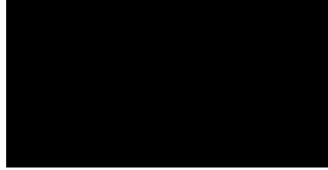


TRIBUNALE DI SAVONA
SEZIONE CIVILE

Procedimento: R.G. n. 1998/2025

Attrice: ASSOCIAZIONE DI IRRIGAZIONE OVEST SESIA - AIOS

Convenuti:



Giudice: Dott. Davide Atzeni

C.T.U.: Geom. Cristina Pezzano

RELAZIONE PERITALE ESTIMATIVA

Immobili siti in Spotorno (SV), Via Francia n. 28

Foglio 8, particella 582, subalterni 19 e 3

Oggetto della presente relazione

La presente relazione viene redatta nell'ambito del giudizio di divisione R.G. n. 1998/2025 ed è esposta secondo il modello di risposta ai quesiti in uso presso il modulo esecuzioni immobiliari della Sezione Civile di questo Tribunale.

STUDIO TECNICO

Geom. Cristina Pezzano

Viale Martiri della Libertà 102 - 17031 Albenga (SV)

Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Savona n. 1453



1 - ANTEFATTI

1.1 - Conferimento dell'incarico

Con provvedimento del 26.02.2026 il Giudice del Tribunale di Savona, Dott. Davide Atzeni, ha disposto l'effettuazione di consulenza tecnica d'ufficio ai fini della stima dell'intero compendio immobiliare oggetto del giudizio di divisione R.G. n. 1998/2025, nominando a tal fine la sottoscritta Geom. Cristina Pezzano.

All'udienza del 05.03.2026 la sottoscritta ha prestato giuramento ed accettato l'incarico.

Nel relativo verbale il Giudice ha conferito al C.T.U. l'incarico di rispondere ai quesiti in uso presso il modulo esecuzioni immobiliari della Sezione Civile del Tribunale, assegnando termine di giorni novanta per il deposito dell'elaborato e disponendo l'acquisizione della relazione peritale già redatta nel procedimento di esecuzione forzata.

La presente relazione è redatta nell'ambito del giudizio di divisione R.G. n. 1998/2025 ed è articolata secondo il modello di risposta ai quesiti in uso presso il modulo esecuzioni immobiliari della Sezione Civile di questo Tribunale, assumendo il precedente elaborato estimativo quale base documentale e tecnica di riferimento, sottoposta a riesame e aggiornamento in funzione della documentazione successivamente acquisita, delle verifiche integrative svolte e delle risultanze attuali relative ai beni oggetto di valutazione.

2 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VERTENZA:

LOTTO 1

CORPO A

A) appartamento in SPOTORNO, Via Francia n. 28, della superficie commerciale di mq 57,25, ricompreso nel presente giudizio per le rispettive quote di comproprietà spettanti ai condividenti.

L'unità immobiliare in oggetto è situata al secondo piano di un fabbricato edificato nell'anno 1966, sito nel Comune di Spotorno, Via Francia civico 28, interno 4.

L'unità immobiliare è composta da un vano a destinazione cucina/pranzo, costituente la zona giorno e dotato di accesso diretto al balcone, nonché da una zona notte articolata in camera da letto matrimoniale, cameretta (adatta come studio, data la superficie ridotta) con accesso ad un secondo balcone e disimpegno di distribuzione ai vari locali.

Il servizio igienico, provvisto di aerazione naturale, risulta completo di dotazione sanitaria e rifinito con rivestimenti in piastrelle ceramiche.

Sotto il profilo impiantistico e delle finiture, l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas, con caldaia e terminali radianti, utilizzato altresì per la produzione di acqua calda sanitaria.



Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, corredati da tapparelle avvolgibili di colore bianco; le porte interne risultano in legno con inserto vetrato.

Le pavimentazioni sono prevalentemente in graniglia, ad eccezione dei locali cucina e bagno, ove sono presenti superfici piastrellate; i rivestimenti dei predetti locali risultano anch'essi in ceramica.

Le pareti interne si presentano tinteggiate.

L'altezza interna rilevata risulta pari a cm 290.

Nel complesso, l'unità immobiliare versa in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, presentando caratteristiche costruttive e finiture risalenti all'epoca di edificazione del fabbricato, ma ancora idonee all'uso cui il bene è destinato e complessivamente mantenute in stato decoroso.

L'unità immobiliare è collocata in ambito urbano a prevalente carattere residenziale, connotato da buona accessibilità e adeguata dotazione di servizi.

La posizione può ritenersi favorevole in quanto prossima al centro cittadino ed al litorale, con presenza nelle vicinanze di esercizi commerciali, servizi di quartiere e collegamenti agevoli con la rete viaria principale.

Il territorio comunale di Spotorno si inserisce in un contesto di apprezzabile interesse paesaggistico e turistico proprio della Riviera ligure di Ponente, caratterizzato dalla presenza del litorale marino e da visuali di pregio verso il tratto costiero circostante.

L'unità immobiliare oggetto di vertenza è posta al piano secondo, interno 4, ed è così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Spotorno:

- foglio 8, particella 582, subalterno 19, partita 2694, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita catastale Euro 424,79, indirizzo catastale Via Francia n. 28, interno 4, piano 2, intestata a [REDACTED] per la quota di 1/4 di proprietà bene personale, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/4 di proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/4 di proprietà bene personale e [REDACTED] per la quota di 1/4 di proprietà bene personale, derivante da variazione del 09/11/2015.

Coerenze: l'immobile confina per tre lati con area condominiale e, per un lato, con vano scala ed appartamento adiacente di altra proprietà.

L'intero edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è stato realizzato nell'anno 1966.

CORPO B

B) box singolo in SPOTORNO, Via Francia n. 28, ricompreso nel presente giudizio per le rispettive quote di comproprietà spettanti ai dividendi.



L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano terra del fabbricato sito in Comune di Spotorno, Via Francia civici 28-30, ed è costituita da un locale ad uso box/autorimessa, articolato in unico vano, con pavimentazione in piastrelle e serramento di chiusura in alluminio.

L'altezza interna misurata risulta pari a cm 190.

Nel complesso, il bene versa in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, presentando caratteristiche costruttive e finiture risalenti all'epoca di edificazione del fabbricato, ma ancora idonee all'uso cui è destinato.

L'unità è inserita in ambito urbano a prevalente carattere residenziale, con buona fruibilità dei servizi e posizione favorevole rispetto al centro cittadino ed al litorale.

L'unità immobiliare oggetto di vertenza è posta al piano terra ed è così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Spotorno:

- foglio 8, particella 582, subalterno 3, partita 2694, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 12, rendita catastale Euro 63,83, indirizzo catastale Via Francia, piano T, intestata a [REDACTED] per la quota di 1/4 di proprietà bene personale, [REDACTED] per la quota di 1/4 di proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] per la quota di 1/4 di proprietà bene personale e [REDACTED] per la quota di 1/4 di proprietà bene personale, derivante da variazione del 09/11/2015.

Coerenze: l'unità immobiliare si affaccia sull'area condominiale e confina su tre lati con altre unità di proprietà diversa.

L'intero edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è stato realizzato nell'anno 1966.

3 – STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Trascrizione di provenienza:

trascrizione del 24/02/2000 ai nn. 1510/1103 di repertorio, derivante da atto notarile pubblico in data 29/01/2000 rep. 27793, a rogito Notaio Minieri Vincenzo con sede in Vercelli, avente ad oggetto compravendita, a favore di [REDACTED] nato a Trino Vercellese (VC) il 05/02/1924 C.F.

[REDACTED] per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1, nonché a favore di [REDACTED]

[REDACTED] nato a Pertengo (VC) il 15/09/1965 C.F. [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] nata a Pertengo (VC) il 30/10/1951 C.F. [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] nata a Pertengo (VC) il 04/07/1957 C.F. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] nata a Pertengo (VC) il 01/11/1953 C.F. [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà, ciascuno per la quota di 1/4, contro [REDACTED] nata a Torino (TO) il 21/09/1912 C.F.

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.



La formalità è riferita solamente a Appartamento Fog. 8 mapp. 582 sub 19 e box Fog. 8 mapp. 582 sub 3.

TRATTASI DI TRASCRIZIONE DI ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA A ROGITO NOTAIO MINIERI VINCENZO IN DATA 29/01/2000 REP. 27793, NOTA DI TRASCRIZIONE REG. GENERALE 1510 REG. PARTICOLARE 1103 DEL 24/02/2000.

4.2. Iscrizioni:

ipoteca giudiziale, stipulata il 18/08/2023 ai nn. 8803/888 di repertorio, a favore di ASSOCIAZIONE DI IRRIGAZIONE OVEST SESIA - AIOS - con sede in Vercelli C.F. 94023960027, contro [REDACTED] nato a Pertengo (VC) il 15/09/1965 C.F. [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 43000.

Importo capitale: 37990,12.

La formalità è riferita solamente a Appartamento Fog. 8 mapp. 582 sub 19 e box Fog. 8 mapp. 582 sub 3.

TRATTASI DI IPOTECA GIUDIZIALE IN FORZA DI DECRETO INGIUNTIVO N. 34 INDICE N. 80/2021 R.G. EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI IL 20/01/2021 E DICHIARATO ESECUTIVO CON PROVVEDIMENTO DEL 21/04/2021 NOTA ISCRIZIONE REG. GENERALE 8803 REG. PARTICOLARE 888 DEL 18/08/2023.

4.3. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 25/07/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO SAVONA ai nn. 7454/6202 di repertorio, a favore di ASSOCIAZIONE DI IRRIGAZIONE OVEST SESIA - AIOS - con sede in Vercelli C.F. 94023960027, contro [REDACTED] nato a Pertengo (VC) il 15/09/1965 C.F. [REDACTED] derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Appartamento Fog. 8 mapp. 582 sub 19 e box Fog. 8 mapp. 582 sub 3.

TRATTASI DI TRASCRIZIONE DEL VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ESEGUITO DALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO DI SAVONA. LA NOTIFICA DELL'ATTO E' STATA ESEGUITA IN DATA 24/06/2024 E SI E' PERFEZIONATA IL 04/07/2024 NOTA TRASCRIZIONE REG. GENERALE 7454 REG. PARTICOLARE 6202 DEL 25/07/2024.

4.4. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

ordinanza che dispone il giudizio di divisione, trascritta il 07/10/2025 ai nn. 9706/7712, a favore di [REDACTED] nata a Pertengo (VC) il 30/10/1951 C.F. [REDACTED]
[REDACTED] nata a Pertengo (VC) il 04/07/1957 C.F. [REDACTED]



██████████ nata a Pertengo (VC) il 01/11/1953 C.F. ██████████ e
██████████ nato a Pertengo (VC) il 15/09/1965 C.F. ██████████ e contro i
medesimi soggetti, derivante da DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE.
La formalità è riferita solamente a Appartamento Fog. 8 mapp. 582 sub 19 e box Fog. 8 mapp. 582
sub 3.

TRATTASI DI TRASCRIZIONE DELL'ORDINANZA CHE DISPONE IL GIUDIZIO DI
DIVISIONE, EMESSA DAL G.E. DEL TRIBUNALE DI SAVONA IN DATA 19/06/2025
RELATIVAMENTE ALLA PROC. ESEC. IMMOB. N. 117/2024 R.G.E.

In base alle risultanze dei registri, per i soggetti e immobili in oggetto risultano pubblicate le seguenti
formalita' :

1. ██████████ codice fiscale: ██████████ sesso: M Nato/a Pertengo(VC) il
15/09/1965

Periodo dal 29/01/2000 al 22/10/2025 - Trascrizioni e iscrizioni a favore e contro
Ricerca con esclusione ipoteche cancellate con procedura ordinaria o semplificata
Elenco formalita' :

Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
TRASCRIZIONE	FAVORE	24/02/2000	1510	1103
ISCRIZIONE	CONTRO	18/08/2023	8803	888
TRASCRIZIONE	CONTRO	25/07/2024	7454	6202
TRASCRIZIONE ENTRAMBE		07/10/2025	9706	7712

2. ██████████ codice fiscale: ██████████ sesso: F Nato/a
Pertengo(VC) il 30/10/1951

Periodo dal 29/01/2000 al 22/10/2025 - Trascrizioni e iscrizioni a favore e contro
Ricerca con esclusione ipoteche cancellate con procedura ordinaria o semplificata
Elenco formalita' :

Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
TRASCRIZIONE	FAVORE	24/02/2000	1510	1103
TRASCRIZIONE ENTRAMBE		07/10/2025	9706	7712

3. ██████████ codice fiscale: ██████████ sesso: F Nato/a
Pertengo(VC) il 04/07/1957

Periodo dal 29/01/2000 al 22/10/2025 - Trascrizioni e iscrizioni a favore e contro
Ricerca con esclusione ipoteche cancellate con procedura ordinaria o semplificata
Elenco formalita' :



Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
TRASCRIZIONE	FAVORE	24/02/2000	1510	1103
TRASCRIZIONE	ENTRAMBE	07/10/2025	9706	7712

4. [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] sesso: F Nato/a
 Pertengo(VC) il 01/11/1953
 Periodo dal 29/01/2000 al 22/10/2025 - Trascrizioni e iscrizioni a favore e contro
 Ricerca con esclusione ipoteche cancellate con procedura ordinaria o semplificata
 Elenco formalita' :

Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
TRASCRIZIONE	FAVORE	24/02/2000	1510	1103
TRASCRIZIONE	ENTRAMBE	07/10/2025	9706	7712

5 – ALTRE INFORMAZIONI:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 820,00 annui a preventivo.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data dell'aggiornamento: € 0,00, risultando saldata la gestione in corso secondo quanto comunicato dall'Amministratore.

Millesimi condominiali: 74/1000

Ulteriori avvertenze:

Dalla comunicazione resa dall'Amministratore del Condominio Torino in data 23.03.2026 è emerso quanto segue:

- Le spese condominiali ordinarie annue a preventivo per le unità immobiliari indicate sono quantificate indicativamente in € 820,00; il riscaldamento non è centralizzato e le spese sono riferibili e deducibili dal preventivo allegato e dal relativo riparto.
- Le spese della gestione in corso risultano saldate alla data della comunicazione dell'Amministratore.
- Nell'ultima assemblea condominiale del 18.07.2025 non risultano deliberati lavori straordinari.
- I millesimi attribuiti alla proprietà risultano pari a 74/1000 e non risultano scorporati tra box e appartamento.
- Non risultano vincoli specifici sulle parti comuni condominiali; con riguardo all'area cortilizia, alla data della comunicazione non risultano novità e la pratica risulta ferma presso lo studio notarile del Notaio Ruegg, con il supporto dell'Avv. Pier Luigi Pesce.



- È stato inoltre riferito che la documentazione della proprietà Comollo non è stata più presentata e che la pratica relativa alla conformità urbanistica del fabbricato sulle parti comuni è stata completata e presentata al Comune di Spotorno in data 16.10.2025 dall'Arch.

Massimiliano Bertola.

6 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario

██████████ nato a Pertengo (VC) il 15/09/1965 C.F. ██████████ per la quota di 1/4 bene personale, in forza di VOLTURA PER RICONGIUNGIMENTO USUFRUTTO (dal 18/01/2013), con atto stipulato il 18/01/2013.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento Fog. 8 mapp. 582 sub 19 e box Fog. 8 mapp. 582 sub 3. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 18/01/2013 - Voltura n. 2208.1/2014 - Pratica n. SV0018822 in atti dal 17/03/2014

██████████ nata a Pertengo (VC) il 30/10/1951 C.F. ██████████ per la quota di 1/4 in regime separazione beni, in forza di VOLTURA PER RICONGIUNGIMENTO USUFRUTTO (dal 18/01/2013), con atto stipulato il 18/01/2013.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento Fog. 8 mapp. 582 sub 19 e box Fog. 8 mapp. 582 sub 3. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 18/01/2013 - Voltura n. 2208.1/2014 - Pratica n. SV0018822 in atti dal 17/03/2014

██████████ nata a Pertengo (VC) il 01/11/1953 C.F. ██████████ per la quota di 1/4 bene personale, in forza di VOLTURA PER RICONGIUNGIMENTO USUFRUTTO (dal 18/01/2013), con atto stipulato il 18/01/2013.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento Fog. 8 mapp. 582 sub 19 e box Fog. 8 mapp. 582 sub 3. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 18/01/2013 - Voltura n. 2208.1/2014 - Pratica n. SV0018822 in atti dal 17/03/2014

██████████ nata a Pertengo (VC) il 04/07/1957 C.F. ██████████ per la quota di 1/4 bene personale, in forza di VOLTURA PER RICONGIUNGIMENTO USUFRUTTO (dal 18/01/2013), con atto stipulato il 18/01/2013.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento Fog. 8 mapp. 582 sub 19 e box Fog. 8 mapp. 582 sub 3. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 18/01/2013 - Voltura n. 2208.1/2014 - Pratica n. SV0018822 in atti dal 17/03/2014

6.2. Precedenti proprietari

██████████ nata a Pertengo (VC) il 30/10/1951 C.F. ██████████ per la quota di 1/4 Nuda proprietà separazione beni, in forza di COMPRAVENDITA (dal 29/01/2000 fino al 18/01/2013), con atto stipulato il 29/01/2000 a firma di ██████████ ai nn. 27793 di



repertorio, trascritto il 02/05/2000 a SAVONA ai nn. 1103.1.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento Fog. 8 mapp. 582 sub 19 e box Fog. 8 mapp. 582 sub 3.
Atto del 29/01/2000 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede VERCELLI (VC) Repertorio n. 27793 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1103.1/2000 Reparto PI di SAVONA in atti dal 02/05/2000

[REDACTED] nata a Pertengo (VC) il 01/11/1953 C.F. [REDACTED] per la quota di 1/4 Nuda proprietà bene personale, in forza di COMPRAVENDITA (dal 29/01/2000 fino al 18/01/2013), con atto stipulato il 29/01/2000 a firma di [REDACTED] ai nn. 27793 di repertorio, trascritto il 02/05/2000 a SAVONA ai nn. 1103.1.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento Fog. 8 mapp. 582 sub 19 e box Fog. 8 mapp. 582 sub 3.
Atto del 29/01/2000 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede VERCELLI (VC) Repertorio n. 27793 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1103.1/2000 Reparto PI di SAVONA in atti dal 02/05/2000

[REDACTED] nata a Pertengo (VC) il 04/07/1957 C.F. [REDACTED] per la quota di 1/4 Nuda proprietà bene personale, in forza di COMPRAVENDITA (dal 29/01/2000 fino al 18/01/2013), con atto stipulato il 29/01/2000 a firma di [REDACTED] ai nn. 27793 di repertorio, trascritto il 02/05/2000 a SAVONA ai nn. 1103.1.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento Fog. 8 mapp. 582 sub 19 e box Fog. 8 mapp. 582 sub 3.
Atto del 29/01/2000 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede VERCELLI (VC) Repertorio n. 27793 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1103.1/2000 Reparto PI di SAVONA in atti dal 02/05/2000

[REDACTED] nato a Pertengo (VC) il 15/09/1965 C.F. [REDACTED] per la quota di 1/4 Nuda proprietà bene personale, in forza di COMPRAVENDITA (dal 29/01/2000 fino al 18/01/2013), con atto stipulato il 29/01/2000 a firma di [REDACTED] ai nn. 27793 di repertorio, trascritto il 02/05/2000 a SAVONA ai nn. 1103.1.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento Fog. 8 mapp. 582 sub 19 e box Fog. 8 mapp. 582 sub 3.
Atto del 29/01/2000 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede VERCELLI (VC) Repertorio n. 27793 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1103.1/2000 Reparto PI di SAVONA in atti dal 02/05/2000

[REDACTED] nato a Trino (VC) il 05/02/1924 C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 usufrutto separazione dei beni, in forza di COMPRAVENDITA (dal 29/01/2000 fino al 18/01/2013), con atto stipulato il 29/01/2000 a firma di [REDACTED] ai nn. 27793 di repertorio, trascritto il 02/05/2000 a SAVONA ai nn. 1103.1.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento Fog. 8 mapp. 582 sub 19 e box Fog. 8 mapp. 582 sub 3.



Atto del 29/01/2000 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede VERCELLI (VC) Repertorio n. 27793 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1103.1/2000 Reparto PI di SAVONA in atti dal 02/05/2000

7 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie

- Autorizzazione edilizia n. prot. 1763 del 05/04/1966 e successive varianti, intestata a [REDACTED] e [REDACTED] per lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione, presentata il 12/03/1966 con il n. 1763 di protocollo, rilasciata il 05/04/1966 con il n. 1763 di protocollo; agibilità del 20/11/1967 con n. prot. 6428.
- Licenza edilizia in variante all'Autorizzazione n. 1763/1966, n. prot. 7160 del 12/12/1966, intestata a [REDACTED] e [REDACTED] per lavori di costruzione di un piano supplementare, presentata il 25/11/1966 con il n. 7160 di protocollo, rilasciata il 12/12/1966 con il n. 7160 di protocollo; agibilità del 20/11/1967 con n. 6428 di protocollo.
- Pratica di conformità urbanistica del fabbricato sulle parti comuni del Condominio Torino, riferita alle difformità condominiali e prospettiche, presentata al Comune di Spotorno in data 16/10/2025, prot. n. 23127/2025-31, corredata da relazione descrittiva ai sensi dell'art. 48 L.R. n. 16/2008, elaborati grafici di stato autorizzato, stato attuale e raffronto cromatico, nonché ricevuta di versamento della relativa sanzione amministrativa.

7.2. Situazione urbanistica

- PRG - piano regolatore generale vigente: l'immobile ricade in zona B6 - Zona B6. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 14.
- Piano Territoriale di Coordinamento vigente: l'immobile ricade in zona TU - Aree Urbane: tessuti urbani (TU).
- Vincolo paesistico ambientale: l'immobile non risulta compreso in zona soggetta a vincolo paesistico ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.

8 – GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia

La precedente criticità riferita alle parti comuni del fabbricato risulta aggiornata alla luce della pratica di conformità urbanistica condominiale presentata al Comune di Spotorno in data 16/10/2025, prot. n. 23127/2025-31. La predetta pratica riguarda esclusivamente le parti comuni del fabbricato, le difformità prospettiche e gli elementi condominiali rappresentati negli elaborati allegati alla pratica, e non può essere estesa automaticamente alle difformità interne delle singole unità immobiliari oggetto di causa.

Fermo l'esito istruttorio comunale e salva ogni diversa determinazione dell'Amministrazione



competente, l'onere di regolarizzazione già riferito alla sanatoria condominiale non viene riproposto tra i costi a carico delle singole unità oggetto di stima.

Costi di regolarizzazione riferiti alla pratica condominiale: non riproposti nella presente stima, in quanto la pratica di conformità urbanistica sulle parti comuni risulta completata e presentata al Comune di Spotorno in data 16/10/2025.

La situazione sopra descritta è riferita esclusivamente alle aree, ai prospetti ed agli spazi comuni condominiali, quali androni, vani scala, aperture e ulteriori elementi rappresentati negli elaborati della pratica condominiale.

CRITICITÀ: BASSA

Permangono da regolarizzare le difformità interne delle unità immobiliari oggetto di stima, consistenti nella necessità di esatta rappresentazione grafica degli spazi interni e delle singole unità. Tali difformità, allo stato degli atti, non risultano ricomprese nella pratica condominiale presentata il 16/10/2025 e sono regolarizzabili con autonoma pratica riferita alle singole unità immobiliari.

Normativa di riferimento: art. 22 L.R. Liguria n. 16/2008 e ss.mm.ii.; per gli eventuali profili di tolleranza, art. 34-bis D.P.R. n. 380/2001, nei limiti di applicabilità accertabili.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Regolarizzazione opere interne delle due unità immobiliari - compenso tecnico stimato: € 1.000,00

Diritti di segreteria e/o oneri amministrativi stimati: € 100,00

Questa situazione è riferita esclusivamente agli immobili oggetto di causa - appartamento e box - e riguarda la pratica per opere interne delle singole unità immobiliari, non rientrante nella sanatoria condominiale delle parti comuni.

8.2. Conformità catastale

CRITICITÀ: BASSA

È stata rilevata la necessità di aggiornamento della rappresentazione catastale delle unità immobiliari, in coerenza con la pratica edilizia riferita alle opere interne e con l'esatta rappresentazione grafica dello stato legittimato/regolarizzato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante procedura DOCFA.

L'immobile risulta non conforme sotto il profilo della rappresentazione catastale, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

compenso tecnico stimato: € 400,00

spese catastali per n. 2 planimetrie catastali: € 140,00



Questa situazione è riferita agli immobili oggetto di causa. La procedura catastale dovrà essere coordinata con la regolarizzazione edilizia interna e potrà comprendere la rettifica/aggiornamento dei dati di indirizzo che risulta essere Via Francia civico 28.

8.3. Conformità urbanistica generale

Fermo quanto sopra indicato in tema di conformità edilizia interna e catastale, non emergono ulteriori difformità urbanistiche generali incidenti sulla destinazione d’uso residenziale dell’appartamento e sull’uso autorimessa del box.

8.4 Corrispondenza dati catastali/atto

La corrispondenza dei dati catastali, degli atti di provenienza e l’identificazione dei beni deve intendersi verificata sulla base della documentazione acquisita ed esaminata alla data della presente relazione.

9 - **DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI - LOTTO 1 (CORPO A e CORPO B)**

9.1 CORPO A N. 1 – APPARTAMENTO:

Dati identificativi	Contenuto
Identificazione catastale	Foglio 8, particella 582, sub. 19, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita catastale Euro 424,79.
Indirizzo e piano	Via Francia civ. 28 interno 4 piano Secondo.
Coerenze	Confina per tre lati su area condominiale, su un lato con vano scala e appartamento adiacente di altra proprietà.
Anno di costruzione	Fabbricato costruito nel 1966.

appartamento sito in SPOTORNO, Via Francia n. 28, della superficie commerciale di mq 57,25, oggetto del presente giudizio di divisione, appartenente in piena proprietà ai condividenti [redacted] [redacted] e [redacted] ciascuno per la quota di 1/4.

L’unità immobiliare in oggetto è situata al secondo piano di un fabbricato costruito nel 1966 in Comune di Spotorno Via Francia civ. 28 int. 4. Essa presenta una distribuzione degli spazi interni composta da zona giorno, costituita da un unico ambiente destinato a cucina/pranzo con accesso diretto ad un balcone, e da zona notte, comprendente una camera da letto matrimoniale, una cameretta (adatta come studio, data la superficie ridotta) con accesso a un secondo balcone ed un disimpegno che collega gli ambienti.



Il bagno, dotato di aerazione naturale, presenta rivestimenti in piastrelle ceramiche ed è completo di sanitari.

Quanto alle caratteristiche costruttive e di finitura, l'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e corpi scaldanti, utilizzato anche per la produzione di acqua calda sanitaria.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, corredati da tapparelle avvolgibili di colore bianco, mentre le porte interne risultano in legno con inserto vetrato.

Le pavimentazioni sono prevalentemente in graniglia, fatta eccezione per la cucina ed il bagno, ove sono presenti superfici piastrellate; i rivestimenti dei predetti locali risultano anch'essi in ceramica.

Le pareti interne si presentano tinteggiate.

L'altezza interna rilevata risulta pari a cm 290.

Nel complesso, l'unità immobiliare versa in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, presentando caratteristiche costruttive e finiture risalenti all'epoca di edificazione del fabbricato, ma ancora idonee all'uso cui il bene è destinato e complessivamente mantenute in stato decoroso.

L'unità immobiliare è collocata in ambito urbano a prevalente carattere residenziale, connotato da buona accessibilità e adeguata dotazione di servizi.

La posizione può ritenersi favorevole in quanto prossima al centro cittadino ed al litorale, con presenza nelle vicinanze di esercizi commerciali, servizi di quartiere e collegamenti agevoli con la rete viaria principale.

Il territorio comunale di Spotorno si inserisce in un contesto di apprezzabile interesse paesaggistico e turistico proprio della Riviera ligure di Ponente, caratterizzato dalla presenza del litorale marino e da visuali di pregio verso il tratto costiero circostante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 4, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

• foglio 8, particella 582, subalterno 19, partita 2694, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita catastale Euro 424,79, indirizzo catastale Via Francia n. 28, interno 4, piano 2, intestata a [REDACTED] per la quota di 1/4 di proprietà bene personale, [REDACTED] per la quota di 1/4 di proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] per la quota di 1/4 di proprietà bene personale e [REDACTED] per la quota di 1/4 di proprietà bene personale, derivante da variazione del 09/11/2015.

Coerenze: l'immobile confina per tre lati su area condominiale, su un lato con il vano scala e appartamento adiacente di altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1966.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Finale Ligure-Savona).

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Isola di Bergeggi: Rinomata per la sua biodiversità e per i fondali marini, Noli: Borgo storico, famoso per il suo patrimonio culturale e architettonico, Parco del Beigua: Area natura protetta .

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,5 km

buono ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★

ferrovia distante 1,5 km

buono ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★

panoramicità:

nella media ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★

livello di piano:

nella media ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★

stato di manutenzione:

nella media ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★

luminosità:

nella media ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★

qualità degli impianti:

nella media ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★

qualità dei servizi:

nella media ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★

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
Appartamento	52,00 mq	100 %	52,00 mq
Balconi	15,00 mq	35 %	5,25 mq
Totale	67,00 mq		57,25 mq



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - APPARTAMENTO

Comune di SPOTORNO - Provincia di Savona

Documentazione fotografica aggiornata acquisita nel corso delle verifiche peritali.



Condominio



Cucina/zona giorno



Cucina/zona giorno



Camera matrimoniale





Camera matrimoniale



Cameretta



Cameretta



Bagno





Disimpegno



Disimpegno



Balcone



Balcone

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO

Tipo fonte: plurima

Fonte di informazione: stima elaborata sulla base di fonti integrate e convergenti, costituite da:



consultazione delle quotazioni OMI Agenzia delle Entrate - anno 2025, semestre 2, zona OMI C1 del Comune di Spotorno; verifica dei valori dichiarati/risultanze di mercato riferibili a beni ubicati nel medesimo ambito comunale; indagini di mercato presso operatori immobiliari locali e siti di informazione immobiliare. I dati di compravenduto e i valori dichiarati, ove non completi di puntuale indicazione di stato conservativo, piano, esposizione, pertinenze, condizioni manutentive, regolarità edilizia e condizioni contrattuali, sono assunti come elementi di riscontro e non come beni perfettamente sovrapponibili.

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Francia 28/4

Superficie commerciale considerata: 57,25 mq

Valore unitario di sintesi: circa € 4.104,81/mq

Prezzo a corpo arrotondato: € 235.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 235.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 235.000,00

Valore di mercato (calcolato al netto degli aggiustamenti): € 235.000,00

9.2 CORPO B N. 2 – BOX SINGOLO:

Dati identificativi	Contenuto
Identificazione catastale	Foglio 8, particella 582, sub. 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita catastale Euro 63,83.
Indirizzo e piano	Via Francia civ. 28 piano Terra.
Coerenze	Si affaccia sull'area condominiale e confina su tre lati con altre unità di proprietà diversa.
Anno di costruzione	Fabbricato costruito nel 1966.

box singolo a SPOTORNO VIA FRANCIA 28, oggetto del presente giudizio di divisione, appartenente in piena proprietà ai condividenti [redacted] e [redacted] ciascuno per la quota di 1/4.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione si trova al piano terra di un edificio realizzato nel 1966, situato nel Comune di Spotorno, in Via Francia civ.28. Si tratta di un box auto costituito da un unico locale, con pavimentazione in piastrelle e serramento in alluminio.

L'altezza interna del box è di 190 cm.

L'immobile si presenta in condizioni generali discrete, con elementi strutturali e finiture che risalgono all'epoca di costruzione, ma ancora funzionali e mantenuti in uno stato decoroso.

La proprietà è situata in una zona residenziale tranquilla, caratterizzata da edifici prevalentemente a destinazione residenziale e da una buona accessibilità ai servizi locali.

La via è vicina sia al centro cittadino che alle spiagge, rendendola particolarmente comoda per chi desidera vivere in un contesto ben collegato.

L'area circostante offre un'ampia gamma di attività commerciali e servizi, come negozi, ristoranti e parchi.

Inoltre, la vicinanza a principali vie di comunicazione agevola gli spostamenti verso altre località della Riviera Ligure.

Il Comune di Spotorno si estende lungo la Riviera di Ponente, vantando un contesto unico che unisce bellezze naturali, paesaggi marini e una ricca storia.

La sua posizione privilegiata, affacciata sul Mar Ligure e circondata dalle dolci colline del Parco Naturale Regionale del Monte Beigua, offre una straordinaria varietà di scenari.

La costa alterna spiagge sabbiose, calette e scogliere, regalando panorami suggestivi, tra cui la vista sull'Isola di Bergeggi, che fa parte della Riserva Naturale Regionale di Bergeggi, facilmente visibile dal litorale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 190 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 582 sub. 3 (catasto fabbricati), partita 2694, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 63,83 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCIA, piano T, intestato a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/4 di proprietà bene personale, [REDACTED] per la quota di 1/4 di proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] per la quota di 1/4 di proprietà bene personale e [REDACTED] per la quota di 1/4 di proprietà bene personale, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: L'unità immobiliare si affaccia sull'area condominiale e confina su tre lati con altre unità di proprietà diversa

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1966.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - BOX

Comune di SPOTORNO

Provincia di Savona

Documentazione fotografica aggiornata acquisita nel corso delle verifiche peritali.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Finale Ligure-Savona).

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Isola di Bergeggi: Rinomata per la sua biodiversità e per i fondali marini, Noli: Borgo storico, famoso per il suo patrimonio culturale e architettonico, Parco del Beigua: Area natura protetta .

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,5 km

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante 1,5 km

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



qualità degli impianti:

nella media ★★★★★★

qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★

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
Box	15,00 mq	100 %	15,00 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO

Tipo fonte: plurima

Fonte di informazione: stima elaborata sulla base di fonti integrate e convergenti, costituite da: consultazione delle quotazioni OMI Agenzia delle Entrate - anno 2025, semestre 2, zona OMI C1 del Comune di Spotorno; verifica dei valori dichiarati/risultanze di mercato riferibili a beni ubicati nel medesimo ambito comunale; indagini di mercato presso operatori immobiliari locali e siti di informazione immobiliare. I dati di compravenduto e i valori dichiarati, ove non completi di puntuale indicazione di stato conservativo, piano, esposizione, pertinenze, condizioni manutentive, regolarità edilizia e condizioni contrattuali, sono assunti come elementi di riscontro e non come beni perfettamente sovrapponibili.

Descrizione: Box auto

Indirizzo: Via Francia 28

Superficie commerciale considerata: 15 mq

Valore unitario di sintesi: € 1.800,00/mq

Prezzo a corpo arrotondato: € 27.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 27.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 27.000,00

Valore di mercato (calcolato al netto degli aggiustamenti): € 27.000,00



10 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di valutazione è stata adottata la metodologia della stima diretta comparativa, integrata dalla valutazione a corpo per il box pertinenziale e dalla verifica di coerenza con le quotazioni OMI, con i valori dichiarati disponibili e con le risultanze di mercato reperite.

La stima è stata condotta mediante analisi del mercato immobiliare del Comune di Spotorno, con particolare riferimento a beni residenziali e pertinenziali ubicati in ambito urbano centrale o semicentrale, in zona prossima a Via Francia, al centro cittadino, ai servizi e al litorale. Le quotazioni OMI sono state utilizzate quale parametro orientativo e di controllo, non quale criterio automatico o esclusivo di determinazione del valore. Le risultanze di compravendita, i valori dichiarati e gli ulteriori dati di mercato disponibili sono stati assunti quali elementi di riscontro, previa valutazione della loro effettiva omogeneità rispetto ai beni oggetto di stima.

Dalle ricerche di mercato eseguite su unità abitative di piccola e media consistenza ubicate nel Comune di Spotorno, in zona centrale o semicentrale prossima al centro cittadino e al litorale, sono emersi valori generalmente compresi, in via indicativa, tra circa € 3.700/mq ed € 4.700/mq, con collocazione nella parte superiore della forbice per immobili ristrutturati, arredati, meglio rifiniti o dotati di caratteristiche manutentive e distributive superiori. Tali dati sono stati utilizzati come elementi di orientamento e controllo, tenuto conto che le risultanze disponibili non sempre esplicitano in modo completo lo stato di conservazione, la posizione nel fabbricato, l'esposizione, la presenza di balconi, la regolarità edilizia e catastale e gli ulteriori elementi incidenti sul prezzo.

Nel caso in esame, l'appartamento presenta consistenza commerciale e ubicazione favorevole in ambito urbano servito e prossimo al litorale, nonché caratteristiche tali da renderlo appetibile nel mercato locale. Alla luce delle condizioni rilevate, della consistenza, della posizione, della presenza del balcone, della commerciabilità del bene e dei residui profili tecnico-amministrativi da coordinare, il valore unitario è stato prudenzialmente collocato nella fascia intermedia dei valori riscontrati, senza assumere i valori massimi propri di immobili integralmente ristrutturati o dotati di caratteristiche qualitative superiori.

Per le autorimesse e i box auto in Spotorno, i valori risultano particolarmente variabili in ragione della prossimità al mare, della facilità di accesso, della quota rispetto al piano strada, della manovrabilità, dell'altezza interna, delle dimensioni e della concreta utilizzabilità per il ricovero di autovetture. Le ricerche di mercato e i dati disponibili evidenziano valori indicativi compresi tra circa € 1.200/mq ed oltre € 3.000/mq, con valori superiori per box di maggiore comodità, più agevole accesso o ubicazione particolarmente favorevole. Nel caso specifico, tenuto conto dell'utilità pertinenziale del box, della domanda locale di autorimesse e delle caratteristiche dimensionali e



funzionali del bene, il valore è stato determinato prevalentemente con criterio a corpo, assumendo il parametro €/mq come mero elemento di riscontro.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Savona, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Savona, Ufficio Tecnico del Comune di Spotorno, Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, valori dichiarati/risultanze di mercato disponibili, agenzie immobiliari operanti in Spotorno e Comuni limitrofi, siti di informazione 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	57,25	0,00	235.000,00	235.000,00
B	box singolo	15,00	0,00	27.000,00	27.000,00
				262.000,00	262.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità interne e catastali ancora da eseguire (vedi cap. 8):

€ 1.640,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 260.360,00



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
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 260.360,00
Valore dell'offerta minima , ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c. e con abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria:	€ 195.270,00

11 – CONCLUSIONI:

Alla luce degli accertamenti svolti, della documentazione esaminata, delle risultanze dei sopralluoghi effettuati e delle verifiche tecniche esperite, la sottoscritta ha proceduto all'identificazione, descrizione e valutazione del compendio immobiliare oggetto del presente giudizio, esponendone le caratteristiche catastali, edilizie, urbanistiche, manutentive ed estimative, nonché gli ulteriori elementi ritenuti rilevanti ai fini della presente relazione.

L'elaborato è stato redatto sulla base delle verifiche compiute e degli elementi acquisiti nel corso dell'incarico, secondo il modello in uso presso il modulo esecuzioni immobiliari della Sezione Civile di questo Tribunale, in quanto ritenuto idoneo a rappresentare in modo organico e completo i dati tecnici, descrittivi ed estimativi del bene.

La presente relazione deve intendersi riferita esclusivamente allo stato dei luoghi e alla documentazione resa disponibile e/o acquisita alla data delle operazioni peritali, con salvezza di eventuali ulteriori elementi, o provvedimenti che dovessero emergere successivamente e che possano richiedere aggiornamenti.

Tutto ciò premesso, esposto e valutato, la sottoscritta deposita la presente relazione peritale, restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento o integrazione che si rendesse opportuna.

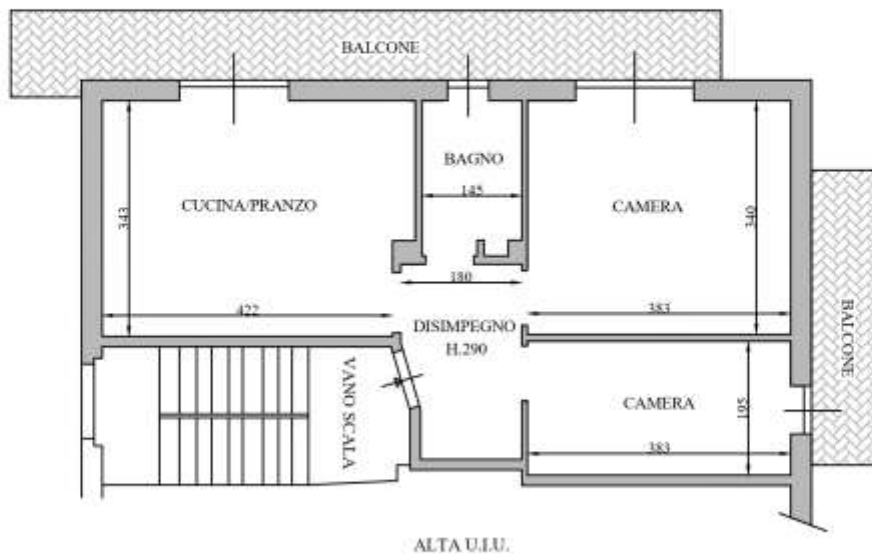
Albenga, 27 maggio 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Cristina Pezzano

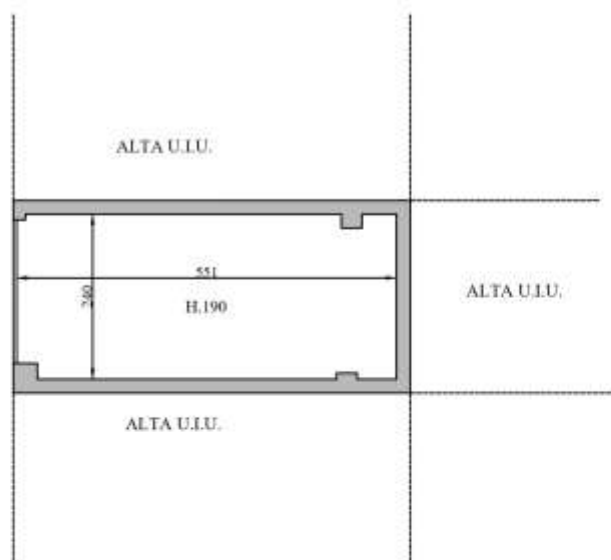


RILIEVO STATO ATTUALE

Rilievo dello stato attuale coerente con il rilievo già prodotto nella procedura R.G.E. n. 117/2024.



PIANO SECONDO APPARTAMENTO



PIANO TERRA BOX AUTO

scala 1:100

Studio Tecnico
Geometra Cristina Pezzano
Viale Martiri della Libertà 102/4/A- 17031 Albenga (SV)
cristinapezzano@libero.it