



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

198/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/05/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Elena Schiappacasse

CF: SCHLNE68R47E632P

con studio in SAVONA (SV) PIAZZA DEL POPOLO 2/2

telefono: 019815577

email: elenaschiappacasse@virgilio.it

PEC: elena.schiappacasse@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 198/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ANDORA Via Giovanni Molineri 40/5, quartiere Località Molino Nuovo, della superficie commerciale di **67,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato ove è inserita l'unità oggetto di valutazione è ubicato in zona semicentrale del Comune, in località Molino Nuovo, a breve distanza dal centro cittadino, all'interno di un'area residenziale comoda ai principali servizi e alle infrastrutture di quartiere.

Si sviluppa su due piani fuori terra e caratterizzato da destinazione mista: al piano terra è presente un'attività commerciale, mentre al piano primo si trovano le unità a destinazione residenziale.

L'accesso al complesso avviene dalla pubblica Via Giovanni Molineri n. 40, mediante cancello automatico carrabile e pedonale che immette su area comune condominiale, dotata di posti auto esclusivi a servizio delle singole unità immobiliari.

La struttura portante del fabbricato è realizzata in cemento armato, con solai in laterocemento. La copertura, a due falde, presenta manto in tegole, mentre le facciate sono rifinite con intonaco di tipo civile e finiture semplici.

L'appartamento, ad uso civile abitazione, è posto al piano primo del fabbricato, con accesso pedonale tramite parti comuni e scala esterna. L'unità gode di affaccio su Via Giovanni Molineri e sulla corte comune interna.

L'abitazione è composta da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzo oltre a porzione di ballatoio con accesso all'unità. Il soggiorno si caratterizza per una superficie ampia e una distribuzione interna moderna, con presenza di elemento divisorio a mezza altezza tra il corridoio e la zona living. La camera da letto risulta separata dalla zona giorno mediante disimpegno. Il bagno è completo di lavabo, bidet, WC e accessori sanitari. Il terrazzo è accessibile direttamente dalla zona soggiorno.

Le finiture interne risultano di tipo ordinario e in buono stato manutentivo. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, le pareti risultano intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in alluminio preverniciato, protetti da persiane alla genovese. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con corpi radianti e caldaia posta su terrazzo esclusivo. I rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono in piastrelle ceramiche.

Lo stato generale di conservazione dell'immobile appare complessivamente buono, senza evidenti fenomeni di degrado.

Nel corso del rilievo è stata riscontrata l'eliminazione del disimpegno antistante il bagno previsto nella distribuzione originaria, tale modifica comporta una difformità sotto il profilo igienico-sanitario, in quanto il bagno risulta direttamente comunicante con il locale soggiorno/cucina. È stata inoltre rilevata la presenza di una copertura in elementi traslucidi sul ballatoio di accesso all'unità immobiliare, non conforme al titolo abilitativo assentito.

L'unità risulta altresì dotata di posto auto esclusivo, compreso nella presente valutazione, con accesso dall'area comune condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 5, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 1048 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Molineri n° 40/5, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variaz. toponomastica del 2/10/25, variaz. toponomastica del 8/4/19, variaz. del 9/11/15 inserimento dati di superficie, variaz. toponomastica del 12/8/11, variaz. del 1/1/94 quadro tariffario, variazione 11/5/99 classamento, costituzione 11/5/92
Coerenze: Nord altra u.i.u. sub. 4, Est corte comune e BCNC sub. 12, Sud Mappale 1 Fg. 37, Ovest Via Giovanni Molineri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1992.

A.1 posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 1048 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 89,30 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Molineri n.40, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variaz. toponomastica 2/10/2025, variaz. toponomastica 8/4/19, variaz. 9/11/15 inerimento superficie, variaz. toponomastica 12/8/11, variaz. 11/5/92 inserimento classamento, costituzione 11/05/92,
Coerenze: Nord-Ovest B.C.N.C. sub. 12, Nord-Est altra u.i.u. sub. 10, Sud-Est Mappale 17 Fg. 37, Sud-Ovest altra u.i.u. sub. 8

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	67,86 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 129.648,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.200,80
Data di conclusione della relazione:	28/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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** attiva, stipulata il 24/10/2007 a firma di Dott. Notaio Gasperini Attilio ai nn. 7912/3469 di repertorio, iscritta il 06/11/2007 a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Finale Ligure ai nn. 15900/2841, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 370000.

Importo capitale: 185000.

Durata ipoteca: 45 anni.

Iscrizione su unità principale sub. 5 e bene accessorio sub.9

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/04/2011 a firma di Dott. Notaio Savastano Franz ai nn. 67363/21836 di repertorio, iscritta il 20/04/2011 a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Finale Ligure ai nn. 4479/648, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 62000.

Importo capitale: 31000.

Durata ipoteca: 30 anni.

Iscrizione su unità principale sub. 5 e bene accessorio sub.9

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/12/2025 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Savona ai nn. 4558 di repertorio, trascritta il 03/02/2026 a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Finale Ligure ai nn. 1179/1010, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario Tribunale di Savona.

Iscrizione su unità principale sub. 5 e bene accessorio sub.9

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Ipoteca garanzia amministrativa/esattoriale, stipulata il 30/05/2025 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 3732/10325 di repertorio, trascritta il 03/06/2025 a Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Finale Ligure ai nn. 6428/645, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo.

Iscrizione su unità principale sub. 5 e bene accessorio sub.9

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 300,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Si segnala che per l'immobile non è stato nominato amministratore di condominio e le spese indicate si riferiscono alla manutenzione cancello automatico su accesso da via pubblica e consumo energia elettrica di alimentazione cancello e luci comuni. La ripartizione delle spese viene gestito autonomamente dai condomini. In occasione del sopralluogo e dalle successive verifiche non è stato possibile reperire tabelle millesimali per la ripartizione delle spese.

Si segnala la presenza di vincolo di destinazione a verde posto in essere dal costruttore a favore del Comune di Andora per la ristrutturazione dell'edificio autenticato con atto in data 6/11/1989 Rep. 28505 Dott. Savastano Franz trascritto presso l'ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Finale Ligure in data 09/12/1989 ai numeri 8171/10879. Non è stato possibile reperire tabelle millesimali per la ripartizione delle spese.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 24/10/2007), con atto stipulato il 24/10/2007 a firma di Tribunale Civile di Avona ai nn. 2267 di repertorio, trascritto il 11/04/2008 a Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Finale Ligure ai nn. 4444/3008.

Il titolo è riferito solamente a quota di 1/2

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA IMMOBILIARE (dal 26/08/2005 fino al 24/10/2007), con atto stipulato il 26/08/2005 a firma di Dott. Notaio Gasparini Attilio ai nn. 5322/2145 di repertorio, trascritto il 05/09/2005 a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Finale Ligure ai nn. 12117/7549

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA IMMOBILIARE (dal 26/08/2005 fino al 24/10/2007), con atto stipulato il 26/08/2005 a firma di Dott. Notaio Gasparini Attilio ai nn. 5322/2145 di repertorio, trascritto il 05/09/2005 a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Finale Ligure ai nn. 12117/7549

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA PRATICA EDILIZIA 330/14 N. **18352/1989** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e ampliamento edificio, presentata il 09/10/1989 con il n. 15369 di protocollo, rilasciata il 16/12/1989 con il n. 18352 di protocollo, agibilità del 27/10/1992 con il n. Reg. Cert. 176 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA EX ART. 13 L. 47/85 N. **19411/1996** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla Concessione Edilizia 379/10, presentata il 19/09/1996 con il n. 19411 di protocollo, rilasciata il 09/11/1996 con il n. 19411 di protocollo, agibilità del 08/10/2015 con il n. Reg. Cert. 34 di protocollo.

Concessione Edilizia 379/10 in variante a Concessione Edilizia 330/14

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera AGGIORNAMENTO ADOTTATO D.C.C. N.35 del 23/04/2025
APPROVATO con DET. N.332/generale del 14/05/2025, l'immobile ricade in zona Re-S11

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Comunicazione diretta vano servizio igienico su vano soggiorno (normativa di riferimento: Art. 80 Regolamento Edilizio Comune di Andora punto 14. Il servizio igienico non deve comunicare direttamente con gli altri vani dell'abitazione)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Creazione antibagno

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

Costi di regolarizzazione:

- opere edili di creazione antibagno: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a unità abitativa sub. 5

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di tettoia su camminamento esterno accesso unità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione manufatto

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili per eliminazione copertura: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a unità abitativa sub. 5



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna dei vani

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito di variazione catastale pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche onnicomprensive di spese ed oneri: € 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a unità abitativa sub. 5

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato deposito di pratica urbanistica per diversa distribuzione interna dei vani (normativa di riferimento: L.R. 16/08 DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Art. 6-bis per opere già eseguite

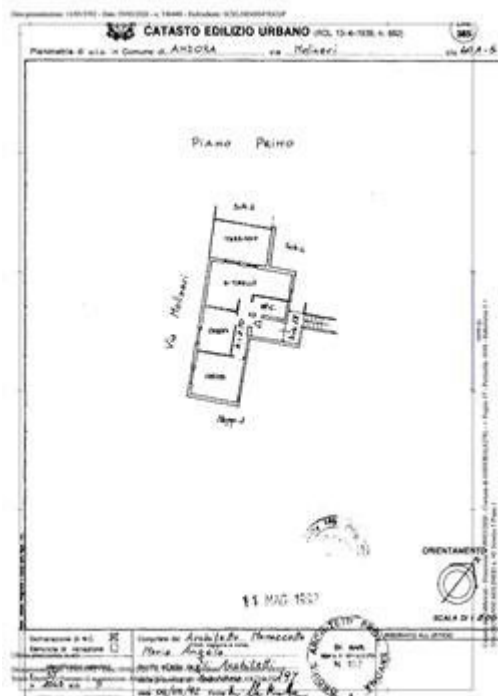
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche onnicomprensive: € 1.000,00
- sanzione pecuniaria: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente a unità abitativa sub. 5



PLANIMETRIA CATASTALE



ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE



RILIEVO

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

BENI IN ANDORA VIA GIOVANNI MOLINERI 40/5, QUARTIERE LOCALITÀ
MOLINO NUOVO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ANDORA Via Giovanni Molineri 40/5, quartiere Località Molino Nuovo, della superficie commerciale di **67,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato ove è inserita l'unità oggetto di valutazione è ubicato in zona semicentrale del Comune, in località Molino Nuovo, a breve distanza dal centro cittadino, all'interno di un'area residenziale comoda ai principali servizi e alle infrastrutture di quartiere.

Si sviluppa su due piani fuori terra e caratterizzato da destinazione mista: al piano terra è presente un'attività commerciale, mentre al piano primo si trovano le unità a destinazione residenziale.

L'accesso al complesso avviene dalla pubblica Via Giovanni Molineri n. 40, mediante cancello automatico carrabile e pedonale che immette su area comune condominiale, dotata di posti auto esclusivi a servizio delle singole unità immobiliari.

La struttura portante del fabbricato è realizzata in cemento armato, con solai in laterocemento. La copertura, a due falde, presenta manto in tegole, mentre le facciate sono rifinite con intonaco di tipo civile e finiture semplici.

L'appartamento, ad uso civile abitazione, è posto al piano primo del fabbricato, con accesso pedonale tramite parti comuni e scala esterna. L'unità gode di affaccio su Via Giovanni Molineri e sulla corte

comune interna.

L'abitazione è composta da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, disimpegno, bagno e terrazzo oltre a porzione di ballatoio con accesso all'unità. Il soggiorno si caratterizza per una superficie ampia e una distribuzione interna moderna, con presenza di elemento divisorio a mezza altezza tra il corridoio e la zona living. La camera da letto risulta separata dalla zona giorno mediante disimpegno. Il bagno è completo di lavabo, bidet, WC e accessori sanitari. Il terrazzo è accessibile direttamente dalla zona soggiorno.

Le finiture interne risultano di tipo ordinario e in buono stato manutentivo. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, le pareti risultano intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in alluminio preverniciato, protetti da persiane alla genovese. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con corpi radianti e caldaia posta su terrazzo esclusivo. I rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono in piastrelle ceramiche.

Lo stato generale di conservazione dell'immobile appare complessivamente buono, senza evidenti fenomeni di degrado.

Nel corso del rilievo è stata riscontrata l'eliminazione del disimpegno antistante il bagno previsto nella distribuzione originaria, tale modifica comporta una difformità sotto il profilo igienico-sanitario, in quanto il bagno risulta direttamente comunicante con il locale soggiorno/cucina. È stata inoltre rilevata la presenza di una copertura in elementi traslucidi sul ballatoio di accesso all'unità immobiliare, non conforme al titolo abilitativo assentito.

L'unità risulta altresì dotata di posto auto esclusivo, compreso nella presente valutazione, con accesso dall'area comune condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 5, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 1048 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Molineri n° 40/5, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variaz. toponomastica del 2/10/25, variaz. toponomastica del 8/4/19, variaz. del 9/11/15 inserimento dati di superficie, variaz. toponomastica del 12/8/11, variaz. del 1/1/94 quadro tariffario, variazione 11/5/99 classamento, costituzione 11/5/92
Coerenze: Nord altra u.i.u. sub. 4, Est corte comune e BCNC sub. 12, Sud Mappale 1 Fg. 37, Ovest Via Giovanni Molineri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1992.



INGRESSO UNITA'



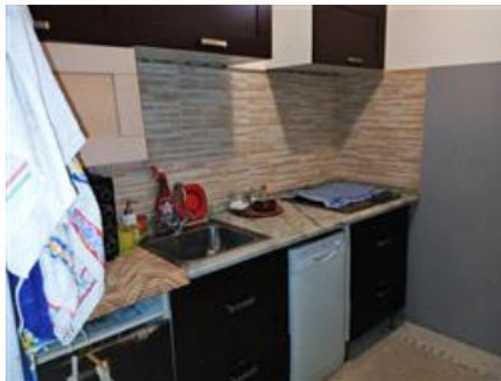
SOGGIORNO



SOGGIORNO



ANGOLO COTTURA



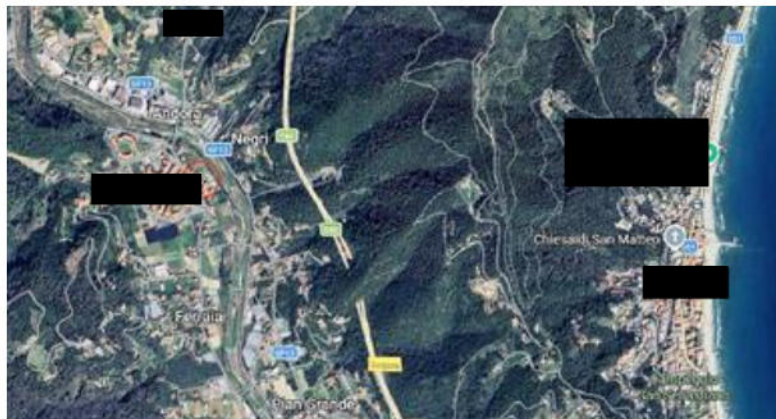
ANGOLO COTTURA



CAMERA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Albenga, Alassio, Laigueglia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



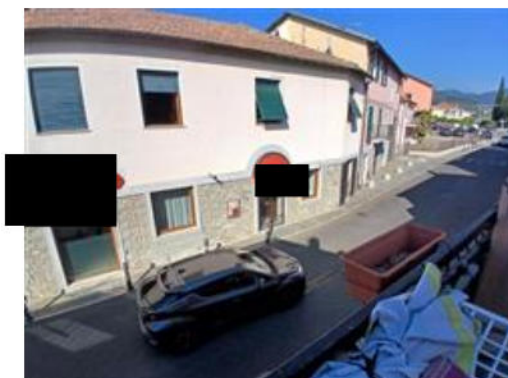
INDIVIDUAZIONE



VIA GIOVANNI MOLINERI



INDIVIDUAZIONE UNITA' IMMOBILIARE



VISTA SU VIA GIOVANNI MOLINERI DA UNITA' IMMOBILIARE



VISTA SU VIA GIOVANNI MOLINERI DA UNITA' IMMOBILIARE



SCALA ESTERNA ACCESSO UNITA' DA CORTE COMUNE

SERVIZI

asilo nido
campo da calcio
verde attrezzato
negozi al dettaglio

al di sopra della media ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km
autobus distante 10 mt.
ferrovia distante 2 km.

al di sopra della media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



DISIMPEGNO



BAGNO



TERRAZZO



TERRAZZO



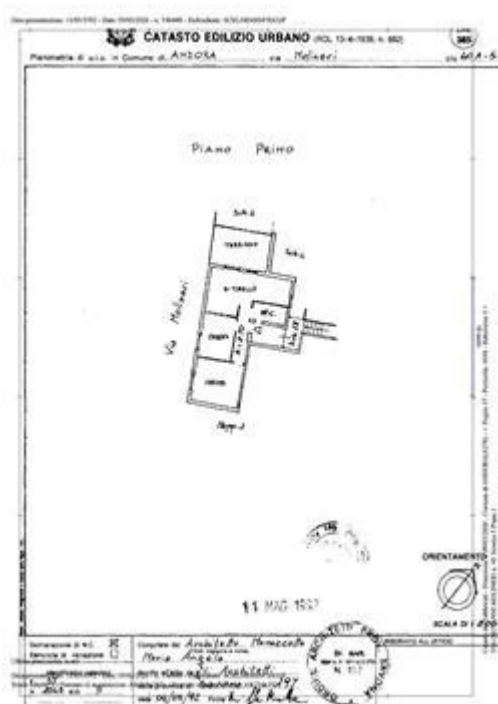
IMPIANTI ESTERNI SU TERRAZZO

CONSISTENZA:

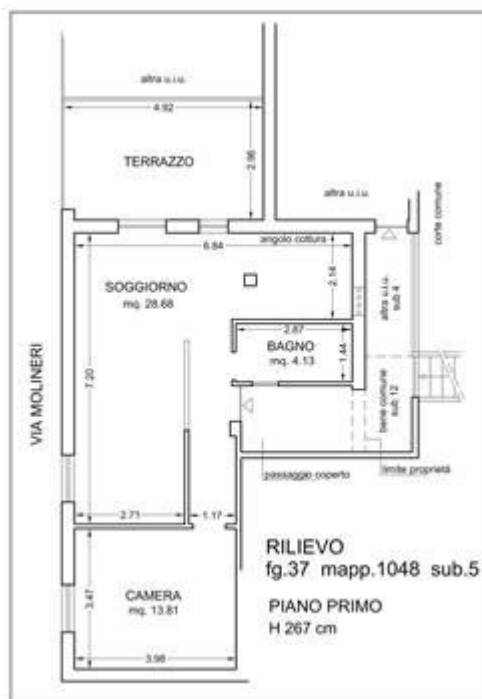
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	63,00	x	100 %	=	63,00
terrazzo	14,50	x	25 %	=	3,63
porzione ballatoio ingresso	4,95	x	25 %	=	1,24
Totale:	82,45				67,86



PLANIMETRIA CATASTALE



RILIEVO

ACCESSORI:

posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 1048 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 89,30 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Molineri n.40, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variaz. toponomastica 2/10/2025,variaz. toponomastica 8/4/19,variaz. 9/11/15 inerimento superficie, variaz. toponomastica 12/8/11, variaz. 11/5/92 inserimento classamento, costituzione 11/05/92, Coerenze: Nord-Ovest B.C.N.C. sub. 12, Nord-Est altra u.i.u. sub. 10, Sud-Est Mappale 17 Fg. 37, Sud-Ovest altra u.i.u. sub. 8

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto scoperto	13,00	x	50 %	=	6,50

Totale:	13,00	6,50
----------------	--------------	-------------



POSTO AUTO



ACCESSO CARRAIO DA STRADA PUBBLICA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/11/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: abitazione

Indirizzo: Via Giovanni Molineri 37H

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo: 182.000,00 pari a 2.246,91 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/02/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: abitazione

Indirizzo: VIA GIOVANNI MOLINERI 37H

Superfici principali e secondarie: 113

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 1.769,91 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/12/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: abitazione

Indirizzo: VIA GIOVANNI MOLINERI 40

Superfici principali e secondarie: 77

Superfici accessorie:

Prezzo: 113.000,00 pari a 1.467,53 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione della valore del bene è stato adottato metodo sintetico comparativo: procedimento di stima con determinazione del valore del bene economico mediante paragone con altri beni aventi eguali caratteristiche, ubicati nella stessa zona o in zone immediatamente limitrofe di cui sono noti i valori determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la rilevazione dei dati immobiliari si è provveduto ad eseguire ricerca mirata mediante consultazione inserzioni immobiliari e consultazione del Borsino Immobiliare dei Prezzi "Comparabilia.it" da cui sono stati reperiti gli estremi di compravendite recenti di beni assimilabili e relativi prezzi reali di immobili derivanti da recenti rogiti notarili.

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento forfettario pari al 15% del valore commerciale del bene per la vendita a breve, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute e per eventuali maggiori spese ed oneri amministrativi necessari per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico edilizio.

Verificate le caratteristiche dell'unità, valutata la posizione e le caratteristiche del bene, ricercati i valori la sottoscritta applica quale valore medio unitario €. 1.800,00 /mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	67,86	x	1.800,00	=	122.148,00
Valore superficie accessori:	6,50	x	1.800,00	=	11.700,00
					133.848,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 133.848,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 133.848,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione della valore del bene è stato adottato metodo sintetico comparativo: procedimento di stima con determinazione del valore del bene economico mediante paragone con altri beni aventi eguali caratteristiche, ubicati nella stessa zona o in zone immediatamente limitrofe di cui sono noti i valori determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la rilevazione dei dati immobiliari si è provveduto ad eseguire ricerca mirata mediante consultazione inserzioni immobiliari e consultazione del Borsino Immobiliare dei Prezzi "Comparabilia.it" da cui sono stati reperiti gli estremi di compravendite recenti di beni assimilabili e relativi prezzi reali di immobili derivanti

da recenti rogiti notarili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Andora, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Comparabilitalia

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	67,86	6,50	133.848,00	133.848,00
				133.848,00 €	133.848,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 129.648,00**

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: **€. 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: **€. 110.200,80**

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: **€. 82.650,60**

data 28/05/2026

il tecnico incaricato
Elena Schiappacasse