



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

36/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Paola DI LORENZO

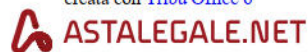
CUSTODE:

Avv. Fabio CARDONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Davide Angelico

CF: NGLDVD66E19G605C

con studio in PIETRA LIGURE (SV) Via A. Basadonne n. 1

telefono: 019624148

email: geometra.angelico@alice.it

PEC: davide.angelico@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 36/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

negozio a SPOTORNO Via Francia 2, della superficie commerciale di **144,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

negozio di ampia metratura posto al piano terreno, costituito da un unico locale a pianta libera, con annesso servizio igienico, dotato di plurime aperture vetrate su strada, che garantiscono adeguata visibilità e luminosità; completa la proprietà un locale cantina al piano seminterrato collegato internamente mediante piattaforma elevatrice.

Identificazione catastale:

- **foglio 8 particella 4 sub. 21** (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 133 mq, rendita 5.220,35 Euro, indirizzo catastale: Via Francia n. 2, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 11/07/1987 in atti dal 10/07/1998 FUS VDE CLS AS98 L2 (n. 1414E.1/1987)

Coerenze: il negozio: muri perimetrali, vano scala e androne di ingresso - la cantina: muri perimetrali, corridoio condominiale, cantina n. 13 e cantina n. 14, salvo altri e migliori

(Allegati nn. 1 - 2 - 3)

L'intero edificio sviluppa 5 piani: 4 piani fuori terra e 1 piano seminterrato.

Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	144,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 230.080,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 191.236,00
Data di conclusione della relazione:	10/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare, al momento dei sopralluoghi, risultava nella disponibilità del Custode

Giudiziario, che ne deteneva il possesso ai fini della gestione e conservazione del bene nell'ambito della procedura esecutiva; l'accesso è stato pertanto effettuato con il consenso dello stesso, in assenza di occupanti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come da CERTIFICAZIONE NOTARILE a firma Not. Niccolò Tiecco di Perugia in data 18/03/2025.

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 volontaria, stipulata il 29/07/2008 a firma Not. Gasparini Attilio ai nn. 8562/3977 di repertorio, iscritta il 20/08/2008 a Savona ai nn. Gen. 9122 / Part. 1671, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 420.000,00.

Importo capitale: 210.000,00.

Durata ipoteca: 12

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

PIGNORAMENTO, stipulato il 07/02/2025 a firma Tribunale di Savona ai nn. 564 di repertorio, trascritto il 05/03/2025 a Savona ai nn. Gen. 2077 / Part. 1599, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Unep Tribunale di Savona - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:	€. 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.332,00
Millesimi condominiali:	142,38

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: si veda per dettagli l'allegato

Regolamento di Condominio (Allegato n. 4)

Ulteriori avvertenze:

Lo studio associato CALVI di Spotorno, che amministra il Condominio PINTA ha comunicato che sono in corso le pratiche di recupero delle spese condominiali nei confronti degli eredi *** DATO OSCURATO *** , con emissione di n. 2 decreti in ingiuntivi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come da CERTIFICAZIONE NOTARILE a firma Not. Niccolò Tiecco di Perugia in data 18/03/2025.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/8 cadauno, in forza di denuncia di successione (dal 20/10/2017), registrato il 05/12/2017 a Savona ai nn. 1981/9990, trascritto il 27/02/2018 a Savona ai nn. Gen. 1761 / Part. 1349 - (Allegato n. 5)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/1968 fino al 29/07/2008), con atto stipulato il 19/10/1968 a firma di Notaio Paolo Di Giovanni ai nn. 37239 di repertorio, trascritto il 13/11/1969 a Savona ai nn. Gen. 7799 / Part. 6203

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/3 cadauno, in forza di denuncia di successione (dal 15/05/1972 fino al 29/07/2008), trascritta il 14/06/1982 a Savona ai nn. Gen. 3876 / Part. 2771.

Da *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 2/3 di piena proprietà e deceduto a Torino in data 15 maggio 1972.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2008 fino al 20/10/2017), con atto stipulato il 29/07/2008 a firma di Not. Gasparini Attilio ai nn. 8561/3976 di repertorio, trascritto il 20/08/2008 a Savona ai nn. Gen. 9121 / Part. 6082 - (Allegato n. 6)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia N. 221/ter

AUTORIZZAZIONE Edilizia e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di una casa di civile abitazione denominata "casa B" da edificarsi in terreno sito in fregio a Via Francia angolo Via Verdi, contraddistinto in Catasto Terreni al Fg. 6, Mapp. 12., presentata il 26/01/1967 con il n. 578 di protocollo, rilasciata il 14/04/1967 con il n. 2595 di protocollo. - (Allegato n. 7)

ABITABILITA' del 25/06/1968, prot. n. 3291 - (Allegato n. 8)

Inizio lavori: 10/10/1967 - fine lavori: 31/05/1968

TUTTO QUANTO SOPRA ESPOSTO FATTA SALVA EVENTUALE ULTERIORE DOCUMENTAZIONE PRESENTE AGLI ATTI DEL COMUNE MA NON RINVENUTA DAL COMPETENTE U.T.C. E NON MESSA A DISPOSIZIONE DELLO SCRIVENTE PERITO

ESTIMATORE.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente : l'immobile ricade in zona B6

Norme tecniche di attuazione ed indici: - Zona B6 - Art. 14.

Le zone "B" comprendono le aree del territorio comunale già in gran parte edificate ed urbanizzate.

Nelle zone B6 Sono ammesse le categorie d'intervento sul patrimonio edilizio di cui all'art 11 delle norme catg. b1 e b2, c1 e c2. d1 ovvero la Ristrutturazione Urbanistica senza prescrizioni di Sn ma con SUA obbligatorio e senza aumento di volume tranne quello previsto al 1° comma.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP): TU - Aree Urbane: tessuti urbani (TU)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate varie difformità.

Si riscontrano una pluralità di interventi illeciti edilizi compiuti in tempi diversi e quindi stratificati, per tipologie e fasi esecutive, come di seguito specificato:

A) opere eseguite presumibilmente tra il 31/05/1968 (data dichiarata di fine lavori) e il 17/02/1970 (data riportata sulle planimetrie catastali superate del sub. 3, negozio e del sub. 4, abitazione - Allegati nn. 9 - 10)

- a.1) Cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione di una delle due u.i. autorizzate ad uso negozio al piano terreno con variazione alla distribuzione interna delle tramezzature, parziale modifica delle quote interne di solaio e modifica del numero e della posizione delle aperture esterne (bucature) sui prospetti;
- a.2) Modifica della distribuzione interna del piano interrato, che ha comportato l'accorpamento di più unità immobiliari, mantenendo tuttavia la destinazione d'uso a locali di sgombero, con conseguente variazione della consistenza e dell'assetto distributivo originario delle unità autorizzate;

B) opere eseguite presumibilmente tra 25/02/1970 (data deposito delle predette planimetrie catastali superate) e il 07/07/1987 (data riportata sull'attuale planimetria catastale Sub. 21, negozio)

- b.1) Fusione delle due u.i. al piano terreno e creazione di un'unica unità ad uso negozio con modifica alla distribuzione delle tramezzature interne al piano terreno;

C) opere eseguite presumibilmente dopo l'11/07/1987 (data deposito planimetria catastale sub. 21) - (Allegati nn. 11 - 12)

- c.1) Ulteriore modifica della distribuzione interna, attuata mediante la demolizione di alcune tramezzature e la ricollocazione del locale servizio igienico con relativo antibagno;
- c.2) Taglio del solaio al piano terreno, con realizzazione di vano (tromba) in muratura e successiva installazione di piattaforma elevatrice, al fine di collegare il negozio al piano terreno con la sottostante cantina (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono probabilmente regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità o altra miglior procedura eventualmente indicata dal competente U.T.C.

SI AVVISA che, ai fini dell'ottenimento dell'Accertamento di Conformità, dovrà essere

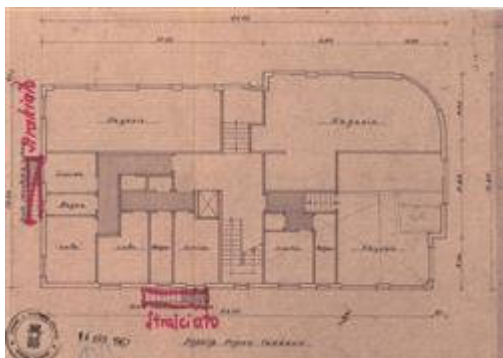
preliminarmente verificata la sussistenza della doppia conformità urbanistico-edilizia, sia con riferimento alla normativa vigente al momento della realizzazione delle opere abusive, sia a quella vigente alla data di presentazione dell'istanza. Tale verifica non è stata eseguita dallo scrivente per la complessità della casistica esaminata, per le tempistiche ridotte proprie della procedura esecutiva e per l'impossibilità di determinare con certezza le date di ultimazione delle singole opere, circostanze che richiedono specifici approfondimenti tecnico-amministrativi non ricompresi nell'incarico conferito.

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

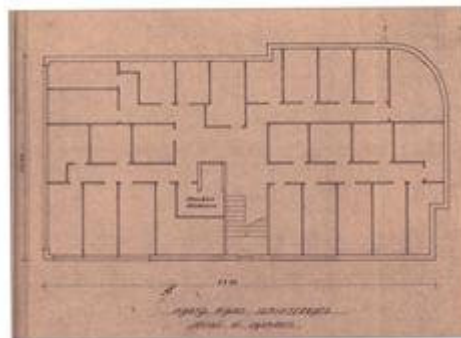
Costi di regolarizzazione:

- oblazione (dato presunto da verificare nel caso specifico col competente U.T.C.): €10.000,00
- diritti di segreteria comunali (dato presunto da verificare nel caso specifico col competente U.T.C.): €300,00
- spese tecniche per Denuncia delle opere in C.A. in sanatoria (deposito tardivo/postumo) e relativo Collaudo: €5.000,00
- spese tecniche per progetto architettonico in sanatoria e relativa pratica edilizia: €8.000,00

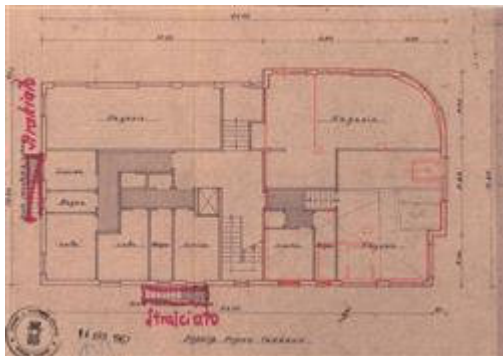
Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 / 8 mesi



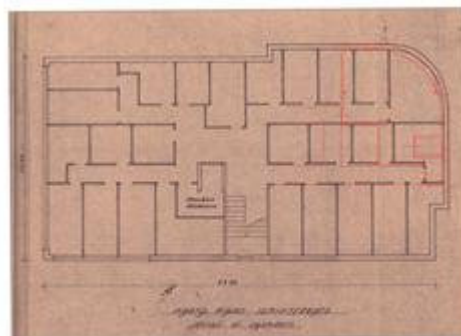
Piano terreno_Stato Legittimo - (Allegato n. 13)



Piano seminterrato_Stato Legittimo - (Allegato n. 14)



Piano terreno_Raffronto - (Allegato n. 15)



Piano seminterrato_Raffronto - (Allegato n. 16)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

non risultano rappresentate le modifiche eseguite in data successiva all' 11/07/1987 ossia le ulteriori modifiche alla sistemazione interna e la realizzazione della piattaforma elevatrice di collegamento al piano seminterrato.

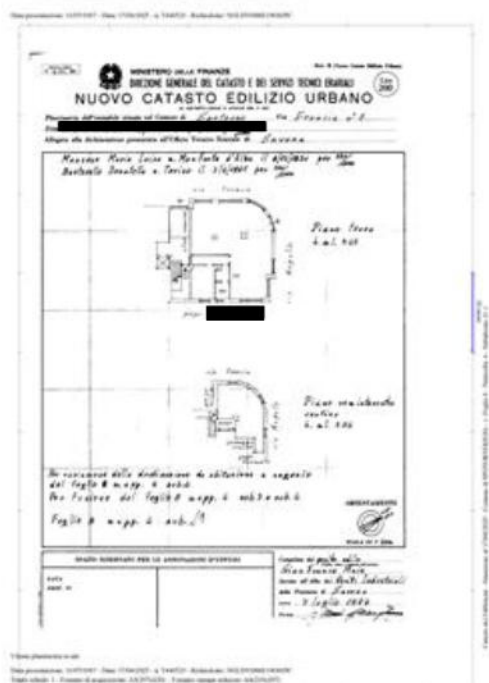
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di Denuncia di Variazione Catastale DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Tributi Speciali Catastali: €.70,00
- Spese Tecniche per pratica DOCFA: €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni



Ultima planimetria catastale in atti - (Allegato n. 3)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SPOTORNO VIA FRANCIA 2

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a SPOTORNO Via Francia 2, della superficie commerciale di **144,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

negozio di ampia metratura posto al piano terreno, costituito da un unico locale a pianta libera, con

annesso servizio igienico, dotato di plurime aperture vetrate su strada, che garantiscono adeguata visibilità e luminosità; completa la proprietà un locale cantina al piano seminterrato collegato internamente mediante piattaforma elevatrice.

Identificazione catastale:

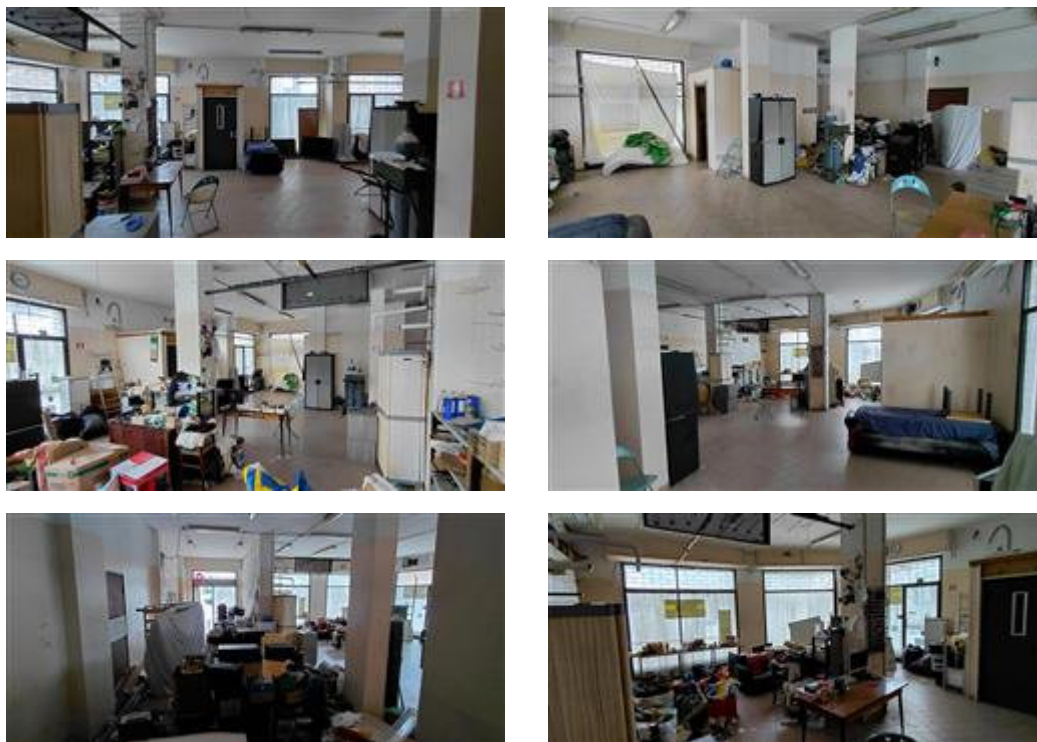
- **foglio 8 particella 4 sub. 21** (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 133 mq, rendita 5.220,35 Euro, indirizzo catastale: Via Francia n. 2, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 11/07/1987 in atti dal 10/07/1998 FUS VDE CLS AS98 L2 (n. 1414E.1/1987)

Coerenze: il negozio: muri perimetrali, vano scala e androne di ingresso - la cantina: muri perimetrali, corridoio condominiale, cantina n. 13 e cantina n. 14, salvo altri e migliori

(Allegati nn. 1 - 2 - 3)

L'intero edificio sviluppa 5 piani: 4 piani fuori terra e 1 piano seminterrato.

Immobile costruito nel 1968.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.

Il Comune di Spotorno è ubicato in posizione baricentrica lungo la riviera savonese, in prossimità di centri di rilevanza turistica e amministrativa quali Noli, Bergeggi, Finale Ligure e Savona, con cui intrattiene consolidati rapporti infrastruttura.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il contesto territoriale è caratterizzato da elementi paesaggistici di pregio, legati alla posizione costiera lungo la Riviera ligure di ponente, con presenza di spiagge, lungomare e visuali panoramiche sul mare.



SERVIZI

negozi al dettaglio
scuola media inferiore
parco giochi
palestra



COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km
ferrovia distante 1,5 km
autobus distante 300 mt.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il negozio oggetto di stima è ubicato al piano terreno di un fabbricato condominiale denominato condominio "PINTA", posto in posizione d'angolo tra Via Francia e Via Rapallo. L'edificio è costituito da un piano seminterrato destinato a cantine, un piano terreno adibito ad attività commerciali e tre piani fuori terra destinati a civile abitazione, per un totale di n. 16 unità immobiliari residenziali. La struttura portante del fabbricato è realizzata mediante intelaiatura in conglomerato

cementizio armato, con copertura di tipo piano.

L'unità commerciale, già adibita ad attività di ferramenta, si compone di un ampio locale principale a pianta libera, con annesso servizio igienico completo di antibagno. Il collegamento verticale con il sottostante piano seminterrato, adibito a cantina, è garantito mediante piattaforma elevatrice interna, il cui funzionamento non è stato possibile verificare a causa di evidenti manomissioni dell'impianto elettrico. Il locale cantina è altresì dotato di accesso indipendente tramite il corridoio condominiale, servito dal vano scala.

L'immobile si caratterizza per una ampia superficie commerciale e dispone di sette vetrine affacciate su strada, che garantiscono elevata visibilità e buona esposizione commerciale, in un contesto urbano ben accessibile e di passaggio. Nel complesso, l'unità presenta caratteristiche dimensionali e di ubicazione idonee allo svolgimento di attività commerciali di media struttura, con particolare vantaggio derivante dalla posizione angolare e dalla rilevante superficie vetrata.

Sotto il profilo impiantistico, l'impianto elettrico si presenta manomesso e non funzionante, con presenza di conduttori recisi e scatole di derivazione prive di copertura. Il servizio igienico risulta dotato di allacciamento idrico e acqua corrente. È inoltre presente un impianto di climatizzazione che, allo stato, appare non funzionante.

Si evidenzia che sia nel locale commerciale al piano terreno sia nella cantina al piano seminterrato risultano depositati numerosi materiali e beni residui della pregressa attività di ferramenta, oltre a arredi, apparecchiature elettroniche, scaffalature, giacigli, bevande, taniche contenenti combustibili per stufe, recipienti con oli esausti, capi di abbigliamento e ulteriori oggetti di varia natura.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

IRE SPA.con nota "REGISTRO UFFICIALE.0005033.USCITA.24-04-2025" ha comunicato allo scrivente che l'immobile sito in Spotorno (SV), Via Francia, 2, censito in C.F. al Fg. 8, Mapp. 4, Sub. 21, **NON RISULTA DOTATO** di Attestato di Prestazione Energetica in quanto non presente nella banca dati regionale.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni:. Le vetrine del negozio sono realizzate con serramenti in alluminio e risultano dotate di serrande avvolgibili in acciaio a maglia traforata. Le due finestre poste sul retro dell'unità immobiliare sono invece costituite da serramenti in legno, complete di tapparelle avvolgibili e dotate di inferriate metalliche esterne a protezione e sicurezza.

nella media 

infissi interni:. Le porte interne del servizio igienico e dell'antibagno sono in legno tamburato. La porta di accesso al locale cantina è di tipo metallico con caratteristiche presumibilmente tagliafuoco; non è stato possibile verificare la relativa classe di resistenza al fuoco (R.E.I. non identificata).

nella media 

pavimentazione interna:. Il pavimento del negozio è realizzato in piastrelle di ceramica o gres porcellanato di colore chiaro, formato 20x20 cm, poste in opera con posa in diagonale. Anche il locale cantina risulta pavimentato con le medesime tipologie e caratteristiche di finitura.

nella media 

plafoni:. intonacati e tinteggiati

nella media 

rivestimento interno:. Le pareti interne risultano

nella media 

intonacate e tinteggiate. Il servizio igienico e l'antibagno presentano rivestimenti realizzati in piastrelle di ceramica smaltata di colore bianco.

Degli Impianti:

ascensore: piattaforma elevatrice conformità: DA VERIFICARE. È presente una piattaforma elevatrice, marca CETECO, installata a servizio del collegamento tra il negozio al piano terreno e la sottostante cantina. Non è stato possibile verificarne il funzionamento a causa di manomissioni riscontrate sull'impianto elettrico. Non risulta reperita la relativa dichiarazione di conformità. La funzionalità e la conformità dell'impianto devono pertanto intendersi da verificare mediante idonei accertamenti tecnici.

molto scarso 

condizionamento: conformità: DA VERIFICARE. È presente un impianto di climatizzazione a pompa di calore aria/aria, costituito da un'unità esterna e da un'unità interna (split), entrambi di marca "Vincò". Non è stato possibile accertarne il funzionamento in sede di sopralluogo. L'impianto appare verosimilmente vetusto e non risulta reperita la relativa dichiarazione di conformità. La funzionalità e la conformità dell'impianto devono pertanto intendersi da verificare mediante specifici accertamenti tecnici.

scarso 

elettrico: conformità: DA VERIFICARE. L'impianto elettrico risulta manomesso in più punti e non funzionante, con presenza di conduttori recisi e scatole di derivazione prive di copertura. Non risulta reperita la relativa dichiarazione di conformità. La funzionalità e la conformità dell'impianto devono pertanto intendersi da verificare mediante idonei accertamenti tecnici.

pessimo 

idrico: produzione acqua calda sanitaria conformità: DA VERIFICARE. All'interno del locale bagno è presente una nicchia dotata di sportello, nella quale è collocato il contatore dell'acqua. Nel medesimo ambiente è installato un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, marca ARISTON, modello SHAPE 15 R/5. Non risulta reperita la relativa dichiarazione di conformità. Nell'antibagno è presente un lavabo, mentre nel bagno sono installati un vaso igienico, un bidet e un piatto doccia. Il servizio igienico risulta dotato di allacciamento alla rete idrica e di acqua corrente. La funzionalità e la conformità dell'impianto di produzione A.C.S.

scarso 

deve intendersi da verificare.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato. L'edificio è realizzato con intelaiatura portante in C.A. - Dall'accesso agli atti compiuto presso il Comune di Spotorno è stato possibile reperire le seguenti informazioni: DENUNCIA OPERE IN CEMENTO ARMATO depositata dall'impresa [REDACTED] alla Prefettura di Savona in data 08/04/1967 e rubricata al n. 12782, Div. 4^a in data 29/04/1967. (Allegato n. 17) - LICENZA D'USO rilasciata dalla Prefettura di Savona all'Impresa [REDACTED] in data 21/06/1968, prot. 21514, Div. 4^a. (Allegato n. 18) - Al piano seminterrato è stata inoltre rilevata la presenza di un sistema di puntellamento/rinforzo del solaio sovrastante, costituito da n. 3 montanti verticali in profili metallici e da una trave orizzontale di ripartizione realizzata mediante profili in acciaio laminato a caldo tipo HE, con sezione pari a 140x140 mm e spessore dell'ordine di 10 mm. Tale elemento strutturale risulta posto a sostegno del solaio con funzione di riduzione delle luci e incremento della capacità portante.

nella media



accesso alla piattaforma elevatrice al piano terreno



anti-bagno



bagno



bagno



accesso alla piattaforma elevatrice al piano seminterrato



cantina al piano seminterrato

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio al piano terreno e accessori diretti comunicanti	132,00	x	100 %	=	132,00
cantina al piano seminterrato collegata con P.E.	35,00	x	35 %	=	12,25
Totale:	167,00				144,25



Rilievo Stato Attuale Piano Terreno - (Allegato n. 11)



Rilievo Stato Attuale Piano Seminterrato - (Allegato n. 12)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/09/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 141/2023

Descrizione: Piena proprietà di negozio della superficie commerciale di 79,50 mq., 1

Indirizzo: Spotorno (SV) Via Cavour 23 - Liguria Spotorno, SV

Superfici principali e secondarie: 79
Superfici accessorie:
Prezzo: 174.508,00 pari a 2.208,96 Euro/mq
Valore Ctu: 232.677,85 pari a: 2.945,29 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 174.508,39 pari a: 2.208,97 Euro/mq
Distanza: 276.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 18/07/2025
Fonte di informazione: annuncio di vendita di Agenzia su portale specializzato
Descrizione: locale commerciale, nuovo, di recente ristrutturazione
Indirizzo: Via delle Strette, 19
Superfici principali e secondarie: 103
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 230.000,00 pari a 2.233,01 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 207.000,00 pari a 2.009,71 Euro/mq
Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 02/01/2026
Fonte di informazione: annuncio di vendita di Agenzia su portale specializzato
Descrizione: locale commerciale in buono stato composto da vetrina su strada, sala e bagno (prezzo già ribassato del 20% rispetto a precedente annuncio)
Indirizzo: Via Francia
Superfici principali e secondarie: 20
Superfici accessorie:
Prezzo: 39.000,00 pari a 1.950,00 Euro/mq
Distanza: 50.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 02/03/2026
Fonte di informazione: annuncio di vendita di privato su portale specializzato
Descrizione: locale commerciale in buono stato, con due locali, due vetrine e un bagno
Indirizzo: Viale Europa, 16
Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a 2.461,54 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 144.000,00 pari a 2.215,38 Euro/mq

Distanza: 150.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (30/06/2025)

Offerta: NEGOZI in stato conservativo NORMALE

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.350,00

Note: Fascia semicentrale - Zona C1: str. di circonvallazione (V. Aurelia lato monte)

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima, nonché la situazione edilizio-urbanistica dell'immobile nel suo complesso, e tenuto conto dei valori di mercato rilevati per immobili simili ubicati nella medesima zona o in ambiti territoriali omogenei, si ritiene congruo assumere quale valore unitario ordinario di riferimento un importo pari a € 2.100,00/mq.

In considerazione dello stato di conservazione e del livello delle finiture, che si presentano inferiori allo standard ordinario di mercato, si è ritenuto opportuno applicare una decurtazione del valore unitario, determinata in via sintetica, per tenere conto dei costi necessari per un intervento di ristrutturazione leggera finalizzato al ripristino di condizioni ordinarie di fruibilità, stimati in € 300,00/mq.

Il valore unitario di riferimento adottato ai fini della presente stima risulta pertanto pari a € **1.800,00/mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 144,25 x 1.800,00 = **259.650,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
costo svuotamento locali e smaltimento rifiuti in discarica autorizzata	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 254.650,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 254.650,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo, monoparametrico, basato sul confronto con i prezzi medi di mercato.

Tale procedimento estimativo consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene mediante il raffronto con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche (quali ubicazione, consistenza, stato manutentivo, destinazione d'uso e grado di finitura), ubicati nella medesima zona o in ambiti territoriali omogenei, per i quali risultino noti i prezzi di compravendita o i valori di offerta rilevati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore unitario così desunto viene quindi opportunamente ponderato mediante coefficienti correttivi

al fine di tenere conto delle specificità del bene oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Spotorno, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: annunci pubblicati da privati su portali specializzati

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	negozio	144,25	0,00	254.650,00	254.650,00
				254.650,00 €	254.650,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
costo per redazione A.P.E. mancante	-500,00
	500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 24.070,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 230.080,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 4.332,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 191.236,00**

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: **€. 143.427,00**

data 10/04/2026

il tecnico incaricato
Davide Angelico