



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

180/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Matteo Signorastri

CF:SGNMTT75B24I480M

con studio in SAVONA (SV) Via Guidobono 23-9 scala Dx

telefono: 019827364

fax: 019850572

email: matteo.signorastri@gmail.com

PEC: matteo.signorastri@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 180/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a ALBISOLA SUPERIORE P.zza S. Caterina 17, della superficie commerciale di **13,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di magazzino/cantina con accesso carraio dalla corsia box condominiale, privo di chiusura nella parte frontale, quindi aperto. Così come si presenta, ad oggi, l'immobile non può essere utilizzato come da sua destinazione catastale (magazzino). Per renderlo tale si prevede l'istallazione di una serranda/cancello, il cui costo viene incorporato dalla valutazione del bene.

L'altezza interna è di 2.25 m, all'intradosso del solaio di copertura, ma in molti punti, causa passaggio di impianti quali areazione forzata, antincendio, acquedotto, fognatura, risulta sensibilmente più bassa, con un minimo di 1.83 m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 (primo sottostrada), interno senza numero, scala rampa e corridoio carrabile, ha un'altezza interna di 2.25 m (vedi note). Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 196 sub. 194 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 72,51 Euro, indirizzo catastale: P.zza Santa Caterina da Siena civ. 17, piano: S1 (Primo sottostrada), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento immobile censito al C.E.U. del Comune di Albisola Superiore, Fg. 30, particella 196, sub. 183. Vedere Allegati 5, 6 e 7.

Coerenze: N fg. 30, particella 196, sub. 214; E e S-E fg. 30, particella 196, sub. 184 (BCNC); S-O e O fg. 30, particella 196, sub. 195

L'immobile originario che ha creato quello oggetto di pignoramento era identificato al Fg. 30, mapp.le 196, sub. 127 (Vedere planimetria catastale - Allegato 5) che con Dia del 2012 è stato frazionato/accorpato generando il magazzino identificato al Fg. 30, mapp.le 196, sub. 183 (Vedere elaborato planimetrico e planimetria catastale - Allegato 6), ulteriormente frazionato con Dia del 2015 generando l'attuale magazzino (oggetto di pignoramento) identificato al Fg. 30, mapp.le 196, sub. 194 (Vedere elaborato planimetrico e planimetria catastale - Allegato 7).

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.991,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 11.892,35

trova:

Data di conclusione della relazione:

03/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, 12-01-2026, svolto alla presenza dell'Amministratore pro tempore del Condominio, Rag. Massimo Ventura, all'interno del "magazzino", vi era parcheggiata un'auto, marca Fiat, modello Panda. Richiesto all'Amministratore se fosse a conoscenza di eventuale locazione del bene, lo stesso riferiva di non avere ricevuto nessuna comunicazione in merito e di non essere a conoscenza della proprietà del mezzo rilevato e ripreso nelle fotografie allegate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I gravami e le formalità pregiudizievoli riportate sono state estrapolate dal Certificato Ipotecario speciale prot. n. SV 106022 del 21/11/2025, già contenuto nel fascicolo.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, registrata il 10/11/2021 a Savona ai nn. Reg. gen. 12032, reg. part. 1549, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso di debito esecutivo.

Importo ipoteca: 411'315,84.

Importo capitale: 205'657,92.

La formalità è riferita solamente a Magazzino C2 identificato al Fg. 30, part. 196, sub. 194 (bene derivante dal frazionamento del magazzino C2 identificato al Fg. 30, part. 196, sub. 127)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 10/11/2025 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 4026 di repertorio, trascritta il 17/11/2025 a Savona ai nn. Reg. gen. 11278, reg. part. 8964, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Magazzino C2 identificato al Fg. 30, part. 196, sub. 194 (bene derivante dal frazionamento del magazzino C2 identificato al Fg. 30, part. 196, sub. 127)

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:	€. 600,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 300,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.854,00
Millesimi condominiali:	3.40/1000

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: servitù di passaggio impianto trattamento aria, impianto antincendio, impianto idraulico ed elettrico
Ulteriori avvertenze:

Informazioni riferite dall'Amministratore Rag. Massimo Ventura con mail del 20-02-2026 (Vedere Allegato 9).

N.B. Si deve rilevare che il condominio, così come riferito dall'Amministratore è privo di Certificato di Prevenzione Incendi. Per il perfezionamento della pratica è stato affidato incarico a professionista/tecnico. La pratica è in corso di perfezionamento.

In riferimento al credito a favore del Creditore Procedente "Condominio del Caseggiato Borgo al Pozzo", l'Avv.to Monica Ruvolo e l'Amministratore del Condominio stesso, Rag. Massimo Ventura inviavano a mezzo Pec il data 03-03-2026 al sottoscritto Nota di Precisazione del Credito ex art. 569 c.p.c. che si allega alla presente Relazione - Vedere Allegato 10.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Considerando che l'immobile originario da cui è derivato quello oggetto di pignoramento era identificato al Fg. 30, mapp.le 196, sub. 127 (Vedere planimetria catastale - Allegato 5) che con Dia del 2012 è stato frazionato/accorpato generando il magazzino identificato al Fg. 30, mapp.le 196, sub. 183 (Vedere elaborato planimetrico e planimetria catastale - Allegato 6), ulteriormente frazionato con Dia del 2015 generando l'attuale magazzino (oggetto di pignoramento) identificato al Fg. 30, mapp.le 196, sub. 194 (Vedere elaborato planimetrico e planimetria catastale - Allegato 7), si riporta di seguito la cronistoria ultra ventennale dei titoli di proprietà a partire dall'originale sub. 127 . Per una migliore lettura dei titoli di proprietà vedere Certificato ipotecario speciale prot. n. SV106022 del 21/11/2025, già allegato al fascicolo.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà per 1/1, in forza di Atto di permuta (dal 15/09/2011), con atto stipulato il 15/09/2011 a firma di Notaio Firpo Agostino ai nn. 55401 di repertorio, trascritto il 20/09/2011 a Savona ai nn. 6919.1/2011.

Il titolo è riferito solamente a Magazzino C2 identificato al CEU del Comune di Albisola Superiore, Fg. 30, particella 196, sub. 127 (da cui deriverà il bene oggetto di pignoramento).

La società risulta ad oggi proprietaria del solo immobile identificato al CEU al Fg. 30, particella 196, sub. 194, che risulta derivato da diversi frazionamenti e/o accorpamenti dell'originale sub. 127 (Vedi p.to n. 6), come meglio descritto nei titoli edilizi.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà per 1/6, in forza di Impianto meccanografico (fino al 28/04/2010).

Il titolo è riferito solamente a Magazzino C2 identificato al CEU del Comune di Albisola Superiore, Fg. 30, particella 196, sub. 127 (da cui deriverà il bene oggetto di pignoramento).

Da impianto meccanografico. Nella visura storica diritti ed oneri reali risultano incompleti. La ricostruzione è stata eseguita dallo scrivente.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà per 1/2, in forza di Impianto meccanografico (fino al 28/04/2010).

Il titolo è riferito solamente a Magazzino C2 identificato al CEU del Comune di Albisola Superiore, Fg. 30, particella 196, sub. 127 (da cui deriverà il bene oggetto di pignoramento).

Da impianto meccanografico. Mancano le quote di proprietà alla data del 21/01/1997 ma alla data del 07/10/1982 risultava proprietario per 1/2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà per 1/6, in forza di Impianto meccanografico (fino al 28/04/2010).

Il titolo è riferito solamente a Magazzino C2 identificato al CEU del Comune di Albisola Superiore, Fg. 30, particella 196, sub. 127 (da cui deriverà il bene oggetto di pignoramento).

Da impianto meccanografico. Nella visura storica diritti ed oneri reali risultano incompleti. La ricostruzione è stata eseguita dallo scrivente.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà per 1/6, in forza di Impianto meccanografico (fino al 28/04/2010).

Il titolo è riferito solamente a Magazzino C2 identificato al CEU del Comune di Albisola Superiore, Fg. 30, particella 196, sub. 127 (da cui deriverà il bene oggetto di pignoramento).

Da impianto meccanografico. Nella visura storica diritti ed oneri reali risultano incompleti. La ricostruzione è stata eseguita dallo scrivente.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà per 1/1, in forza di Decreto trasferimento (dal 28/04/2010 fino al 15/09/2011), con atto stipulato il 28/04/2010 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 457 di repertorio, trascritto il 08/06/2010 a Savona ai nn. 4192.1/2010.

Il titolo è riferito solamente a Magazzino C2 identificato al CEU del Comune di Albisola Superiore, Fg. 30, particella 196, sub. 127 (da cui deriverà il bene oggetto di pignoramento)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia **N. L.E. n. 7119 del 31/08/1968** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione del Complesso Residenziale "Borgo al pozzo", rilasciata il 31/08/1968 con il n. 7119 di protocollo, agibilità del 23/09/1972 con il n. 06801 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a L'agibilità è riferita al solo piano S1, oggetto della presente relazione di stima (Vedere Allegato 2 e Planimetria catastale Allegato 5)

Denuncia di Inizio Attività **N. PE - 90 - 2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Frazionamento magazzino sito in P.zza S. Caterina 18, presentata il 02/03/2012 con il n. 20120003936 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piano interrato (parte).

Con la DIA (Vedere Allegato 3) viene frazionato il Fg. 30, particella 196, sub. 127, con il quale è stato creato il sub. 183 (oltre ad altri) - Vedere elaborato planimetrico e planimetria catastale Allegato 6.

Denuncia di Inizio Attività N. **PE - 118 - 2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Frazionamento magazzino in p.zza Santa Caterina 18, presentata il 16/04/2015 con il n. 20150007174 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piano interrato (parte).

Con la DIA (Vedere Allegato 4) viene frazionato il Fg. 30, particella 196, sub. 183, con il quale è stato creato il sub. 194 oggetto della presente relazione ed il sub. 195 oggi di altra proprietà - Vedere elaborato planimetrico e planimetria catastale Allegato 7.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente, in forza di delibera Determinazione 834 del 05.11.2025, l'immobile ricade in zona AU - Ambiti e sub-ambiti di conservazione e riqualificazione (ex art. 28) aree urbanizzate. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Albisola Capo: area di riqualificazione 1.2.

identificazione:

Il subambito in oggetto comprende la maggior parte del tessuto urbano di Albisola Capo, a partire dalla linea ferroviaria fino ad arrivare al litorale, ad eccezione di quelle aree che presentano caratteri particolari e che sono indicate come subambiti specifici.

L'area è organizzata secondo una maglia regolare perpendicolare alla strada statale Aurelia, che si attesta sull'asse principale di Corso Mazzini verso Albisola Superiore. Si tratta di un'area urbana ad elevata densità che si è sviluppata a partire dal periodo post bellico. La residenza è la funzione prevalente, insieme ad un tessuto commerciale piuttosto ricco e a servizi pubblici.

La situazione è sostanzialmente consolidata, ad eccezione di alcune aree che versano in stato di degrado.

Destinazioni d'uso:

Sono ammesse le funzioni congruenti con il carattere prettamente residenziale della zona. In particolare:

- residenza (RE)
- servizi pubblici (SE) (AIP) escluso 9.7.6. e 9.7.8
- esercizi commerciali e terziari in particolare legati al turismo, come ristoranti etc. (SC) (SCT) esclusi (nota), 9.3.3 e 9.3.4
- piccoli esercizi artigianali inseriti in edifici residenziali (botteghe), officine per piccole riparazioni e altre attività di servizio compatibili con le tipologie residenziali (PR) escluso 9.2.1, 9.2.2 e 9.2.3
- strutture per l'attività turistica e l'accoglienza. (RI)

Le attività devono essere comunque compatibili con il quartiere dal punto di vista tipologico e dimensionale. Sono escluse le attività che generano traffico pesante o elevati volumi di traffico, e tutte le attività che producono rumori, odori, polveri in misura nociva o molesta.

. Il titolo è riferito solamente al : mappale Fg. 30, particella 196 (intero complesso residenziale Borgo al Pozzo). .

- Destinazioni urbanistiche

AU - Ambiti e sub-ambiti di conservazione e riqualificazione (ex art.28) aree urbanizzate - Tab.AU1.2

- Vincoli

VINCOLO ART.142 - Aree sottoposte a vincolo ex art. 142, comma 1 DLGS 42/2004

FASCIA 1_2007 - Fascia comma 3ter art.26 L.R. 1/2007

- Microzonazione sismica

Z10 - Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali Z10 alluvioni terrazzate recenti e attuali

- P.T.C.P. Assetto insediativo

TU - Tessuto Urbano

- Piano di Bacino

- Suscettività al dissesto

Classe di suscettività al dissesto Pg0 - Molto bassa

- Fasce Fluviali

B0 - Ambito normativo B0

- Rischio Geomorfologico
Classe di rischio geomorfologico Rg0 - Lieve o trascurabile
- Rischio Idraulico
Classe di rischio idraulico Ri4 - Aree a rischio molto elevato
- PAI Dissesti Autorià di Bacino
- PGRA
PGRA P2 - Pericolosità Dominio Fluviale P2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diverse dimensioni interne che comportano comunque la stessa superficie agibile e catastale (Vedere planimetria catastale con sovrapposizione del rilievo attuale - Allegato 8). Anche l'altezza interna che nella planimetria catastale risulta di 2.35 m, da rilievo risulta nel punto più alto di 2.25 m, con parti ulteriormente ribassate per il passaggio di impianti condominiali (areazione forzata, imp. idraulico, antincendio ed elettrico), con altezza minima di 1.83 in corrispondenza del canale di areazione a sezione rettangolare.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa per corretta rappresentazione

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

Costi di regolarizzazione:

- Predisposizione variazione Docfa presso Agenzia delle Entrate: €.570,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15gg

Questa situazione è riferita solamente a Intero immobile Sub. 194.

Nuova presentazione pratica Docfa per corretta rappresentazione

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ALBISOLA SUPERIORE P.ZZA S. CATERINA 17

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a ALBISOLA SUPERIORE P.zza S. Caterina 17, della superficie commerciale di **13,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di magazzino/cantina con accesso carraio dalla corsia box condominiale, privo di chiusura nella parte frontale, quindi aperto. Così come si presenta, ad oggi, l'immobile non può essere utilizzato come da sua destinazione catastale (magazzino). Per renderlo tale si prevede l'istallazione di una serranda/cancello, il cui costo viene incorporato dalla valutazione del bene.

L'altezza interna è di 2.25 m, all'intradosso del solaio di copertura, ma in molti punti, causa passaggio

di impianti quali areazione forzata, antincendio, acquedotto, fognatura, risulta sensibilmente più bassa, con un minimo di 1.83 m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 (primo sottostrada), interno senza numero, scala rampa e corridoio carrabile, ha un'altezza interna di 2.25 m (vedi note). Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 196 sub. 194 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 72,51 Euro, indirizzo catastale: P.zza Santa Caterina da Siena civ. 17, piano: S1 (Primo sottostrada), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento immobile censito al C.E.U. del Comune di Albisola Superiore, Fg. 30, particella 196, sub. 183. Vedere Allegati 5, 6 e 7.

Coerenze: N fg. 30, particella 196, sub. 214; E e S-E fg. 30, particella 196, sub. 184 (BCNC); S-O e O fg. 30, particella 196, sub. 195

L'immobile originario che ha creato quello oggetto di pignoramento era identificato al Fg. 30, mapp.le 196, sub. 127 (Vedere planimetria catastale - Allegato 5) che con Dia del 2012 è stato frazionato/accorpato generando il magazzino identificato al Fg. 30, mapp.le 196, sub. 183 (Vedere elaborato planimetrico e planimetria catastale - Allegato 6), ulteriormente frazionato con Dia del 2015 generando l'attuale magazzino (oggetto di pignoramento) identificato al Fg. 30, mapp.le 196, sub. 194 (Vedere elaborato planimetrico e planimetria catastale - Allegato 7).

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Passeggiata a mare e spiagge di Albisola Superiore). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Passeggiata a mare e spiagge di Albisola Superiore - Albissola Marina.





SERVIZI

asilo nido
biblioteca
farmacie
negozi al dettaglio
spazi verde
supermercato



COLLEGAMENTI

autobus distante 50m
autostrada distante 800m
ferrovia distante 600m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di magazzino, quindi esente dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Il piano S1 (primo sottostrada) è adibito per la maggior parte della sua superficie a box, ma allo stato l'immobile risulta privo del certificato di prevenzione incendi. La pratica per il suo ottenimento è in corso di perfezionamento, così come dichiarato dall'Amministratore.

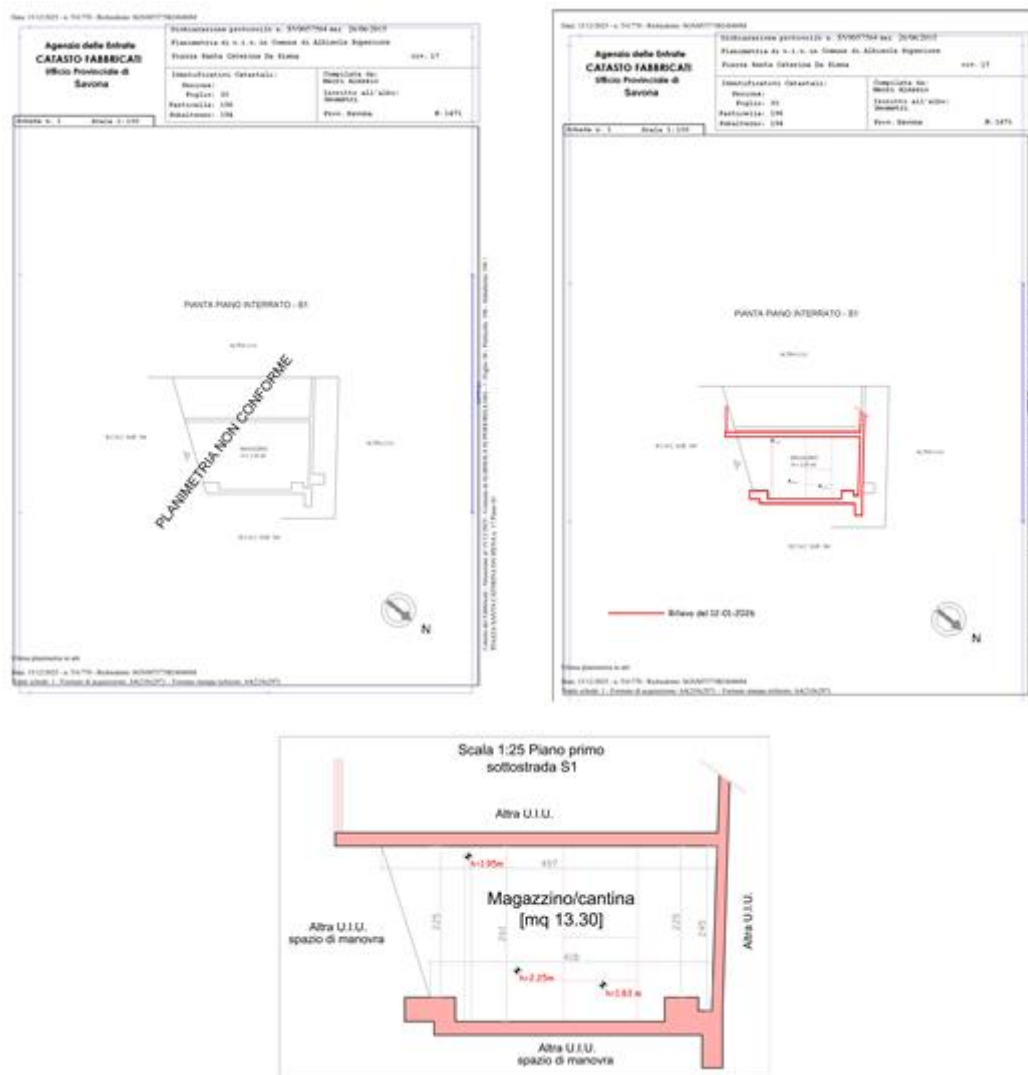


CONSISTENZA:

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-cantina	13,30	x	100 %	=	13,30
Totale:	13,30				13,30



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile in oggetto, il sottoscritto perito ha tenuto in considerazione il processo HBU (High Best Use) ricercando sul mercato immobiliare locale comparabili da cui derivare il valore unitario medio al quale applicare i necessari coefficienti correttivi (descritti nel seguito) ed ottenere così il Valore Unitario Medio (VuM) attribuito al Subject di cui alla presente Consulenza Estimativa Giudiziaria.

Per la valutazione dettagliata vedete successivo P.to 9.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,30 x 1.300,00 = 17.290,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 17.290,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 17.290,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione all'attribuzione del valore unitario medio (Vum) del bene in oggetto, il sottoscritto perito, si è basato sui dati reperiti da diversi siti web specializzati nel mercato immobiliare, da dati reperiti da operatori del settore e da operazioni immobiliari perfezionate negli ultimi tempi sul mercato di Savona, Albissola Marina ed Albisola Superiore ed in ultimo, solo per ulteriore verifica, anche da dati desunti dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari.

I valori ritrovati presentano una forbice molto ampia, in considerazione dell'ubicazione dei comparabili rispetto al subject. I valori ritrovati per magazzini-cantine variano da un minimo di €. 800/mq ad un massimo di €. 1300/mq. Per l'immobile in questione si deve rilevare la criticità della mancata chiusura frontale che di fatto impedisce l'utilizzo del bene ed i costi per la sua realizzazione e soprattutto che i beni simili considerati hanno altezze interne non comparabili con il subject, che si ricorda nel punto più basso presenta un'altezza di soli 1.83 m.

Anche valutando i valori relativi a box o posti auto coperti, ci sono variazioni che oscillano da un minimo di €. 2000/mq ad un massimo di €. 3000/mq, ma anche in questo caso si devono valutare le dimensioni minime dell'immobile che permetterebbero di parcheggiare un'auto di piccole dimensioni, sia come lunghezza che come altezza (fatta salva la necessità di procedere ad un cambio d'uso). Così come strutturato potrebbe consentire il ricovero al coperto di n. 2 motocicli (fatta salva la necessità di procedere ad un cambio d'uso) o nel rispetto della sua destinazione il ricovero di diverse biciclette.

Considerando l'ubicazione del subject, le disponibilità di parcheggi pubblici limitate, si ritiene equo applicare il massimo del valore previsto nel caso di cantine/locali di deposito. Si sono comunque considerate le caratteristiche sopra descritte del bene, che ne limitano fortemente l'utilizzo, come magazzino.

In relazione a quanto sopra esposto si ritiene applicabile un VuM pari a 1300,00 €/mq

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Albisola Superiore, agenzie: Savona, Albissola Marina, Albisola Superiore, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)

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	cantina	13,30	0,00	17.290,00	17.290,00
				17.290,00 €	17.290,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Altezze interne limitate a causa di servitù di passaggio per parti impiantistiche condominiali (varie).	-10% -1.729,00
Immobile adibito a magazzino ma privo di chiusura frontale (porta/serranda), quindi inutilizzabile come tale. Nuova installazione serranda manuale.	-1.000,00
	2.729,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile, così come strutturato, non risulta divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 570,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 13.991,00**

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: **€. 11.892,35**

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: **€. 8.919,26**

data 03/03/2026

il tecnico incaricato
Matteo Signorastri