



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

157/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. DAVIDE ATZENI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Francesca Buffa

CF:BFFFNC76E60E632H

con studio in ALBENGA (SV) VIA AMALFI 14

telefono: 0182941669

email: francescabuffa.arch@gmail.com

PEC: francesca.buffa2@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 157/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa bifamiliare a ALBENGA REGIONE CAMPORE 7, frazione CAMPOCHIESA, della superficie commerciale di **182,60** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA È UBICATO NEL COMUNE DI ALBENGA, SPECIFICAMENTE NELLA FRAZIONE DI CAMPOCHIESA, IN LOCALITÀ REGIONE CAMPORE. TALE AREA SI COLLOCA NEL PRIMO ENTROTERRA INGAUNO, A CIRCA 4 KM DAL CENTRO CITTADINO E DALLE PRINCIPALI INFRASTRUTTURE URBANE, IN UN CONTESTO CHE CONIUGA LA VOCAZIONE AGRICOLA D'ECCELLENZA CON UN INSEDIAMENTO RESIDENZIALE DIFFUSO E TRANQUILLO.

SOTTO IL PROFILO URBANISTICO, REGIONE CAMPORE PRESENTA UNA DENSITÀ EDILIZIA MEDIO-BASSA, CARATTERIZZATA PREVALENTEMENTE DA FABBRICATI INDIPENDENTI, VILLE MONOFAMILIARI E STRUTTURE LEGATE ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE VINICOLE E ORTIOFRUTTICOLE E RICETTIVE ALL'ARIA APERTA.

L'ACCESSIBILITÀ AL LOTTO È GARANTITA DA UNA RETE VIARIA LOCALE ASFALTATA CHE SI CONNETTE RAPIDAMENTE ALLA STRADA PROVINCIALE SP39. IL CASELLO DI ALBENGA SULL'AUTOSTRADA A10 (GENOVA-VENTIMIGLIA) DISTA POCHI MINUTI DI PERCORRENZA E IL TRASPORTO PUBBLICO È GARANTITO DALLA LINEA BUS 91 (TPL LINEA), CHE ASSICURA IL COLLEGAMENTO CON LA STAZIONE FERROVIARIA DI ALBENGA.

PUR ESSENDO UN'AREA A BASSA DENSITÀ, LA VICINANZA ALLA FRAZIONE DI LECA E AL CENTRO DI ALBENGA PERMETTE DI FRUIRE AGEVOLMENTE DI POLI COMMERCIALI, ISTITUTI SCOLASTICI E CENTRI SPORTIVI.

IL FABBRICATO È STATO COSTRUITO NEGLI ANNI '30 ED ERA COSTITUITO DA DUE PIANI FUORI TERRA, ENTRAMBI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, E UN SOTTOTETTO NON ABITABILE. ESSO SI COMPONEVA DI DUE UNITÀ ABITATIVE CHE RISULTAVANO POSTE UNA AL PIANO TERRA E L'ALTRA AL PIANO PRIMO. LA STRUTTURA PORTANTE ERA PRINCIPALMENTE IN MURATURA CON SOLETTE IN CEMENTO ARMATO.

NEGLI ANNI '90 È STATO EFFETTUATO UN INTERVENTO DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE TOTALI NEL RISPETTO DELLE CARATTERISTICHE TRADIZIONALI AL FINE DI OVVIARE AL DEGRADO DEL FABBRICATO E, PUR LASCIANDO SEMPRE DUE UNITÀ ABITATIVE, LE STESSE VENNERO DISPOSTE UNA ACCANTO ALL'ALTRA, CIASCUNA SU DUE PIANI, SULLA TIPOLOGIA DELL'ALLOGGIO DUPLEX, CON ZONA GIORNO AL PIANO PRIMO E ZONA NOTTE AL PIANO TERRA, LASCIANDO PRESSOCHÉ INVARIATA LA SCATOLA ESTERNA DEL FABBRICATO E LA SUA CUBATURA.

L'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI PERIZIA È IDENTIFICATA COL SUBALTERNO 8 ED È

POSTA NELLA META' DEL FABBRICATO A SUD-OVEST. ESSA HA IL PORTONCINO D'INGRESSO SUL LATO NORD-OVEST, PROTETTO DA TETTOIA, DA CUI SI ACCEDE AD UN AMPIO DISIMPEGNO NEL QUALE SONO COLLOCATE LA SCALA DI ACCESSO AL PIANO PRIMO E LE PORTE D'ACCESSO AI VARI AMBIENTI. AL PIANO TERRA VI SONO DUE CAMERE DA LETTO MATRIMONIALI, DI CUI QUELLA POSTA A SUD HA IL BAGNO PRIVATO, UNA CAMERA SINGOLA E UN ULTERIORE BAGNO; LA CAMERA LATO MARE AFFACCIA SU UN PORTICATO. AL PIANO PRIMO VI È UN AMPIO SOGGIORNO CON AFFACCIO A SUD SU UN TERRAZZO VISTA MARE E UNA CUCINA A MONTE DOTATA DI TERRAZZINO LATO OVEST.

TUTTI I LOCALI SONO DOTATI DI AREAZIONE NATURALE MEDIANTE FINESTRE E PORTE FINESTRA.

L'ALTEZZA UTILE INTERNA AL PIANO TERRA È 2.92 M E AL PIANO PRIMO VARIA DA 2,75 M A 3,14 M.

I PAVIMENTI SONO IN PARQUET IN TUTTI I VANI DI ENTRAMBI I PIANI AD ECCEZIONE DEL BAGNO IN CORRIDOIO CHE HA PAVIMENTO IN GRES E IN ENTRAMBI I BAGNI È PRESENTE IL RIVESTIMENTO IN GRESS PORCELLANATO FINO A 2 M DI ALTEZZA.

I SERRAMENTI SONO IN LEGNO COLORE MARRONE CON PERSIANE ANCH'ESSE IN LEGNO.

L'IMPIANTO ELETTRICO È TUTTO SOTTOTRACCIA, L'IMPIANTO DELL' ACQUA CALDA SANITARIA E DI RISCALDAMENTO HA GENERATORE COSTITUITO DA CALDAIA A GASOLIO POSTA NEL SOTTOTETTO NON ABITABILE.

IL PIANO SOTTOTETTO È ADIBITO A LOCALE DI SGOMBERO E AD OGGI È IN FASE DI RISTRUTTURAZIONE COME LE FACCIATE DEL FABBRICATO SULLE QUALI È INSTALLATO IL PONTEGGIO.

È IN CORSO DI ESECUZIONE UN INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA CONSISTENTE NEL RIFACIMENTO DELLA COPERTURA DEL FABBRICATO E IN ALCUNE MODIFICHE DELLE BUCATURE IN FACCIATA INIZIATO A GENNAIO 2026 E PRECEDENTEMENTE ERA IN CORSO UN INTERVENTO DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO CHE SI ERA INTERROTTO A CAPPOTTO MONTATO, MA ANCORA AL GREZZO.

LA NUOVA COPERTURA E' COSTITUITA DA TETTO A DUE FALDE CON STRUTTURA IN LEGNO D'ABETE LAMELLARE CON PICCOLO TERRAZZO A POZZO SULLA FALDA A SUD; ESSA RISULTA QUASI ULTIMATA IN QUANTO E' STATA REALIZZATA LA STRUTTURA COSTITUITA DA TRAVE DI COLMO DELLA SEZIONE 20 X 44 CM E TRAVETTI DELLA SEZIONE 14 X 28 CM CON TAVOLATO E SOVRASTANTE PACCHETTO ISOLANTE COMPOSTO DA PANNELLI DI FIBRA DI LEGNO E ISOTEC; DEVONO ANCORA ESSERE POSATE LE TEGOLE MARSIGLIESI IN LATERIZIO E LA LATTONERIA, CHE SONO PRESENTI GIÀ A PIE' D'OPERA.

ALL'INTERNO IL SOTTOTETTO È INTERAMENTE AL GREZZO E DEVONO ESSERE ANCORA ULTIMATE LE OPERE.

ALL'ESTERNO SUI PROSPETTI NORD E OVEST SONO INSTALLATI I PANNELLI ISOLANTI CHE DEVONO ANCORA ESSERE RASATI E TINTEGGIATI, MENTRE LA FACCIATA A SUD È INTONACATA E TINTEGGIATA DI COLORE ROSA.

IL FABBRICATO È CIRCONDATO DA UN'AMPIA CORTE ESTERNA COMUNE ALLE DUE UNITA' ABITATIVE CHE NELLA PARTE A NORD, A CUI SI ACCEDE DA CANCELLO CARRAIO ELETTRICO, È PAVIMENTATA IN GHIAIA E SUGLI ALTRI LATI È INERBITA, ANCHE SE AL MOMENTO RISULTA MOLTO TRASCURATA POICHÉ VIENE UTILIZZATA COME AREA DI CANTIERE.

LO STATO MANUTENTIVO DELL'IMMOBILE È BUONO AD ECCEZIONE DI ALCUNE PROBLEMATICHE CAUSATE DAI LAVORI DI MANUTENZIONE IN CORSO CHE NELLO SPECIFICO CONSISTONO IN UNA SITUAZIONE POSTICCIA E NON A NORMA DELLA CALDAIA, NELLO

SFONDAMENTO DELLA CHIUSURA IN CARTONGESSO DELLA BOTOLA D'ACCESSO AL SOTTOTETTO E IN SEGNI DI UMIDITA' SUL SOFFITTO DEL PIANO PRIMO A MONTE DELLA BOTOLA IN CORRISPONDENZA DELLA SCALA.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 495 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 1.297,60 Euro, indirizzo catastale: REGIONE CAMPORE 2/2, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 31/05/1994 PRATICA N. 190654 IN ATTI DAL 30/10/2002 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE
Coerenze: UNITA' IMMOBILIARE SUB. 7, CORTE ESTERNA SUB. 4 B.C.N.C.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	182,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 347.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 333.120,00
Data di conclusione della relazione:	22/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATA TITOLARE DI USUFRUTTO, DAL SIG. *** DATO OSCURATO *** , EX MARITO DELLA STESSA, E DAL LORO FIGLIO *** DATO OSCURATO *** .

CON VERBALE DI COMPARIZIONE PER SEPARAZIONE PERSONALE DEI CONIUGI DAVANTI AL TRIBUNALE DI SAVONA IN DATA 20 GENNAIO 2021 RG N. 3177/2020 OMOLOGATO DAL TRIBUNALE DI SAVONA IN PARI DATA CRON. 175/2021 RG. 3177/2020, I CONIUGI ADDIVENGONO ALLA SEPARAZIONE CONSENSUALE ALLE DETERMINATE CONDIZIONI, TRA CUI:

2. "IL FIGLIO *** DATO OSCURATO *** NATO A GENOVA IL *** DATO OSCURATO *** VIENE AFFIDATO CON GIUNTAMENTE A ENTRAMBI I GENITORI, IN OSSEQUIO ALLA VI GENTE NORMATIVA IN MATERIA DI AFFIDO CONDIVISO, CON GENITORE COL LOCATARIO LA MADRE, CHE GODRÀ DEL RELATIVO USUFRUTTO, E CON LA QUALE CONVIVRÀ PRESSO LA CASA, SITA IN ALBENGA (SV), FRAZIONE CAMPOCHIESA, REGIONE CAMPORE 7 INT. 2" (OMISSIS).

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 **volontaria** annotata, stipulata il 21/10/2008 a firma di NOTAIO ELPIDIO VALENTINO ai nn. 45206/24620 di repertorio, iscritta il 29/10/2008 a FINALE LIGURE ai nn. 13010/1899, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 800000.

Importo capitale: 400000.

Durata ipoteca: 30 ANNI.

A MARGINE DELLA SUDETTA ISCRIZIONE SUSSISTONO LE SEGUENTI ANNOTAZIONI:

• IN DATA 11 FEBBRAIO 2010 AI NN. 1677/258 DI ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE MUTUO CON SURROGAZIONE EX ART. 8 DELLA LEGGE 2 DEL D.L.7/2007 IN NOTAR VALENTINO ELPIDIO IN DATA 23 DICEMBRE 2009 REP.N. 48665/27402 - SI ESPLICA LA SURROGAZIONE A FAVORE DI BANCA CARIGE SPA - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA - SEDE GENOVA - C.F. 03285880104 • IN DATA 7 DICEMBRE 2010 AI NN. 13888/1933 DI ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE MUTUO CON SURROGAZIONE EX ART. 8 DELLA LEGGE 2/4/207 N.40 IN NOTAR AMADEO FRANCO IN DATA 29 OTTOBRE 2010 REP.N. 143536/37342 - SI ESPLICA LA SURROGAZIONE A FAVORE DI CASSA DI RISPARMIO DI ALESSANDRIA SPA - SEDE ALESSANDRIA - C.F. 00186450060

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/12/2024 ai nn. 3623/10324 di repertorio, iscritta il 18/12/2024 a FINALE LIGURE ai nn. 14503/1251, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 214168,26.

Importo capitale: 121584,13

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/12/2024 ai nn. 3624/10324 di repertorio, iscritta il 18/12/2024 a FINALE LIGURE ai nn. 14504/1252, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 163497,02.

Importo capitale: 81748,51

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 26/09/2025 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 3275/2025 di repertorio, trascritta il 13/10/2025 a FINALE LIGURE ai nn. 11907/9955, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO

CAUTELARE

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:

SI SEGNALE ATTO PUBBLICO NOTARILE DI ATTO TRA VIVI COSTITUZIONE DI VINCOLO IN TRUST DEL NOTAIO ZANINI GIANLUCA DEL 3 FEBBRAIO 2025 REPERTORIO N. 8857/7557 E TRASCRITTO PRESSO L'UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI FINALE LIGURE IN DATA 12 FEBBRAIO 2025 AL NUMERO DI REGISTRO GENERALE 1554 E NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE 1310 DA *** DATO OSCURATO *** PER I DIRITTI PARI A 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ.

L'ATTO DI TRASFERIMENTO DI USUFRUTTO E' FINALIZZATO AD ADEMPIERE AGLI OBBLIGHI ASSUNTI DA *** DATO OSCURATO *** A SEGUITO DEL VERBALE DI COMPARIZIONE PER SEPARAZIONE PERSONALE DEI CONIUGI DAVANTI AL TRIBUNALE DI SAVONA IN DATA 20 GENNAIO 2021 RG N. 3177/2020 OMOLOGATO DAL TRIBUNALE DI SAVONA IN PARI DATA CRON. 175/2021 RG. 3177/2020, TRAI QUALI E' STATO PREVISTO:

2. "IL FIGLIO *** DATO OSCURATO *** NATO A GENOVA IL 16.11.2006 VIENE AFFIDATO CON GIUNTAMENTE A ENTRAMBI I GENITORI, IN OSSEQUIO ALLA VI GENTE NORMATIVA IN MATERIA DI AFFIDO CONDIVISO, CON GENITORE COL LOCATARIO LA MADRE, CHE GODRÀ DEL RELATIVO USUFRUTTO, E CON LA QUALE CONVIVRÀ PRESSO LA CASA, SITA IN ALBENGA (SV), FRAZIONE CAMPOCHIESA, REGIONE CAMPORE 7 INT. 2" (OMISSIS).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DEVOLUZIONE DI IMMOBILI IN TRUST (dal 03/02/2025), con atto stipulato il 03/02/2025 a firma di NOTAIO ZANINI GIANLUCA ai nn. 8857/7557 di repertorio, trascritto il 28/02/2025 a FINALE LIGURE ai nn. 2191/1823.

Il titolo è riferito solamente a NUDA PROPRIETÀ'.

ATTO IN RETTIFICA DELLA FORMALITÀ TRASCRITTA A FINALE LIGURE IN DATA 12 FEBBRAIO 2025 AL NUMERO DI REGISTRO GENERALE 1553 E NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE 1309 ATTO TRA VIVI ATTO DI DEVOLUZIONE DI IMMOBILI IN TRUST

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (dal 03/02/2025), con atto stipulato il 03/02/2025 a firma di NOTAIO ZANINI GIANLUCA ai nn. 8855/7556 di repertorio, trascritto il 06/02/2025 a FINALE LIGURE ai nn. 1364/1150.

Il titolo è riferito solamente a USUFRUTTO

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 06/06/1994 fino al 03/02/2025), con atto stipulato il 06/06/1994 a firma di NOTAIO ROBERTO RICCI ai nn. 15647 di repertorio, trascritto il 06/07/1994 a FINALE LIGURE ai nn. 4824/3813

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 3/94 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO CIVILE, presentata il 18/06/1993, rilasciata il 27/05/1994 con il n. 18523 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 25/96, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO CIVILE, presentata il 18/10/1996, rilasciata il 24/12/1996 con il n. 35222 di protocollo.

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 21/2018-0, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO DI EDIFICIO RESIDENZIALE AI SENSI DELLA L.R. 49/09 "PIANO CASA", presentata il 20/03/2018 con il n. 12988 di protocollo, rilasciata il 14/06/2018 con il n. 26894 di protocollo.

NON E' MAI STATA DEPOSITATA LA FINE LAVORI E NEPPURE LA SEGNALEZIONE DI AGIBILITA'

CILA SUPERBONUS N. 122/2022, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA AI SENSI DELL'ART. 119 DEL D.L. N. 34 DEL 2020 E S.M.I. COSIDDETTO "SUPERBONUS", presentata il 24/11/2022 con il n. 52108 di protocollo.
LA PRATICA E' SOSPESA DAL 27/01/2023 PER RICHIESTA INTEGRAZIONI

SCIA - SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' N. 5/2026, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA AI SENSI DELL'ART. 3, COMMA 1, LETT. B) PER RIFACIMENTO DELLA COPERTURA DEL FABBRICATO CON MODIFICA DI ALCUNE APERTURE IN FACCIA, presentata il 20/01/2026 con il n. 2596 di protocollo.

LA PRATICA E' SOSPESA DAL 02/02/2026 PER RICHIESTA INTEGRAZIONI.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E1 - ZONA AGRICOLA INTENSIVA E SPERIMENTALE DELLA PIANA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: LE OPERE DI RIFACIMENTO STRUTTURALE DELLA COPERTURA RISULTANO IN LARGA PARTE GIÀ ESEGUITE CONFORMEMENTE AGLI ELABORATI PROGETTUALI, MA LE PRATICHE EDILIZIE SONO ATTUALMENTE SOSPENSE E NON PERFEZIONATE

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA EX ART. 37 DPR 380/2001 E COMPLETAMENTO PRATICA EDILIZIA IN CORSO FINO A CHIUSURA DELL'ITER CON FINE LAVORI E AGIBILITA'

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

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE SCIA IN SANATORIA, COMPLETAMENTO PRATICA, FINE LAVORI, VARIAZIONE CATASTALE E SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA': €18.000,00

SI RILEVA CHE IL PERMESSO DI COSTRUIRE 21/2018 RILASCIATO IN DATA 14/06/2018 NON RISULTA ULTIMATO NÉ PERFEZIONATO PER CUI LO STESSO SAREBBE DECADUTO PER LE OPERE NON ULTIME AI SENSI DELL'ART. 15 DEL D.P.R. 380/2001. CON RIFERIMENTO ALL'UNITÀ IMMOBILIARE CENSITA AL SUBALTERNO 8, OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA, SI RILEVA CHE IL PERMESSO DI COSTRUIRE 21/2018 PREVEDEVA L'UNIFICAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ADIACENTI (SUBALTERNI 7 E 8) CON UNA PARTE DI AMPLIAMENTO E MODIFICHE DEI PROSPETTI OLTRE CHE MODIFICHE INTERNE; TUTTAVIA TALE INTERVENTO NON RISULTA ULTIMATO NÉ PERFEZIONATO, PERMANENDO AD OGGI DISTINTE LE DUE UNITÀ IMMOBILIARI; IL SUBALTERNO 8 NON RISULTA INTERESSATO DA OPERE EDILIZIE PREVISTE NEL PROGETTO E MANTIENE LA CONFORMITÀ RISPETTO AL PRECEDENTE STATO LEGITTIMO. SI RILEVA TUTTAVIA CHE SULL'INTERO FABBRICATO SONO STATI ESEGUITI INTERVENTI EDILIZI SUCCESSIVI RELATIVI ALLA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E AL RIFACIMENTO DELLA COPERTURA, COMPRENDENTI ANCHE IL RIFACIMENTO STRUTTURALE DELLA STESSA CON MODIFICA DELLE FALDE ED INNALZAMENTO DELLE QUOTE DI IMPOSTA E DI COLMO, PUR PERMANENDO IL SOTTOTETTO QUALE VOLUME NON ABITABILE SECONDO QUANTO RAPPRESENTATO NELLE PRATICHE EDILIZIE PRESENTATE. LE OPERE RISULTANO ASSENTITE MEDIANTE CILAS DEL 24/11/2022 E SUCCESSIVA SCIA DEL 20/01/2026, ENTRAMBE ATTUALMENTE SOSPENSE PER RICHIESTE DI INTEGRAZIONE DOCUMENTALE DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE. ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO LE OPERE RISULTANO PARZIALMENTE ESEGUITE E NON ANCORA DEFINITE SOTTO IL PROFILO AMMINISTRATIVO. CONSIDERATO CHE LE OPERE DI RIFACIMENTO STRUTTURALE DELLA COPERTURA RISULTANO IN LARGA PARTE GIÀ ESEGUITE, PUR IN PRESENZA DI PRATICHE EDILIZIE ATTUALMENTE SOSPENSE E NON ANCORA PERFEZIONATE, AI FINI DELLA DEREGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E' NECESSARIO INTEGRARE LA SCIA CON LA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA E, SE RITENUTO NECESSARIO DAGLI UFFICI COMUNALI VISTO L'AVANZATO STATO DELLE OPERE REALIZZATE, PRESENTARE UNA SCIA IN SANATORIA EX ART. 37 DPR 380/2001 CON PAGAMENTO DI OBLAZIONE AI SENSI DEL ART. 36-BIS COMMA 5 LETTERA B) NEL CASO DI DOPPIA CONFORMITÀ. SARA' POI NECESSARIO ULTIMARE I LAVORI E CHIUDERE LA PRATICA CON LA DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI E IL DEPOSITO DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ UNITAMENTE ALLA VARIAZIONE CATASTALE.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

AD OGGI L'IMMOBILE SI DEVE RITENERE CONFORME NONOSTANTE IN PLANIMETRIA

SIA RAPPRESENTATO ANCORA LO STATO DEL SOTTOTETTO PRECEDENTE POICHE' L'INTERVENTO RELATIVO AL SUO RIFACIMENTO E' ANCORA IN CORSO DI REALIZZAZIONE E SOLO A FINE LAVORI SI PROCEDERA' CON LA VARIAZIONE CATASTALE.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ALBENGA REGIONE CAMPORE 7, FRAZIONE CAMPOCHIESA

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a ALBENGA REGIONE CAMPORE 7, frazione CAMPOCHIESA, della superficie commerciale di **182,60** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA È UBICATO NEL COMUNE DI ALBENGA, SPECIFICAMENTE NELLA FRAZIONE DI CAMPOCHIESA, IN LOCALITÀ REGIONE CAMPORE. TALE AREA SI COLLOCA NEL PRIMO ENTROTERRA INGAUNO, A CIRCA 4 KM DAL CENTRO CITTADINO E DALLE PRINCIPALI INFRASTRUTTURE URBANE, IN UN CONTESTO CHE CONIUGA LA VOCAZIONE AGRICOLA D'ECCELLENZA CON UN INSEDIAMENTO RESIDENZIALE DIFFUSO E TRANQUILLO.

SOTTO IL PROFILO URBANISTICO, REGIONE CAMPORE PRESENTA UNA DENSITÀ EDILIZIA MEDIO-BASSA, CARATTERIZZATA PREVALENTEMENTE DA FABBRICATI INDIPENDENTI, VILLE MONOFAMILIARI E STRUTTURE LEGATE ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE VINICOLE E ORTIOFRUTTICOLE E RICETTIVE ALL'ARIA APERTA.

L'ACCESSIBILITÀ AL LOTTO È GARANTITA DA UNA RETE VIARIA LOCALE ASFALTATA CHE SI CONNETTE RAPIDAMENTE ALLA STRADA PROVINCIALE SP39. IL CASELLO DI ALBENGA SULL'AUTOSTRADA A10 (GENOVA-VENTIMIGLIA) DISTA POCHI MINUTI DI PERCORRENZA E IL TRASPORTO PUBBLICO È GARANTITO DALLA LINEA BUS 91 (TPL LINEA), CHE ASSICURA IL COLLEGAMENTO CON LA STAZIONE FERROVIARIA DI ALBENGA.

PUR ESSENDO UN'AREA A BASSA DENSITÀ, LA VICINANZA ALLA FRAZIONE DI LECA E AL CENTRO DI ALBENGA PERMETTE DI FRUIRE AGEVOLMENTE DI POLI COMMERCIALI, ISTITUTI SCOLASTICI E CENTRI SPORTIVI.

IL FABBRICATO È STATO COSTRUITO NEGLI ANNI '30 ED ERA COSTITUITO DA DUE PIANI FUORI TERRA, ENTRAMBI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, E UN SOTTOTETTO NON ABITABILE. ESSO SI COMPONEVA DI DUE UNITA' ABITATIVE CHE RISULTAVANO POSTE UNA AL PIANO TERRA E L'ALTRA AL PIANO PRIMO. LA STRUTTURA PORTANTE ERA PRINCIPALMENTE IN MURATURA CON SOLETTE IN CEMENTO ARMATO.

NEGLI ANNI '90 È STATO EFFETTUATO UN INTERVENTO DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE TOTALI NEL RISPETTO DELLE CARATTERISTICHE TRADIZIONALI AL FINE

DI OVVIARE AL DEGRADO DEL FABBRICATO E, PUR LASCIANDO SEMPRE DUE UNITA' ABITATIVE, LE STESSE VENNERO DISPOSTE UNA ACCANTO ALL'ALTRA, CIASCUNA SU DUE PIANI, SULLA TIPOLOGIA DELL'ALLOGGIO DUPLEX, CON ZONA GIORNO AL PIANO PRIMO E ZONA NOTTE AL PIANO TERRA, LASCIANDO PRESSOCHÉ INVARIATA LA SCATOLA ESTERNA DEL FABBRICATO E LA SUA CUBATURA.

L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PERIZIA È IDENTIFICATA COL SUBALTERNO 8 ED È POSTA NELLA META' DEL FABBRICATO A SUD-OVEST. ESSA HA IL PORTONCINO D'INGRESSO SUL LATO NORD-OVEST, PROTETTO DA TETTOIA, DA CUI SI ACCEDE AD UN AMPIO DISIMPEGNO NEL QUALE SONO COLLOCATE LA SCALA DI ACCESSO AL PIANO PRIMO E LE PORTE D'ACCESSO AI VARI AMBIENTI. AL PIANO TERRA VI SONO DUE CAMERE DA LETTO MATRIMONIALI, DI CUI QUELLA POSTA A SUD HA IL BAGNO PRIVATO, UNA CAMERA SINGOLA E UN ULTERIORE BAGNO; LA CAMERA LATO MARE AFFACCIA SU UN PORTICATO. AL PIANO PRIMO VI È UN AMPIO SOGGIORNO CON AFFACCIO A SUD SU UN TERRAZZO VISTA MARE E UNA CUCINA A MONTE DOTATA DI TERRAZZINO LATO OVEST.

TUTTI I LOCALI SONO DOTATI DI AREAZIONE NATURALE MEDIANTE FINESTRE E PORTE FINESTRA.

L'ALTEZZA UTILE INTERNA AL PIANO TERRA È 2.92 M E AL PIANO PRIMO VARIA DA 2,75 M A 3,14 M.

I PAVIMENTI SONO IN PARQUET IN TUTTI I VANI DI ENTRAMBI I PIANI AD ECCEZIONE DEL BAGNO IN CORRIDOIO CHE HA PAVIMENTO IN GRES E IN ENTRAMBI I BAGNI È PRESENTE IL RIVESTIMENTO IN GRESS PORCELLANATO FINO A 2 M DI ALTEZZA.

I SERRAMENTI SONO IN LEGNO COLORE MARRONE CON PERSIANE ANCH'ESSE IN LEGNO.

L'IMPIANTO ELETTRICO È TUTTO SOTTOTRACCIA, L'IMPIANTO DELL' ACQUA CALDA SANITARIA E DI RISCALDAMENTO HA GENERATORE COSTITUITO DA CALDAIA A GASOLIO POSTA NEL SOTTOTETTO NON ABITABILE.

IL PIANO SOTTOTETTO È ADIBITO A LOCALE DI SGOMBERO E AD OGGI È IN FASE DI RISTRUTTURAZIONE COME LE FACCIE DEL FABBRICATO SULLE QUALI È INSTALLATO IL PONTEGGIO.

È IN CORSO DI ESECUZIONE UN INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA CONSISTENTE NEL RIFACIMENTO DELLA COPERTURA DEL FABBRICATO E IN ALCUNE MODIFICHE DELLE BUCATURE IN FACCIA INIZIATO A GENNAIO 2026 E PRECEDENTEMENTE ERA IN CORSO UN INTERVENTO DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO CHE SI ERA INTERROTTO A CAPPOTTO MONTATO, MA ANCORA AL GREZZO.

LA NUOVA COPERTURA È COSTITUITA DA TETTO A DUE FALDE CON STRUTTURA IN LEGNO D'ABETE LAMELLARE CON PICCOLO TERRAZZO A POZZO SULLA FALDA A SUD; ESSA RISULTA QUASI ULTIMATA IN QUANTO È STATA REALIZZATA LA STRUTTURA COSTITUITA DA TRAVE DI COLMO DELLA SEZIONE 20 X 44 CM E TRAVETTI DELLA SEZIONE 14 X 28 CM CON TAVOLATO E SOVRASTANTE PACCHETTO ISOLANTE COMPOSTO DA PANNELLI DI FIBRA DI LEGNO E ISOTEC; DEVONO ANCORA ESSERE POSATE LE TEGOLE MARSIGLIESI IN LATERIZIO E LA LATTONERIA, CHE SONO PRESENTI GIÀ A PIE' D'OPERA.

ALL'INTERNO IL SOTTOTETTO È INTERAMENTE AL GREZZO E DEVONO ESSERE ANCORA ULTIMATE LE OPERE.

ALL'ESTERNO SUI PROSPETTI NORD E OVEST SONO INSTALLATI I PANNELLI ISOLANTI CHE DEVONO ANCORA ESSERE RASATI E TINTEGGIATI, MENTRE LA FACCIA A SUD È INTONACATA E TINTEGGIATA DI COLORE ROSA.

IL FABBRICATO È CIRCONDATO DA UN'AMPIA CORTE ESTERNA COMUNE ALLE DUE UNITA'

ABITATIVE CHE NELLA PARTE A NORD, A CUI SI ACCEDE DA CANCELLO CARRAIO ELETTRICO, È PAVIMENTATA IN GHIAIA E SUGLI ALTRI LATI È INERBITA, ANCHE SE AL MOMENTO RISULTA MOLTO TRASCURATA POICHÉ VIENE UTILIZZATA COME AREA DI CANTIERE.

LO STATO MANUTENTIVO DELL'IMMOBILE È BUONO AD ECCEZIONE DI ALCUNE PROBLEMATICHE CAUSATE DAI LAVORI DI MANUTENZIONE IN CORSO CHE NELLO SPECIFICO CONSISTONO IN UNA SITUAZIONE POSTICCIA E NON A NORMA DELLA CALDAIA, NELLO SFONDAMENTO DELLA CHIUSURA IN CARTONGESSO DELLA BOTOLA D'ACCESSO AL SOTTOTETTO E IN SEGNI DI UMIDITÀ SUL SOFFITTO DEL PIANO PRIMO A MONTE DELLA BOTOLA IN CORRISPONDENZA DELLA SCALA.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 495 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 1.297,60 Euro, indirizzo catastale: REGIONE CAMPORE 2/2, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 31/05/1994 PRATICA N. 190654 IN ATTI DAL 30/10/2002 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE
Coerenze: UNITA' IMMOBILIARE SUB. 7, CORTE ESTERNA SUB. 4 B.C.N.C.



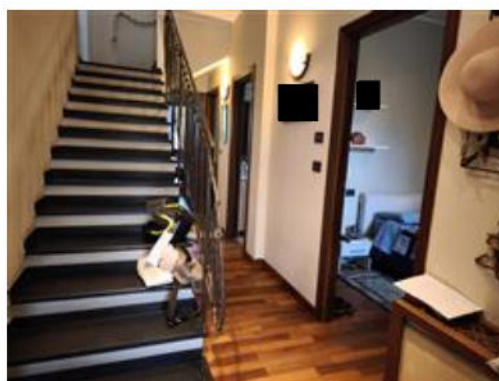
PROSPETTO SUD-EST



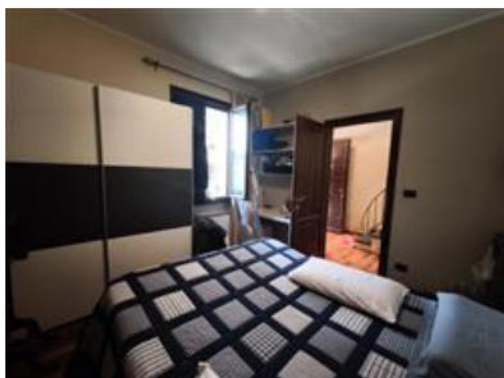
PROSPETTO NORD-OVEST



VISTA DA NORD-OVEST



IL DISIMPEGNO D'INGRESSO



LA CAMERA A NORD-OVEST



LA CAMERETTA CENTRALE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA E IMPERIA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

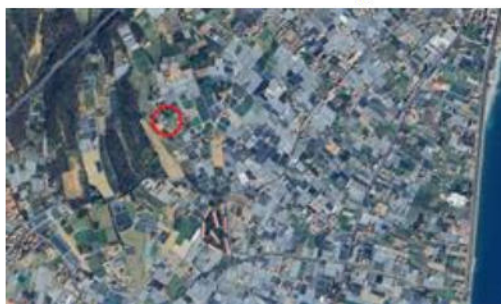
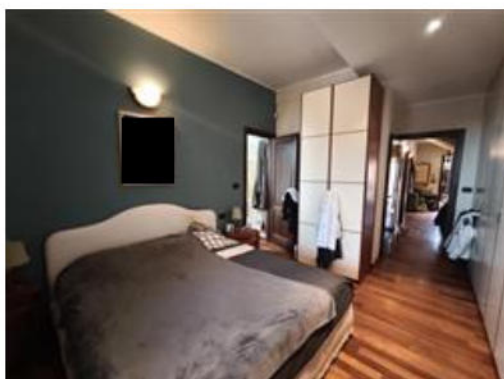
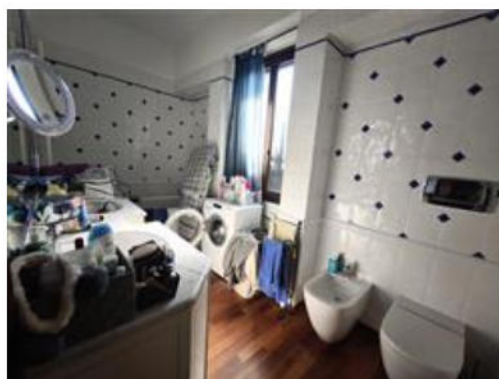


foto aerea dell'area

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



LA CAMERA A SUD-OVEST



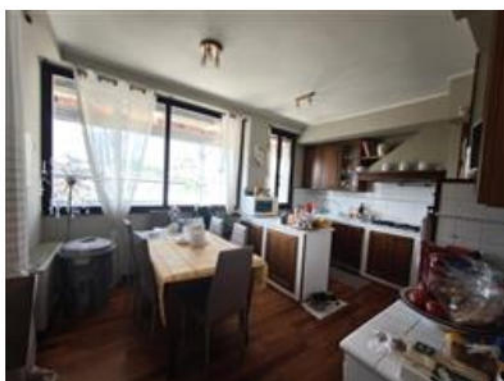
IL BAGNO PRIVATO DELLA CAMERA



IL BAGNO IN CORRIDOI



IL SOGGIORNO



LA CUCINA



IL SOTTOTETTO

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE	158,00	x	100 %	=	158,00
PORTICO	23,00	x	35 %	=	8,05
TERRAZZI	15,00	x	25 %	=	3,75
SOTTOTETTO LOCALE DI SGOMBERO	64,00	x	20 %	=	12,80
Totale:	260,00				182,60





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE È STATA SVILUPPATA ADOTTANDO IL CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO, MEDIANTE STIMA A CORPO, SULLA BASE DELL'ANALISI DEI VALORI DI MERCATO RILEVATI PER IMMOBILI AVENTI CARATTERISTICHE ANALOGHE PER TIPOLOGIA, UBICAZIONE, CONSISTENZA, STATO MANUTENTIVO E DESTINAZIONE D'USO, SIA IN RIFERIMENTO A UNITÀ ATTUALMENTE IN VENDITA SIA A COMPRAVENDITE RECENTEMENTE CONCLUSE.

NELLA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO SI È INOLTRE TENUTO CONTO DELLE QUOTAZIONI DESUMIBILI DALLE BANCHE DATI OMI (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE), CONSIDERATE QUALE ULTERIORE PARAMETRO DI CONFRONTO E VERIFICA DELLA CONGRUITÀ DEI VALORI ADOTTATI.

CONSIDERATO CHE L'IMMOBILE RISULTA ANCORA INTERESSATO DA LAVORI IN CORSO DI ESECUZIONE, LA STIMA È STATA PRELIMINARMENTE EFFETTUATA ATTRIBUENDO UN VALORE ALL'IMMOBILE NELLO STATO ULTIMATO E PIENAMENTE FUNZIONALE; SUCCESSIVAMENTE È STATA APPLICATA UNA DECURTAZIONE ECONOMICA CORRISPONDENTE AI COSTI NECESSARI PER IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE ANCORA DA ESEGUIRE, NONCHÉ AGLI EVENTUALI ONERI TECNICI E ACCESSORI CONNESSI.

LA STIMA FINALE È STATA PERTANTO ELABORATA PONDERANDO I DATI COMPARATIVI RACCOLTI, LE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DELL'IMMOBILE E L'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE.

SI PRECISA CHE, ESSENDO STATI PIGNORATI SIA LA NUDA PROPRIETÀ SIA L'USUFRUTTO CHE SONO CIASCUNO IN CAPO A DUE DIVERSI INTESTATARI, IL VALORE DI MERCATO INDICATO È RIFERITO ALL'INTERA PROPRIETÀ CHE, SULLA BASE DELL'ETÀ DELL'USUFRUTTUARIO, SI SCOMPONE NEL 35% DI VALORE ATTRIBUITO ALLA NUDA PROPRIETÀ E NEL 65% DI VALORE ATTRIBUITO ALL'USUFRUTTO.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **440.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
DECURTAZIONE PER LAVORI DA COMPLETARE	-75.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 365.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 365.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

PER LA STIMA DEL BENE IN OGGETTO, DATO LO STATO ATTUALE DEL MERCATO IMMOBILIARE, NON È POSSIBILE RIFERIRSI AI SISTEMI DETTATI DALL' ESTIMO, IN QUANTO IL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI NON È PIÙ BASATO SULLA RENDITA EFFETTIVA, MA SULLA LORO UBICAZIONE, CONSISTENZA E SULLA COMMERCIALITÀ DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO, NONCHÉ DALL'OFFERTA E DALLA RICHIESTA DI BENI SIMILI CHE IL MERCATO ESPRIME IN QUEL DATO MOMENTO. IN DIPENDENZA DI CIÒ OGGI LA STIMA SI EFFETTUA ATTRAVERSO UN'INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE, ATTRAVERSO L'ESPERIENZA PERSONALE E LA CONOSCENZA DEI LUOGHI.

PER QUESTA TIPOLOGIA DI BENI È STATA SCELTA LA STIMA DIRETTA COMPARATIVA E LA STIMA A CORPO; LA MEDIA DEI RISPETTIVI VALORI CONSENTE DI OTTENERE I VALORI DI STIMA.

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE IN OGGETTO È STATO DESUNTO SULLA BASE DI UN'APPROFONDIRITA INDAGINE ESPERITA SUL MERCATO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI ALBENGA (SV), DERIVANTE DA UNO STUDIO DI COMPARAZIONE ESEGUITO SU UNITÀ IMMOBILIARI SIMILI, VENDUTE E/O IN VENDITA, TENENDO CONTO NELLO SPECIFICO DELLA ZONA DI UBICAZIONE, DELL'EPOCA COSTRUTTIVA, DELLE DIMENSIONI E DELLO SVILUPPO DELL'UNITÀ E DELLE SUE PERTINENZE, DELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DI FINITURA, DELLO STATO DI MANUTENZIONE E DELLE DOTAZIONI DEL FABBRICATO, DERIVANTI ANCHE DALLE OPERE NECESSARIE PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA, DELL'ESPOSIZIONE E PROSPICIENZA, DELLE MODALITÀ D'ACCESSO, NONCHÉ DI TUTTE QUELLE CIRCOSTANZE CHE POSSONO INFLUIRE SULLA DETERMINAZIONE DEL VALORE IN CONDIZIONI DI LIBERA CORRENTE COMMERCIALITÀ.

SI PRECISA CHE PER LA RIDUZIONE PER L'IMMEDIATEZZA DELLA VENDITA ED ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI LA SCRIVENTE HA APPLICATO LA PERCENTUALE DEL 4%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di FINALE LIGURE, conservatoria dei registri immobiliari di FINALE LIGURE, ufficio tecnico di ALBENGA, agenzie: ALBENGA E ON LINE, osservatori del mercato immobiliare BORSINO IMMOBILIARE E AGENZIA DELLE ENTRATE

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	villa bifamiliare	182,60	0,00	365.000,00	365.000,00
				365.000,00 €	365.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 18.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 347.000,00**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 333.120,00**

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: **€. 249.840,00**

data 22/05/2026

il tecnico incaricato
Francesca Buffa