



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

CONTENZIOSO CIVILE

1618/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Davide Atzeni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

 **ASTALEGALE.NET**

del 21/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

TECNICO INCARICATO:

SILVIA PARODI

CF:PRDSLV88C49I480X

con studio in SAVONA (SV) Corso Italia 29/10

telefono: 0192072928

email: silviaparodiarch@gmail.com

PEC: silviaparodi@archiworldpec.it

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ALBENGA Via Ciambellino 6/1, frazione San Fedele, della superficie commerciale di **210,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di villa bifamigliare posta al piano terra.

L'immobile in cui è ubicato al piano terra l'appartamento oggetto della seguente stima è un edificio di origini rurali, che negli anni ha subito diverse trasformazioni al fine di adeguare la distribuzione interna dei vari locali alle nuove esigenze funzionali dei proprietari, mantenendo comunque le caratteristiche architettoniche dell'intervento originario. La villa si sviluppa su due piani fuori terra e presenta una copertura con struttura in legno a falde inclinate rivestita da coppi. Le facciate sono compositivamente regolari e presentano una scansione di bucatore di piccola/media grandezza schermate da persiane alla genovese di colore marrone, i fronti esterni sono intonacati e tinteggiati di colore bianco, lo zoccolo è in pietra a spacco. In generale tutto il complesso si trova in condizioni di manutenzione medio-basse. All'edificio si accede attraverso via Ilaria Alpi collegata a poche centinaia di metri alla strada provinciale.

L'ambiente circostante è quello di un tessuto caratterizzato da una edificazione residenziale analoga a quella in oggetto, forte è la presenza in tutta l'area di una spiccata destinazione agricola con la presenza di rilevanti fabbricati a serra, che caratterizzano il paesaggio della piana di Albenga.

Dal punto di vista urbanistico il terreno, per come si rileva dal certificato di destinazione urbanistica, ricade in zona "E1 zona agricola intensiva e sperimentale della piana" del P.R.G. del Comune di Albenga. L'ambito ricade in una zona produttiva destinata ad attività agricole prevalenti, pertanto, progetti di intervento dovranno essere corredati da un piano aziendale come descritto nella Norme Tecniche di Attuazione del PRG all'art. 49. L'edificazione è regolata da parametri urbanistici, ed è consentita la costruzione di serre secondo rapporti di copertura territoriali massimi stabiliti.

Il bene oggetto del presente lotto è costituito dal piano terra di una villa bifamiliare sita in via Ciambellino n. 6, interno 1, nel Comune di Albenga, frazione San Fedele. Il piano risulta suddiviso in due distinte unità abitative, ciascuna dotata di accesso indipendente dall'esterno, che di seguito verranno descritte e identificate come Alloggio A e Alloggio B. Le due unità risultano altresì collegate internamente mediante una porta di comunicazione posta tra i rispettivi ambienti.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal cortile comune, identificato catastalmente al foglio 17, mappale 521, subalterno 1, (qualificato come Bene Comune Non Censibile a servizio di più unità).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 1, ha un'altezza interna di 2.80-2.70. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 521 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana ALB, categoria A/7, classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita 1.816,44 Euro, indirizzo catastale: Via Ciambellino 6/1,

piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 11/05/2005 Pratica n. SV0054635 in atti del 11/05/2005 Costituzione n.1865.1/2005
Coerenze: Foglio 17 mappale 298-308-318-313

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	210,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 312.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 310.500,00
Data di conclusione della relazione:	21/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 22/04/2024, l'immobile risulta occupato dal debitore. Dalle verifiche effettuate all'ufficio anagrafe del Comune di Albenga il debitore e il coniuge possiedono la residenza presso l'immobile oggetto di perizia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 12/01/2023 ai nn. RG n.401, RP n.18, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 200.000.

Importo capitale: 153.288,38.

La formalità è riferita solamente a Foglio 17 mappale 521 sub 3-4-6, Foglio 17 mappale 308-318-319-320-783, Foglio 24 mappale 413-414-415-416, Foglio 28 mappale 17-31-78

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 14/02/2024 ai nn. RG n.1672, RP n.1422, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Foglio 17 mappale 521 sub 3-4-6, Foglio 17 mappale 308-318-319-320-783, Foglio 24 mappale 413-414-415-416, Foglio 28 mappale 17-31-78.

Pignoramento per cui si procede.

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 1/2, in forza di proprietario in regime di comunione dei beni, con atto stipulato il 23/04/1994 a firma di Notaio Luciano Basso ai nn. 24467 di repertorio, registrato il 09/05/1994 a Albenga ai nn. 1091, trascritto il 18/08/1994 a Albenga ai nn. 2267.1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di proprietario in regime di comunione dei beni, con atto stipulato il 23/04/1994 a firma di Notaio Luciano Basso ai nn. 24467 di repertorio, registrato il 09/05/1994 a Albenga ai nn. 1091, trascritto il 18/08/1994 a Albenga ai nn. 2267.1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Ambito urbanistico E1 del PRG vigente: Ambito urbanistico E1 del PRG vigente - Zona agricola intensiva e sperimentale della piana:

l'ambito urbanistico E1 della piana di Albenga è destinato allo sviluppo e all'evoluzione del ciclo agricolo, mediante forme e tecniche di produzione agronomica avanzata e sperimentale. La zona E1 è una zona produttiva destinata ad attività agricole prevalenti in

base alle norme di legge vigenti e pertanto, i progetti di intervento dovranno essere corredati da un piano aziendale. Il piano aziendale dovrà contenere tutti gli elementi economici ed agronomici atti a dimostrare l'attività dell'azienda ed i programmi di sviluppo con relativi impegni. Gli interventi che comportano la realizzazione di volumetrie abitabili sono autorizzati con il regime della concessione edilizia convenzionata. L'edificazione è regolata dai seguenti parametri urbanistici: a) Aziende con S_m minimo di 3000 mq: concessione edilizia convenzionata $I_{Uf} = 0,035$ mq/mq di cui 0,02 mq/mq per residenziale $R_V = 4,5$ mc/mq $H = 7,0$ mt $D_s = 7,0$ Ri = 1/1; b) Aziende con S_m minimo di 10000 mq: concessione edilizia convenzionata $I_{Uf} = 0,04$ mq/mq di cui 0,02 mq/mq per la residenza $R_V = 4,5$ mc/mq $H = 7,0$ mt $D_s = 7,0$ mt Ri = 1/1. Le quantificazioni suindicate dei lotti minimi di intervento (S_m) possono riferirsi anche ad aree non contigue o confinanti, comunque ricomprese in Ambito E1. E consentita la costruzione di serre secondo i seguenti rapporti di copertura territoriali massimi sottoposti alla verifica di cui al par. succ.: zone a serre diffuse in base al PTCP (COL-ids): Rc 75%; zone a serre sparse in base al PTCP (COL-iss): Rc 50%. Con particolare riferimento alle zone ad alta concentrazione di serre di cui alla Tav. n. 6 della Disciplina Paesistica e allo stato di fatto dei luoghi, il rapporto di copertura Rc andrà verificato in un intorno territoriale corrispondente ad un cerchio di raggio di mt 75 e centro posto sul baricentro del mappale di intervento. Il rapporto di copertura territoriale dovrà tenere conto di: superfici coperte da serre; superfici coperte da fabbricati, tettoie e porticati; superfici asfaltate o comunque pavimentate con materiali non assorbenti. Nel caso in cui il Rc territoriale risultante superi, secondo i due casi previsti (COL-ids e COL-iss), rispettivamente il 75% e il 50%, non sarà ammessa la realizzazione di nuove serre.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico: Insediamenti Sparsi - Regime normativo di MANTENIMENTO (IS-MA) art.49 Norme di Attuazione PTCP

1. Tale regime si applica nei casi in cui si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e nei quali si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientali, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, semprechè questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno.
3. Sono pertanto consentiti quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative attuali e sempre che non implichino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa.

Vincoli: Il terreno su cui insiste la costruzione ricade entro la fascia di rispetto di 150 mt dalla sponda sinistra del Rio Ciambellino, pertanto l'immobile è sottoposto a vincolo paesaggistico D.lgs. 42/2004 (ex D.M. 24/04/1985 Galassino) in quanto è sito in una zona di particolare interesse ambientale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi ai sensi della legge 24-11-2023 n.326 di conversione del D.L 30-09-2003 n.269 **N. Permesso di Costruire in Sanatoria 260/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia con parziale cambio d'uso locali , presentata il 05/12/2005 con il n. 8236 di protocollo, rilasciata il 07/10/2021 con il n. 54564 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 mappale 521 sub 3

Costruzione di un porticato aperto su tre lati e sistemazione della scala esistente. **N. Concessione edilizia n.12835**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 12/04/1994, rilasciata il 15/12/1994 con il n. 12835 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 mappale 521 sub 3

Opere interne **N. Opere interne**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di trasformazione locale wc, realizzazione nuovo bagno, chiusura e apertura di porte., presentata il 13/03/2001.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 mappale 521 sub 3

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DPGR n.136 del 04/09/202, l'immobile ricade in zona Ambito urbanistico E1 del PRG vigente: zona agricola intensiva e sperimentale della piana. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 49 norme di attuazione PRG

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In considerazione del fatto che il locale legnaia/locale tecnico risulta allo stato accessibile esclusivamente mediante transito sul Foglio 17 mappale 308, non compreso nella proprietà esecutata, e che non emerge la sussistenza di servitù di passaggio a favore del Foglio 17 mappale 521 sub 3, ai fini estimativi si ritiene di applicare una detrazione pari a euro 3.000, corrispondente al costo presumibile necessario per la realizzazione di una bucatina interna di collegamento con il vano adiacente, comprensiva delle opere edili, delle spese tecniche, della pratica edilizia e del conseguente aggiornamento catastale, fatta salva la verifica di fattibilità dell'intervento

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione di una bucatina interna di collegamento con il vano adiacente, comprensiva delle opere edili, delle spese tecniche, della pratica edilizia e del conseguente aggiornamento catastale, fatta salva la verifica di fattibilità dell'intervento

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili (demolizione bucatina, finiture e porta): €2.000,00
- Pratica edilizia (oneri professionali e diritti di segreteria): €600,00
- Aggiornamento pianta catastale: €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ALBENGA VIA CIAMBELLINO 6/1, FRAZIONE SAN FEDELE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ALBENGA Via Ciambellino 6/1, frazione San Fedele, della superficie commerciale di **210,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di villa bifamigliare posta al piano terra.

L'immobile in cui è ubicato al piano terra l'appartamento oggetto della seguente stima è un edificio di origini rurali, che negli anni ha subito diverse trasformazioni al fine di adeguare la distribuzione interna dei vari locali alle nuove esigenze funzionali dei proprietari, mantenendo comunque le caratteristiche architettoniche dell'intervento originario. La villa si sviluppa su due piani fuori terra e presenta una copertura con struttura in legno a falde inclinate rivestita da coppi. Le facciate sono compositivamente regolari e presentano una scansione di bucatore di piccola/media grandezza schermate da persiane alla genovese di colore marrone, i fronti esterni sono intonacati e tinteggiati di colore bianco, lo zoccolo è in pietra a spacco. In generale tutto il complesso si trova in condizioni di manutenzione medio-basse. All'edificio si accede attraverso via Ilaria Alpi collegata a poche centinaia di metri alla strada provinciale.

L'ambiente circostante è quello di un tessuto caratterizzato da una edificazione residenziale analoga a quella in oggetto, forte è la presenza in tutta l'area di una spiccata destinazione agricola con la presenza di rilevanti fabbricati a serra, che caratterizzano il paesaggio della piana di Albenga.

Dal punto di vista urbanistico il terreno, per come si rileva dal certificato di destinazione urbanistica, ricade in zona "E1 zona agricola intensiva e sperimentale della piana" del P.R.G. del Comune di Albenga. L'ambito ricade in una zona produttiva destinata ad attività agricole prevalenti, pertanto, progetti di intervento dovranno essere corredati da un piano aziendale come descritto nella Norme Tecniche di Attuazione del PRG all'art. 49. L'edificazione è regolata da parametri urbanistici, ed è consentita la costruzione di serre secondo rapporti di copertura territoriali massimi stabiliti.

Il bene oggetto del presente lotto è costituito dal piano terra di una villa bifamiliare sita in via Ciambellino n. 6, interno 1, nel Comune di Albenga, frazione San Fedele. Il piano risulta suddiviso in due distinte unità abitative, ciascuna dotata di accesso indipendente dall'esterno, che di seguito verranno descritte e identificate come Alloggio A e Alloggio B. Le due unità risultano altresì collegate internamente mediante una porta di comunicazione posta tra i rispettivi ambienti.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal cortile comune, identificato catastalmente al foglio 17, mappale 521, subalterno 1, (qualificato come Bene Comune Non Censibile a servizio di più unità).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 1, ha un'altezza interna di 2.80-2.70. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 521 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana ALB, categoria A/7, classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita 1.816,44 Euro, indirizzo catastale: Via Ciambellino 6/1, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del

11/05/2005 Pratica n. SV0054635 in atti del 11/05/2005 Costituzione n.1865.1/2005
Coerenze: Foglio 17 mappale 298-308-318-313

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



Vista del prospetto Sud dell'immobile dal piazzale privato



Vista del prospetto Ovest dell'immobile da via Ilaria Alpi



Vista del prospetto Sud-Ovest dell'immobile da via Ilaria Alpi



Vista del prospetto Est dell'immobile confinante con mappale 308



Vista piazzale davanti all'immobile



Accesso esterno agli appartamenti al piano terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savona - Albenga). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cattedrale di San Michele Arcangelo-Isola Gallinara-Museo Diocesano-Battistero-Museo navale-Palazzo Oddo-Museo civico.



Vista aerea Albenga



Cattedrale di San Michele Arcangelo



Centro Città



Quartiere di San Fedele

SERVIZI

farmacie

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 


COLLEGAMENTI

autobus distante 1Km

nella media 

ferrovia distante 4Km

nella media 

autostrada distante 2Km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

livello di piano:

al di sotto della media 

stato di manutenzione:

al di sotto della media 

luminosità:

al di sotto della media 

qualità degli impianti:

al di sotto della media 

qualità dei servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio A, avente altezza interna pari a circa 2,80 m, è composto da un'ampia zona giorno, bagno e lavanderia. Completano l'unità immobiliare un locale cantina e una tavernetta.

Il locale legnaia (attualmente adibito a locale tecnico) risulta accessibile esclusivamente dall'esterno, mediante transito sul Foglio 17 mappale 308, non ricompreso nella proprietà esecutata del medesimo lotto; dagli accertamenti eseguiti non emerge la sussistenza di servitù di passaggio a favore del Foglio 17 mappale 521 sub 3, con conseguente limitazione della regolare fruibilità del predetto vano accessorio. Al fine di evitare l'accesso al locale legnaia mediante transito sul mappale 308, e quindi la necessità di costituire una servitù di passaggio, si evidenzia che, sotto il profilo meramente tecnico, potrebbe essere realizzata una bucatra interna di collegamento tra il locale legnaia e il vano adiacente appartenente all'unità immobiliare e conseguente presentazione di pratica edilizia (CILA), nonché il successivo aggiornamento catastale.

L'alloggio B, avente altezza interna pari a 2.70 metri circa, è composto da camera da letto matrimoniale, soggiorno e cucina, bagno e due camere da letto singole.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistono in pavimenti di gres porcellanato, pareti intonacate di color bianco, rivestimenti in ceramica a parete nei bagni e in cucina. Le porte interne a battente di tipo economico sono in legno/vetro e presentano cornici, i serramenti esterni sono in pvc con vetro doppio di colore bianco, alcune bucatre sono provviste di grata. Il riscaldamento dell'appartamento è di tipo autonomo con radiatori e pompa di calore. Gli impianti idrico ed elettrico risultano realizzati sottotraccia e al momento del sopralluogo funzionanti. In generale le condizioni di manutenzione, conservazione e i caratteri di finitura interni risultano buone.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica.



Alloggio A_ Vista del soggiorno



Alloggio A_ Vista del soggiorno



Alloggio A_ Vista del bagno



Alloggio B_ Vista della cucina



Alloggio B_ Vista della camera singola



Alloggio B_ Vista della camera matrimoniale

CLASSE ENERGETICA:



[48.84 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 07202434936 registrata in data 12/07/2024

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento A-B	210,00	x	100 %	=	210,00
Totale:	210,00				210,00



Individuazione immobile su forMaps



Individuazione immobile su PRG



Individuazione immobile su ortofoto



Carta dei vincoli



Pianta catastale Foglio 17 mappale 521 sub 3



Mappa catastale Foglio 17 mappale 521 Albenga

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/06/2024

Fonte di informazione: Agenzia on Line_ idealista.it

Descrizione: Quadrilocale ristrutturato in vendita

Indirizzo: via della Memoria

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie: 20

Prezzo richiesto: 219.000,00 pari a 1.990,91 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 197.100,00 pari a 1.791,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/06/2024

Fonte di informazione: Agenzia on Line_ Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento ristrutturato

Indirizzo: via M. Genlis

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie: 15

Prezzo richiesto: 162.000,00 pari a 1.296,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 145.800,00 pari a 1.166,40 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia on Line_ Immobiliare.it

Descrizione: Casa indipendente da ristrutturare

Indirizzo: via S. Fedele

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie: 20

Prezzo richiesto: 239.000,00 pari a 1.593,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 215.100,00 pari a 1.434,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/06/2024

Fonte di informazione: Agenzia on Line_ Immobiliare.it

Descrizione: Terratetto unifamiliare da ristrutturare

Indirizzo: via alla Costa

Superfici principali e secondarie: 210

Superfici accessorie: 10

Prezzo richiesto: 149.000,00 pari a 677,27 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 134.100,00 pari a 609,55 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/07/2024

Fonte di informazione: Requot

Descrizione: Appartamento parzialmente da ristrutturare

Indirizzo: Via Ilaria Alpi

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie: 20

Prezzo richiesto: 340.000,00 pari a 1.545,45 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 306.000,00 pari a 1.390,91 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori OMI_ Agenzia delle entrate (15/03/2026)

Domanda: Abitazioni di tipo economico- stato di conservativo normale

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.250,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per questa tipologia di immobile è stata scelta la stima diretta comparativa e a corpo, la media dei rispettivi valori consente di ottenere il valore di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare, derivante da uno studio di comparazione eseguito su unità immobiliari similari, ubicate nella stessa zona e/o vicinanze, vendute e/o in vendita e per quanto possibile nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione, della superficie, dell'altezza di piano e dell'esposizione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **315.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 315.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 315.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Albenga, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Comune di Albenga, agenzie: On line, osservatori del mercato immobiliare OMI-Agenzia delle entrate, ed inoltre: Agenzie immobiliari

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	210,00	0,00	315.000,00	315.000,00
				315.000,00 €	315.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 312.000,00**

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:	€. 1.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 310.500,00
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:	€. 232.875,00

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ALBENGA Via Ciambellino 6/2, frazione San Fedele, della superficie commerciale di **186,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di villa bifamigliare posta al piano primo.

L'immobile in cui è ubicato al piano primo l'appartamento oggetto della seguente stima è un edificio di origini rurali, che negli anni ha subito diverse trasformazioni al fine di adeguare la distribuzione interna dei vari locali alle nuove esigenze funzionali dei proprietari, mantenendo comunque le caratteristiche architettoniche dell'intervento originario. La villa si sviluppa su due piani fuori terra e presenta una copertura con struttura in legno a falde inclinate rivestita da coppi. Le facciate, sono compositivamente regolari e presentano una scansione di bucatore di piccola/media grandezza schermate da persiane alla genovese di colore marrone, i fronti esterni sono intonacati e tinteggiati di colore bianco, lo zoccolo è in pietra a spacco. In generale tutto il complesso si trova in condizioni di manutenzione medio-basse. All'edificio si accede attraverso via Ilaria Alpi collegata a poche centinaia di metri alla strada provinciale,

L'ambiente circostante è quello di un tessuto caratterizzato da una edificazione residenziale analoga a quella in oggetto, forte è la presenza in tutta l'area di una spiccata destinazione agricola con la presenza di rilevanti fabbricati a serra, che caratterizzano il paesaggio della piana di Albenga.

Dal punto di vista urbanistico il terreno, per come si rileva dal certificato di destinazione urbanistica, ricade in zona "El zona agricola intensiva e sperimentale della piana" del P.R.G. del Comune di Albenga. L'ambito ricade in una zona produttiva destinata ad attività agricole prevalenti, pertanto, progetti di intervento dovranno essere corredati da un piano aziendale come descritto nella Norme Tecniche di Attuazione del PRG all'art. 49. L'edificazione è regolata da parametri urbanistici, ed è consentita la costruzione di serre secondo rapporti di copertura territoriali massimi stabiliti.

Il bene oggetto di questo lotto è costituito dal piano primo di una villa bifamigliare individuato al civico 6 interno 2 di via Ciambellino sito nel Comune di Albenga, frazione San Fedele.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal cortile comune, identificato catastalmente al foglio 17, mappale 521, subalterno 1, (qualificato come Bene Comune Non Censibile a servizio di più unità).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 521 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana ALB, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 994,18 Euro, indirizzo catastale: Via Ciambellino 6/2, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 11/05/2005 Pratica n. SV0054635 in atti del 11/05/2005 Costituzione n.1865.1/2005
Coerenze: Foglio 17 mappale 298-308-318-313

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	186,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 311.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 311.400,00
Data di conclusione della relazione:	21/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 22/04/2024, l'immobile risulta occupato dal debitore. Dalle verifiche effettuate all'ufficio anagrafe del Comune di Albenga il debitore e il coniuge hanno la residenza presso l'immobile oggetto di perizia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 12/01/2023 ai nn. RG n.401, RP n.18, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 200.000.

Importo capitale: 153.288,38.

La formalità è riferita solamente a Foglio 17 mappale 521 sub 3-4-6, Foglio 17 mappale 308-318-319-320-783, Foglio 24 mappale 413-414-415-416, Foglio 28 mappale 17-31-78

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 14/02/2024 ai nn. RG n.1672, RP n.1422, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Foglio 17 mappale 521 sub 3-4-6, Foglio 17 mappale 308-318-319-320-783, Foglio 24 mappale 413-414-415-416, Foglio 28 mappale 17-31-78.
Pignoramento per cui si procede.

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 1/2, in forza di proprietario in regime di comunione dei beni, trascritto il 09/05/1994 ai nn. 1091.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 mappale 521

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di proprietario in regime di comunione dei beni, trascritto il 09/05/1994 ai nn. 1091.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 mappale 521

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di proprietario in regime di comunione dei beni, con atto stipulato il 23/04/1994 a firma di Notaio Luciano Basso ai nn. 24467 di repertorio, registrato il 09/05/1994 a Albenga ai nn. 1091, trascritto il 18/08/1994 a Albenga ai nn. 2267.1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di proprietario in regime di comunione dei beni, con atto stipulato il 23/04/1994 a firma di Notaio Luciano Basso ai nn. 24467 di repertorio, registrato il 09/05/1994 a Albenga ai nn. 1091, trascritto il 18/08/1994 a Albenga ai nn. 2267.1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Ambito urbanistico E1 del PRG vigente: Ambito urbanistico E1 del PRG vigente - Zona agricola intensiva e sperimentale della piana:

l'ambito urbanistico E1 della piana di Albenga è destinato allo sviluppo e all'evoluzione del ciclo agricolo, mediante forme e tecniche di produzione agronomica avanzata e sperimentale. La zona E1 è una zona produttiva destinata ad attività agricole prevalenti in base alle norme di legge vigenti e pertanto, i progetti di intervento dovranno essere corredati da un piano aziendale. Il piano aziendale dovrà contenere tutti gli elementi economici ed agronomici atti a dimostrare l'attività dell'azienda ed i programmi di sviluppo con relativi impegni. Gli interventi che comportano la realizzazione di

volumetrie abitabili sono autorizzati con il regime della concessione edilizia convenzionata. L'edificazione è regolata dai seguenti parametri urbanistici: a) Aziende con S_m minimo di 3000 mq; concessione edilizia convenzionata $I_{Uf} = 0,035$ mq/mq di cui 0,02 mq/mq per residenziale $RV = 4,5$ mc/mq $H = 7,0$ mt $D_s = 7,0$ Ri = 1/1; b) Aziende con S_m minimo di 10000 mq; concessione edilizia convenzionata $I_{Uf} = 0,04$ mq/mq di cui 0,02

mq/mq per la residenza $RV = 4,5$ mc/mq $H = 7,0$ mt $D_s = 7,0$ mt Ri = 1/1. Le quantificazioni suindicate dei lotti minimi di intervento (S_m) possono riferirsi anche ad aree non contigue o confinanti, comunque ricomprese in Ambito E1. E' consentita la costruzione di serre secondo i seguenti rapporti di copertura territoriali massimi sottoposti alla verifica di cui al par. succ.: zone a serre diffuse in base al PTCP (COL-ids): R_c 75%; zone a serre

sparse in base al PTCP (COL-iss): R_c 50%. Con particolare riferimento alle zone ad alta concentrazione di serre di cui alla Tav. n. 6 della Disciplina Paesistica e allo stato di fatto dei luoghi, il rapporto di copertura R_c andrà verificato in un intorno territoriale corrispondente ad un cerchio di raggio di mt 75 e centro posto sul baricentro del mappale di intervento. Il rapporto di copertura territoriale dovrà tenere conto di: superfici coperte da serre; superfici coperte da fabbricati, tettoie e porticati; superfici asfaltate o comunque pavimentate con materiali non assorbenti. Nel caso in cui il R_c territoriale risultante superi, secondo i due casi previsti (COL-ids e COL-iss), rispettivamente il 75% e il 50%, non sarà ammessa la realizzazione di nuove serre.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico: Insediamenti Sparsi - Regime normativo di MANTENIMENTO (IS-MA) art.49 Norme di Attuazione PTCP

1. Tale regime si applica nei casi in cui si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e nei quali si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientali, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, sempreché questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno.

3. Sono pertanto consentiti quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative attuali e sempre che non implicino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa.

Vincoli: Il terreno su cui insiste la costruzione ricade entro la fascia di rispetto di 150 mt dalla sponda sinistra del Rio Ciambellino, pertanto l'immobile è sottoposto a vincolo paesaggistico D.lgs. 42/2004 (ex D.M. 24/04/1985 Galassino) in quanto è sito in una zona di particolare interesse ambientale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. Permesso di Costruire n. 48808**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica bucature per accesso al lastrico solare, presentata il 24/07/2008, rilasciata il 13/10/2008 con il n. 48808 di protocollo, agibilità del 12/08/2011 con il n. 35673 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 mappale 6-3

Concessione edilizia **N. Concessione edilizia** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia del magazzino , mediante demolizione e ricostruzione, con suddivisione in tre locali, presentata il 28/07/1999 con il n. 9291 di protocollo, rilasciata il 23/09/1999 con il n. 27960 di protocollo, agibilità del 23/06/2001.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 mappale 521 sub 4

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La scala esterna di collegamento tra lo spazio esterno e la terrazza al piano primo non è presente nello stato assentito.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Se la volontà è quella di mantenere la scala esterna la regolarizzazione avviene tramite accertamento di compatibilità paesaggistica, pratica edilizia e aggiornamento pianta catastale. La regolarizzazione in alternativa può avvenire tramite lo smontaggio della scala e il ripristino del parapetto in muratura.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica autorizzativa e oneri: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni



Scala esterna non autorizzata

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ALBENGA VIA CIAMBELLINO 6/2, FRAZIONE SAN FEDELE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ALBENGA Via Ciambellino 6/2, frazione San Fedele, della superficie commerciale di **186,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di villa bifamigliare posta al piano primo.

L'immobile in cui è ubicato al piano primo l'appartamento oggetto della seguente stima è un edificio di origini rurali, che negli anni ha subito diverse trasformazioni al fine di adeguare la distribuzione interna dei vari locali alle nuove esigenze funzionali dei proprietari, mantenendo comunque le caratteristiche architettoniche dell'intervento originario. La villa si sviluppa su due piani fuori terra e presenta una copertura con struttura in legno a falde inclinate rivestita da coppi. Le facciate, sono compositivamente regolari e presentano una scansione di bucatore di piccola/media grandezza schermate da persiane alla genovese di colore marrone, i fronti esterni sono intonacati e tinteggiati di colore bianco, lo zoccolo è in pietra a spacco. In generale tutto il complesso si trova in condizioni di manutenzione medio-basse. All'edificio si accede attraverso via Ilaria Alpi collegata a poche centinaia di metri alla strada provinciale,

L'ambiente circostante è quello di un tessuto caratterizzato da una edificazione residenziale analoga a quella in oggetto, forte è la presenza in tutta l'area di una spiccata destinazione agricola con la presenza di rilevanti fabbricati a serra, che caratterizzano il paesaggio della piana di Albenga.

Dal punto di vista urbanistico il terreno, per come si rileva dal certificato di destinazione urbanistica, ricade in zona "E1 zona agricola intensiva e sperimentale della piana" del P.R.G. del Comune di Albenga. L'ambito ricade in una zona produttiva destinata ad attività agricole prevalenti, pertanto, progetti di intervento dovranno essere corredati da un piano aziendale come descritto nella Norme Tecniche di Attuazione del PRG all'art. 49. L'edificazione è regolata da parametri urbanistici, ed è consentita la costruzione di serre secondo rapporti di copertura territoriali massimi stabiliti.

Il bene oggetto di questo lotto è costituito dal piano primo di una villa bifamigliare individuato al civico 6 interno 2 di via Ciambellino sito nel Comune di Albenga, frazione San Fedele.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal cortile comune, identificato catastalmente al foglio 17, mappale 521, subalterno 1, (qualificato come Bene Comune Non Censibile a servizio di più unità).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 521 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana ALB, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 994,18 Euro, indirizzo catastale: Via Ciambellino 6/2, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 11/05/2005 Pratica n. SV0054635 in atti del 11/05/2005 Costituzione n.1865.1/2005 Coerenze: Foglio 17 mappale 298-308-318-313

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



Vista del prospetto Sud dell'immobile dal piazzale privato



Vista del prospetto Ovest dell'immobile da via Ilaria Alpi



Vista del prospetto Est dell'immobile da giardino privato



Vista del prospetto Sud-Ovest dell'immobile da via Ilaria Alpi



Vista del piazzale davanti all'abitazione



Localizzazione immobile su ortofoto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savona - Albenga). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cattedrale di San Michele Arcangelo-Isola Gallinara-Museo Diocesano-Battistero-Museo navale-Palazzo Oddo-Museo civico.



Centro città



Cattedrale di San Michele Arcangelo



Vista aerea Albenga



Quartiere di S.Fedele

SERVIZI

farmacie
negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

autobus distante 1Km
ferrovia distante 4Km
autostrada distante 2Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio, avente altezza interna pari a 3,00 metri circa, è composto da un'ampia zona giorno, due bagni con finestra, tre camere da letto e un ripostiglio. Completano l'unità immobiliare due grandi terrazze.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistono in pavimenti di gres porcellanato, pareti intonacate di color bianco, rivestimenti in ceramica a parete nei bagni e in cucina. Le porte interne a battente di tipo economico sono in legno/vetro e presentano cornici, i serramenti esterni sono in pvc con vetro doppio di colore bianco. Sono presenti esternamente tende da sole a braccio di colore bianco. Il riscaldamento dell'appartamento è di tipo autonomo con radiatori e pompa di calore. Gli impianti idrico ed elettrico risultano realizzati sottotraccia e al momento del sopralluogo funzionanti. In generale le condizioni di manutenzione, conservazione e i caratteri di finitura interni risultano buone.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica.



Vista della zona pranzo



Vista sul soggiorno



Vista del terrazzo a Est



Vista della camera matrimoniale



Vista del terrazzo a Nord



Vista del bagno

CLASSE ENERGETICA:



[44.92 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 07202434937 registrata in data 12/07/2024

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	152,00	x	100 %	=	152,00
Spazi esterni	136,00	x	25 %	=	34,00
Totale:	288,00				186,00



Individuazione immobile su forMaps



Individuazione immobile su PRG



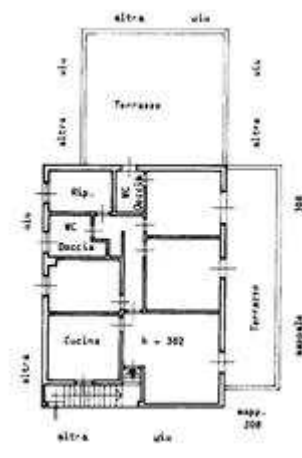
Individuazione immobile su ortofoto



Carta dei vincoli



Mappa catastale Foglio 17 mappale 521 Albenga



Pianta catastale Foglio 17 mappale 521 sub 6

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/06/2024

Fonte di informazione: Agenzia on Line_ idealista.it
Descrizione: Quadrilocale ristrutturato in vendita
Indirizzo: via della Memoria
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie: 20
Prezzo richiesto: 219.000,00 pari a 1.990,91 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 197.100,00 pari a 1.791,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/06/2024
Fonte di informazione: Agenzia on Line_ Immobiliare.it
Descrizione: Appartamento ristrutturato
Indirizzo: via M. Genlis
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie: 15
Prezzo richiesto: 162.000,00 pari a 1.296,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 145.800,00 pari a 1.166,40 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Agenzia on Line_ Immobiliare.it
Descrizione: Casa indipendente da ristrutturare
Indirizzo: via S. Fedele
Superfici principali e secondarie: 130
Superfici accessorie: 20
Prezzo richiesto: 239.000,00 pari a 1.593,33 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 215.100,00 pari a 1.434,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/06/2024
Fonte di informazione: Agenzia on Line_ Immobiliare.it
Descrizione: Terratetto unifamiliare da ristrutturare
Indirizzo: via alla Costa
Superfici principali e secondarie: 210
Superfici accessorie: 10
Prezzo richiesto: 149.000,00 pari a 677,27 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 134.100,00 pari a 609,55 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Requot

Descrizione: Appartamento parzialmente da ristrutturare

Indirizzo: Via Ilaria Alpi

Superfici principali e secondarie: 210

Superfici accessorie: 130

Prezzo richiesto: 360.000,00 pari a 1.058,82 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 324.000,00 pari a 952,94 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori OMI_ Agenzia delle entrate (15/03/2026)

Domanda: Abitazioni di tipo economico- stato di conservativo normale

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.250,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per questa tipologia di immobile è stata scelta la stima diretta comparativa a corpo, la media dei rispettivi valori consente di ottenere il valore di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare, derivante da uno studio di comparazione eseguito su unità immobiliari similari, ubicate nella stessa zona e/o vicinanze, vendute e/o in vendita e per quanto possibile nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione, della superficie, dell'altezza di piano e dell'esposizione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	316.200,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 316.200,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 316.200,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Albenga, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Comune di Albenga, agenzie: On line, osservatori del mercato immobiliare OMI-Agenzia delle entrate, ed inoltre: Agenzie immobiliari

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	186,00	0,00	316.200,00	316.200,00
				316.200,00 €	316.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 311.200,00**

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: **€. -200,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 311.400,00**

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: **€. 233.550,00**