



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

128/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Ferretti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Marco Gerbi

CF:GRBMRC56S09A388K

con studio in SAVONA (SV) VIA XX SETTEMBRE 11/4

telefono: 0198386928

email: gerbi.marco@studiotecnicoGerbi.com

PEC: marco.gerbi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 128/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento e n° 2 box auto a SAVONA Via Montenotte 41, della superficie commerciale di **192,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ubicato nel Comune di Savona (SV) e facente parte del Condominio denominato "Condominio Alfetta" sito in Via Montenotte civ. 41.

L'unità immobiliare è dislocata su n° 2 piani collegati tra loro a mezzo di scala interna a doppia rampa:

- piano sesto: avente altezza interna pari a mt. 2,70 circa, è composta da soggiorno, cucina, n° 2 camere, n° 2 bagni e n° 2 terrazzi; si precisa che un locale camera è attualmente locato (v. paragrafo 3 e v. grafici illustrativi).

- piano settimo (sottotetto): avente altezza interna variabile, è attualmente composto da disimpegno, n° 2 camere, n° cabine armadio e n° 2 bagni; si precisa che le destinazioni abitative rilevate non risultano autorizzate e non risultano regolarizzabili; pertanto si dovrà procedere all'esecuzione di tutti i necessari lavori atti a riportare la destinazione dei vani a locali di sgombero (v. paragrafo 8).

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in listoni in legno e/o piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a bagni e cucina, porte interne in legno e dotate di rivestimento in vetro, finestre in alluminio anodizzato e vetro camera complete di persiane in alluminio anodizzato del tipo "alla genovese" e/o tapparelle in PVC con comando elettrico (i serramenti semicircolari risultano privi di persiane e/o tapparelle), porta di ingresso del tipo blindata; si precisa che l'immobile è dotato di ascensore condominiale con fermata privata dedicata al piano sesto.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano realizzati sottotraccia e funzionanti.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con irradiazione a pavimento.

L'unità immobiliare è dotata altresì di impianto di climatizzazione e di video citofono.

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

All'unità immobiliare risultano annessi altresì n° 2 locali box, ubicati al piano seminterrato ed aventi altezza interna rispettivamente pari a mt. 2,36 e mt. 2,39 circa; le finiture rilevate consistono in pareti tinteggiate e pavimento in battuto di cemento;

- un locale adibito a box, ubicato al piano terra ed avente altezza interna pari a mt. 2,85 circa; le finiture rilevate consistono in pareti tinteggiate e pavimento in battuto di cemento.

I locali sono dotati di basculante in metallo con comando di apertura a distanza; i locali sono altresì dotati di impianto elettrico realizzato con canalina a vista.

Si precisa che attualmente entrambi i locali presentano un varco non autorizzato che consentono l'accesso al sotto scala condominiale consentendo altresì il collegamento tra i due locali box oggetto di perizia; si dovrà provvedere ad eseguire le necessarie opere di chiusura di tali varchi (v. paragrafo n° 8).

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

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 31 queste comprese.

Si precisa che la valutazione esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo

stato attuale dell'immobile (comprese altresì le opere necessarie per allineare lo stato attuale allo stato autorizzato) nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 488 sub. 37 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 1.007,09 Euro, indirizzo catastale: Via Montenotte snc, piano: 6, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: affaccio su Via Montenotte ed affaccio su corte
- foglio 80 particella 488 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: Via Montenotte snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: corsia condominiale di manovra, altra u.i.u., terrapieno e vano scala condominiale
- foglio 80 particella 488 sub. 14 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 122,66 Euro, indirizzo catastale: Via Montenotte snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: corsia condominiale di manovra, vano scala condominiale, terrapieno ed altra u.i.u.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	192,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 607.080,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 514.222,19
Data di conclusione della relazione:	19/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Si precisa che a seguito di richiesta presso l'Ufficio delle Entrate di Savona si è venuti a conoscenza della presenza di n° 2 contratti di affitto:

1) avente per oggetto il locale camera (sub. 37) situato al piano sesto dell'immobile in oggetto nonché il locale box (sub. 12) ovvero tale locale risulta occupato dal Sig. *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto di tipologia 4+4, stipulato il 28/03/2025, con scadenza il 01/04/2029, registrato il 11/04/2025 a Savona al n. 2106 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di €/anno 4.200,00.

2) avente per oggetto il locale box (sub. 14) ovvero tale locale risulta occupato dal *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto di tipologia 4+4, stipulato il 08/04/2025, con scadenza il 14/04/2029, registrato il 08/04/2025 a Savona al n. 2040 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data

antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di €/anno 1.440,00.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle informazioni assunte si è venuti a conoscenza che sugli immobili sono pendenti i seguenti procedimenti:

1) RG 907/2024 (Tribunale di Savona): La procedura riguarda una vertenza promossa direttamente nei confronti del soggetto esecutato da parte della proprietà dell'alloggio presente sotto il lastrico solare dell'immobile oggetto di perizia per un fenomeno infiltrativo che conduce al bagnamento di ampia porzione del soffitto sottostante.

2) RG 640/2022 (Corte d'appello Genova): La vertenza riguarda una causa promossa dal Condominio Alfetta contro l'impresa costruttrice dell'edificio cui fa parte l'alloggio delle autorimesse oggetto di perizia. L'oggetto della causa sono vizi e difetti riscontrati nella realizzazione delle opere di fondazione e delle relative impermeabilizzazioni che comporterebbero un esteso fenomeno di risalita acqua di falda all'interno delle autorimesse interrato e delle corsie di manovra. I rimedi di detti vizi sono stati quantificati in circa € 120.000,00, l'impresa costruttrice si è rifiutata di eseguirli e l'assemblea del condominio ha deliberato negativamente sull'anticipazione delle somme per procedere ai lavori nelle more della pronuncia della sentenza definitiva.

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:

costituzione di vincolo, stipulata il 21/11/2008 a firma di Notaio Ruegg Federico ai nn. rep. 37165/16572 di repertorio, trascritta il 21/11/2008 a Savona ai nn. RG 11959 RP 8005, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a sub. 12 e sub. 14

costituzione di fondo patrimoniale, stipulata il 24/03/2014 a firma di Notaio Agostino Firpo ai nn. rep. 60476/34006 di repertorio, trascritta il 26/03/2014 a Savona ai nn. RG 2600 RP 2197, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

+ annotazione del 09/04/2021 RG 3506 RP 326 (inefficacia parziale)

domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione, stipulata il 08/04/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Savona ai nn. rep. 1721 di repertorio, trascritta il 30/09/2019 a Savona ai nn. RG 4257 RP 3297, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 08/07/2025 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 1714 di repertorio,

trascritta il 22/07/2025 a Savona ai nn. RG 7382 RP 5876, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,
contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 16/07/2025 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 1714 di repertorio,
trascritta il 12/08/2025 a Savona ai nn. RG 8359 RP 6632, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,
contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

annotazione ed iscrizione - frazionamento in quota (formalità di riferimento del 25/02/2005 RP 521),
stipulata il 29/10/2008 a firma di Notaio Ruegg Federico ai nn. rep. 37126/16541 di repertorio,
trascritta il 11/11/2008 a Savona ai nn. RG 11604 RP 1743, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,
contro *** DATO OSCURATO *** .

SUB. 12: importo capitale: € 20.000,00 importo ipoteca: € 40.000,00 SUB. 14: importo capitale: €
15.000,00 importo ipoteca: € 30.000,00 SUB. 37: importo capitale: € 350.000,00 importo ipoteca: €
700.000,00

ipoteca in rinnovazione, stipulata il 24/02/2005 a firma di Notaio Ruegg Federico ai nn. rep.
31723/12508 di repertorio, trascritta il 29/01/2025 a Savona ai nn. RG 853 RP 98, a favore di ***
DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca volontaria per
concessione a garanzia di mutuo.

La formalità è riferita solamente a sub. 37.

Importo ipoteca: € 700.000,00 importo capitale: € 350.000,00 durata: 15 anni

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 2.092,47**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 1.795,81**

Ulteriori avvertenze:

MILLESIMI CONDOMINIALI:

SUB. 37: 138,01/1000

SUB. 12: 12,50/1000

SUB. 14: 12,50/1000

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2009),
con atto stipulato il 16/12/2009 a firma di Notaio Ruegg Federico ai nn. rep. 38426 di repertorio,
trascritto il 22/12/2009 a Savona ai nn. RG 13140 RP 9273

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto fusione per incorporazione società

(dal 05/04/2002 fino al 16/12/2009), con atto stipulato il 05/04/2002 a firma di Notaio Aldo Saroldi ai nn. rep. 98315 di repertorio, trascritto il 29/04/2002 a Savona ai nn. RG 4268 RP 3127

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **Permesso di Costruire n. 2144** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione edificio di civile abitazione nell'area compresa tra le Vie Giachero e Montenotte, presentata il 08/04/2005 con il n. 113564 di protocollo, rilasciata il 19/01/2006 con il n. 2144 di protocollo, agibilità del 01/04/2009 con il n. 16295 di protocollo. Per i locali box è stato rilasciato Permesso di Costruire in data 15/01/2004 n. 1405 ed è stata presentata D.I.A. in data 13/12/2007 protocollata dal Comune in data 14/12/2007; tutti i relativi lavori sono stati ultimati in data 06/10/2008. Agibilità rilasciata in data 01/04/2009 prot. n. 16295 (per quanto riguarda le abitazioni) e prot. n. 16296 (per quanto riguarda le autorimesse, i magazzini ed i beni comuni).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne e cambio destinazione d'uso dei locali ubicati al piano settimo (sottotetto)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di C.I.L.A. in sanatoria per quanto riguarda le modifiche interne; realizzazione dei necessari lavori atti a riportare la destinazione d'uso del piano settimo (sottotetto) da abitativo a locale di sgombero

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione come da art. 6bis del D.P.R. 380/01: €1.000,00
- diritti segreteria per presentazione C.I.L.A. in sanatoria: €150,00
- oneri professionista (variabile a seconda del Tecnico scelto): €2.000,00
- lavori necessari per riportare le destinazioni d'uso da abitativo a locale di sgombero dei locali ubicati al piano settimo (sottotetto): €35.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali: €70,00
- oneri professionista (variabile a seconda del Tecnico scelto): €700,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAVONA VIA MONTENOTTE 41
APPARTAMENTO E N° 2 BOX AUTO
DI CUI AL PUNTO A

appartamento e n° 2 box auto a SAVONA Via Montenotte 41, della superficie commerciale di **192,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ubicato nel Comune di Savona (SV) e facente parte del Condominio denominato "Condominio Alfetta" sito in Via Montenotte civ. 41.

L'unità immobiliare è dislocata su n° 2 piani collegati tra loro a mezzo di scala interna a doppia rampa:

- piano sesto: avente altezza interna pari a mt. 2,70 circa, è composta da soggiorno, cucina, n° 2 camere, n° 2 bagni e n° 2 terrazzi; si precisa che un locale camera è attualmente locato (v. paragrafo 3 e v. grafici illustrativi).

- piano settimo (sottotetto): avente altezza interna variabile, è attualmente composto da disimpegno, n° 2 camere, n° cabine armadio e n° 2 bagni; si precisa che le destinazioni abitative rilevate non risultano autorizzate e non risultano regolarizzabili; pertanto si dovrà procedere all'esecuzione di tutti i necessari lavori atti a riportare la destinazione dei vani a locali di sgombero (v. paragrafo 8).

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in listoni in legno e/o piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a bagni e cucina, porte interne in legno e dotate di rivestimento in vetro, finestre in alluminio anodizzato e vetro camera complete di persiane in alluminio anodizzato del tipo "alla genovese" e/o tapparelle in PVC con comando elettrico (i serramenti semicircolari risultano privi di persiane e/o tapparelle), porta di ingresso del tipo blindata; si precisa che l'immobile è dotato di ascensore condominiale con fermata privata dedicata al piano sesto.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano realizzati sottotraccia e funzionanti.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con irradiazione a pavimento.

L'unità immobiliare è dotata altresì di impianto di climatizzazione e di video citofono.

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

All'unità immobiliare risultano annessi altresì n° 2 locali box, ubicati al piano seminterrato ed aventi altezza interna rispettivamente pari a mt. 2,36 e mt. 2,39 circa; le finiture rilevate consistono in pareti tinteggiate e pavimento in battuto di cemento;

- un locale adibito a box, ubicato al piano terra ed avente altezza interna pari a mt. 2,85 circa; le finiture rilevate consistono in pareti tinteggiate e pavimento in battuto di cemento.

I locali sono dotati di basculante in metallo con comando di apertura a distanza; i locali sono altresì dotati di impianto elettrico realizzato con canalina a vista.

Si precisa che attualmente entrambi i locali presentano un varco non autorizzato che consentono l'accesso al sotto scala condominiale consentendo altresì il collegamento tra i due locali box oggetto di perizia; si dovrà provvedere ad eseguire le necessarie opere di chiusura di tali varchi (v. paragrafo n° 8).

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

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 31 queste comprese.

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

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 488 sub. 37 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 1.007,09 Euro, indirizzo catastale: Via Montenotte snc, piano: 6, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: affaccio su Via Montenotte ed affaccio su corte
- foglio 80 particella 488 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: Via Montenotte snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: corsia condominiale di manovra, altra u.i.u., terrapieno e vano scala condominiale
- foglio 80 particella 488 sub. 14 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 122,66 Euro, indirizzo catastale: Via Montenotte snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: corsia condominiale di manovra, vano scala condominiale, terrapieno ed altra u.i.u.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 43,0
autobus distante Km 0,1
autostrada distante Km 6,0
ferrovia distante Km 1,0

buono 
buono 
buono 
buono 

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
piano sesto - appartamento	121,10	x	100 %	=	121,10
piano sesto - terrazzo (superficie sino a mq. 25,0)	25,00	x	35 %	=	8,75
piano sesto - terrazzo (superficie in	18,36	x	10 %	=	1,84

eccedenza a mq. 25,0)					
piano sesto - terrazzo	11,74	x	35 %	=	4,11
piano settimo (sottotetto) - locale di sgombero	98,63	x	35 %	=	34,52
piano seminterrato - box auto	24,14	x	50 %	=	12,07
piano seminterrato - box auto	21,03	x	50 %	=	10,52
Totale:	320,00				192,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **760.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 760.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 760.000,00**

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 **Savona** (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 Savona, ufficio tecnico di Savona, agenzie: Savona e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare

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 e n° 2 box auto	192,90	0,00	760.000,00	760.000,00
				760.000,00 €	760.000,00 €

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione: **€. 114.000,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 38.920,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 607.080,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.795,81**

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: **€. 514.222,19**

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: **€. 385.666,64**

data 19/01/2026

il tecnico incaricato
Marco Gerbi