



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

26/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. DAVIDE ATZENI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/06/2026

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 26/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ALASSIO VIA LEON PANCALDO 61/A, frazione MOGLIO, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA È UBICATO NEL COMUNE DI ALASSIO, IN LOCALITÀ/FRAZIONE MOGLIO, LUNGO VIA LEON PANCALDO N. 61/A.

LA FRAZIONE DI MOGLIO È SITUATA NELL'IMMEDIATO ENTROTERRA DEL TERRITORIO COMUNALE DI ALASSIO, IN POSIZIONE COLLINARE RISPETTO AL LITORALE, DAL QUALE DISTA POCHI CHILOMETRI. L'ABITATO È CARATTERIZZATO DALLA PRESENZA DI UN NUCLEO STORICO DI ANTICA FORMAZIONE, SVILUPPATOSI ATTORNO ALLA VIABILITÀ ORIGINARIA E COSTITUITO PREVALENTEMENTE DA EDIFICI RESIDENZIALI TRADIZIONALI LIGURI, DISPOSTI IN AGGREGAZIONE LUNGO STRETTI PERCORSI PEDONALI E CARRABILI.

IL CONTESTO URBANISTICO RISULTA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE, CON PRESENZA DI EDIFICI STORICI E FABBRICATI OGGETTO DI SUCCESSIVI INTERVENTI DI RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE. LA ZONA È DOTATA DELLE PRINCIPALI OPERE DI URBANIZZAZIONE E BENEFICIA DEI COLLEGAMENTI CON IL CENTRO CITTADINO DI ALASSIO E CON I SERVIZI PUBBLICI E COMMERCIALI PRESENTI NEL CAPOLUOGO COMUNALE.

L'UNITÀ IMMOBILIARE IN ESAME È INSERITA ALL'INTERNO DEL BORGO STORICO DI MOGLIO, GIÀ RAPPRESENTATO NELLE MAPPE CATASTALI D'IMPIANTO RISALENTI ALLA FINE DEGLI ANNI TRENTA DEL SECOLO SCORSO, CIRCOSTANZA CHE NE ATTESTA L'ANTICA ORIGINE E LA CONSOLIDATA PRESENZA NEL TESSUTO EDILIZIO STORICO DELLA FRAZIONE.

L'ALLOGGIO SI SVILUPPA SU DUE LIVELLI COLLEGATI INTERNAMENTE, CORRISPONDENTI AL PIANO TERRA E AL PIANO PRIMO.

L'ACCESSO AVVIENE DAL PIANO TERRA, DOVE SONO PRESENTI UN DISIMPEGNO D'INGRESSO DA CUI SI ACCEDE A OVEST AD UNA CAMERETTA E ALLA SCALA A CHIOCCIOLA CHE PORTA AL PIANO PRIMO, A NORD AL BAGNO E AD EST, TRAMITE DUE GRADINI, SI ENTRA IN UN PICCOLO LOCALE ADIBITO A CAMERETTA, CHE NON FA PARTE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO. QUESTO PICCOLO VANO CENSITO AL CATASTO COL FOGLIO 17 MAPPALE 266 È STATO MESSO IN COMUNICAZIONE CON L'ALLOGGIO SUB 7 MEDIANTE L'APERTURA DI UN VARCO NELLA MURATURA PERIMETRALE EST CHE DOVRA' ESSERE CHIUSO AL FINE DI RIPORTARE L'IMMOBILE AL SUO STATO LEGITTIMO E NELLA SUA CONSISTENZA CORRETTA.

ATTRAVERO LA SCALA A CHIOCCIOLA IN FERRO SI ACCEDE AL PIANO PRIMO COSTITUITO DA UN UNICO AMBIENTE IN CUI A EST VI È L'ANGOLO COTTURA PARzialmente DELIMITATO DA UNA SPALLINA IN MURATURA ALTA CIRCA 1,70 M MENTRE LA ZONA AD OVEST È ADIBITA A ZONA LETTO. IL PIANO È DOTATO DI DUE FINESTRE E UNA PORTA FINESTRA CON PICCOLO BALCONCINO CHE AFFACCIA SUL VICOLO.

I PAVIMENTI NELL'ALLOGGIO SONO IN LISTONI DI LEGNO RUSTICO AD ECCEZIONE DELLA CUCINA IN CUI VI SONO MATTONELLE IN COTTO ANTICO E DEL BAGNO CHE HA PAVIMENTO

IN COTTO CON RIVESTIMENTO A TUTTA ALTEZZA IN GRES.

PER QUANTO CONCERNE PARETI E SOFFITTI QUESTI ULTIMI SONO INTONACATI E TINTEGGIATI DI COLORE BIANCO MENTRE LE PARETI AL PIANO TERRA SONO IN GRAN PARTE IN PIETRA FACCIA VISTA CON RISTILATURA DEI GIUNTI MOLTO RUSTICA E IN PICCOLA PARTE INTONACATE E TINTEGGIATE DI COLORE BIANCO, MENTRE AL PIANO PRIMO LE PARETI SONO INTONACATE E TINTEGGIATE DI COLORE GIALLO CHIARO CON QUALCHE LIMITATA PORZIONE DI FORMA IRREGOLARE IN PIETRA FACCIA A VISTA.

I SERRAMENTI SONO IN LEGNO CON DOPPIO VETRO CON SISTEMA DI OSCURAMENTO COSTITUITO DA TENDE COPRENTI.

L'IMPIANTO ELETTRICO E' TUTTO SOTTOTRACCIA, L'IMPIANTO DELL' ACQUA CALDA SANITARIA E DI RISCALDAMENTO SONO AUTONOMI CON CALDAIA A GAS E RADIATORI IN ALLUMINIO. E' PRESENTE ANCHE UN IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO AL PIANO PRIMO COSTITUITO DA UN MONOSPLIT.

LO STATO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE E' BUONO.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 264 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 237,57 Euro, indirizzo catastale: VIA LEON PANCALDO 61A, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/04/2023 Pratica n. SV0017376 in atti dal 14/04/2023
Coerenze: TERRAPIENO, MAPPALI 266, MAPPALE 262 E VICOLO LEON PANCALDO

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	55,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.250,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.640,00
Data di conclusione della relazione:	22/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 27/07/2020, con scadenza il 31/07/2026, registrato il 11/08/2020 a AGENZIA ENTRATE ALBENGA ai nn. 3801 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 2.400,00 € annui. IL CONTRATTO SI RINNOVERA' AUTOMATICAMENTE DI 6 ANNI IN 6 ANNI SALVO DISDETTA CON PREAVVISO ALMENO DI TRE MESI DA COMUNICARSI CON LETTERA RACCOMANDATA

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 **legale** attiva, stipulata il 17/02/2015 ai nn. 849/10315 di repertorio, iscritta il 23/02/2015 ai nn. 1596/186, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ALTRO ATTO PER EQUITALIA NORD SPA DI MILANO.

Importo ipoteca: 42580,80.

Importo capitale: 21290,40

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/04/2010 a firma di NOTAIO ANGELO NAVONE ai nn. 106013/22310 di repertorio, iscritta il 12/04/2010 a FINALE LIGURE ai nn. 4501/643, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE.

Importo ipoteca: 216000.

Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 25 ANNI E 1 MESE.

Debitore non datore di ipoteca RICHERO ROBERTO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 20/01/2026 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARI TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 4955 di repertorio, trascritta il 24/03/2026 a FINALE LIGURE ai nn. 3474/2949, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE

pignoramento, stipulata il 30/12/2011 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARI TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 2524 di repertorio, trascritta il 13/01/2012 a FINALE LIGURE ai nn. 513/407, 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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 02/04/2010), con atto stipulato il 02/04/2010 a firma di NOTAIO ANGELO NAVONE ai nn. 106012/22309 di repertorio, trascritto il 12/04/2010 ai nn. 4500/3231

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 19/04/1995 fino al 02/04/2010), con atto stipulato il 19/04/1995 a firma di NOTAIO RUEGG FEDERICO ai nn. 12400 di repertorio, trascritto il 28/04/1995 ai nn. 3115/2421

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 12, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SANATORIA DI ABUSI EDILIZI CONSISTENTI NELLA REALIZZAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO A SEGUITO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA LOCALE DI SGOMBERO A CIVILE ABITAZIONE IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO ANTECEDENTE IL 31/03/2003, presentata il 10/12/2004 con il n. 28837 di protocollo, rilasciata il 03/08/2006 con il n. 18681 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: AL PIANO TERRA ACCANTO ALLA SCALA E' STATA REALIZZATA UNA TRAMEZZA CON LA PORTA D'ACCESSO AD UN CAMERETTA ED E' STATA CREATA UN'APERTURA NEL MURO DEL DISIMPEGNO LATO EST AL FINE DI METTERE IN COMUNICAZIONE L'ABITAZIONE CON L'UNITA' IMMOBILIARE ADIACENTE

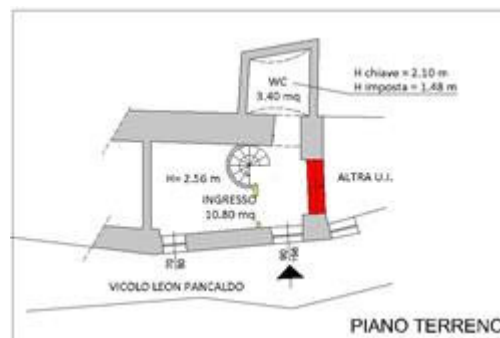
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- COMUNICAZIONE DI MESSA IN PRISTINO E REALIZZAZIONE DELLE OPERE:
€ 7.500,00

Questa situazione è riferita solamente a PIANO TERRA.

E' NECESSARIA LA MESSA IN PRISTINO DELLO STATO LEGITTIMO MEDIANTE DEMOLIZIONE DELLA TRAMEZZA REALIZZATA PER DELIMITARE LA CAMERETTA AL PIANO TERRA CHE ALLO STATO ATTUALE NON HA LE DIMENSIONI MINIME DI LEGGE E NON GARANTISCE I RAPPORTI AEROILLUMINANTI MINIMI RICHIESTI DALLA NORMATIVA IGIENICO-SANITARIA. INOLTRE E' NECESSARIA LA CHIUSURA DELL'APERTURA CREATA NEL MURO DI DELIMITAZIONE DELL'INGRESSO A EST MEDIANTE LA RICOSTRUZIONE DELLA MURATURA AL FINE DI RIPORTARE L'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA ALLA SUA CONSISTENZA E PERIMETRAZIONE ORIGINARIA. SONO STATE RILEVATE ALCUNE IRREGOLARITA' GEOMETRICHE CONSISTENTI IN LIEVI TRASLAZIONI DELLE BUCATURE ESTERNE E LIEVI DIVERSE INCLINAZIONI DELLE MURATURE CHE RIENTRANO NELLE TOLLERANZE ESECUTIVE AI SENSI DEL COMMA 2 DELL'ART. 34 BIS DEL DPR 380/2001.



OPERE DI MESSA IN PRISTINO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

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

Questa situazione è riferita solamente a PIANO TERRA.

L'ATTUALE PLANIMETRIA CATASTALE NON E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI MA E' CONFORME ALLO STATO LEGITTIMO OTTENUTO A SEGUITO DELLE OPERE DI MESSA IN PRISTINO NECESSARIE PER REGOLARIZZARE L'IMMOBILE DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO PER CUI NON E' NECESSARIO EFFETTUARE UNA VARIAZIONE CATASTALE

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ALASSIO VIA LEON PANCALDO 61/A, FRAZIONE MOGLIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ALASSIO VIA LEON PANCALDO 61/A, frazione MOGLIO, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA È UBICATO NEL COMUNE DI ALASSIO, IN LOCALITÀ/FRAZIONE MOGLIO, LUNGO VIA LEON PANCALDO N. 61/A.

LA FRAZIONE DI MOGLIO È SITUATA NELL'IMMEDIATO ENTROTERRA DEL TERRITORIO COMUNALE DI ALASSIO, IN POSIZIONE COLLINARE RISPETTO AL LITORALE, DAL QUALE DISTA POCHI CHILOMETRI. L'ABITATO È CARATTERIZZATO DALLA PRESENZA DI UN NUCLEO STORICO DI ANTICA FORMAZIONE, SVILUPPATOSI ATTORNO ALLA VIABILITÀ ORIGINARIA E COSTITUITO PREVALENTEMENTE DA EDIFICI RESIDENZIALI TRADIZIONALI LIGURI, DISPOSTI IN AGGREGAZIONE LUNGO STRETTI PERCORSI PEDONALI E CARRABILI.

IL CONTESTO URBANISTICO RISULTA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE, CON PRESENZA DI EDIFICI STORICI E FABBRICATI OGGETTO DI SUCCESSIVI INTERVENTI DI RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE. LA ZONA È DOTATA DELLE PRINCIPALI OPERE DI URBANIZZAZIONE E BENEFICIA DEI COLLEGAMENTI CON IL CENTRO CITTADINO DI ALASSIO E CON I SERVIZI PUBBLICI E COMMERCIALI PRESENTI NEL CAPOLUOGO COMUNALE.

L'UNITÀ IMMOBILIARE IN ESAME È INSERITA ALL'INTERNO DEL BORGO STORICO DI MOGLIO, GIÀ RAPPRESENTATO NELLE MAPPE CATASTALI D'IMPIANTO RISALENTI ALLA FINE DEGLI ANNI TRENTA DEL SECOLO SCORSO, CIRCOSTANZA CHE NE ATTESTA L'ANTICA ORIGINE E LA CONSOLIDATA PRESENZA NEL TESSUTO EDILIZIO STORICO DELLA FRAZIONE.

L'ALLOGGIO SI SVILUPPA SU DUE LIVELLI COLLEGATI INTERNAMENTE, CORRISPONDENTI AL PIANO TERRA E AL PIANO PRIMO.

L'ACCESSO AVVIENE DAL PIANO TERRA, DOVE SONO PRESENTI UN DISIMPEGNO D'INGRESSO DA CUI SI ACCEDE A OVEST AD UNA CAMERETTA E ALLA SCALA A CHIOCCIOLA CHE PORTA AL PIANO PRIMO, A NORD AL BAGNO E AD EST, TRAMITE DUE GRADINI, SI ENTRA IN UN PICCOLO LOCALE ADIBITO A CAMERETTA, CHE NON FA PARTE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO. QUESTO PICCOLO VANO CENSITO AL CATASTO COL FOGLIO 17 MAPPALE 266 È STATO MESSO IN COMUNICAZIONE CON L'ALLOGGIO SUB 7 MEDIANTE L'APERTURA DI UN VARCO NELLA MURATURA PERIMETRALE EST CHE DOVRA' ESSERE CHIUSO AL FINE DI RIPORTARE L'IMMOBILE AL SUO STATO LEGITTIMO E NELLA SUA CONSISTENZA CORRETTA.

ATTRAVERO LA SCALA A CHIOCCIOLA IN FERRO SI ACCEDE AL PIANO PRIMO COSTITUITO DA UN UNICO AMBIENTE IN CUI A EST VI È L'ANGOLO COTTURA PARZIALMENTE DELIMITATO DA UNA SPALLINA IN MURATURA ALTA CIRCA 1,70 M MENTRE LA ZONA AD OVEST È ADIBITA A ZONA LETTO. IL PIANO È DOTATO DI DUE FINESTRE E UNA PORTA FINESTRA CON PICCOLO BALCONCINO CHE AFFACCIA SUL VICOLO.

I PAVIMENTI NELL'ALLOGGIO SONO IN LISTONI DI LEGNO RUSTICO AD ECCEZIONE DELLA CUCINA IN CUI VI SONO MATTONELLE IN COTTO ANTICO E DEL BAGNO CHE HA PAVIMENTO IN COTTO CON RIVESTIMENTO A TUTTA ALTEZZA IN GRES.

PER QUANTO CONCERNE PARETI E SOFFITTI QUESTI ULTIMI SONO INTONACATI E TINTEGGIATI DI COLORE BIANCO MENTRE LE PARETI AL PIANO TERRA SONO IN GRAN PARTE IN PIETRA FACCIA VISTA CON RISTILATURA DEI GIUNTI MOLTO RUSTICA E IN PICCOLA PARTE INTONACATE E TINTEGGIATE DI COLORE BIANCO, MENTRE AL PIANO PRIMO LE PARETI SONO INTONACATE E TINTEGGIATE DI COLORE GIALLO CHIARO CON QUALCHE LIMITATA PORZIONE DI FORMA IRREGOLARE IN PIETRA FACCIA A VISTA.

I SERRAMENTI SONO IN LEGNO CON DOPPIO VETRO CON SISTEMA DI OSCURAMENTO COSTITUITO DA TENDE COPRENTI.

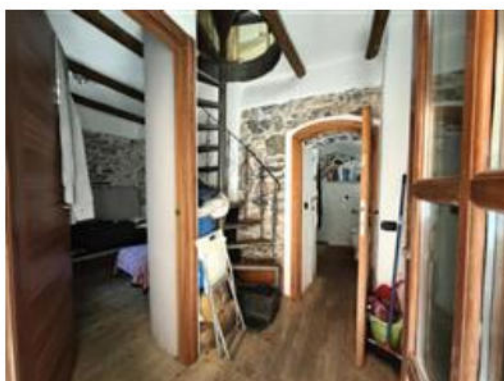
L'IMPIANTO ELETTRICO È TUTTO SOTTOTRACCIA, L'IMPIANTO DELL' ACQUA CALDA

SANITARIA E DI RISCALDAMENTO SONO AUTONOMI CON CALDAIA A GAS E RADIATORI IN ALLUMINIO. E' PRESENTE ANCHE UN IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO AL PIANO PRIMO COSTITUITO DA UN MONOSPLIT.

LO STATO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE E' BUONO.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 264 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 237,57 Euro, indirizzo catastale: VIA LEON PANCALDO 61A, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/04/2023 Pratica n. SV0017376 in atti dal 14/04/2023
Coerenze: TERRAPIENO, MAPPALI 266, MAPPALE 262 E VICOLO LEON PANCALDO



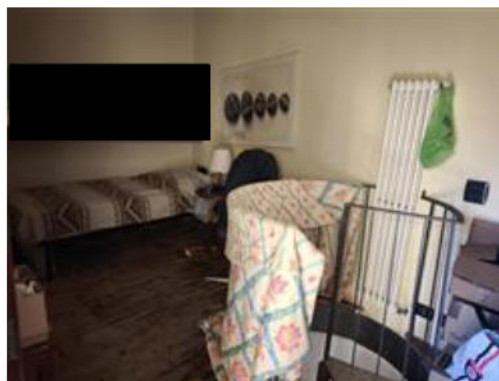
INGRESSO



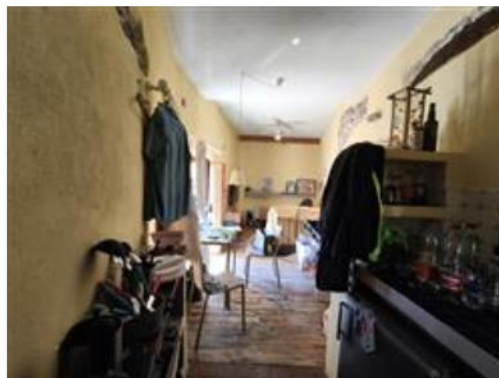
CAMERA P. TERRA



BAGNO P. TERRA



SOGGIORNO/LETTO P. 1



SOGGIORNO/CUCINA P. 1

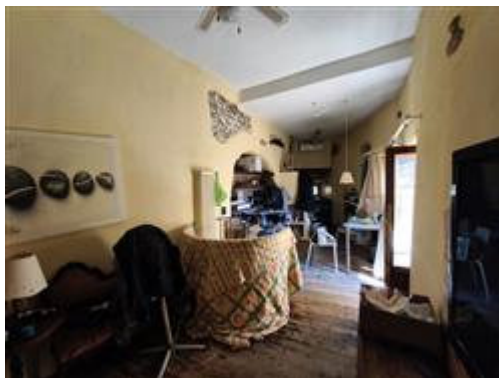
SOGGIORNO P.1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono ALBENGA E IMPERIA). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



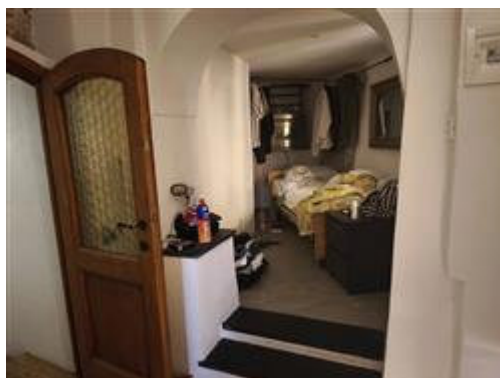
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



SOGGIORNO P. 1



BALCONCINO



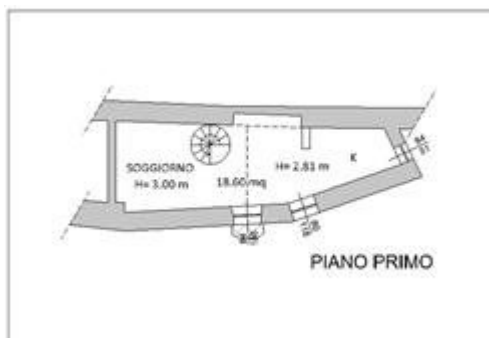
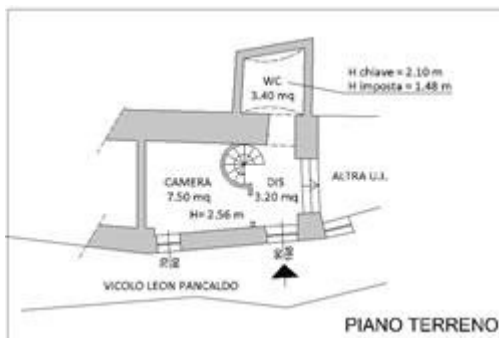
VARCO VERSO ALTRA U.I. DA CHIUDERE

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	55,00	x	100 %	=	55,00
Totale:	55,00				55,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **115.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 115.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 115.000,00

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'APPROFONDITA INDAGINE ESPERITA SUL MERCATO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI ALASSIO (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.

AI FINI DELLA STIMA, È STATA APPLICATA UNA RIDUZIONE PERCENTUALE DEL 15% SUL VALORE DI MERCATO A CAUSA DELLA PRESENZA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE, CONSIDERANDO I VINCOLI DERIVANTI DALLO STATO DI OCCUPAZIONE E LA LIMITATA APPETIBILITÀ COMMERCIALE DELL'IMMOBILE GRAVATO DAL TITOLO LOCATIVO.

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 SAVONA, conservatoria dei registri immobiliari di FINALE LIGURE, ufficio tecnico di ALASSIO, agenzie: ALASSIO 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	appartamento	55,00	0,00	115.000,00	115.000,00
				115.000,00 €	115.000,00 €

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: **€. 17.250,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.250,00**

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: **€. 86.640,00**

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: **€. 64.980,00**

data 22/06/2026

il tecnico incaricato
Francesca Buffa