



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

14/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Davide Atzeni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

arch. Anna Cavallo

CF: CVLNNA78C41D969S

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

telefono: 3406287085

email: annacv.sv@gmail.com

PEC: anna.cavallo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a SAVONA Corso Mazzini 20, della superficie commerciale di **145,60** mq per la quota di:

- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato nel Comune di Savona, in posizione centrale, a breve distanza dal centro storico cittadino, dal porto turistico e dai principali servizi e monumenti della città. L'accesso avviene direttamente da Corso Mazzini, primaria arteria urbana caratterizzata da buona visibilità e agevole collegamento con la viabilità principale.

L'unità immobiliare, destinata per lungo tempo ad attività di ristorazione e pizzeria, ha esercitato tale funzione prevalentemente negli anni '80 e '90, proseguendo l'attività sino alla definitiva cessazione avvenuta nel 2022.

L'immobile si sviluppa su due livelli sfalsati: un piano terreno con accesso diretto dalla pubblica via ed un piano inferiore posto alla quota del cortile condominiale interno. Inoltre è presente una cantina al livello sottostrada, accessibile tramite scala interna posta nel locale cucina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 20R, ha un'altezza interna di m. 3,00 - 4,00. Identificazione catastale:

- foglio 79 particella 530 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 93 mq, rendita 2.074,92 Euro, indirizzo catastale: Corso Giuseppe Mazzini 20R, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 26/07/2004 Pubblico ufficiale LA FAJA STEFANIA Sede SAVONA (SV) Repertorio n. 103653 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5936.1/2004 Reparto PI di SAVONA in atti dal 04/08/2004 Coerenze: Corso Mazzini, negozio 22 R di Corso Mazzini, scala del condominio civ. 14, porzione di cortile e medianza con il civ. 12 di Corso Mazzini.
immobile graffato con foglio 79 mapp 530 sub 2 e foglio 79 mapp 531 sub 1

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	145,60 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:	€. 172.930,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.345,67
Data di conclusione della relazione:	26/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile ha destinazione commerciale con attività di ristorante, attualmente è in stato di inutilizzo per chiusura attività e all'interno sono ancora presenti tutti gli arredi.

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 26/07/2004 a firma di notaio Stefania La Faja di Savona ai nn. 103654/7365 di repertorio, iscritta il 03/08/2004 a Savona ai nn. 9572/2449, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 640.000,00.

Importo capitale: 320.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto Fabbricati di Savona al Foglio 79, mapp. 531 sub 1, mapp. 530 sub 1 e mapp. 530 sub 2.

Annotata in data 06/08/2008 ai nn. 8743/1325 per modifica mutuo e rinnovata in data 23/07/2024 ai nn. 7277/766

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/11/2006 a firma di notaio Stefania La Faja di Savona ai nn. 114280/8984 di repertorio, iscritta il 06/12/2006 a Savona ai nn. 14508/2883, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 310.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto Fabbricati di Savona al Foglio 79, mapp. 531 sub 1, mapp 529, mapp. 530

ipoteca **legale**, iscritta il 01/03/2007 a Savona ai nn. 2582/581, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 54.553,14.

Immobili a Savona al Foglio 79 mapp 531 sub 1 e mapp 196 sub 200

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/07/2008 a firma di notaio Stefania La Faja di Savona ai nn. 116206/10033 di repertorio, iscritta il 30/07/2008 a Savona ai nn. 8300/1500, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di mutuo.

Importo capitale: 60.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al Catasto Fabbricati di Savona al Foglio 79, mapp. 531 sub 1, mapp. 529 e mapp. 530

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/04/2016 a firma di pubblico ufficiale Palmieri Stefano ai nn. 2338/1959 di repertorio, iscritta il 18/04/2016 a Savona ai nn. 3268/458, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo capitale: 130.000,00.

La formalità è riferita solamente a Comune di Savona, foglio 79 mapp 530 sub 1, mapp 530 sub 2 e mapp. 531 sub 1, oltre a foglio 79 mapp 196 sub 200 e foglio 80 mapp 356 sub 4

ipoteca , stipulata il 22/03/2017 a firma di Equitalia servizi riscossione SPA ai nn. 1832/10317 di repertorio, iscritta il 23/03/2017 ai nn. 2734/386, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo .

Importo capitale: 131.822,92.

La formalità è riferita solamente a Comune di Savona, Foglio 79 mapp 530 sub 1, mapp 530 sub 2 e mapp 531 sub 1, oltre a foglio 79 mapp 196 sub 200

ipoteca , stipulata il 24/03/2017 a firma di Equitalia servizi riscossione SPA ai nn. 1882/10317 di repertorio, iscritta il 27/03/2017 ai nn. 2803/411, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo .

Importo capitale: 117.214,26.

La formalità è riferita solamente a Comune di Savona, Foglio 79 mapp 530 sub 1, mapp 530 sub 2 e mapp 531 sub 1, oltre a foglio 79 mapp 196 sub 200

ipoteca , stipulata il 18/07/2024 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione ai nn. 3517/10324 di repertorio, iscritta il 19/07/2024 ai nn. 7179/752, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo .

Importo capitale: 70.132,92.

La formalità è riferita solamente a Comune di Savona, Foglio 79 mapp 530 sub 1, mapp 530 sub 2 e mapp 531 sub 1, oltre a foglio 79 mapp 196 sub 200

ipoteca , stipulata il 26/07/2024 a firma di notaio Stefania La Faja di Savona ai nn. 103654/7365 di repertorio, iscritta il 23/07/2024 ai nn. 766/7277, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 640.000,00.

Importo capitale: 320.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 28/01/2026 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 4923/2026 di repertorio,

trascritta il 13/02/2026 a Savona ai nn. 1422/1191, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

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:	€. 700,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 25.584,33
Millesimi condominiali:	109,38

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2004), con atto stipulato il 26/07/2004 a firma di notaio Stefania La Faja di Savona ai nn. 103653/7364 di repertorio, registrato il 02/08/2004 a Savona ai nn. 3831, trascritto il 03/08/2004 a Savona ai nn. 9571/5936

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2004), con atto stipulato il 26/07/2004 a firma di notaio Stefania La Faja di Savona ai nn. 103653/7364 di repertorio, registrato il 02/08/2004 a Savona ai nn. 3831, trascritto il 03/08/2004 a Savona ai nn. 9571/5936

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2004), con atto stipulato il 26/07/2004 a firma di notaio Stefania La Faja di Savona ai nn. 103653/7364 di repertorio, registrato il 02/08/2004 a Savona ai nn. 3831, trascritto il 03/08/2004 a Savona ai nn. 9571/5936

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2004), con atto stipulato il 26/07/2004 a firma di notaio Stefania La Faja di Savona ai nn. 103653/7364 di repertorio, registrato il 02/08/2004 a Savona ai nn. 3831, trascritto il 03/08/2004 a Savona ai nn. 9571/5936

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (dal 12/06/2000 fino al 26/07/2004), con atto stipulato il 12/06/2000 a firma di notaio Gianluigi Romairone di Savona ai nn. 53540 di repertorio, registrato il 26/06/2000 a Savona ai nn. 2235, trascritto il 15/06/2000 a Savona ai nn. 3405

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 15263, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento copertura vano cortile , presentata il 18/06/1982, rilasciata il 21/12/1982 con il n. 15263 di protocollo

Art 26 Legge 47/1985 **N. 19001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori interni al civ. 20R di Corso Mazzini, presentata il 18/02/1993 con il n. 6510 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rifacimento impianto elettrico e adeguamento impianto idraulico, rifacimento bagno con creazione di un secondo, rifacimento della cucina..

Istanza presentata il 18/02/1993, con richiesta di integrazioni da parte del Comune in data 17/03/1993 a cui non risulta seguita risposta o una chiusura dei lavori.

N. 10.9.6, per lavori di Ristrutturazione locale nel cortile della pizzeria [REDACTED] ita in Corso Mazzini 20R, presentata il 16/02/1979 con il n. 5710 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a innalzamento della copertura esistente (da h. 2,80 a h. 3,50).

Parere negativo da parte dell'ufficio di igiene in data 10/03/1980

Condono **N. 5076**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Concessione edilizia in sanatoria **N. 6802** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di copertura cortiòe, costruzione veranda e soppalco, cambio d'uso da magazzino a negozio, ampliamento locale wc, presentata il 01/01/1986 con il n. 27514 di protocollo, rilasciata il 01/01/1995 con il n. 5076 di protocollo.

Si tratta di un unico condono rilasciato su tre distinte richieste, ai numeri 27514, 27516 e 27520

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera n.20 del 03/08/2010, l'immobile ricade in zona R15. Norme tecniche di attuazione ed indici:

R15 - Ambito di conservazione/riqualificazione: Centro storico - Priamar

Sub-ambito A - Tessuto edilizio urbano, di matrice antica, aggregato per progressivi intasamenti, tipologie originarie a schiera e successive rifusioni

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la pianta catastale non è stata aggiornata in seguito ai lavori edili del 1993 e al rilascio della sanatoria nel 1995.

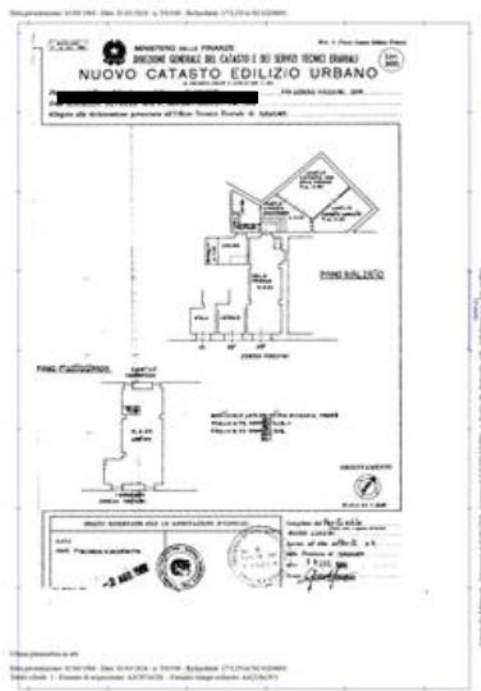
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di DOcFA per esatta rappresentazione

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

Costi di regolarizzazione:

- elaborazione docfa, compreso rilievo : €.500,00
- diritti di segreteria catastali: €.70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di attestato di certificazione energetica

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione APE da parte di tecnico qualificato: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

BENI IN SAVONA CORSO MAZZINI 20

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a SAVONA Corso Mazzini 20, della superficie commerciale di **145,60** mq per la quota di:

- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato nel Comune di Savona, in posizione centrale, a breve distanza dal centro storico cittadino, dal porto turistico e dai principali servizi e monumenti della città. L'accesso avviene direttamente da Corso Mazzini, primaria arteria urbana caratterizzata da buona visibilità e agevole collegamento con la viabilità principale.

L'unità immobiliare, destinata per lungo tempo ad attività di ristorazione e pizzeria, ha esercitato tale funzione prevalentemente negli anni '80 e '90, proseguendo l'attività sino alla definitiva cessazione avvenuta nel 2022.

L'immobile si sviluppa su due livelli sfalsati: un piano terreno con accesso diretto dalla pubblica via ed un piano inferiore posto alla quota del cortile condominiale interno. Inoltre è presente una cantina al livello sottostrada, accessibile tramite scala interna posta nel locale cucina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 20R, ha un'altezza interna di m. 3,00 - 4,00. Identificazione catastale:

- foglio 79 particella 530 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 93 mq, rendita 2.074,92 Euro, indirizzo catastale: Corso Giuseppe Mazzini 20R, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 26/07/2004 Pubblico ufficiale LA FAJA STEFANIA Sede SAVONA (SV) Repertorio n. 103653 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5936.1/2004 Reparto PI di SAVONA in atti dal 04/08/2004 Coerenze: Corso Mazzini, negozio 22 R di Corso Mazzini, scala del condominio civ. 14, porzione di cortile e medianza con il civ. 12 di Corso Mazzini.
immobile graffato con foglio 79 mapp 530 sub 2 e foglio 79 mapp 531 sub 1

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930.



Ingresso al locale da Corso Mazzini, civico 20R

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Savona). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Savona.

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri

autostrada distante 4 km

ferrovia distante 1 km

ottimo ★★★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

scarso ★★★★★★★★

panoramicità:

scarso ★★★★★★★★

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

stato di manutenzione:

mediocre ★★★★★★★★

luminosità:

scarso ★★★★★★★★

qualità degli impianti:

scarso ★★★★★★★★

qualità dei servizi:

scarso ★★★★★★★★

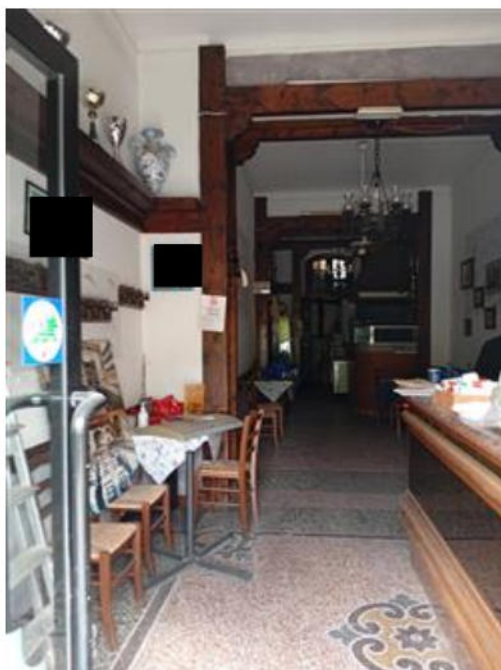
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il piano terreno si compone di un locale principale a pianta rettangolare della superficie di circa mq 50, destinato all'accoglienza della clientela e alla zona bar, oltre ad un vano cucina di circa mq 12, direttamente collegato ad esso. L'ambiente d'ingresso risulta caratterizzato dalla presenza di un lungo bancone bar, arredi fissi e rivestimenti in legno, nonché da un forno a legna con cappa di aspirazione di rilevanti dimensioni. Sono inoltre presenti alcuni tavolini e sedute residuali dell'attività

precedentemente esercitata.

Attraverso una gradinata interna si accede al piano inferiore, ove si trovano due ulteriori sale destinate alla ristorazione, per una superficie complessiva di circa mq 60, oltre alla zona servizi e locali accessori. Tali ambienti presentano finiture semplici ma coerenti con la tipologia del locale, con pavimentazioni in cotto e soffitti con travature lignee a vista; risultano inoltre presenti arredi e tavoli ancora collocati nei locali.

Lo stato manutentivo generale dell'immobile appare mediocre/scadente, con evidenti condizioni di incuria e degrado dovute al prolungato inutilizzo degli ultimi anni. Si riscontrano depositi di polvere, arredi datati, impianti non verificati e finiture che necessitano di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di un generale adeguamento funzionale ed impiantistico ai fini di una eventuale riattivazione dell'attività commerciale.



Ingresso del locale



Cucina



Seconda sala pranzo, situata nei locali deposito ricavati all'interno del cortile



Collegamento tra le due sale



Servizi igienici



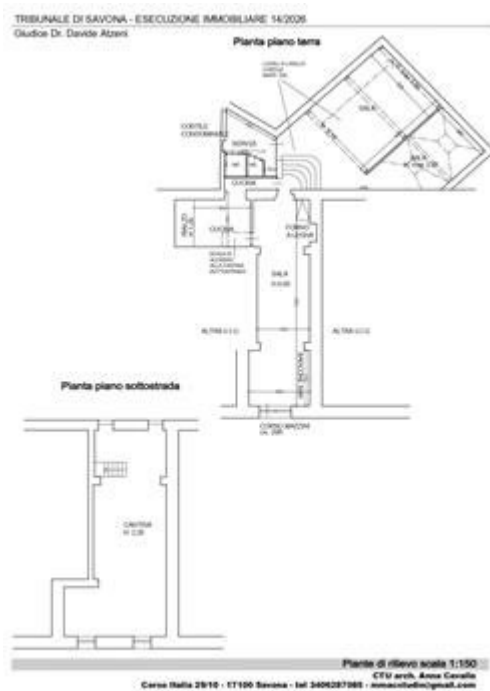
Sala pranzo principale, situata nei locali deposito ricavati all'interno del cortile

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
sala ingresso - bar	55,00	x	100 %	=	55,00
disimpegno livello cortile	20,00	x	60 %	=	12,00
Sala pranzo livello cortile	60,00	x	100 %	=	60,00
Cucina	15,00	x	80 %	=	12,00
servizi igienici	11,00	x	60 %	=	6,60
Totale:	161,00				145,60



Pianta da rilievo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/03/2026

Fonte di informazione: agenzia immobiliare online

Descrizione: Locale commerciale, negozio con due vetrine, più deposito al livello sottostrada

Indirizzo: Via Chiodo

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.266,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare online

Descrizione: locale commerciale

Indirizzo: Via Untoria

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 2.444,44 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/03/2026

Fonte di informazione: agenzia immobiliare online

Descrizione: Locale commerciale, negozio con due vetrine, più deposito al livello sottostrada

Indirizzo: Via Chiodo

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.266,67 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/03/2026

Fonte di informazione: agenzia immobiliare online

Descrizione: Locale commerciale, con grandi vetrine e posizione angolare

Indirizzo: Salita Berlingeri

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 1.454,55 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate OMI (01/06/2025)

Domanda: destinazione commerciale in fascia centrale zona B2, in stato conservativo normale

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione di una congrua valutazione del bene, è stata svolta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare, mediante il confronto con compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche commerciali e ubicati nella medesima zona, nonché attraverso l'analisi dei valori di riferimento forniti dall'Agenzia delle Entrate.

La stima è stata inoltre elaborata tenendo conto dei fattori estrinseci ed intrinseci dell'immobile, quali l'ubicazione, il contesto urbano, l'accessibilità, lo stato di conservazione e manutenzione, la

distribuzione degli spazi, nonché delle potenzialità di valorizzazione futura del bene.

L'immobile risulta ubicato in zona centrale, lungo una delle principali direttrici viarie cittadine, in prossimità del centro urbano e in posizione frontale rispetto alla storica Fortezza del Priamar e all'area del porto turistico e commerciale. Tale collocazione conferisce al bene una significativa appetibilità sotto il profilo commerciale e immobiliare.

Si evidenzia tuttavia che l'unità immobiliare versa in condizioni manutentive mediocri, tali da rendere necessari interventi di ristrutturazione e adeguamento sia sotto il profilo edile sia impiantistico. Tali elementi sono stati debitamente considerati nella determinazione del valore finale di stima.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, viene attribuito al bene un valore pari a € 1200,00 in riferimento al valore massimo OMI per negozi in stato conservativo scadente, riferito a una superficie commerciale di 145 mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	174.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 174.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 174.000,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stata effettuata adottando il metodo comparativo, basato sul confronto diretto con beni immobili aventi caratteristiche simili e ubicati nella medesima zona o in aree limitrofe omogenee sotto il profilo urbanistico, edilizio e tipologico.

Ulteriore elemento di riscontro è costituito dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relative alla specifica zona territoriale e alla tipologia immobiliare in esame.

Il valore unitario così determinato è stato applicato alla superficie commerciale dell'immobile, con gli opportuni correttivi estimativi, al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio tecnico di Savona, agenzie: sul territorio e online, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	145,60	0,00	174.000,00	174.000,00
				174.000,00 €	174.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.070,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 172.930,00**

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: **€. 25.584,33**

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: **€. 147.345,67**

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: **€. 110.509,25**

data 26/05/2026

il tecnico incaricato
arch. Anna Cavallo