc-d; porte interne in legno tamburato bianco, finestre in alluminio con sistema di oscuramento a persiana in alluminio; apparecchi igienico-sanitari: lavabo su struttura muraria, bidet e wc con cassetta esterno muro, piatto doccia con box; impianti tecnologici: idrico (adduzione e scarico) funzionante; elettrico funzionante; termico/riscaldamento a gas con calderina e radiatori in acciaio/alluminio, condizionatori (cucina e camera); tutti gli impianti sono da verificare/adequare alle normative di settore; di nessun impianto è stato prodotto il certificato di regolare esecuzione/collaudato. Si rinvia alla documentazione fotografica costituente parte integrante della presente relazione, anche con riferimento allo stato conservativo del bene (allegato 10).

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	44,72	x	100 %	=	44,72
<b>Totale:</b>	<b>44,72</b>				<b>44,72</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/04/2026

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: Bilocale ristrutturato p.2°

Indirizzo: Alassio Piazza Matteotti - bilocale ristrutturato 2°p. (s.a.)

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 325.000,00 pari a 7.222,22 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 308.750,00 pari a 6.861,11 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/04/2026

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Indirizzo: Alassio Via XX Settembre - bilocale ristrutturato 3°p. (s.a.)

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 249.000,00 pari a 6.225,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 236.550,00 pari a 5.913,75 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/04/2026

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Indirizzo: Alassio Via XX Settembre - monolocale soppalcato 3°p.

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 250.000,00 pari a 6.250,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 237.500,00 pari a 5.937,50 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/04/2026  
Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
Indirizzo: Alassio Via Torino - bilocale ristrutturato 2°p. (s.a.)  
Superfici principali e secondarie: 40  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 299.000,00 pari a 7.475,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 284.050,00 pari a 7.101,25 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate- Banca dati delle quotazioni immobiliari  
Domanda: abitazioni civili in zona B/2 - stato conservativo normale  
Valore minimo: 4.500,00  
Valore massimo: 6.700,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di stimare il più probabile valore in comune commercio del bene oggetto di procedura la scrivente ha svolto una prima ricerca di mercato e, accertata la presenza di beni simili, ha ritenuto applicabile il metodo di stima diretta per comparazione. Svolta una seconda e più approfondita analisi in zona commercialmente omogenea limitata e circoscritta alla parte centrale del nucleo storico di Alassio, ha rilevato le contrattazioni dell'ultimo anno aventi ad oggetto immobili simili (bi/trilocali al 2° e 3°p. di vecchi stabili privi di ascensore) e, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ogni bene, ha creato una scala comparativa ritenendo applicabile all'alloggio un valore medio unitario di € 6.000,00.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	44,72	x	6.000,00	=	<b>268.320,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 268.320,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 268.320,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 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	44,72	0,00	268.320,00	268.320,00
				<b>268.320,00 €</b>	<b>268.320,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 20.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 247.520,00**

**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: **€. 210.392,00**

**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: **€. 157.794,00**

data 19/04/2026

il tecnico incaricato  
Simona Zanardini