



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 106/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dr. Atzeni Davide

CUSTODE:

Dr.ssa Maria Grazia Siccardò

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Lorenzo Aicardi

CF:CRDLNZ62L24G870U

con studio in SAVONA (SV) VIA ANTONIO GRAMSCI, 6/A

telefono: 0039019852590

email: lorenzo.aicardi@libero.it

PEC: lorenzo.aicardi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 106/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CENGIO via Brignoletta 18, frazione Brignoletta, della superficie commerciale di 114,63 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

DESCRIZIONE GENERALE

L'asset è costituito da immobile unifamiliare indipendente, articolato su due piani fuori terra con soprastante terrazzo e sottotetto, posto in aderenza con altro immobile. L'ubicazione è identificata in Via Brignoletta civ. 18 nella piccola frazione omonima (Brignoletta). L'immobile al piano terra è composto da un locale ad uso deposito con antistante portico coperto. Al piano primo si trovano quattro vani con piccola area scoperta con scala comunicante con il soprastante piano secondo ove vi è una ampia terrazza e sottotetto (vedi allegazioni grafiche). La zona è caratterizzata da limitato traffico veicolare, ad esclusivo uso della piccola frazione ove trova fine il tracciato stradale di 1 km dipartente dalla Strada Provinciale SP 339 di Cengio. La zona presenta spazi a parcheggio e i più vicini esercizi commerciali sono raggiungibili nel centro cittadino di Cengio. L'inquadramento urbanistico secondo il P.R.G. vigente individua l'area nella Zona E2 Zona Agricola. Il bene è censito come di seguito presso gli Uffici catastali:

- NCEU: foglio 4, particella 15, subalterno 7, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 3, consistenza 4 vani, rendita euro 165,27, superficie catastale 125 mq, Via Brignoletta n. 18 Scala U Piano T-1, intestato a debitore esecutato per 1000/1000, planimetria prot. n. SV0173741 del 23.09.2009, coerenze: a nord corte comune, a est corte comune ed altra proprietà, a sud corte comune, a est corte comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, scala U, ha un'altezza interna di 2,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 15 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 165,27 Euro, indirizzo catastale: via Brignoletta n.18, piano: T-1, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] derivante da Decreto di trasferimento Tribunale di Savona
Coerenze: a nord corte comune, a est corte comune ed altra proprietà, a sud corte comune, a est corte comune



L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	114,63 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:	€. 50.865,77
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.865,77
Data di conclusione della relazione:	05/11/2025

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 20/10/2009 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 1698/10720 di repertorio, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 287037,54.

Importo capitale: 143518,77.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:



pignoramento, stipulata il 19/05/2017 a firma di [REDACTED] ai nn. 3493/4620 di repertorio, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobile

pignoramento, stipulata il 02/07/2025 a firma di [REDACTED] 49/6632 di repertorio, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobile

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:

[REDACTED] er la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento Tribunale Savona (dal 10/03/2021), con atto stipulato il 10/03/2021 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 135 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] er la quota di 1/1 (dal 15/12/1998 fino al 14/10/2009)

[REDACTED] er la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/10/2009 fino al 10/03/2021), con atto stipulato il 14/10/2009 a firma di Notai [REDACTED] nn. 64803 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di costruzione N. **2114**, intestata [REDACTED] er lavori di sistemazione fabbricato sito in loc. Bricco della frazione Brignoletta, rilasciata il 03/06/1983 con il n. 2114 di protocollo

Comunicazione opere interne eseguite in data anteriore al 17/03/1985 N. **8720**, intestata [REDACTED] lavori di opere interne, presentata il 24/09/2009 con il n. 8720 di protocollo

Richiesta certificato di agibilità N. **8758**, intestata a [REDACTED] er lavori di richiesta agibilità immobile, presentata il 25/09/2009 con il n. 8758 di [REDACTED]
Dal Fascicolo edilizio non risulta riscontro del Comune in relazione alla richiesta di agibilità.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E2 zona agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il processo di Due Diligence Immobiliare ed Audit Documentale (vedi atti edilizi allegati) è stato condotto dallo scrivente stimatore personalmente presso l'Ufficio tecnico Edilizia privata del Comune di Cengio. Dal riscontro tra lo stato di fatto ed i fascicoli edilizi rinvenuti presso l'archivio comunale, la situazione sotto il profilo edilizio-urbanistico risulta conforme. Non si riscontra il rilascio del decreto di agibilità dell'immobile ma solo una richiesta depositata in data 23.09.2009; la mancanza del titolo di agibilità riveste una irregolarità meramente amministrativa e non edilizia. Si ravvede la necessità della presentazione di pratica edilizia SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), fermo restando la sussistenza di tutti i requisiti necessari.

Sotto il profilo tributario-catastale la situazione risulta anch'essa conforme. Sia la ditta intestataria che i dati di classamento risultano allineati.

Infine, sotto l'aspetto giuridico l'immobile è stato trasferito all'odierna proprietà eseguita in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Savona del 10.03.2021, repertorio n. 135, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Savona al Reg. Gen. n. 3153, Reg. Part. n. 2454 in data 30.03.2021 da

per diritti pari a 1/1 di piena proprietà dello stesso immobile (vedi allegazioni). Precedentemente, l'immobile è pervenuto a

insieme ad altri immobili, in forza di atto pubblico notarile di compravendita del Notaio 14.10.2009, Rep. n. 64803/21159 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Savona in data 20.10.2009 al Reg. Gen. n. 10719 e Reg. Part. n. 7734 da

per diritti pari a 1/1 di piena proprietà dello stesso immobile (vedi certificazione notarile versata in atti).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CENGIO VIA BRIGNOLETTA 18, FRAZIONE BRIGNOLETTA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CENGIO via Brignoletta 18, frazione Brignoletta, della superficie commerciale di **114,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

DESCRIZIONE GENERALE

L'asset è costituito da immobile unifamiliare indipendente, articolato su due piani fuori terra con soprastante terrazzo e sottotetto, posto in aderenza con altro immobile. L'ubicazione è identificata in Via Brignoletta civ. 18 nella piccola frazione omonima (Brignoletta). L'immobile al piano terra è composto da un locale ad uso deposito con antistante portico coperto. Al piano primo si trovano quattro vani con piccola area scoperta con scala comunicante con il soprastante piano secondo ove vi è una ampia terrazza e sottotetto (vedi allegazioni grafiche). La zona è caratterizzata da limitato traffico veicolare, ad esclusivo uso della piccola frazione ove trova fine il tracciato stradale di 1 km dipartente dalla Strada Provinciale SP 339 di Cengio. La zona presenta spazi a parcheggio e i più vicini esercizi commerciali sono raggiungibili nel centro cittadino di Cengio. L'inquadramento urbanistico secondo il P.R.G. vigente individua l'area nella Zona E2 Zona Agricola. Il bene è censito come di seguito presso gli Uffici catastali:

- NCEU: foglio 4, particella 15, subalterno 7, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 3, consistenza 4 vani, rendita euro 165,27, superficie catastale 125 mq, Via Brignoletta n. 18 Scala U Piano T-1, intestato a debitore esecutato per 1000/1000, planimetria prot. n. SV0173741 del 23.09.2009, coerenze: a nord corte comune, a est corte comune ed altra proprietà, a sud corte comune, a est corte comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, scala U, ha un'altezza interna di 2,50 m. Identificazione catastale:



- foglio 4 particella 15 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 165,27 Euro, indirizzo catastale: via Brignoletta n.18, piano: T-1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da Decreto di trasferimento Tribunale di Savona
Coerenze: a nord corte comune, a est corte comune ed altra proprietà, a sud corte comune, a est corte comune

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1983.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 km
autostrada distante 8 km

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 
mediocre 
nella media 
al di sotto della media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un immobile indipendente ad uso residenziale articolato su due piani fuori terra: piano terra adibito a locale di deposito con portico coperto, piano primo ad uso abitativo e soprastante piano con presenza di una ampia terrazza e sottotetto non abitabile.

L'immobile misura una superficie commerciale vendibile complessiva di 114,64 mq, calcolata secondo il criterio della superficie esterna lorda (SEL) – vedere allegazioni grafiche. Il piano terra ha una altezza utile interna di 2,45 metri e si presenta con uno stato rustico con pietra a vista con superficie utile di 28,00 mq per il deposito e 14,50 mq per il comunicante portico. L'appartamento posto al piano superiore (piano primo) è composto di tre vani oltre a bagno ed una piccola corte scoperta, per una superficie utile di 101,25 mq ed altezza utile interna di 2,50 metri. Al secondo piano, comunicante con scala esterna da una piccola corte dal piano primo, si raggiunge una ampia terrazza di 22, 86 mq di superficie la cui pavimentazione è rifinita con guaina impermeabilizzante bituminosa ed anche un sottotetto non abitabile con altezza utile interna variabile (minima al cordolo di gronda e massima alla linea di colmo). La struttura portante dell'immobile è realizzata con murature in pietra, solai orizzontali in latero-cemento con voltine in mattoni intonacati, tamponature esterne e partizioni interne in blocchi di laterizio. Il tetto di copertura a falde presenta una orditura portante con travi di acciaio e tavelloni in laterizio a vista, a sostegno del manto di copertura in tegole marsigliesi. Il sottotetto è realizzato con blocchi di mattoni misto in laterizio e cemento. Il tetto dell'immobile, su una porzione di falda, necessita di un intervento manutentivo al manto di copertura. Non è individuabile la data di edificazione dell'immobile per assenza di documentazione edilizia conservata presso il Comune di Cengio antecedente al 1983 (rif. progetto per



sistemazione fabbricato sito in località Brignoletta, anno 1983). L'ispezione presso l'immobile è stata effettuata in data 12.09.2025 alla presenza del debitore esecutato e del custode giudiziario. Le facciate esterne dell'edificio sono intonacate e rifinite con tinteggiatura e versano in discreto stato conservativo. L'appartamento non dispone di impianto di riscaldamento ma è solo presente una stufa a legna nel soggiorno-ingresso mentre la produzione di acqua calda sanitaria ACS è demandata ad uno scaldabagno elettrico. L'immobile, secondo informazioni rese dal debitore, dispone di allaccio idrico alla rete comunale e di scarico fognario alla rete comunale tramite fossa biologica collettiva con altre abitazioni limitrofe. Si riscontra l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica APE e la dichiarazione di conformità degli impianti (Di.Co) alla normativa vigente. I serramenti esterni sono in alluminio con singolo vetro, i serramenti interni sono in legno tamburato come anche la porta di ingresso. I pavimenti sono in ceramica come anche i rivestimenti murari ove presenti in cucina e bagno. Le superfici murarie interne sono intonacate al civile e tinteggiate. Alla data dell'ispezione si è proceduto al completo rilievo metrico e fotografico dell'unità abitativa. L'immobile risultava occupato dal debitore esecutato. Lo stato manutentivo del bene è definibile mediocre adottando una scala di misura valutativa ordinale compresa tra buono, discreto, sufficiente, mediocre e scarso. Il relativo nomenclatore delle caratteristiche qualitative definisce come di seguito la classe individuata:

l'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati, riconducibili alla normale manutenzione ordinaria, necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità immobiliare e delle sue parti più esposte.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali principali	101,25	x	100 %	=	101,25
area scoperta pinao primo, portico piano terra	23,80	x	35 %	=	8,33
sottotetto	6,50	x	25 %	=	1,63
terrazzo piano secondo	22,86	x	15 %	=	3,43
Totale:	154,41				114,63



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PROCEDIMENTO DI STIMA

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione [unicità del metodo estimale]. Un procedimento è diretto [o sintetico comparativo], l'altro indiretto [o analitico-finanziario]. A proposito del reperimento ed utilizzazione dei dati elementari relativi ad ogni giudizio di stima è necessario apprendere dal mercato, nell'ambito del quale si va ad operare, tutti i dati storici che da esso si possono rilevare. Allo stimatore si richiede di far conoscere gli elementi emersi dalle indagini o le informazioni assunte che costituiscono la più efficace motivazione della oggettività del risultato della stima. Per quanto riguarda i prezzi di mercato una fonte attendibile di dati elementari è rappresentata dalle valutazioni effettuate per beni analoghi da altri tecnici estimatori, allorquando accettate dagli interessati. Da rilevare, infatti, che l'accettazione di un dato ipotetico, quale possa essere il risultato di un giudizio di stima, da parte degli interessati trasforma il valore di previsione in dato storico da poter quindi essere utilizzato ai fini della comparazione. In merito all'attendibilità del dato scaturito immediatamente dall'accettazione è da osservare come sia stato ripetutamente riconosciuta, dalla giurisprudenza, la coincidenza tra valore stimato ed accettato ed il giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita, identificato nel più probabile prezzo di mercato. Infine, si può sostenere che acquistano ufficialità, logicità ed ammissibilità economica non solo i prezzi noti, ma anche valori formulati che emergano dalla prestazione di Consulenze Tecniche d'Ufficio, sentenze giudiziali, concordati con gli Uffici Tecnici Erariali o, di contro, decisioni delle commissioni competenti a giudicare sui ricorsi avversi alle valutazioni dell'Agenzia del Territorio, perizie extragiudiziali giurate, ecc.... Parimenti utilizzabili tutte le quotazioni immobiliari recensite ed analizzate dalle principali riviste e pubblicazioni in materia. Nel caso in esame, come peraltro suffragato dalla totalità della dottrina estimativa e dalla giurisprudenza in materia, il percorso estimativo in itinere si svilupperà secondo procedura affine al Market Comparison Approach [MCA]. Nella pratica estimativa tale metodo di stima si colloca al primo posto, seguito



dall'Income Capitalization Approach ed a seguire dal Cost Approach. Conformemente agli International Valuation Standards, come detto, per il corrente caso si è adottato il metodo di stima di confronto del mercato (Market Oriented) con procedimento estimativo diretto comparativo, opportunamente calibrato con il fattore "Imbalance Valore Prezzo", quale divergenza che intercorre tra il valore intrinseco del bene ed il suo prezzo di assorbimento sul mercato. Metodo finalizzato a determinare il valore di mercato di un bene attraverso il prezzo rilevato per immobili dalle simili caratteristiche registrati nell'ultimo periodo, ubicati nella medesima zona (tassello urbanistico), ovvero in zone limitrofe in cui sono noti i valori od i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

Lo scopo della corrente consulenza estimativa giudiziaria immobiliare è individuare il valore di mercato, ovvero la previsione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento. Per univoca definizione per valore di mercato *“si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni”* – art. 4, comma 1, punto 76 del Regolamento (UE) 575/2013. Nel corrente caso di esecuzione immobiliare il valore di mercato è finalizzato a stabilire il prezzo di base d'asta e per chi partecipa la cifra massima a cui rilanciare. Si è adottato il procedimento del metodo del confronto di mercato, quale metodo estimativo finalizzato a determinare il valore attraverso la logica comparazione del bene da valutarsi con altri beni appartenenti allo stesso segmento di mercato e che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono assimilabili al bene in oggetto. Per la rilevazione dei dati immobiliari si è proceduto alla consultazione dei più rappresentativi borsini immobiliari (BorsinoPro quale piattaforma di valutazioni professionali, Requot, OMI de Agenzia delle Entrate e Comparabilitalia) per il segmento di mercato in esame, ossia, abitazione di tipo popolare, categoria catastale A/4. Per definizione dell'Agenzia delle Entrate la categoria catastale A/4 indica le abitazioni di tipo popolare con caratteristiche costruttive e di finitura di modesto livello. Questi immobili sono spesso di vecchia costruzione con impianti essenziali, spazi interni limitati e finiture economiche.

Come noto, si ritiene utile ricordare che i dati OMI de Agenzia delle Entrate sono un indicatore utile ma generico che va integrato con una valutazione più dettagliata per



essere considerato realmente attendibile ai fini pratici e legali. Trattasi di dati di natura statistica su condizioni ordinarie e non considerano le specificità di ogni singolo immobile (es. deterioramento, posizione esatta, pregio particolare, ristrutturazioni) che possono influenzare il prezzo reale. Le quotazioni OMI sono prive di valore probatorio.

Prima di intraprendere il processo estimativo, come da consuetudine dello scrivente stimatore, si ritiene utile tracciare una Overview del mercato immobiliare locale, di Cengio, con analisi e prospettive per meglio comprendere gli equilibri tra domanda ed offerta. Il mercato immobiliare di Cengio nel 2025 si caratterizza da una marcata e pluriennale tendenza al ribasso dei valori degli immobili residenziali, in particolare per gli appartamenti, che contrasta con la maggiore resilienza delle abitazioni unifamiliari. I prezzi richiesti per la vendita hanno registrato un calo significativo di oltre l'11% rispetto all'anno precedente, con un prezzo medio al metro quadro che si attesta tra i 563 euro e i 586 euro. Questo posiziona Cengio all'estremità inferiore dello spettro dei prezzi all'interno della Provincia di Savona, riflettendo un mercato guidato principalmente dalla domanda residenziale locale piuttosto che da fattori esterni come il turismo. Il mercato degli affitti, sebbene in flessione, mostra un calo più contenuto, suggerendo una domanda di alloggi continua, seppur sensibile al prezzo. La performance del mercato è una conseguenza diretta di una confluenza di fattori a livello locale e macroeconomico. L'eredità storica del sito industriale ex-ACNA, che ha portato a un declino demografico a lungo termine, rimane il principale freno locale. Tuttavia, i continui e sostanziali sforzi di bonifica e riqualificazione urbana in atto presso questo sito rappresentano la più significativa opportunità per un'inversione di rotta del mercato. A livello nazionale, la stabilità generale nei piccoli comuni e l'influenza positiva dei tassi d'interesse dei mutui in calo (maggiore facilità di accesso al credito) stanno parzialmente mitigando la stagnazione locale. Il mercato di Cengio si trova in una fase di transizione. Gli indicatori a breve termine sono deboli, ma sta emergendo una potenziale tesi di investimento a lungo termine ad alto rischio e ad alto rendimento, subordinata al successo della reindustrializzazione e della rivitalizzazione dell'area ex-ACNA. Il mercato è chiaramente diviso, con le case (tipologia come quella in itinere) che si dimostrano un asset class più stabile rispetto agli appartamenti. Le raccomandazioni strategiche si concentreranno su questo contesto specifico, consigliando cautela e un focus sul potenziale a lungo termine legato al futuro sviluppo urbano. Ora, una panoramica che delinea i dati fondamentali del mercato di Cengio nel corrente anno,



presentando un quadro chiaro e obiettivo del suo stato attuale e della sua posizione rispetto al più ampio mercato regionale.

Le dinamiche del mercato delle compravendite nel comparto residenziale di Cengio nel 2025 sta mostrando un andamento in netto contrasto con i trend di crescita osservati in altre aree della provincia. Secondo le ultime rilevazioni aggiornate al mese di agosto 2025, il prezzo medio richiesto per gli immobili residenziali in vendita è stato di 586 euro al metro quadro. Questo valore rappresenta un calo significativo e marcato dell'11,08% rispetto ai 659 euro al metro quadro registrati nell'agosto 2024. Si rileva un livello di bassa liquidità e di elevata volatilità del mercato. In un comune di piccole dimensioni come Cengio, con un numero ridotto di immobili in vendita, l'ingresso o l'uscita dal mercato di una singola proprietà di alto o basso valore concorre ad alterare significativamente la media. Questa volatilità è ulteriormente confermata dal fatto che il prezzo medio richiesto ha toccato un minimo mensile di 584 euro al metro quadro nell'aprile 2025. La fluttuazione dei prezzi su base mensile e la discrepanza tra le fonti evidenziano che il mercato di Cengio è sottile e poco profondo [bassa dinamicità], rendendo l'individuazione di un valore stabile e prevedibile una sfida per acquirenti e venditori. Il mercato degli affitti ha mostrato un trend meno severo. A fronte di un calo a doppia cifra nel settore delle compravendite, i prezzi medi per gli affitti sono diminuiti in modo più contenuto. Ad agosto 2025, il prezzo medio mensile richiesto per un immobile in affitto a Cengio era di 6,97 euro al metro quadro, con una riduzione del 2,79% rispetto al valore di 7,17 euro al metro quadro di agosto 2024. Tale divergenza tra la performance del mercato delle vendite e quella degli affitti fornisce un'indicazione sulla fiducia dei consumatori. Mentre i prezzi di vendita sono in rapida discesa, suggerendo una generale mancanza di fiducia nel valore a lungo termine delle proprietà a Cengio, la relativa stabilità dei prezzi degli affitti indica che vi è comunque una domanda di base per alloggi residenziali nell'area. Questo suggerisce che i residenti attuali o i nuovi arrivati possano essere inclini a optare per la locazione piuttosto che per l'acquisto, a causa dell'incertezza economica, della percezione di uno scarso rapporto qualità-prezzo nel mercato delle vendite o della difficoltà di ottenere finanziamenti a condizioni favorevoli. Per un potenziale investitore, ciò suggerisce che i rendimenti da locazione potrebbero essere più prevedibili, nonostante i valori assoluti rimangano bassi.

I valori immobiliari di Cengio sono notevolmente inferiori alla media provinciale. Il prezzo medio di vendita di Cengio, che oscilla tra 563 euro e 586 euro al metro



quadro, è drasticamente più basso rispetto alla media della Provincia di Savona, che si attesta intorno a 3.400 euro al metro quadro. Questa differenza evidenzia come il mercato immobiliare di Cengio sia fondamentalmente slegato da quello turistico della costa ligure, dove località come Alassio registrano prezzi che superano i 5.700 euro al metro quadro. Il contesto più significativo per Cengio è la sua posizione nella Val Bormida. I suoi prezzi sono in linea con quelli di altri comuni dell'entroterra con un'eredità industriale, come Murialdo (370 euro al metro quadro) e Bormida (450 euro al metro quadro). Tuttavia, rimangono notevolmente al di sotto di centri più grandi della valle, come Cairo Montenotte (870 euro al metro quadro) e Carcare (1.140 euro al metro quadro). La performance del mercato di Cengio non può essere compresa confrontandola con le medie provinciali, ma deve essere analizzata nel contesto dei suoi territorialmente immediati vicini, con i quali condivide caratteristiche demografiche ed economiche. Ora uno sguardo alle performance contrastanti di case e appartamenti. Un esame più dettagliato del mercato rivela una forte divergenza tra le tendenze dei prezzi di case e appartamenti. I dati indicano che il prezzo delle case a Cengio è aumentato del 6,5% negli ultimi 12 mesi, mentre quello degli appartamenti è diminuito dell'1,3%. Questa tendenza si rafforza su un orizzonte temporale più lungo: in un periodo di tre anni, i prezzi delle case sono aumentati del 3,6%, mentre quelli degli appartamenti sono crollati del 20,2%. Un'analisi più granulare mostra che i prezzi degli appartamenti hanno subito una contrazione del 4,06% solo negli ultimi sei mesi, con un prezzo medio di 640 euro al metro quadro rilevato a marzo 2025. Questo suggerisce che il calo medio complessivo è un dato fuorviante, una media composita che nasconde una realtà più complessa. Il mercato di Cengio non è un'entità unica, ma è nettamente diviso in un segmento per tipologia edilizia, degli appartamenti in forte declino e un segmento delle case che si dimostra più stabile o in crescita. Gli appartamenti costituiscono la maggioranza degli annunci (circa 78 su 103 totali), e il loro crollo di valore ha un impatto sproporzionato sulla media generale, trascinandola verso il basso. La domanda per le case, che si sono dimostrate un asset più resiliente, è probabilmente guidata da una preferenza degli acquirenti per maggiore spazio e privacy, o dalla ricerca di proprietà più ampie per esigenze di vita multigenerazionale anche con spazi aperti. Il significativo calo a lungo termine dei valori degli appartamenti suggerisce una sovra-offerta strutturale o una mancanza di domanda per questa tipologia edilizia di alloggi, forse a causa della loro età o configurazione (il totale di abitazioni a Cengio è di 2.468, dato del 2024). L'approccio strategico per un



potenziale acquirente o investitore non può basarsi su una valutazione generica del mercato, ma richiede una comprensione approfondita di questa scissione. Un investimento in una casa (tipologia edilizia come per il caso in itinere) potrebbe rappresentare una scelta più sicura a lungo termine, mentre un investimento in un appartamento è una scommessa contro una forte tendenza negativa pluriennale. Di seguito si produce un'analisi che esamina i fattori macroeconomici, socio-demografici e di sviluppo locale che stanno plasmando lo stato attuale del mercato e ne determineranno la traiettoria futura. Il mercato immobiliare nazionale nel 2024 ha mostrato segnali di ripresa nei volumi delle transazioni, con una crescita dell'1,3% dopo il calo del 2023. Questa tendenza è evidente sia nei comuni capoluogo che in quelli non capoluogo. I tassi di interesse in calo rendono i mutui più accessibili: un mutuo standard da 125.000 euro con una durata di 25 anni potrebbe vedere una riduzione della rata mensile fino a 50 euro. Nonostante la maggiore convenienza dei tassi variabili, il mutuo a tasso fisso rimane la scelta preferita, con 9 richiedenti su 10 che lo hanno scelto nei primi sei mesi del 2025. Tuttavia, il calo dei prezzi a Cengio è un'anomalia rispetto alla tendenza nazionale di ripresa e stabilizzazione. La forte flessione dei prezzi in un contesto di crescita dei volumi di transazione a livello nazionale, in particolare nei comuni di piccole dimensioni, suggerisce che il mercato di Cengio è guidato da potenti fattori impediti locali che stanno superando i venti favorevoli in atto a livello macroeconomico. Il sentimento negativo radicato a livello locale, probabilmente dovuto a fattori economici e demografici, è talmente forte da neutralizzare completamente l'ambiente finanziario nazionale altrimenti positivo. Pertanto, qualsiasi analisi o investimento a Cengio deve guardare oltre le medie nazionali. La popolazione di Cengio si attesta a circa 3.400 abitanti, un numero significativamente ridotto rispetto al picco raggiunto durante il periodo di piena attività dell'ACNA nel secolo scorso. L'età media della popolazione è relativamente alta, a 49,35 anni, e il reddito medio annuo è di 20.905 euro (dato del 2022). Queste dinamiche demografiche locali sono in linea con le proiezioni nazionali dell'ISTAT, che prevedono un calo generale della popolazione in Italia e un continuo aumento dei nuclei familiari composti da una sola persona e degli individui anziani. Il mercato di Cengio si trova ad affrontare una duplice sfida demografica: un declino a lungo termine, che affonda le sue radici nella storia post-industriale del comune, aggravato dalle tendenze nazionali di invecchiamento e contrazione della popolazione. La chiusura dello stabilimento ACNA nel 1999 ha causato una perdita di posti di lavoro e, di conseguenza, un calo demografico, creando un surplus di



offerta immobiliare e una stagnazione a lungo termine. Un'età media elevata e un reddito moderato limitano il bacino di potenziali acquirenti giovani con elevata capacità di spesa, che in genere sono i motori di una ripresa del mercato. La scarsa dinamicità del mercato (con una bassa frequenza di transazioni) e il calo dei prezzi non sono fluttuazioni temporanee, ma sintomi di problemi economici e demografici profondamente radicati. Senza una nuova fonte di attività economica, queste tendenze sono destinate a persistere. La popolazione di Cengio si attesta a circa 3.400 abitanti, un numero significativamente ridotto rispetto al picco raggiunto durante il periodo di piena attività dell'ACNA nel XX secolo. L'età media della popolazione è relativamente alta, a 49,35 anni, e il reddito medio annuo è di 20.905 euro (dato del 2022). Queste dinamiche demografiche locali sono in linea con le proiezioni nazionali dell'ISTAT, che prevedono un calo generale della popolazione in Italia e un continuo aumento dei nuclei familiari composti da una sola persona e degli individui anziani. Il mercato di Cengio si trova ad affrontare una duplice sfida demografica: un declino a lungo termine, che affonda le sue radici nella storia post-industriale del comune, aggravato dalle tendenze nazionali di invecchiamento e contrazione della popolazione. La chiusura dello stabilimento ACNA nel 1999 ha causato una perdita di posti di lavoro e, di conseguenza, un calo demografico, creando un surplus di offerta immobiliare e una stagnazione a lungo termine. Un'età media elevata e un reddito moderato limitano il bacino di potenziali acquirenti giovani con elevata capacità di spesa, che in genere sono i motori di una ripresa del mercato. La scarsa dinamicità del mercato (con una bassa frequenza di transazioni) e il calo dei prezzi non sono fluttuazioni temporanee, ma sintomi di problemi economici e demografici profondamente radicati. Senza una nuova fonte di attività economica, queste tendenze sono destinate a persistere. L'area dell'ex stabilimento ACNA, classificata come "Sito di Interesse Nazionale" (SIN), rappresenta il fattore più critico per il futuro di Cengio. La riuscita re-industrializzazione di questo sito è il singolo fattore più importante che potrebbe invertire le tendenze negative e dare impulso al mercato immobiliare di Cengio. Questo progetto non è una prospettiva lontana, ma uno sforzo tangibile, sostenuto dal governo e ben finanziato, con tappe chiare già raggiunte. La demografia e l'economia di Cengio sono in declino a causa della perdita della sua base industriale; l'unico modo per invertire questa rotta è attrarre nuove attività economiche e, di conseguenza, nuovi residenti. L'area ex-ACNA, vasta e bonificata, rappresenta una tela pronta per un nuovo futuro industriale. L'entità dell'investimento e il coinvolgimento di un'importante azienda



come Eni sottolineano la serietà del progetto. Una potenziale collaborazione con un'azienda nel settore delle energie rinnovabili si allinea con la spinta verso un'industria sostenibile e potrebbe attrarre una nuova demografia di lavoratori. Il mercato di Cengio nel 2025 è quindi in una fase di transizione: i prezzi attuali riflettono il passato, ma il potenziale futuro è direttamente correlato al successo di questo massiccio rinnovamento urbano ed economico.

Sulla base dei dati rilevati dalle sorgenti informative professionali tra le più autorevoli di settore, Geopoi de Agenzia delle Entrate, BorsinoPro e Requot, si rileva che i dati di compravendita più recenti risalgono allo scorso anno 2024, causa le condizioni di poca dinamicità del mercato di Cengio per il preciso segmento di mercato. Pertanto, l'ultimo periodo di riferimento analizzato – 2022/2024 – ha individuato un coacervo di sufficienti comparables che concorrono a rendere affidabile il valore medio individuato. I beni compravenduti, di fatto, hanno contribuito a disegnare il mercato immobiliare di Cengio, depurato dal fattore di Repricing [affossamento dei prezzi di vendita] che condiziona in oggi il mercato, tracciandone valori di riferimento difficilmente stravolgibili. Il relativo tracciamento della curva dei prezzi di immobili simili a quello in esame, effettivamente trasferiti e compravenduti, hanno variato all'interno di uno spread compreso tra **446 Euro/mq** e **720 Euro/mq**, riferiti alla microzona catastale di riferimento D1/Periferica/Locc. Cengio Genepro, Almarossa, Montaldo, Brignoletta, Rocchetta. Di seguito il calcolo del prezzo medio. *“Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018, Cap. 5, par. 4.2). In tale segmento di mercato di immobili, per l'asset in oggetto si individua il congruo prezzo pari a **460 euro/mq** di superficie (primo quartile di valori nella distribuzione dei dati raccolti) prevalentemente in ragione dello stato conservativo dell'immobile, bisognoso di lavori di ripristino per il riallineamento qualitativo allo standard medio del mercato. Tale valore viene rapportato al fattore "Imbalance Valore Prezzo" pari al -1,5%, quale divergenza tra il valore intrinseco del cespite ed il suo più probabile prezzo di mercato. Il fattore "Imbalance Valore Prezzo" viene ampiamente trattato nelle successive pagine della relazione. Di seguito il calcolo: $114,64 \text{ mq} \times 530 \text{ euro/mq} = 60.759 \text{ euro} \times 0,985 = \mathbf{59.847,62 \text{ euro}}$, corrispondente ad un prezzo unitario di **522 euro/mq** di superficie. Come accennato, il fattore "Imbalance Valore Prezzo" è la divergenza tra il valore intrinseco del cespite ed il suo più probabile prezzo di mercato. Le prospettive del



settore immobiliare continuano ad essere vincolate soprattutto a tre fattori: reprezzamento, sostegno della domanda interna e rinnovamento qualitativo dell'offerta. L'imbalance di mercato, in altre parole, coincide con un adeguamento del valore intrinseco del bene alle attuali condizioni di assorbimento dal mercato ed a quelle della specifica microzona di riferimento. A seguito dell'analisi dei macro aggregati economici (la velocità di circolazione della moneta), quali la propensione all'investimento, il bacino di riferimento, il costo del denaro, l'ubicazione, la clusterizzazione dei competitori e comparabili, i possibili soggetti acquirenti di riferimento, l'ancora presente squilibrio tra domanda ed offerta, il tasso di reinvestimento dei depositi bancari, il reddito pro-capite del bacino di riferimento ed altri minori ancora, hanno condotto lo scrivente stimatore a considerare l'appropriatezza del Repricing, quale re-prezzamento dell'immobile. Per il caso in esame l'imbalance finale valore-prezzo risulta come detto pari al -1,5% calibrato per le caratteristiche del bene. Quali principali fattori incidenti decrementali sono individuabili nell'ampia presenza di immobili nello stesso segmento di mercato e la non vicinanza di servizi commerciali. La forma di mercato, ovvero stabilire il grado di competizione e concorrenza che sussiste tra il lato della domanda e dell'offerta, per il caso in esame è quella del monopolio bilaterale, ove è presente un solo offerente, un solo richiedente ed un prodotto edilizio. In altre parole, il mercato dell'usato in cui operano un unico venditore ed un unico acquirente. Più precisamente, parte venditrice e parte acquirente si fronteggiano tra loro ed ognuno dei due è consapevole di poter influire sull'altro e di dover a sua volta subire l'influsso della decisione della controparte. Come dire: tutto è affidato alla strategia adottata dai due contendenti. Secondo la teoria neoclassica del valore in economia - Legge di Gossen – il cespite in esame non presenta criticità di eccedenza di superficie o, per meglio dire, di utilità marginale negativa poiché individua un asset con metratura normo-dimensionata pari a 114,64 mq di superficie. A livello nazionale, l'incremento delle attività immobiliari rispetto ai minimi registrati nel 2012 - dopo la Grande Crisi Finanziaria globale del 2008/2009 – sino a prima della pandemia da Covid-19 di inizio 2020 risultavano in progressiva crescita sia sul segmento della prima casa, sia sul segmento degli investitori istituzionali (fondi di investimento immobiliari Real Estate), ove quest'ultimo risultava in netta ripresa e quasi interamente limitato a soli prodotti di qualità, meglio se acquistati a condizioni cosiddette "opportunistiche". Il mercato immobiliare risulta generalmente esposto alla debolezza del contesto economico generale e certamente colpito in piena fase



positiva ma non sta affondando. Anzi, le previsioni per i prossimi anni sono di un recupero dei valori immobiliari in quasi tutti i comparti, dal residenziale che ha registrato maggior resilienza sino al settore alberghiero che è stato il più duramente colpito. L'ampia dottrina estimativa esistente, supportata da emeriti esperti stimatori, quali il Prof. Carlo Forte (fondatore dell'estimo urbano), Di Cocco, Famularo, Lo Bianco, Medici, Ribaud, Zuccoli, Brioli ed altri ancora, nelle loro varie pubblicazioni avvalorano la tesi che la capacità discriminatoria dello stimatore non possa essere inferiore al 10% - 15% di quanto dallo stesso individuato. Pertanto, in ragione della tolleranza che caratterizza la corrente stima, si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide offerte o trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi in una tolleranza del 10%, in più o in meno, rispetto a quanto determinato, al di là dei vari percorsi estimativi adottati. In conclusione, in questo preciso momento storico, ove le contrattazioni immobiliari sempre più spesso risultano determinate non già da condizioni oggettive ma condizioni soggettive, opportunistiche e/o viceversa da imprevedibili necessità di cassa e di veloce alienazione del cespite, occorre intervenire sul bene in fase di stima per coniugare correttamente le condizioni di "difesa del valore del bene" e quindi della corrente procedura esecutiva immobiliare con condizioni di "buona appetibilità" sul mercato. Per lo specifico caso in esame non si individuano elementi che possano comprimere il valore dell'asset in itinere ed è agevole prevedere che tale circostanza contribuirà ad orientare il mercato o le offerte di aggiudicazione in direzione del cespite. Per quanto detto, la congruità in oggetto, benchè realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo, ovvero, frutto di una valutazione complessiva compensativa di eventuali tolleranze ed omissioni marginali, quale risultato di valutazioni di settore inserite in un compendio generale di analisi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	59.842,08
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 59.842,08
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 59.842,08

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione [unicità del metodo estimale]. Un procedimento è diretto [o sintetico comparativo], l'altro indiretto [o analitico-finanziario]. A proposito del reperimento ed utilizzazione dei dati elementari relativi ad ogni giudizio di stima è necessario apprendere dal mercato, nell'ambito del quale si va ad operare, tutti i dati storici che da esso si possono rilevare. Allo stimatore si richiede di far conoscere gli elementi emersi dalle indagini o le informazioni assunte che costituiscono la più efficace motivazione della oggettività del risultato della stima. Per quanto riguarda i prezzi di mercato una fonte attendibile di dati elementari è rappresentata dalle valutazioni effettuate per beni analoghi da altri tecnici estimatori, allorché accettate dagli interessati. Da rilevare, infatti, che l'accettazione di un dato ipotetico, quale possa essere il risultato di un giudizio di stima, da parte degli interessati trasforma il valore di previsione in dato storico da poter quindi essere utilizzato ai fini della comparazione. In merito all'attendibilità del dato scaturito immediatamente dall'accettazione è da osservare come sia stato ripetutamente riconosciuta, dalla giurisprudenza, la coincidenza tra valore stimato ed accettato ed il giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita, identificato nel più probabile prezzo di mercato. Infine, si può sostenere che acquistano ufficialità, logicità ed ammissibilità economica non solo i prezzi noti, ma anche valori formulati che emergano dalla prestazione di Consulenze Tecniche d'Ufficio, sentenze giudiziali, concordati con gli Uffici Tecnici Erariali o, di contro, decisioni delle commissioni competenti a giudicare sui ricorsi avversi alle valutazioni dell'Agenzia del Territorio, perizie extragiudiziali giurate, ecc.... Parimenti utilizzabili tutte le quotazioni immobiliari recensite ed analizzate dalle principali riviste e pubblicazioni in materia. Nel caso in esame, come peraltro suffragato dalla totalità della dottrina estimativa e dalla giurisprudenza in materia, il percorso estimativo in itinere si svilupperà secondo procedura affine al Market Comparison Approach [MCA]. Nella pratica estimativa tale metodo di stima si colloca al primo posto, seguito dall'Income Capitalization Approach ed a seguire dal Cost Approach. Conformemente agli International Valuation Standards, come detto, per il corrente caso si è adottato il metodo di stima di confronto del mercato (Market Oriented) con procedimento estimativo diretto comparativo, opportunamente calibrato con il fattore "*Imbalance Valore Prezzo*", quale divergenza che intercorre tra il valore intrinseco del bene ed il suo prezzo di assorbimento sul mercato. Metodo finalizzato a determinare il valore di mercato di un bene attraverso il prezzo rilevato per immobili dalle simili caratteristiche registrati nell'ultimo periodo, ubicati nella medesima zona (tassello urbanistico), ovvero in zone limitrofe in cui sono noti i valori od i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Comune di Cengio, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Comparabilità Italia, Borsino Immobiliare Pro, Mercato Immobiliare, Requot, OMI Agenzia delle Entrate Geopoi, Banca d'Italia, ISTAT, Nomisma e Scenari Immobiliari.

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	114,63	0,00	59.842,08	59.842,08
				59.842,08 €	59.842,08 €

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione: **€. 8.976,31**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.865,77**

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: **€. 50.865,77**

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: **€. 38.149,33**

data 05/11/2025

il tecnico incaricato
Lorenzo Aicardi

