



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

59/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA ANNA FERRETTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/07/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Emmanuele Auxilia

CF:XLAMNL66M27I480I

con studio in SAVONA (SV) LARGO DEI VEGERIO 6

telefono: 019821847

fax: 019853143

email: emmanuele.auxilia@studioauxilia.it

PEC: emmanuele.auxilia@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Capannone artigianale a ALBISOLA MARINA Via Delle Industrie 137, località Grana, della superficie commerciale di **470,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della presente perizia è un capannone a destinazione industriale (D/7) sito in Comune di Albissola Marina – località Grana e viene distinto con il civ. 137 di via delle Industrie.

L'area all'interno della quale sorge il fabbricato si trova in zona periferica, a margine dell'abitato in corrispondenza del confine con il territorio del comune di Albisola Superiore, in sponda destra del torrente Sansobbia ed ha destinazione mista: a breve distanza dagli insediamenti produttivi si trovano il palazzetto dello sport e il principale campo da calcio della cittadina, un supermercato, alcuni esercizi commerciali specializzati di medie dimensioni e condomini residenziali di recente edificazione.

L'area destinata agli insediamenti produttivi, un tempo estesa sull'intera fascia che corre parallela al corso del torrente si è via via ridotta con l'abbandono di buona parte delle strutture di maggiori dimensioni e la riconversione di parte delle stesse alla destinazione commerciale e residenziale.

Oggi l'insediamento produttivo vero e proprio si è ridotto alla fascia posta ai piedi del versante collinare che delimita l'area in direzione sud ovest e alla piccola valle che segue il corso di via delle Industrie e che sale brevemente la retrostante costa collinare dove sorgono strutture di edificazione più recente. Accanto a molti spazi da tempo abbandonati permangono in ogni caso alcuni insediamenti produttivi e artigianali di medie dimensioni.

L'area si trova a breve distanza dal passante dell'Aurelia bis attualmente ancora in corso di realizzazione ed è collegata al casello autostradale di Albisola Superiore in direzione nord est e alle strutture del porto di Savona/Vado in direzione sud ovest.

Il capannone oggetto di stima sorge all'interno di una ampia corte logistica completamente recintata e chiusa verso il corso della pubblica via da una cancellata metallica con apertura manuale e verso le proprietà confinanti da una recinzione in rete metallica montata su di un basso cordolo in cemento. Per quanto utile va segnalato che detta corte non è posta in continuità con l'adiacente corte pertinenziale al mappale 282 (descritto al successivo corpo B) in quanto le due porzioni sono separate dal corso della strada vicinale Pigugea che rientra nell'elenco ufficiale delle strade pubbliche del comune di Albissola Marina.

La struttura originaria è stata edificata alla fine degli anni Sessanta del Novecento ed è stata successivamente ampliata nella prima metà degli anni Novanta con la costruzione di una tettoia in ampliamento alle strutture esistenti.

Il capannone, costituito da una semplice struttura portante metallica a pilastri e travature reticolari, coperta con lastre ondulate in materiale plastico e tamponata con pannellature ancora in plastica copre al momento una superficie coperta di circa 485 mq. di cui solo 430 regolarmente autorizzati, suddivisa grosso modo in due porzioni corrispondenti alla struttura originale costituita da una unica grande campata di circa 340 mq. di superficie coperta e alla tettoia di ampliamento a questa affiancata che copre ulteriori 145mq.

Sul fondo della struttura si trovano un piccolo blocco esterno adibito a servizio igienico e una zona

soppalcata a suo tempo adibita ad ufficio e al momento destinata esclusivamente a magazzino/deposito

Al di sopra della copertura del capannone è installato un impianto fotovoltaico della potenza complessiva di circa 62 Kw - per maggior dettaglio si rimanda al capitolo relativo agli accessori

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, scala interna, ha un'altezza interna di 5.00 sottotrave - 6.40 colmo copertura.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Albissola Marina

- foglio 2 particella 55 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda allegata alla Denuncia per costituzione del 11/12/1992 n. 3439.1/1992, categoria D/7, rendita 3.238,80 Euro, indirizzo catastale: Via delle Industrie , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Classamento n. 3439.1/1992 del 11/12/1992 e precedente Denuncia per Costituzione in pari data
Coerenze: Il fabbricato e la circostante corte pertinenziale a confini nel complesso via delle Industrie, strada vicinale Pigugea a due lati e corte mappale 54 del foglio 2

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 1988.

A.1

Accessorio costituito da impianto fotovoltaico in copertura.

L'impianto fotovoltaico è stato installato nel 2011 sulla copertura del capannone

E' composto da 390 moduli da 160 W ciascuno, per una potenza nominale totale di 62,4 kWp. installati nel 2011 su di una copertura con orientamento Nord-Sud e inclinazione di 15°, utilizza tecnologia al silicio cristallino.

Il tempo di funzionamento già decorso influenza le prestazioni attuali e future: secondo PVGIS, la produzione annua stimata è di circa 67.100 kWh, con perdite di sistema pari al 14% e perdite complessive del 24,4%.

L'impianto è sottoposto a convenzione stipulata tra il Gestore dei Servizi Energetici - GSE S.p.A. e *** DATO OSCURATO *** con sede in VIA DELLE INDUSTRIE, 137 Comune ALBISOLA MARINA (SV) per il riconoscimento di una tariffa incentivante. La domanda di ammissione alla tariffa incentivante, identificata dal numero pratica/impianto 533732, è pervenuta al GSE in data 07/07/2011, per l'impianto fotovoltaico, denominato *** DATO OSCURATO *** , di potenza nominale pari a 62,40 kW, entrato in esercizio il 21/04/2011 ubicato in VIA DELLE INDUSTRIE n. 137, Comune di ALBISOLA MARINA (SV), al quale è riconosciuta la tariffa incentivante per impianti fotovoltaici realizzati sugli edifici.

La tariffa incentivante, costante in moneta corrente, da riconoscere all'impianto fotovoltaico oggetto della presente Convenzione, è pari a 0,3580 Euro/kWh, valore riconosciuto dal GSE e reso noto al Soggetto Responsabile con la comunicazione di ammissione alla tariffa incentivante.

La Convenzione ha decorrenza dal 21/04/2011 e scadenza il 20/04/2031. Produzione futura attesa.

Considerando che l'impianto ha già operato per circa 14 anni e che la durata utile complessiva può essere stimata in 20-25 anni (2031-2036), è realistico ipotizzare un decadimento annuo della produzione dell'ordine dello 0,5-1%.

Su base prudenziale, e considerati i rendimenti realizzati negli ultimi anni, possiamo assumere una produzione media futura decrescente da 60.000 kWh/anno nel 2025 fino a circa 50.000 kWh/anno nel 2036, per un totale cumulato di circa 600.000 kWh nei prossimi 11 anni

Valore economico dell'energia prodotta: considerato il totale cumulato come sopra individuato in circa 600.000 kWh ai fini della stima del valore economico dell'energia prodotta lo stesso andrà così suddiviso: 350.000 kWh fino al 2031 (scadenza Convenzione GSE con tariffa incentivante) - 250.000 kWh periodo dal 2031 al 2036.

Il valore economico complessivo sarà:

- Incentivo GSE (fino al 2031): $350.000 \text{ kWh} \times 0,358 \text{ €/kWh} = 125.300 \text{ €}$

- Valore post-2031 (autoconsumo + vendita, prudenzialmente a 0,08 €/kWh): $250.000 \text{ kWh} \times 0,08 \text{ €/kWh} = 20.000 \text{ €}$

- Valore lordo totale aggiornato (2025–2036): ~ 145.300 €

Costi operativi e di manutenzione: i costi di manutenzione annuali possono essere stimati in circa 1% del costo iniziale dell'impianto, ovvero 600–800 €/anno. Inoltre, è probabile che alcuni componenti debbano essere sostituiti almeno una volta nella vita residua dell'impianto, con un costo di circa 2.500–3.000 €.

Sommando O&M e sostituzione inverter, possiamo ipotizzare: Costi totali fino al 2036 ~ 9.000–10.000 €

Costi di smaltimento: alla fine vita dell'impianto, sarà necessario sostenere i costi di dismissione e smaltimento.

Anche se alcuni consorzi coprono in parte tali oneri, possiamo prudenzialmente stimare un costo netto di: Smaltimento ~ 3.000 €

Valutazione economica complessiva · Valore lordo della produzione residua (2025–2036): ~ 145.300 € · Costi operativi e manutenzione: ~ 10.000 € · Costo smaltimento: ~ 3.000 € · Valore economico complessivo netto atteso: ~ 132.000 € · Valore economico complessivo attualizzato: ~ 100.000 €

Cessione dell'impianto fotovoltaico Nei termini previsti dall'art. 4, comma 5 del D.M. 6 agosto 2010, il Soggetto Responsabile è tenuto a comunicare al GSE, tramite portale informatico, la cessione dell'impianto ovvero dell'edificio o dell'unità immobiliare su cui è installato. La mancata comunicazione tramite il portale informatico non permette di trasferire la titolarità della presente Convenzione e l'erogazione dell'incentivo al nuovo Soggetto Responsabile cessionario

B

Laboratorio artigianale a ALBISOLA MARINA Via Delle Industrie 137, località Grana, della superficie commerciale di **63,60** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per la descrizione generale dei beni si rimanda al corpo A

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna che varia da 2.66 min. a 2.86 max.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Albissola Marina

- foglio 2 particella 282 (catasto fabbricati), scheda presentata in data 27/03/1998, categoria C/3, classe U, consistenza 56 mq, rendita 315,25 Euro, indirizzo catastale: Via delle Industrie snc, piano: Terreno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 27/03/1998 n. 1742.1/1998 e successiva Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Il piccolo fabbricato e la corte pertinenziale nel complesso via delle Industrie, mappali 943, 58 e strada vicinale Pigugea

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra Immobile ricostruito nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	534,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	400,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 223.072,85

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 223.000,00

Data di conclusione della relazione: 23/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Entrambi gli immobili oggetto della presente stima vengono utilizzati come sede dell'attività del debitore: impresa artigiana - falegnameria/segheria

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Atto di asservimento dell'area sita nel comune ALBISOLA MARINA identificata al FOGLIO 2 MAPPALE 55 della superficie di 1220 mq., stipulato il 05/02/1988 con atto a firma di Guido Oliva Notaio in Savona ai nn. 62725 di repertorio, registrato il 15/02/1988 a Savona ai nn. 333, trascritto il 25/02/1988 a Savona ai nn. 1800/1220, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto costitutivo di vincolo di destinazione.

L'atto è stato sottoscritto in funzione del rilascio della Concessione Edilizia per l'ampliamento del capannone con costruzione di una nuova falda a tettoia sul lato ovest della struttura

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, emessa il 01/09/2022 con atto a firma di Agenzia delle Entrate Roma ai nn. 3039/10322 di repertorio, iscritta il 02/09/2022 a Savona ai nn. 9285 r.g. - 1235 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo - Atto Agenzia Entrate Riscossione Roma .

Importo ipoteca: € 61.596,40.

Importo capitale: € 30.789,20.

Immobili colpiti da ipoteca - fra altri: N.C.E.U. del comune di Albissola Marina Foglio 2 part. 55 sub. 1 Foglio 2 part. 282

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/12/2010 con atto a firma di Stefania La Faja Notaio in Savona ai nn. 118846 di repertorio, iscritta il 30/12/2010 a Savona ai nn. 43576 r.g. - 2468 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 680.000,00.

Importo capitale: € 340.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Immobili concessi in garanzia: N.C.E.U. del comune di Albissola Marina Foglio 2 part. 55 sub. 1 Foglio 2 part. 282

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, emesso il 11/03/2025 con atto a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Savona ai nn. 1010 di repertorio, trascritto il 07/04/2025 a Savona ai nn. 3431 r.g. - 2637 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento per cui si procede colpisce la quota pari a 1/1 della piena proprietà dei beni descritti come: Unità Immobiliare 1:

- Immobile 1: Comune di Albissola Marina – Catasto Fabbricati Foglio 2 mappale 55 sub. 1 – D/7 Fabbricati costruiti per esigenze industriali -Via Delle Industrie civ. 137

- Immobile 2: Comune di Albissola Marina – Catasto Fabbricati Foglio 2 mappale 282 – C/3 Laboratori per arti e mestieri -Via Delle Industrie

La descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento e nella relativa nota è coerente con quanto rilevato in sede di accesso e coincide con quanto oggetto di relazione.

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:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di Atto di mutamento ragione sociale (dal 24/06/2015), con atto stipulato il 24/06/2015 a firma di Stefania La Faja Notaio in Savona ai nn. 122693 di repertorio, trascritto il 23/07/2015 a Savona ai nn. 5798 r.g. - 4427 r.p..

Con l'atto la ragione sociale della società *** DATO OSCURATO *** con sede in ALBISSOLA MARINA (SV) veniva mutata in *** DATO OSCURATO *** sede in ALBISSOLA MARINA (SV) e veniva mantenuto inalterato il C.F. *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di Atto di conferimento in società (fino al 24/06/2015), con atto stipulato il 10/09/1992 a firma di Mario Zanobini Notaio in Savona ai nn. 152970 di repertorio, trascritto il 23/09/1992 a Savona ai nn. 6933 r.g. - 5210 r.p.

Atto con il quale il Sig. *** DATO OSCURATO *** conferiva nella società la piena proprietà dei beni immobili oggetto della presente relazione.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **1156/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione di capannone prefabbricato in località Grana, presentata il 16/05/1968 con il n. 4794 di protocollo, rilasciata il 23/08/1968, agibilità **non ancora rilasciata**.

Nel corso della costruzione era stato contestato il tracciamento e il posizionamento del fabbricato rispetto ai confini come stabiliti nel titolo e negli accorsi intercorsi - vedi scrittura privata sottoscritta in data 5/08/1968 prot. 7428 con la quale il proprietario si impegnava a cedere gratuitamente e a semplice richiesta da parte dell'amministrazione una quota di terreno facente parte del lotto di proprietà al fine di poter procedere con l'allargamento del corso della strada vicinale Rianetto da una parte (ora via delle Industrie) e della strada vicinale Pigugea dall'altra. A seguito dell'emissione di una ordinanza la situazione era stata regolarizzata ed era stato richiesto il versamento di una sanzione di cui non si è trovata traccia all'interno del fascicolo. Si può in ogni caso presumere che la questione sia da considerarsi superata dal momento che nel periodo successivo è stata rilasciata una autorizzazione per l'ampliamento della struttura. La costruzione risulta difforme rispetto al titolo rilasciato - per maggior dettaglio si rimanda al capitolo relativo alla verifica della regolarità urbanistico edilizia.

Non risulta per altro che sia mai stata comunicata una fine lavori nè rilasciato un certificato di abitabilità.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **2575/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento capannone con costruzione tettoia, presentata il 12/03/1986 con il n. 2621/567 di protocollo, rilasciata il 29/06/1988, agibilità **non ancora rilasciata**.

Al fine del rilascio della concessione per l'ampliamento del fabbricato era stato sottoscritto un atto di vincolo di destinazione. Atto a rogito Notaio Claudio Oliva di Savona rep. 62725 del 5/02/1988 registrato a Savona in data 15/02/1988 al n. 333 e ivi trascritto in data 25/02/1988 ai nn. 1800/1220. Anche in questo caso all'interno del fascicolo conservato presso l'UTC di Albissola Marina non è reperibile una fine lavori e il rilascio di un certificato di agibilità. Anche questo intervento risulta essere stato eseguito in difformità rispetto al titolo rilasciato con un aumento della superficie coperta complessiva della tettoia.

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA EX L. 724/1994 N. **166/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di piccolo fabbricato adibito a magazzino, presentata il 31/03/1995 con il n. 5363 di protocollo, rilasciata il 27/04/1998 con il n. 8902 di protocollo.

La sanatoria riguardava esclusivamente la costruzione del piccolo fabbricato ad un piano insistente sul mappale 282

CONCESSIONE EDILIZIA N. **4146/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO OGGETTO DI CONDONO E POSA IN OPERA DI RECINZIONE, presentata il 19/06/2000 con il n. 10996 di protocollo, rilasciata il 08/05/2003 con il n. 4146 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

La pratica è relativa alla demolizione e ricostruzione del piccolo fabbricato insistente sul mappale 282 (corpo B) attualmente adibito ad ufficio. Anche per questo intervento, come per i precedenti, non sono contenute nel fascicolo la fine lavori e il certificato di agibilità. Anche questo intervento risulta essere stato eseguito in difformità rispetto al titolo rilasciato con alcune modifiche alla distribuzione interna dei locali.

COMUNICAZIONE INIZIO ATTIVITA' N. **2389/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di LAVORI DI ISTALLAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO, presentata il 16/02/2011 con il n. 2386 di protocollo. La pratica è relativa alla istallazione di un impianto fotovoltaico in copertura al fabbricato principale.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. 23/02/2005, l'immobile ricade in zona CR8 - Area industriale loc. Grana. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 15 delle NTA - Estratto: 15.4 Tipi di intervento edilizio e urbanistico e relative modalità di attuazione

1. Sono consentiti esclusivamente gli interventi finalizzati all'insediamento di nuove attività produttive nonché alla prosecuzione e al potenziamento di quelle già insediate, secondo i seguenti parametri:

- rapporto di copertura: 50% della superficie fondiaria
- indice fondiario: 0,65 mq/mq
- altezza massima: 12 m
- numero massimo di piani: 3
- distanza dai confini: 6 m.

2. Sugli edifici residenziali esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione inclusa, con aumento di SLA una tantum fino a un massimo del 20% senza aumento del peso insediativo ovvero frazionamento in più unità immobiliari rispetto alle originarie.

La normativa della zona CR riprende nella sostanza quelle che erano le previsioni già contenute nella normativa di PRIS per la zona che al tempo era indicata come I25

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale del fabbricato non è aggiornata e non restituisce correttamente lo stato dei luoghi (normativa di riferimento: Decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514 e s.m. e i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione variazione DOCFA per ampliamento

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

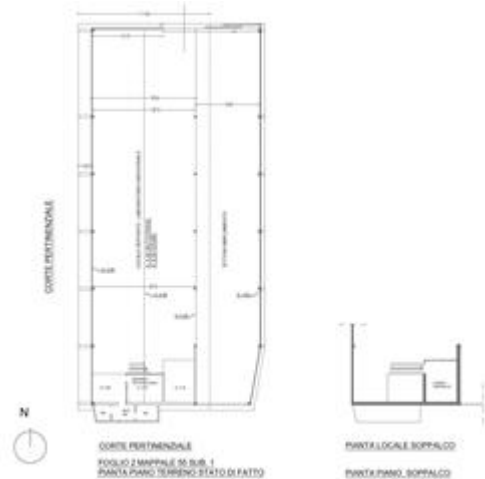
Costi di regolarizzazione:

- Oneri catastali: €.70,00
- Spese tecniche: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



Capannone scheda catastale



Capannone rilievo stato di fatto

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale del fabbricato adibito a deposito/ufficio non è aggiornata e non restituisce correttamente lo stato dei luoghi (normativa di riferimento: Decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514 e s.m. e i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione variazione DOCEA per modifica della distribuzione interna

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri catastali: €.70,00
- Spese tecniche: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



Laboratorio/deposito scheda catastale



Laboratorio/deposito stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

La struttura del capannone presenta alcune difformità rispetto ai titoli via via rilasciati, nello specifico:

il capannone risulta chiuso sui quattro lati lungo tutto il perimetro (con due aperture a portone in corrispondenza dei due lati corti in corrispondenza dei fronti Nord e Sud) mentre i titoli rilasciati prevedevano una perimetrazione parziale con tamponamento completo del solo fronte Ovest e tamponamento parziale dei fronti Nord e Sud in corrispondenza del quale era previsto un piccolo blocco per i servizi igienici;

la copertura complessiva risulta maggiore (+ 50 mq. circa) rispetto a quanto previsto dal titolo rilasciato nel 1986 per l'ampliamento della tettoia di copertura;

l'ampliamento risulta avere profondità ed estensione maggiore rispetto a quanto previsto (4.60 circa contro i 4.00 previsti per una maggior superficie complessiva coperta di circa 56 mq.) e non viene rispettata la distanza di 1 metro dal confine di proprietà che era stata indicata come distanza minima nella relazione allegata al progetto per il rilascio della licenza per l'ampliamento;

la struttura in generale risulta essere più alta rispetto a quanto previsto dal titolo originale con una maggiore altezza di circa 70 centimetri (h. totale 6.50 m. contro i 5.80 previsti dal titolo);

il blocco dei servizi igienici posto in corrispondenza del fronte Sud risulta ampliato rispetto a quanto previsto dal titolo rilasciato con un aumento di superficie coperta di circa 4 mq.;

all'interno del capannone in corrispondenza del fronte Sud è stata ricavata una zona soppalcata a suo tempo adibita ad ufficio e ora adibita a magazzino/sgombero per una superficie di circa 18 mq.

il tutto viene sommariamente rappresentato negli schemi grafici allegati. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m. - L.R. 16/2008 e s.m.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza per accertamento di conformità in sanatoria ex art. 36bis D.P.R. 380/2001 con applicazione di una sanzione pari al doppio degli oneri dovuti per l'aumento di superficie coperta.

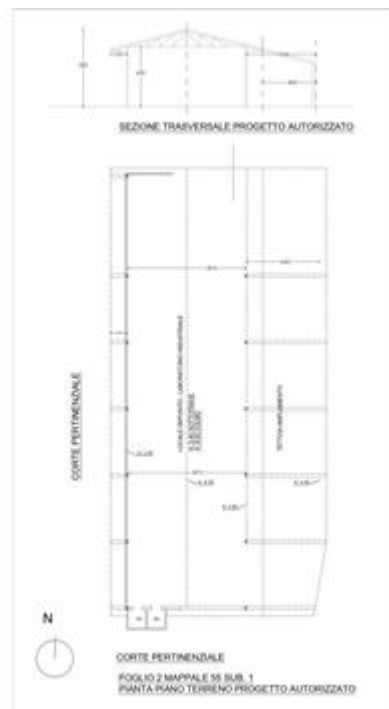
Alla presentazione della pratica dovrà essere allegato l'aggiornamento catastale del fabbricato.

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

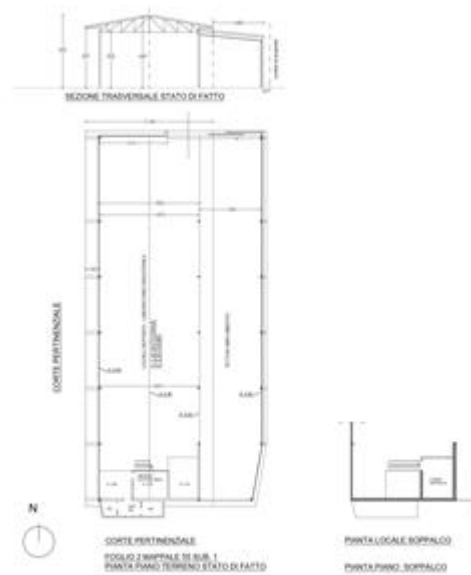
Costi di regolarizzazione:

- Sanzione commisurata all'aumento di superficie coperta pari a circa 60 mq. : €.11.500,00
- Spese tecniche: €.2.500,00

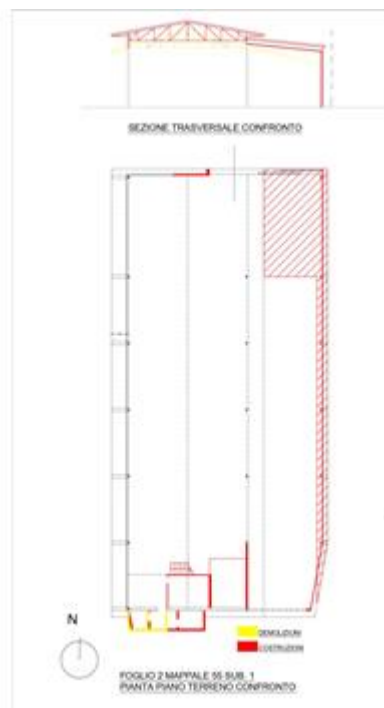
Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni



Capannone artigianale Progetto autorizzato



Capannone artigianale Stato di fatto



Capannone artigianale confronto

CRITICITÀ: MEDIA

Il piccolo fabbricato ad uso ufficio descritto alla lettera B non risulta conforme al titolo autorizzato, nello specifico è stata inserita una tramezza interna con divisione del locale in due distinti ambienti. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m. - L.R. 16/2008 e s.m.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Trattandosi di opere interne le stesse potranno essere regolarizzate con una comunicazione ex art. 22 L.R. 16/2008 - da quanto comunicato dalla proprietà

il periodo di esecuzione risale all'anno 2003 e di conseguenza dovrà essere versata la sanzione di € 172,15 oltre alla presentazione dell'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione minima : €.172,15
- Spese tecniche: €.1.500,00

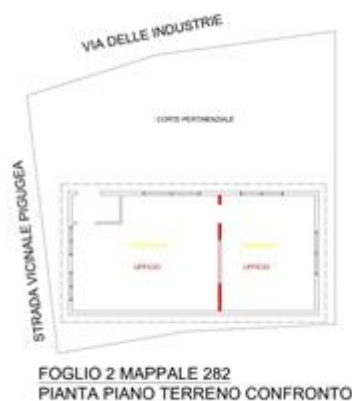
Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni



Deposito/laboratorio stato autorizzato



Deposito/laboratorio stato di fatto



Deposito/laboratorio confronto

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

BENI IN ALBISOLA MARINA VIA DELLE INDUSTRIE 137, FRAZIONE GRANA

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

Capannone artigianale a ALBISOLA MARINA Via Delle Industrie 137, località Grana, della

superficie commerciale di **470,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della presente perizia è un capannone a destinazione industriale (D/7) sito in Comune di Albissola Marina – località Grana e viene distinto con il civ. 137 di via delle Industrie.

L'area all'interno della quale sorge il fabbricato si trova in zona periferica, a margine dell'abitato in corrispondenza del confine con il territorio del comune di Albisola Superiore, in sponda destra del torrente Sansobbia ed ha destinazione mista: a breve distanza dagli insediamenti produttivi si trovano il palazzetto dello sport e il principale campo da calcio della cittadina, un supermercato, alcuni esercizi commerciali specializzati di medie dimensioni e condomini residenziali di recente edificazione.

L'area destinata agli insediamenti produttivi, un tempo estesa sull'intera fascia che corre parallela al corso del torrente si è via via ridotta con l'abbandono di buona parte delle strutture di maggiori dimensioni e la riconversione di parte delle stesse alla destinazione commerciale e residenziale.

Oggi l'insediamento produttivo vero e proprio si è ridotto alla fascia posta ai piedi del versante collinare che delimita l'area in direzione sud ovest e alla piccola valle che segue il corso di via delle Industrie e che sale brevemente la retrostante costa collinare dove sorgono strutture di edificazione più recente. Accanto a molti spazi da tempo abbandonati permangono in ogni caso alcuni insediamenti produttivi e artigianali di medie dimensioni.

L'area si trova a breve distanza dal passante dell'Aurelia bis attualmente ancora in corso di realizzazione ed è collegata al casello autostradale di Albisola Superiore in direzione nord est e alle strutture del porto di Savona/Vado in direzione sud ovest.

Il capannone oggetto di stima sorge all'interno di una ampia corte logistica completamente recintata e chiusa verso il corso della pubblica via da una cancellata metallica con apertura manuale e verso le proprietà confinanti da una recinzione in rete metallica montata su di un basso cordolo in cemento. Per quanto utile va segnalato che detta corte non è posta in continuità con l'adiacente corte pertinenziale al mappale 282 (descritto al successivo corpo B) in quanto le due porzioni sono separate dal corso della strada vicinale Pigugea che rientra nell'elenco ufficiale delle strade pubbliche del comune di Albissola Marina.

La struttura originaria è stata edificata alla fine degli anni Sessanta del Novecento ed è stata successivamente ampliata nella prima metà degli anni Novanta con la costruzione di una tettoia in ampliamento alle strutture esistenti.

Il capannone, costituito da una semplice struttura portante metallica a pilastri e travature reticolari, coperta con lastre ondulate in materiale plastico e tamponata con pannellature ancora in plastica copre al momento una superficie coperta di circa 485 mq. di cui solo 430 regolarmente autorizzati, suddivisa grosso modo in due porzioni corrispondenti alla struttura originale costituita da una unica grande campata di circa 340 mq. di superficie coperta e alla tettoia di ampliamento a questa affiancata che copre ulteriori 145mq.

Sul fondo della struttura si trovano un piccolo blocco esterno adibito a servizio igienico e una zona soppalcata a suo tempo adibita ad ufficio e al momento destinata esclusivamente a magazzino/deposito

Al di sopra della copertura del capannone è installato un impianto fotovoltaico della potenza complessiva di circa 62 Kw - per maggior dettaglio si rimanda al capitolo relativo agli accessori

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, scala interna, ha un'altezza interna di 5.00 sottotrave - 6.40 colmo copertura.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Albissola Marina

- foglio 2 particella 55 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda allegata alla Denuncia per costituzione del 11/12/1992 n. 3439.1/1992, categoria D/7, rendita 3.238,80 Euro, indirizzo catastale: Via delle Industrie , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Classamento n. 3439.1/1992 del 11/12/1992 e precedente Denuncia per Costituzione in pari data
Coerenze: Il fabbricato e la circostante corte pertinenziale a confini nel complesso via delle

Industrie, strada vicinale Pigugea a due lati e corte mappale 54 del foglio 2

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 1988.



Capannone viste generali esterne struttura e corte pertinenziale



viste generali esterne struttura e corte pertinenziale



viste generali corte pertinenziale



viste generali corte pertinenziale



viste generali esterne struttura e corte pertinenziale



tracciato strada vicinale Pigugea posto a separazione delle due corti dei corpi A e B

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (5 KM) GENOVA (40 KM) ALESSANDRIA (62 KM) TORINO (125 KM) MILANO (164 KM)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



LOCALIZZAZIONE AREA A LIVELLO CITTADINO



LOCALIZZAZIONE FABBRICATO



AREA ARTIGIANALE VISTA CONTESTO

campo da calcio
palazzetto dello sport
palestra
supermercato
negozi al dettaglio



autostrada distante 2 km
ferrovia distante 2 km
porto distante 5 km



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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come anticipato le strutture portanti sono costituite da pilastri e travature portanti in acciaio, la copertura è costituita da lastre in materiale plastico. Le partizioni e i tamponamenti verticali interni ed esterni sono in pannelli alveolari di materiale plastico.

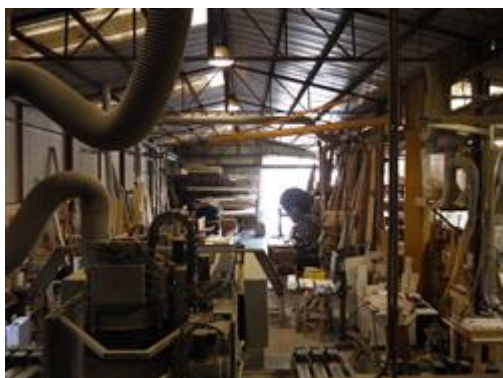
La pavimentazione interna del capannone è in getto di cemento elicotterato.

La luce libera interna è di circa 9 metri per una altezza libera di 5.00 metri al di sotto delle travi reticolari che portano la copertura.

La struttura è dotata di impianto elettrico di tipo industriale in canalina esterna ed impianto di illuminazione; non sono presenti altre dotazioni impiantistiche.

La corte logistica esterna è finita con manto in asfalto, la recinzione è in parte costituita da una cancellata metallica portata da una bassa muratura in cemento e in parte in rete metallica portata da un semplice cordolo sempre in cemento.

Le condizioni generali di manutenzione delle strutture sono sufficienti.



Capannone viste interne struttura principale



viste interne tettoia ampliamento



Capannone viste interne struttura principale



viste interne tettoia ampliamento



Capannone viste interne struttura principale

viste interne tettoia ampliamento

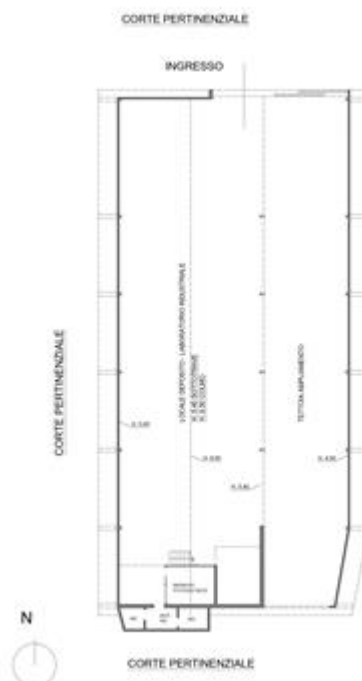
CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Capannone superficie coperta principale	340,00	x	100 %	=	340,00	
Tettoia ampliamento	145,00	x	30 %	=	43,50	
Blocco wc servizio	8,50	x	100 %	=	8,50	
Corte logistica esterna	785,00	x	10 %	=	78,50	
Totale:	1.278,50				470,50	



Scheda catastale Capannone



Rilievo di massima Capannone



PIANTA LOCALE SOPPALCO

Rilievo di massima area soppalco Capannone

ACCESSORI:

Accessorio costituito da impianto fotovoltaico in copertura.

L'impianto fotovoltaico è stato installato nel 2011 sulla copertura del capannone

E' composto da 390 moduli da 160 W ciascuno, per una potenza nominale totale di 62,4 kWp. installati nel 2011 su di una copertura con orientamento Nord-Sud e inclinazione di 15°, utilizza tecnologia al silicio cristallino.

Il tempo di funzionamento già decorso influenza le prestazioni attuali e future: secondo PVGIS, la produzione annua stimata è di circa 67.100 kWh, con perdite di sistema pari al 14% e perdite complessive del 24,4%.

L'impianto è sottoposto a convenzione stipulata tra il Gestore dei Servizi Energetici - GSE S.p.A. e *** DATO OSCURATO *** con sede in VIA DELLE INDUSTRIE, 137 Comune ALBISOLA MARINA (SV) per il riconoscimento di una tariffa incentivante. La domanda di ammissione alla tariffa incentivante, identificata dal numero pratica/impianto 533732, è pervenuta al GSE in data 07/07/2011, per l'impianto fotovoltaico, denominato *** DATO OSCURATO *** , di potenza nominale pari a 62,40 kW, entrato in esercizio il 21/04/2011 ubicato in VIA DELLE INDUSTRIE n. 137, Comune di ALBISOLA MARINA (SV), al quale è riconosciuta la tariffa incentivante per impianti fotovoltaici realizzati sugli edifici.

La tariffa incentivante, costante in moneta corrente, da riconoscere all'impianto fotovoltaico oggetto della presente Convenzione, è pari a 0,3580 Euro/kWh, valore riconosciuto dal GSE e reso noto al Soggetto Responsabile con la comunicazione di ammissione alla tariffa incentivante.

La Convenzione ha decorrenza dal 21/04/2011 e scadenza il 20/04/2031. Produzione futura attesa.

Considerando che l'impianto ha già operato per circa 14 anni e che la durata utile complessiva può essere stimata in 20–25 anni (2031–2036), è realistico ipotizzare un decadimento annuo della produzione dell'ordine dello 0,5–1%.

Su base prudenziale, e considerati i rendimenti realizzati negli ultimi anni, possiamo assumere una produzione media futura decrescente da 60.000 kWh/anno nel 2025 fino a circa 50.000 kWh/anno nel 2036, per un totale cumulato di circa 600.000 kWh nei prossimi 11 anni

Valore economico dell'energia prodotta: considerato il totale cumulato come sopra individuato in circa 600.000 kWh ai fini della stima del valore economico dell'energia prodotta lo stesso andrà così suddiviso: 350.000 kWh fino al 2031 (scadenza Convenzione GSE con tariffa incentivante) – 250.000 kWh periodo dal 2031 al 2036.

Il valore economico complessivo sarà:

- Incentivo GSE (fino al 2031): $350.000 \text{ kWh} \times 0,358 \text{ €/kWh} = 125.300 \text{ €}$
- Valore post-2031 (autoconsumo + vendita, prudenzialmente a 0,08 €/kWh): $250.000 \text{ kWh} \times 0,08 \text{ €/kWh} = 20.000 \text{ €}$

- Valore lordo totale aggiornato (2025–2036): ~ 145.300 €

Costi operativi e di manutenzione: i costi di manutenzione annuali possono essere stimati in circa 1% del costo iniziale dell'impianto, ovvero 600–800 €/anno. Inoltre, è probabile che alcuni componenti debbano essere sostituiti almeno una volta nella vita residua dell'impianto, con un costo di circa 2.500–3.000 €.

Sommando O&M e sostituzione inverter, possiamo ipotizzare: Costi totali fino al 2036 ~ 9.000–10.000 €

Costi di smaltimento: alla fine vita dell'impianto, sarà necessario sostenere i costi di dismissione e smaltimento.

Anche se alcuni consorzi coprono in parte tali oneri, possiamo prudenzialmente stimare un costo netto di: Smaltimento ~ 3.000 €

Valutazione economica complessiva · Valore lordo della produzione residua (2025–2036): ~ 145.300 € · Costi operativi e manutenzione: ~ 10.000 € · Costo smaltimento: ~ 3.000 € · Valore economico complessivo netto atteso: ~ 132.000 € · Valore economico complessivo attualizzato: ~ 100.000 €

Cessione dell'impianto fotovoltaico Nei termini previsti dall'art. 4, comma 5 del D.M. 6 agosto 2010, il Soggetto Responsabile è tenuto a comunicare al GSE, tramite portale informatico, la cessione dell'impianto ovvero dell'edificio o dell'unità immobiliare su cui è installato. La mancata comunicazione tramite il portale informatico non permette di trasferire la titolarità della presente Convenzione e l'erogazione dell'incentivo al nuovo Soggetto Responsabile cessionario

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Impianto fotovoltaico potenza 62 Kw	400,00	x	100 %	=	400,00
Totale:	400,00				400,00



copertura capannone con impianto



impianto centralina controllo interna

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	470,50	x	250,00	=	117.625,00
Valore superficie accessori:	400,00	x	250,00	=	100.000,00
					217.625,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 217.625,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 217.625,00**

BENI IN ALBISOLA MARINA VIA DELLE INDUSTRIE 137, FRAZIONE GRANA

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

Laboratorio artigianale a ALBISOLA MARINA Via Delle Industrie 137, località Grana, della superficie commerciale di **63,60** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per la descrizione generale dei beni si rimanda al corpo A

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna che varia da 2.66 min. a 2.86 max.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Albissola Marina

- foglio 2 particella 282 (catasto fabbricati), scheda presentata in data 27/03/1998, categoria C/3, classe U, consistenza 56 mq, rendita 315,25 Euro, indirizzo catastale: Via delle Industrie snc, piano: Terreno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 27/03/1998 n. 1742.1/1998 e successiva Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Il piccolo fabbricato e la corte pertinenziale nel complesso via delle Industrie, mappali 943, 58 e strada vicinale Pigugea

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra Immobile ricostruito nel 1992.



fabbricato adibito ad ufficio - viste generali esterne

fabbricato adibito ad ufficio - viste generali esterne



fabbricato adibito ad ufficio - viste generali esterne

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (5 KM) GENOVA (40 KM) ALESSANDRIA (62 KM) TORINO (125 KM) MILANO (164 KM)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



LOCALIZZAZIONE AREA A LIVELLO TERRITORIALE



LOCALIZZAZIONE AREA A LIVELLO CITTADINO



LOCALIZZAZIONE AREA A LIVELLO DEL QUARTIERE



LOCALIZZAZIONE FABBRICATO



AREA ARTIGIANALE VISTA CONTESTO



AREA ARTIGIANALE VISTA CONTESTO

SERVIZI

campo da calcio

al di sopra della media 

palazzetto dello sport

nella media 

palestra

nella media 

supermercato

nella media 

negozi al dettaglio

al di sotto della media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km

al di sotto della media 

ferrovia distante 2 km

al di sotto della media 

porto distante 5 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

al di sotto della media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il piccolo fabbricato destinato a laboratorio ed attualmente adibito ad ufficio posto a servizio dell'attività artigianale svolta all'interno del capannone adiacente sorge a sua volta all'interno di una piccola corte pertinenziale che lo separa dalla pubblica via.

La struttura si sviluppa su di un unico piano fuori terra ed è suddivisa internamente in due locali oltre alla bussola di ingresso. Le pareti perimetrali sono in muratura portante finita con intonaco e tinteggiatura, la copertura è portata da travetti in legno ed è finita con lastre ondulate in materiale plastico.

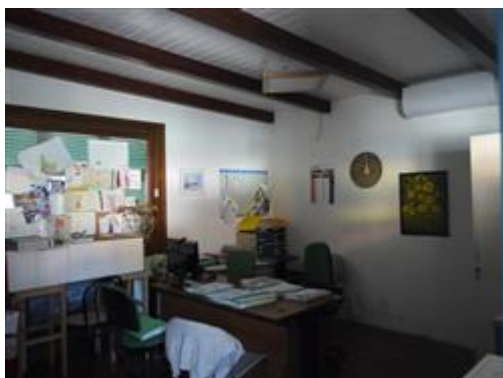
Le bucatore esterne sono protette da persiane alla genovese in alluminio preverniciato, l'ingresso al locale è chiuso da un portoncino ad anta singola, le finestre sono hanno telaio in pvc e tamponamento in vetro camera.

Il pavimento interno ai due locali è in materiale plastico, la parete divisoria interna è in cartongesso.

Il locale è dotato di un impianto elettrico in canalina esterna, non esistono altre dotazioni impiantistiche.

Le condizioni di manutenzione sono in generale sufficienti ma va segnalato il cedimento della pavimentazione in alcuni punti dovuti con tutta probabilità al cedimento del sottostante sottofondo isolante.

La corte pertinenziale al piccolo fabbricato è semplicemente pavimentata con manto in asfalto in continuità con quello della corsia stradale adiacente e viene utilizzata come parcheggio a raso.



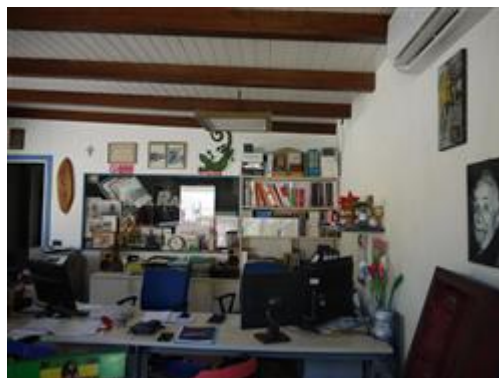
fabbricato adibito ad ufficio viste interne



fabbricato adibito ad ufficio viste interne



fabbricato adibito ad ufficio viste interne



fabbricato adibito ad ufficio viste interne

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali destinati ad ufficio	54,60	x	100 %	=	54,60
Corte pertinenziale	90,00	x	10 %	=	9,00
Totale:	144,60				63,60



Scheda catastale fabbricato adibito a ufficio



Rilievo di massima fabbricato adibito a ufficio

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

si rimanda a quanto riportato al capo relativo alla valutazione del capannone

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	63,60	x	350,00	=	22.260,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 22.260,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 22.260,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento forfettario pari al 15% del valore commerciale del bene per la vendita a breve, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali difformità di tipo urbanistico/edilizio e catastale non rilevate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di SAVONA, conservatoria dei registri immobiliari di SAVONA, ufficio tecnico di ALBISSOLA MARINA, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DEL TERRITORIO - BORSINO IMMOBILIARE, ed inoltre: COMPARABILITALIA

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	capannone artigianale	470,50	400,00	217.625,00	217.625,00
B	laboratorio artigianale	63,60	0,00	22.260,00	22.260,00
				239.885,00 €	239.885,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.812,15**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 223.072,85**

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: **€. 72,85**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 223.000,00**

Valore dell'offerta minima (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: **€. 167.250,00**

data 23/07/2025

il tecnico incaricato
Emmanuele Auxilia