TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

39/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Ferretti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/08/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Pietro Pagliaro

CF:PGLPTR76S02I480V
con studio in ALBISOLA MARINA (SV) Piazza Sant'Antonio 10A
telefono: 3929981494
email: infogpingegneria@gmail.com
PEC: pietro.pagliaro0@ingpec.eu

Firmato Da: PIETRO PAGLIARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178e534d58e8a232504b3191675e751f

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **immobile per usi commerciali** a ALBENGA Viale VIII Marzo 12, della superficie commerciale di **343,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Immobile ad uso commerciale, attualmente adibito ad attività poliambulatoriale, inserito nell'ambito di un complesso edilizio civile, ad uso residenziale e commerciale, denominato Condominio *** DATO OSCURATO *** , sito in Albenga, edificato negli anni ottanta.

L'unità immobiliare si sviluppa interamente al piano terreno ed ha accesso indipendente con numero civico 12. Il bene è munito di impianto autonomo di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria.

Alla data del soprallugo non è stato possibile visitare la centrale termica. *** DATO OSCURATO ***

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 3,50 m.Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 1142 sub. 205 (catasto fabbricati), sezione urbana ALB, indirizzo catastale: Viale 8 Marzo n. 20 Piano T, piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 10/12/2024 Pratica n. SV0086302 in atti dal 10/12/2024 aggiornamento planimetrico (n. 86302.1/2024) Notifica effettuata con protocollo n. SV0089098 del 13/12/2024
  Coerenze: (dai documenti in atti, dalla documentazione catastale, dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico, dai titoli di provenienza e dal sopralluogo in sito) porticato, corte esterna su due lati, ancora corte esterna e porticato tutti ricadenti sul mappale 1142 del foglio 14 della sez. alb
  L'immobile in esame è stato censito all'impianto meccanografico catastale datato 30-6-1987, a seguito di denuncia di nuova costituzione urbana n. 1326-A/87 del 19-5-1987 (con relativo tipo mappale n. 7316 del 16-10-1986 riguardante la particella 1142 ente urbano all'epoca di mq. 5545 ed in oggi di mq. 5180), con questi dati censuari e di classamento: -Sezione ALB, foglio 14 mappale 1142 sub 205, Viale VIII Marzo paino T, con classamento automatico in cat. C/1 classe 5 mq. 353, in atti meccanizzati catastali dal 17-9-1990. Successivamente il suddetto immobile è stato oggetto di: -denuncia di variazione toponomastica num. 8200.1/2004 del 15-4-2004 Pratica n. SV0065046, senza tuttavia variazione di indirizzo, sempre "Viale VIII Marzo, piano T"; -denuncia di variazione per aggiornamento planimetrico num. 78724.1/2024 del 7-11-2024 Pratica n. SV007824, per acquisizione agli atti meccanizzati della planimetria catastale; -denuncia di variazione precedente per diversa distribuzione spazi interni num. 116-B.1/1989 del 4-2-1989 – Pratica n. SV008424, ma in atti meccanizzati catastali dal 6-12-2024 (= dopo l'aggiornamento planimetrico), con cui l'immobile in oggetto è stato classificato in categoria D/8 con rendita di Euro 4.230,00, come attualmente, con relativo aggiornamento planimetrico n. 86302.1/2024 del 10-12-2024 Pratica n. SV0086302, unicamente per acquisizione agli atti meccanizzati della relativa planimetria catastale; -denuncia di variazione toponomastica num. 111296.1/2025 del 3-10-2025 Pratica

Firmato Da: PIETRO PAGLIARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178e534d58e8a232504b3191675e751f

n. SV0111296, con cui l’indirizzo è stato variato da “Viale VIII Marzo, piano T” a “Viale Otto Marzo n. 20, piano T”

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**343,03 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 458.400,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 384.434,59**
Data di conclusione della relazione:	**28/08/2026**

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 15/03/1990, con scadenza il 31/08/2031, registrato il 15/03/1990 a Albenga ai nn. 257 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 30.776,36 euro (rif. ultima proroga del contratto).
Il suddetto contratto scritto di locazione, stipulato in data 15/03/1990 tra la società esecutata e l'allora *** DATO OSCURATO *** è stato successivamente registrato nuovamente presso l'Ufficio delle Entrate di Albenga in data 28/11/2006 ai numeri 629 serie 3T, con comuniczione di registrazione trasmessa con protocollo utente n. 1409.

Dalla ricevuta della suddetta registrazione del contratto di locazione del 2006 si rileva altresì quanto segue.

Dati del contratto: soggetto IVA, durata dal 01/09/1989 al 31/08/2007, corrispettivo annuo pari ad euro 34.631,48.

Infine lo scrivente riporta che il contratto di locazione in esame è stato in ultimo prorogato in data 11 settembre 2025 sino alla data del 31 agosto 2031, con corrispettivo annuo pari ad euro 30.776,36 euro.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamento delle trascrizioni e delle iscrizioni alla data del 13 luglio 2026 (ripetuta l'ispezione ipotecaria - elenco sintetico delle formalità per immobile in data 24 agosto 2026) in base alle risultanze dell'Agenzia delle Entrate (già Ufficio del Territorio di Savona) - Servizi di Pubblicità Immobiliare Sezione di Finale Ligure - provenienza ultraventennale e Servizi Catastali.

PREGIUDIZI (IPOTECHE, PIGNORAMENTI, SEQUESTRI. DOMANDE GIUDIZIALI)

Premesso che risultano annotate di cancellazione totale le seguenti due iscrizioni, in ogni caso non rinnovate e quindi anche ampiamente prescritte, e precisamente:

Firmato Da: PIETRO PAGLIARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178e534d58e8a23250 4b3191675e751f

- l'ipoteca iscritta a Finale Ligure in data 16 luglio 1996 al reg. gen. 5442 e reg. part. 596, a seguito di atto concesso a garanzia di finanziamento a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** di Albenga in data 12-7-1996 rep. 62978, risulta annotata di CANCELLAZIONE TOTALE con formalità eseguita in data 16 novembre 2001 al reg. part. 1164;

- l'ipoteca iscritta a Finale Ligure in data 13 dicembre 2000 al reg. gen. 11339 e reg. part. 1697, a seguito di atto concesso a garanzia di mutuo a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** di Albenga in data 6-12-2000 rep. 79267, risulta annotata di COMUNICAZIONE n. 1295 del 2-9-2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19-6-2007, con relativa cancellazione totale eseguita in data 21-10-2008, ai sensi dell'art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993, cosiddetta Legge Bersani.

Ciò premesso, lo scrivente perito estimatore rileva che l'immobile in oggetto **risulta attualmente gravato da otto formalità pregiudizievoli** (= due ipoteche volontarie da atti di mutuo, tre ipoteche volontarie da costituzione, due ipoteche legali/esattoriali derivanti da Ruolo/avviso di addebito esecutivo ed il pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva), come a seguito descritto.

1) Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Ufficio del Territorio – ex Conservatoria RR. II.) di Finale Ligure in data 22 giugno 2007 al reg. gen. 9506 e reg. part. 1823, a seguito di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** di Albenga rep. 77.908/14.399 in data 19 giugno 2007.

Si riprota dalla nota di iscrizione volontaria quanto segue.

Oggetto: immobile sito in Comune di ALBENGA (SV) e così censito al Catasto Fabbricati (codice Comune A145):
-Sezione urbana ALB, foglio 14 mappale 1142 sub. 205, nat. C1 – negozi e botteghe, consistenza: 353 metri quadrati, Viale VIII Marzo civ.

Dalla Sezione "D" nota nota di iscrizione volontaria si riporta:

"[...]

LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI ESSERE A CONOSCENZA E DI ACCETTARE, ASSUMENDONE OGNI ALTRO MAGGIOR ONERE RELATIVO, CHE LE RATE DI AMMORTAMENTO SIANO SOGGETTE A VARIABILITA' PER EFFETTO DELL'ADEGUAMENTO DEL TASSO D'INTERESSE DEL MUTUO CON DECORRENZA DAL 1 GENNAIO E DAL 1 LUGLIO DI OGNI ANNO, CHE LA BANCA E' AUTORIZZATA AD EFFETTUARE, SENZA OBBLIGO DI PREAVVISO. L'INTERESSE ANNUO NOMINALE, CALCOLATO SUL NUMERO DI GIORNI DI CALENDARIO EFFETTIVAMENTE TRASCORSI CON DIVISORE 360, SARA' COSTITUITO DA: A) UNA COMPONENTE FISSA PARI ALL'1,500% ANNUO; B) UNA COMPONENTE VARIABILE CORRISPONDENTE AL TASSO D'INTERESSE MEDIO DEL MESE DELL'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) SEI MESI LETTERA RILEVATO GIORNALMENTE ALLE ORE 11 (ORA DELL'EUROPA CENTRALE) DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR E RISULTANTE ALLA PAGINA ATICFOREX06 DEL CIRCUITO REUTERS (O ALLA PAGINA O SISTEMA CHE EVENTUALMENTE POTRA' SOSTITUIRE TALE METODO DI DIFFUSIONE TELEMATICA) E DI NORMA PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE", ARROTONDATO ALLO 0,05% PIU' VICINO. PER IL PRIMO SEMESTRE SOLARE VERRA' PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO EURIBOR A SEI MESI, COME SOPRA DETERMINATA, DEL MESE DI DICEMBRE DELL'ANNO PRECEDENTE, PER IL SECONDO SEMESTRE SOLARE VERRA' PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO EURIBOR A SEI MESI DEL MESE DI GIUGNO DELLO STESSO ANNO. PER IL SEMESTRE IN CORSO IL VALORE DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE E' PARI AL 3,800%. QUALORA PER QUALSIASI MOTIVO INDIPENDENTE DALLA VOLONTA' DELLE PARTI CONTRAENTI IL PRESENTE ATTO, VENISSE A MANCARE, IN VIA TEMPORANEA O IN VIA DEFINITIVA, LA DISPONIBILITA' DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO SOPRA INDICATO, LA BANCA MUTUANTE CONCORDERA' CON LA PARTE MUTUATARIA LA PROSECUZIONE DELL'AMMORTAMENTO DEL DEBITO RESIDUO ALLE CONDIZIONI CHE ALL'EPOCA DELL'EVENTO LA BANCA STESSA APPLICHERA' AD OPERAZIONI ANALOGHE, FERMA RESTANDO LA FACOLTA' DELLA PARTE MUTUATARIA DI NON ACCETTARLE E, IN TAL

Firmato Da: PIETRO PAGLIARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178e534d58e8a23250 4b3191675e751f

CASO, IL SUO DIRITTO A RECEDERE DAL PRESENTE CONTRATTO, RIMBORSANDO ANTICIPATAMENTE L'ALLORA DEBITO RESIDUO AL TASSO ED ALLE CONDIZIONI TUTTE PRIMA VIGENTI. LA BANCA MUTUANTE, ENTRO 15 GIORNI DALLA SCADENZA DELLA PRIMA RATA SUCCESSIVA ALLA CESSAZIONE DEL PARAMETRO, COMUNICHERA' PER ISCRITTO ALLA PARTE MUTUATARIA LE NUOVE CONDIZIONI, E LA STESSA, ENTRO I SUCCESSIVI 15 GIORNI DAL RICEVIMENTO, AVRA' DIRITTO A COMUNICARE IL RECESSO SUDDETTO, IN DIFETTO LE NUOVE CONDIZIONI SI INTENDERANNO ACCETTATE. LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE IN *** DATO OSCURATO *** .SI INVOCANO LE AGEVOLAZIONI DI CUI AL DPR 29.9.73, N. 601.

[...]"

---

2) Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Ufficio del Territorio – ex Conservatoria RR. II.) di Finale Ligure in data 16 marzo 2011 al reg. gen. 3119 e reg. part. 437, a seguito di atto di concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** di Albenga rep. 107.104/23.017 in data 10 marzo 2011.

Oggetto: immobile sito in Comune di ALBENGA (SV) e così censito al Catasto Fabbricati (codice Comune A145):
-Sezione urbana ALB, foglio 14 mappale 1142 sub. 205, nat. C1 – negozi e botteghe, consistenza: 353 metri quadrati, Viale VIII Marzo civ.-

Si riporta dalla Sezioen "D" della nota di iscrizione volontaria quanto segue.

"[...]

LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA, PER SE' E SUCCESSORI E PER GLI AVENTI CAUSA, IN VIA SOLIDALE ED INDIVISIBILE, A RESTITUIRE ALLA BANCA LA SOMMA COME SOPRA MUTUATALE MEDIANTE PAGAMENTO DI N. 20 RATE SEMESTRALI SCADENTI IL 30 GIUGNO ED IL 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO, DA CORRISPONDERSI IN QUOTE MENSILI NON SCONTATE PARI 10
CIASCUNA AD UN SESTO DI DETTE RATE SEMESTRALI E SCADENTI L'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE. L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO AVRA' INIZIO DAL 1 LUGLIO 2011 PER CUI LA PRIMA SEMESTRALITA' SCADRA' IL 31 DICEMBRE 2011 E, IN CASO DI RATA SEMESTRALE IN QUOTE MENSILI, LA PRIMA QUOTA MENSILE IL 31 LUGLIO 2011. PER IL PERIODO INTERCORRENTE DALLA DATA ODIERNA AL 30 GIUGNO 2011 LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A CORRISPONDERE GLI INTERESSI SULLA SOMMA COME SOPRA MUTUATALE AL TASSO INIZIALE DEL 3,65% ANNUALE. PER OGNI SUCCESSIVO SEMESTRE, OGNI RATA SARA' COMPRENSIVA DI UNA QUOTA DI AMMORTAMENTO DEL CAPITALE E DI UNA QUOTA INTERESSI: LA QUOTA CAPITALE VIENE DETERMINATA SECONDO IL PIANO DI RIENTRO CHE, OMESSANE LA LETTURA E PREVIA VIDIMAZIONE DELLE PARTI CONTRAENTI E DI ME NOTAIO SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "C", MENTRE LA QUOTA INTERESSI SARA' SUSCETTIBILE DI VARIAZIONI IN DIPENDENZA DEL VARIARE DELLA MISURA DEL TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO CALCOLATO SUL NUMERO DI CALENDARIO EFFETTIVAMENTE TRASCORSI CON DIVISORE 360 CORRISPONDENTE AL TASSO SEMESTRALE COSTITUITO DA: A) UNA COMPONENTE FISSA PARI ALL'1,1750% SEMESTRALE; B) UNA COMPONENTE VARIABILE CORRISPONDENTE AL TASSO DI INTERESSE SEMESTRALE PARI ALLA META' DEL TASSO MEDIO DEL MESE DELL'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFE-RED RATE) 6 MESI, RILEVATO GIORNALMENTE ALLE ORE 11 (ORA DELL'EUROPA CENTRALE) DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR E RISULTANTE DALLA PAGINA ATICFO-REX06 DEL CIRCUITO REUTERS, (O ALLA PAGINA O SISTEMA CHE EVENTUALMENTE POTRA' SOSTITUIRE TALE METODO DI DIFFUSIONE TELEMATICA) E DI NORMA PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE", ARROTONDATO ALLO 0,005% PIU' VICINO. PER IL PRIMO SEMESTRE VERRA' PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO EURIBOR A SEI MESI, COME SOPRA DETERMINATA, DEL MESE DI DICEMBRE DELL'ANNO PRECEDENTE, PER IL

Firmato Da: PIETRO PAGLIARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178e534d58e8a232504b3191675e751f

SECONDO SEMESTRE SOLARE VERRA' PRESO A BASE LA MEDIA DEL TASSO EURIBOR A SEI MESI DAL MESE DI GIUGNO DELLO STESSO ANNO. PER IL SEMESTRE IN CORSO IL VALORE DEL SUDDETTO PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE (OVVERO EURIBOR 6 MESI) E' PARI AL 1,300% QUALORA, PER QUALSIASI MOTIVO INDIPENDENTEMENTEDALLA VOLONTA' DELLE PARTI CONTRAENTI IL PRESENTE ATTO, VENISSE A MANCARE, IN VIA TEMPORANEA O IN VIA DEFINITIVA, LA DISPONIBILITA' DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO SOPRA INDICATO, LA BANCA MUTUANTE CONCORDERA' CON LA PARTE MUTUATARIA LA PROSECUZIONE DELL'AMMORTAMENTO DEL DEBITO RESIDUO ALLE CONDIZIONI CHE ALL'EPOCA DELL'EVENTO LA BANCA STESSA APPLICHERA' AD OPERAZIONI ANALOGHE, FERMA RESTANDO LA FACOLTA' DELLA PARTE MUTUATARIA DI NON ACCETTARLE E, IN TAL CASO, IL SUO DIRITTO A RECEDERE DAL PRESENTE CONTRATTO, RIMBORSANDO ANTICIPATAMENTE L'ALLORA DEBITO RESIDUO AL TASSO E ALLE CONDIZIONI TUTTE PRIMA VIGENTI. CON ANTICIPO DI ALMENO 30 GIORNI RISPETTO ALLA SCADENZA DELLA PRIMA RATA DA CALCOLARSI CON L'APPLICAZIONE DEL NUOVO PARAMETRO DI RIFERIMENTO, LA BANCA MUTUANTE COMUNICHERA' PER ISCRITTO LE NUOVE CONDIZIONI ALLA PARTE MUTUATARIA CHE POTRA' ESERCITARE IL DIRITTO DI RECESSO ENTRO 60 GIORNI DALLA DATA DI RICEVIMENTO DELLA COMUNICAZIONE. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO ALLE RISPETTIVE SCADENZE DI QUANTO DOVUTO ALLA BANCA MUTUANTE IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO DOVRANNO ESSERE CORRISPOSTI CON DECORRENZA DALLE SCADENZE STESSE SUI RELATIVI IMPORTI GLI INTERESSI MORATORI NELLA MISURA DI CUI ALL'ART. 6 DEL CAPITOLATO COME SOPRA ALLEGATO AL PRE-SENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "B". SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE IN *** DATO OSCURATO *** . SI INVOCANO LE AGEVOLAZIONI DI CUI AL DPR 29.9.73, N. 601.

[...]"

---

3) Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da avviso di addebito esecutivo **iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Ufficio del Territorio – ex Conservatoria RR. II.) di Finale Ligure in data 13 maggio 2022 al reg. gen. 6127 e reg. part. 693**, a seguito di atto dell' *** DATO OSCURATO *** rep. 2963/10322 in data 12 maggio 2022.

Oggetto della nota di iscrizione legale/esattoriale: immobile sito in Comune di ALBENGA (SV) e così censito al Catasto Fabbricati (codice Comune A145):
-Sezione urbana ALB, foglio 14 mappale 1142 sub. 205, nat. C1 – negozi e botteghe, consistenza: 353 metri quadrati.

Dalla Sezioen "D" della nota di iscrizione legale/esattoriale si riporta:

"[...]

GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI,SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 10376202200000137000,DATANOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 15022022 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40320190001898740000, ANNO: 2019, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 740000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09122019 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40320190001947967000, ANNO: 2019, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 740000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09122019 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40320210000059629000, ANNO: 2021, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 740000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09102021 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40320210000070747000, ANNO:

Firmato Da: PIETRO PAGLIARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178e534d58e8a232504b3191675e751f

2021, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 740000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09102021.

[...]"

Lo scrivente precisa che all'epoca della iscrizione di cui sopra l'immobile in oggetto risultava catastalmente di fatto già censito con gli stessi dati censuari, ma in categoria D/8 in forza della denuncia di variazione per diversa distribuzione spazi interni num. 116-B.1/1989 del 4-2-1989 – Pratica n. SV008424, ma tuttavia detta denuncia di variazione è risultata agli atti meccanizzati catastali solo dalla data del 6-12-2024 e pertanto successivamente alla iscrizione legale/esattoriale sopra relazionata. Le stesse dette precisazioni valgono anche per le precedenti prime due ipoteche volontarie, sopra relazionate ai nn. 1 e 2.

---

4) Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Ufficio del Territorio – ex Conservatoria RR. II.) di Finale Ligure in data 16 settembre 2025 al reg. gen. 10849 e reg. part. 1096, a seguito di atto di costituzione di ipoteca volontaria a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** rep. 100.139/31.032 in data 11 settembre 2025.

Dalla nota di iscizione di ipoteca volontaria si riporta l'oggetto.

Oggetto: immobile sito in Comune di ALBENGA (SV) e così censito al Catasto Fabbricati (codice Comune A145):
-Sezione urbana ALB, foglio 14 mappale 1142 sub. 205, nat. D8 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali, consistenza: --, Viale VIII Marzo civ. –, piano T

---

5) Ipoteca volontaria iscritta in pari grado della seguente (vedi infra n. 6) presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Ufficio del Territorio – ex Conservatoria RR. II.) di Finale Ligure in data 24 settembre 2025 al reg. gen. 11137 e reg. part. 1126, a seguito di atto di costituzione di ipoteca volontaria a rogito *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** rep. 100.162/31.050 in data 18 settembre 2025.

Dalla nota di costituzione di iscrizione volontaria si riporta.

Oggetto: immobile sito in Comune di ALBENGA (SV) e così censito al Catasto Fabbricati (codice Comune A145):
-Sezione urbana ALB, foglio 14 mappale 1142 sub. 205, nat. D8 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali, consistenza: --, Viale VIII Marzo civ. –, piano T.

Dalla Sezione "D" della nota di costituzione dell'iscrizione volontaria:

"[...]

LA PRESENTE ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA VIENE ISCRITTA IN PARI GRADO, GIUSTA L'ART. 2853 DEL CODICE CIVILE, ALL'ISCRIZIONE A FAVORE DEL SIGNOR *** DATO OSCURATO ***

[...]"

---

6) Ipoteca volontaria iscritta in pari grado della precedente (vedi num. 5) presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Ufficio del Territorio – ex Conservatoria RR. II.) di Finale Ligure in data 24 settembre 2025 al reg. gen. 11137 e reg. part. 1127, a seguito di stesso atto di costituzione di ipoteca volontaria a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** rep. 100.162/31.050 in data 18 settembre 2025.

Oggetto: immobile sito in Comune di ALBENGA (SV) e così censito al Catasto Fabbricati (codice Comune A145):
-Sezione urbana ALB, foglio 14 mappale 1142 sub. 205, nat. D8 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali, consistenza: --, Viale VIII Marzo civ. –, piano T.

Si riprota dalla Sezione "D" della nota di costituzione di ipoteca volontaria :

Firmato Da: PIETRO PAGLIARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178e534d58e8a232504b3191675e751f

"[...]

LA PRESENTE ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA VIENE ISCRITTA IN PARI GRADO, GIUSTA L'ART. 2853 DEL CODICE CIVILE, ALL'ISCRIZIONE A FAVORE DEL SIGNOR *** DATO OSCURATO ***

[...]"

---

7) Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo **iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Ufficio del Territorio – ex Conservatoria RR. II.) di Finale Ligure in data 25 settembre 2025 al reg. gen. 11216 e reg. part. 1134**, a seguito di atto dell' *** DATO OSCURATO *** rep. 3791/10325 in data 24 settembre 2025.

Si riporta dalla nota di iscrizione legale/esattoriale quabti segue.

Oggetto: immobile sito in Comune di ALBENGA (SV) e così censito al Catasto Fabbricati (codice Comune A145):
-Sezione urbana ALB, foglio 14 mappale 1142 sub. 205, nat. D8 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali.

Dalla Sezione "D" della nota di iscrizione legale/esattoriale:

"[...]

GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI,SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL *** DATO OSCURATO *** . PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116,COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 10376202500000784000,DATANOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 26062025 NUMERO AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO: TL9031100144/2022, ANNO: 2022, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TL9 , TIPO UFFICIO: 7, DATAESECUTORIETA: 22022022 NUMERO DI RUOLO: 250062, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 14012015 NUMERO DI RUOLO: 250296, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 05082015 NUMERO DI RUOLO: 250013, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 18122015 NUMERO DI RUOLO: 250033, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 20122016 NUMERO DI RUOLO: 250088, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 12022019 NUMERO DI RUOLO: 250245, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 17092019 NUMERO DI RUOLO: 550032, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 28022019 NUMERO DI RUOLO: 250167, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 31032020 NUMERO DI RUOLO: 250186, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 15042020 NUMERO DI RUOLO: 250202, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 15062020 NUMERO DI RUOLO: 400015, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 05032020 NUMERO DI RUOLO: 550004, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 19122019 NUMERO DI RUOLO: 550081, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 10022020 NUMERO DI RUOLO: 550170, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 30062020 NUMERO DI RUOLO: 233, ANNO DEL

Firmato Da: PIETRO PAGLIARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178e534d58e8a232504b3191675e751f

RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 19072021 NUMERO DI RUOLO: 250046, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 13012021 NUMERO DI RUOLO: 250083, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 08022021 NUMERO DI RUOLO: 550048, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 15112021 NUMERO DI RUOLO: 550054, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 22112021 NUMERO DI RUOLO: 550075, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 30112021 NUMERO DI RUOLO: 250149, ANNO DEL RUOLO: 2022, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 25052022 NUMERO DI RUOLO: 250341, ANNO DEL RUOLO: 2022, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 31082022 NUMERO DI RUOLO: 250210, ANNO DEL RUOLO: 2023, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 06032023 NUMERO DI RUOLO: 250406, ANNO DEL RUOLO: 2023, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 15052023 NUMERO DI RUOLO: 250445, ANNO DEL RUOLO: 2023, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 08062023 NUMERO DI RUOLO: 250458, ANNO DEL RUOLO: 2023, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 12062023 NUMERO DI RUOLO: 250476, ANNO DEL RUOLO: 2023, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 27062023 NUMERO DI RUOLO: 550024, ANNO DEL RUOLO: 2023, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 14022023 NUMERO DI RUOLO: 149, ANNO DEL RUOLO: 2024, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 13052024 NUMERO DI RUOLO: 250050, ANNO DEL RUOLO: 2024, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 13122023 NUMERO DI RUOLO: 250060, ANNO DEL RUOLO: 2024, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 20122023 NUMERO DI RUOLO: 250139, ANNO DEL RUOLO: 2024, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 12012024 NUMERO DI RUOLO: 250254, ANNO DEL RUOLO: 2024, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 09022024 NUMERO DI RUOLO: 250430, ANNO DEL RUOLO: 2024, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 18102024 NUMERO DI RUOLO: 550056, ANNO DEL RUOLO: 2024, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 28022024 NUMERO DI RUOLO: 550193, ANNO DEL RUOLO: 2024, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 15112024 NUMERO DI RUOLO: 250001, ANNO DEL RUOLO: 2025, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 06122024 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40320140001439901000, ANNO: 2014, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 740000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09122014 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40320160001883229000, ANNO: 2016, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 740000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09122016 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40320170000057172000, ANNO: 2017, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 740000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24052017 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40320180001099462000, ANNO: 2018, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 740000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24082018 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40320180001209143000, ANNO: 2018, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 740000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24112018 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40320190000903741000, ANNO: 2019, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 740000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24092019 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40320220000077707000, ANNO: 2022, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 740000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24052022 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40320220001261938000, ANNO: 2022, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 740000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09122022 NUMERO

Firmato Da: PIETRO PAGLIARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178e534d58e8a232504b3191675e751f

AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40320230000047459000, ANNO: 2023, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 740000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24052023 NUMERO DI RUOLO: 46, ANNO DEL RUOLO: 2022, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 17400 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25062022 NUMERO DI RUOLO: 51, ANNO DEL RUOLO: 2023, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 17400 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25062023 NUMERO DI RUOLO: 133, ANNO DEL RUOLO: 2023, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 17400 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10122023 NUMERO DI RUOLO: 201, ANNO DEL RUOLO: 2025, CODICE ENTE: 12395, CODICE UFFICIO: VIOLAM, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23102024 NUMERO DI RUOLO: 1630, ANNO DEL RUOLO: 2024, CODICE ENTE: 18663, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 02072024.

[...]"

---

8) Verbale di pignoramento immobili, notificato dagli 'Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Savona in data 23 marzo 2026 cron./rep. 1185/2026, **trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Ufficio del Territorio – ex Conservatoria RR. II.) di Finale Ligure in data 2 aprile 2026 al reg. gen. 3970 e reg. part. 3383**.

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:

Convenzione urbanistica sostitutiva delle precedenti convenzioni indicate nelle premesse agli atti di provenienza, stipulata il 28/06/2005 a firma di Notaio Ermanno Corallo di Albenga ai nn. 8.607 di raccolta e 66.496 di repertorio di repertorio, registrata il 25/07/2005 a Albenga ai nn. 3906 serie 1T, trascritta il 26/07/2005 a Finale Ligure ai nn. reg. gen. 10411/reg. part. 6476 e reg. gen. 10492/ reg. part. 6557, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di "Convenzione di cessione in proprietà di area già concessa in diritto di superficie (art. 31 comma 45 della legge 23 dicembre 1998 n. 448) e sostituzione con convenzione ex comma 46 della legge 448/1998"

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/06/2007 a firma di Notaio Basso Luciano di Albenga ai nn. 14.399 di raccolta e 77.908 di repertorio, iscritta il 22/06/2007 a Finale Ligure ai nn. reg. gen. 9506 e reg. part. 1823, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 1.400.000,00 euro.
Importo capitale: 700.000,00 euro.
Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 10/03/2011 a firma di Notaio Navone Angelo di Albenga rep ai nn.

Firmato Da: PIETRO PAGLIARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178e534d58e8a23250 4b3191675e751f

23.017 di raccolta e 107.104 di repertorio, iscritta il 16/03/2011 a Finale Ligure ai nn. reg. gen. 3119 e reg. part. 437, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 380.000,00 euro.
Importo capitale: 190.000,00 euro.
Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 12/05/2022 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma ai nn. 2963/10322 di repertorio, iscritta il 13/05/2022 a Finale Ligure ai nn. reg. gen. 6127 e reg. part. 693, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da da avviso di addebito esecutivo.
Importo ipoteca: 208.980,08 euro.
Importo capitale: 104.490,04 euro

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/09/2025 a firma di Notaio Basso Luciano di Albenga ai nn. 100.139/31.032 di repertorio, iscritta il 16/09/2025 a Finale Ligure ai nn. reg. gen. 10849 e reg. part. 1096, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di costituzione di ipoteca volontaria.
Importo ipoteca: 50.000,00 euro.
Importo capitale: 42.275,15 euro

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/09/2025 a firma di Notaio Basso Luciano di Albenga ai nn. 100.162/31.050 di repertorio, iscritta il 24/09/2025 a Finale Ligure ai nn. reg. gen. 11137 e reg. part. 1126, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di costituzione di ipoteca volontaria.
Importo ipoteca: 75.000,00 euro.
Importo capitale: 65.242,67 euro

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/09/2025 a firma di Notaio Basso Luciano di Albenga ai nn. 100.162/31.050 di repertorio, iscritta il 24/09/2025 a Finale Ligure ai nn. reg. gen. 11137 e reg. part. 1127, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di costituzione di ipoteca volontaria.
Importo ipoteca: 75.000,00 euro.
Importo capitale: 58.518,28 euro

ipoteca **legale**, stipulata il 24/09/2025 a firma di dell'Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma ai nn. 3791/10325 di repertorio, iscritta il 25/09/2025 a Finale Ligure ai nn. reg. gen. 11216 e reg. part. 1134, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Agenzia delle Entrate Riscossione.
Importo ipoteca: 5.760.044,72 euro.
Importo capitale: 2.880.022,36 euro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 23/03/2026 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 1185/2026 di repertorio, trascritta il 02/04/2026 a Finale Ligure ai nn. reg. gen. 3970 e reg. part. 3383., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato dagli 'Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Savona in data 23 marzo 2026 cron./rep. 1185/2026

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

Firmato Da: PIETRO PAGLIARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178e534d58e8a232504b3191675e751f

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 2.140,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 5.205,41**
Millesimi condominiali:	**70,65**

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare in esame ricade nell'ambito di un complesso edilizio a destinazione d'uso residenziale e comemrciale, denominato condominio " *** DATO OSCURATO *** .

I dati inerenti alla gestione condominiale del bene in esame sono stati aggiornati e offerti allo scrivente in data 29 giugno 2026 e sono riferiti al documento di riparto preventivo anno 2025 - 2026, allegato alla presnete perizia di stima.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Aggiornamento delle trascrizioni e delle iscrizioni alla data del 13 luglio 2026 (ripetuta l'ispezione ipotecaria - elenco sintetico delle formalità per immobile in data 24 agosto 2026) in base alle risultanze dell'Agenzia delle Entrate (già Ufficio del Territorio di Savona) - Servizi di Pubblicità Immobiliare Sezione di Finale Ligure - provenienza ultraventennale e Servizi Catastali

ATTUALE PROPRIETRIO

*** DATO OSCURATO *** (ora in liquidazione), con sede in Albenga (SV), c.f. *** DATO OSCURATO ***

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

L'immobile oggetto del pignoramento in esame è pervenuto in capo alla società *** DATO OSCURATO *** , con sede in Albenga (SV), c.f. *** DATO OSCURATO *** , in forza dei seguenti due rogiti e precisamente:

1A) per avere acquistato dapprima il diritto di superficie (ovvero di proprietà superficiaria), anche se non espressamente indicato nell'atto in appresso relazionato, se non per il richiamo agli atti di convenzione intervenuti tra la società [redacted] ed il Comune di Albenga (= che rimane pertanto all'epoca proprietario dell'area) citati nella premessa stessa dell'atto , per **atto di "Compravendita di locale di Edilizia Convenzionata"** ricevuto dal Notaio *** DATO OSCURATO *** di Albenga in data 3 agosto 1989 rep. 32.514 (dal titolo: racc. 3.319), registrato ad Albenga in data 11-8-1989 al n. 2336 serie 1V e **trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II) di Finale Ligure in data 09 agosto 1989 al reg. gen. 7203 e reg. part. 5321**.

Contro la Società:
-" *** DATO OSCURATO *** .", con sede in *** DATO OSCURATO *** , capitale sociale lire 3.000.000.000, interamente versato, iscritta al Tribunale di Savona al n. *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO *** ; [dal titolo: rappresentata in atto dal Sig. *** DATO OSCURATO *** , nella sua qualità di Amministratore delegato e legale rappresentante della Società].
A favore della Società:
-" *** DATO OSCURATO *** " con sede in *** DATO OSCURATO *** , iscritta presso la Cancelleria del Tribunale di Savona al *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO *** ; [dal titolo: rappresentata in atto dal Signor *** DATO OSCURATO *** , nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione.]

Si riporta dalla nota di trascrizione:

"[...]

"PREMESSO

Firmato Da: PIETRO PAGLIARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178e534d58e8a232504b3191675e751f

-che la “ *** DATO OSCURATO *** .” è il soggetto attuatore del secondo settore del Piano di Zona di edilizia economico e popolare di Via Dalmazia, in Comune di Albenga, adottato con deliberazione del Consiglio comunale in data 20 ottobre 1978 n. 274 ed approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale in data 24 ottobre 1979 n. 1385;
-che tale intervento edilizio è disciplinato dalla convenzione stipulata con il Comune di Albenga ai sensi dell’articolo 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 ed articolo 46 della legge 5 agosto 1978 n. 457, ricevuta dal Segretario comunale dello stesso Comune in data 19 ottobre 1979 n. 1298 di Repertorio degli atti comunali, registrata il 7 novembre 1979 al n. 4039 e trascritta il 19 novembre 1979 ai numeri 6932 part. 8384 d’ord., quale convenzione è stata confermata e successivamente modificata con atti da me Notaio rispettivamente ricevuti in data 17 gennaio 1980 n. 25 di Repertorio, in data 8 maggio 1982 n. 2440 di Repertorio ed in data 24 maggio 1983 n. 5294 di Repertorio, registrati rispettivamente il 5 febbraio 1980 al n. 450, il 17 maggio 1982 al n. 1440 ed il 13 giugno 1983 al n. 1683, trascritti il 13 febbraio 1980 ai numeri 972 part. 1211 d’ord. (con ritrascrizione in data 1^ aprile 1982 ai numeri 1823 part. 2300 d’ord.), il 14 maggio 1982 ai numeri cas. 3335 d’ord. art. 2624 part. ed il 17 giugno 1983 ai numeri cas. 4315 d’ord. art. 3491 part. (con ritrascrizione in data 17 marzo 1984 ai numeri 2166/1801), successivo atto ricevuto da me Notaio in data 26 gennaio 1984, n. 6771 di Repertorio, registrato ad Albenga il 27 gennaio1984 al n. 431, trascritto l’11 febbraio 1984 ai numeri cas. 1332 d’ord. art.1170 part. ed infine con atto da me ricevuto in data 27 giugno 1988 n. 27.591 di Repertorio, registrato ad Albenga il 14 luglio 1988 al numero 872, trascritto il 16 luglio 1988 ai numeri cas. 6117 d’ord. art. 4517 part.;
-che quanto venduto è stato edificato in conformità della concessione edilizia rilasciata in data 5 novembre 1983 e successiva variante in data 16 gennaio 1987, e successivamente non sono state eseguite opere edilizie necessitanti di concessione edilizia in sanatoria; l’abitabilità è stata concessa con provvedimento del Sindaco in data 5 luglio 1989;
-il Signor *** DATO OSCURATO *** [nella sua qualità di Amministratore delegato e legale rappresentante della Società “ *** DATO OSCURATO *** .”] dichiara sotto la propria personale responsabilità anche penale ai sensi della legge 4 gennaio 1968 n. 15 che il reddito dell’immobile urbano oggetto del presente atto non è stato dichiarato nell’ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna in quanto trattasi di immobili non produttivi di redditi fondiari ai sensi dell’art. 40 del T.U. 917/1986;

CIO’ PREMESSO
Che costituisce parte sostanziale ed integrante del presente atto, convengono e stipulano quanto segue:
la Società “ *** DATO OSCURATO *** ”, come sopra rappresentata, accetta ed acquista il seguente bene immobile sito in Comune di Albenga (provincia di Savona), nel complesso immobiliare di edilizia convenzionata del secondo settore del Piano di Zona di Edilizia economico e popolare di Via Dalmazia, di compendio del condominio “MIMOSA”, ancora senza civico numero, in Viale VIII Marzo:
-ampio locale con accessori (due w.c. e locale caldaia), sito al piano terra (primo fuori terra); distinto al N.C.E.U. del Comune di Albenga al foglio 14 mappale 1142 sub. 205 Viale VIII Marzo piano T, come risulta da denuncia di variazione catastale Numero 116B/89 presentata all’U.T.E. di Savona in data 4 febbraio 1989); confinante ai lati: passaggio comune da due lati, verde condominiale, parcheggio pubblico da due lati; sopra: terrazzo di pertinenza della sala comunale e copertura tetto; sotto: suolo, salvo altri e migliori.
Quanto traferito è considerato a corpo, nello stato di fatto odierno, con ogni inerente diritto, accessione, servitù attiva e passiva, compresa la quota di comproprietà condominiale sulle parti comuni.
La Parte acquirente dichiara, se necessario anche ai sensi dell’art. 1341 del Codice Civile , di conoscere ed impegna sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo ad osservare in ogni sua parte, e nel modo più rigoroso ed inderogabile, tutta la disciplina di convenzionamento con il Comune di Albenga contenuta nella convenzione nelle premesse citata, oltreché nelle leggi 18 aprile 1962 n. 167, 22 ottobre 1971 n. 865, 5 agosto 1978 n. 457 ed ogni loro eventuale futura modifica ed integrazione.
In particolare la Parte acquirente dichiara di conoscere ed approvare le norme concernenti la durata temporanea della proprietà, le decadenze e sanzioni, contenute nell’art. 14 della convenzione.
La Parte acquirente dichiara inoltre di conoscere ed impegna sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo

Firmato Da: PIETRO PAGLIARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178e534d58e8a23250 4b3191675e751f

ad osservare il regolamento di condominio precostituito dall'impresa costruttrice e depositato ai mei atti con verbale in data 23 febbraio 1987, n. 18.667 di Repertorio, anche per le clausole di natura contrattuale in esso contenute.
Il prezzo convenuto dalle Parti è dichiarato in lire 450.000.000 (quattrocentocinquantamilioni), che la Parte acquirente ha già versato alla Parte venditrice, la quale rilascia definitiva quietanza di pagamento con rinuncia ad ogni ipoteca legale

[...]"

Dal titolo di provenienza si riprota altresì

"[...]

Parte venditrice garantisce che quanto venduto è in sua piena titolarità e disponibilità, libero da oneri, pesi, privilegi anche fiscali, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.
Ai fini fiscali:
-l'atto è soggetto ad I.V.A.
Richiesto io notaio ho ricevuto quest'atto, che viene da me letto, ad eccezione dell'allegato per espressa dispensa ricevutane, ai Comparenti i quali lo approvano e sottoscrivono.
L'atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mia mano, occupa fogli due per pagine sei.
F.to: MASSIMO DEMARITNI
F.to: FERRARI DOMENICO
F.to: ERMANNO CORALLO NOTAIO.

[...]"

1B) Per avere acquistato successivamente la piena proprietà dell'area (ed avendo pertanto conseguito la piena proprietà dell'immobile in oggetto) , per **atto di "Convenzione di cessione in proprietà di area già concessa in diritto di superficie (art. 31 comma 45 della legge 23 dicembre 1998 n. 448) e sostituzione con convenzione ex comma 46 della legge 448/1998"**, a rogito Notaio Ermanno Corallo di Albenga, in data 28 giugno 2005 rep. 66.496 racc. 8.607, registrato ad Albenga il 25-7-2005 al num. 3906 serie 1T e **trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II) di Finale Ligure in data 26 luglio 2005 ai numeri**:
- **reg. gen. 10411 e reg. part. 6476, relativamente alla cessione di diritti reali a titolo oneroso (= piena proprietà dell'area)** ;
- **reg. gen. 10492 e reg. part. 6557, relativamente alla sostituzione della convenzione edilizia (= per la società " *** DATO OSCURATO *** .**" – omesse le altre trascrizioni per gli altri soggetti interessati).

Si riporta **dalla nota di trascrizione reg. part. 6476 in data 26 luglio 2005 (= cessione di diritti reali a titolo oneroso)**:

A favore (1/1 proprietà):
-" *** DATO OSCURATO *** " con sede in Albenga (SV), c.f. *** DATO OSCURATO *** .
Contro (1/1 proprietà):
-" *** DATO OSCURATO *** ." con sede in Albenga (SV), c.f. *** DATO OSCURATO *** .
Oggetto: immobile sito in Comune di ALBENGA (SV) e così censito al Catasto Fabbricati (codice Comune A145):
-Sezione Urbana ALB, foglio 14 mappale 1142 sub 205, nat. C/1 negozi e botteghe, consistenza: 353 metri quadrati, Viale VIII Marzo, piano T.

Dalla Sezione "D" della nota di trascrizione:

"[...]

AL FINE DI RISOLVERE ANCHE TUTTE LE ALTRE CLAUSOLE CONTENUTE NELLA CITATA CONVENZIONE DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE NON STRETTAMENTE CONNESSE AL DIRITTO DI SUPERFICIE CONCESSO, IL COMUNE DI ALBENGA E GLI STESSI ACQUIRENTI DI CUI SOPRA CONVENGONO, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEL COMMA 46 DELLA CITATA LEGGE 23 DICEMBRE 1998

Firmato Da: PIETRO PAGLIARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178e534d58e8a23250 4b3191675e751f

N.448 E DELL'ART. 8 DELLA LEGGE 28 GENNAIO 1977 N.10, DI SOSTITUIRE L'INTERA CITATA CONVENZIONE DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DI CUI ALLA CONVENZIONE IN PREMESSA INDICATA, CON LA NUOVA SEGUENTE REGOLAMENTAZIONE: A) LA PRESENTE DISCIPLINA AVRA' EFFICACIA FINO AL GIORNO 19 OTTOBRE 2009 (DURATA PARI A 30 ANNI DIMINUITA DEL TEMPO TRASCORSO FRA LA DATA DI STIPULAZIONE DELLA CONVENZIONE CHE HA ACCOMPAGNATO LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E QUELLA DI STIPULAZIONE DELLA PRESENTE CONVENZIONE); B) RIMANE CONFERMATA LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE E DEGLI EVENTUALI CANONI DI LOCAZIONE STABILITI NELLA PRECEDENTE CONVENZIONE COME SOPRA RISOLTA

[...]"

Si riporta dal corrispondete titolo rep. 66.496 del 28 giugno 2005 a ministero Notaio *** DATO OSCURATO *** quanto segue:

"[...]

PREMESSO

-che ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 il Comune di Albenga concedette alla Società "CASAMARE S.P.A." il diritto di superficie su un'area compresa nel Piano di Zona di edilizia residenziale pubblica di Via Dalmazia, come da convenzione ricevuta dal Segretario comunale dello stesso Comune in data 19 ottobre 1979 n. 1298 di Repertorio degli atti comunali, registrata il 7 novembre 1979 al n. 4039 e trascritta il 19 novembre 1979 ai numeri 6932 part. 8384 d'ord., quale convenzione è stata confermata e successivamente modificata con atti da me Notaio rispettivamente ricevuti in data 17 gennaio 1980 n. 25 di Repertorio, in data 8 maggio 1982 n. 2440 di Repertorio ed in data 24 maggio 1983 n. 5294 di Repertorio, registrati rispettivamente il 5 febbraio 1980 al n. 450, il 17 maggio 1982 al n. 1440 ed il 13 giugno 1983 al n. 1683, trascritti il 13 febbraio 1980 ai numeri 972 part. 1211 d'ord. (con ritrascrizione in data 1^ aprile 1982 ai numeri 1823 part. 2300 d'ord.), il 14 maggio 1982 ai numeri cas. 3335 d'ord. art. 2624 part. ed il 17 giugno 1983 ai numeri cas. 4315 d'ord. art. 3491 part. (con ritrascrizione in data 17 marzo 1984 ai numeri 2166/1801), successivo atto ricevuto da me Notaio in data 26 gennaio 1984, n. 6771 di Repertorio, registrato ad Albenga il 27 gennaio1984 al n. 431, trascritto l'11 febbraio 1984 ai numeri cas. 1332 d'ord. art. 1170 part., successivo atto da me ricevuto in data 27 giugno 1988 n. 27.591 di Repertorio, registrato ad Albenga il 14 luglio 1988 al numero 872, trascritto il 16 luglio 1988 ai numeri cas. 6117 d'ord. art. 4517 part.;

-che il rappresentante del Comune, ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e sue successive modifiche ed integrazioni, dichiara che sull'area trasferita fu realizzato un intervento di edilizia residenziale pubblica in forza della concessione edilizia rilasciata in data 5 novembre 1983 e successiva variante in data 16 gennaio 1987 e successivamente non sono state eseguite opere edilizie necessitanti di concessione edilizia in sanatoria; l'abitabilità è stata concessa con provvedimento del Sindaco in data 9 febbraio 1987 n. 21559 di Protocollo – Cartella n. 13/83 – Fascicolo n. 4051;

-che tutte le unità immobiliari, di tale fabbricato, denominato "Mimosa" furono vendute, come da convenzione, a soggetti aventi i requisiti soggettivi per accedere all'edilizia residenziale pubblica;

-che allo stato attuali, proprietari superficiari risultano i seguenti soggetti, con a fianco di ciascuno indicata la relativa quota millesimale di comproprietà condominiale:

* *** DATO OSCURATO *** o 523/100000
* *** DATO OSCURATO *** 523/100000

comproprietari superficiari dei seguenti beni immobili

[...]

* *** DATO OSCURATO *** . 7065/100000

proprietaria superficiaria del seguente bene immobile:

negozio distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Albenga, sezione ALB, foglio 14, numero 1142, sub 205, Viale VIII Marzo, P.T. categoria C/1, classe 8, mq. 353, Rendita catastale euro 8.258,61;

* *** DATO OSCURATO *** 5043/100000

proprietaria superficiaria dei seguenti beni immobili: [...]

-che, ai sensi dell'art. 31 comma 45 della legge 23 dicembre 1998 n. 448, ciascun proprietario

Firmato Da: PIETRO PAGLIARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178e534d58e8a232504b3191675e751f

superficiario di unità immobiliare può convenire con il Comune l'acquisizione in piena proprietà dell'area già concessa in diritto di superficie (pro-quota millesimale), con l'effetto anche che il diritto di superficie sull'unità immobiliare di cui è titolare si trasforma ope legis in diritto di piena proprietà;
-che il *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** ha deliberato, con atto del Consiglio comunale n. 38, del 17 dicembre 2004, la cessione dell'area di ci trattasi determinando altresì il corrispettivo da versarsi al Comune, gusta il comma 47 dello stesso citato articolo 31 della legge 448/1998;
ciò premesso
che costituisce parte sostanziale ed integrante del presente atto
convengono quanto segue
Articolo 1 (TRASFERIMENTO DI PROPRIETA')

Il COMUNE DI ALBENGA concede, ai sensi dell'art. 31 comma 45 della legge 23 dicembre 1998 n. 448, ai signori [...] , alla società *** DATO OSCURATO *** e alla società *** DATO OSCURATO *** 448/1998, come sopra rappresentate, alle Signore [...], la quota di 905,20/1000 di proprietà in ragione della quota di comproprietà millesimale indicata in premesse, dell'area già concessa in diritto di superficie come in premesse ed in particolare:
in Comune di Albenga (SV) area già concessa in diritto di superficie, su cui è stato eretto il fabbricato in premesse indicate, distinta al Catasto Terreni del Comune di Albenga, Sezione Censuaria di Albenga, come segue:
foglio 14, numero 1142 (ex 1141, 1142, 1144) di mq. 5.180.
Per effetto d quanto sopra statuito, gli acquirenti divengono pieni proprietari delle unità immobiliari in premessa indicate e di ogni relativa pertinenza e consistenza condominiale.
Articolo 2 (SOSTITUZIONE DELLA PRECEDENTE CONVENZIONE)
Al fine di risolvere anche tutte le altre clausole contenute nella citata convenzione di concessione del diritto di superficie non strettamente connesse al diritto di superficie concesso, il Comune di Albenga e gli stessi acquirenti di cui sopra convengono, ai sensi del combinato disposto del comma 46 della citata legge 23 dicembre 1998 n. 448 e dell'art. 8 della legge 28 gennaio 1977 n.10, di sostituire l'intera citata convenzione di concessione del diritto di superficie di cui alla convenzione in premessa indicata, con la nuova seguente regolamentazione:
A) la presente disciplina avrà efficacia fino al giorno 19 ottobre 2009 (durata pari a 30 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie e quella di stipulazione della presente convenzione);
B) rimane confermata la determinazione del prezzo di cessione e degli eventuali canoni di locazione stabiliti nella precedente convenzione come sopra risolta.
Articolo 3 (PATTI CONNESSI E DICHIARAZIONI DI LEGGE)
Quanto traferito è considerato a corpo, nello stato di fatto odierno, con ogni inerente diritto, accessione, servitù attiva e passiva
Per quanto possa occorrere, il Comune di Albenga, ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e sue successive modifiche ed integrazioni, consegna il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 18 rilasciato in data 23 giugno 2005 e rispetto al quale dichiara che non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici; quale certificato si allega al presente atto sotto la lettera "H".
Articolo 4 (CORRISPETTIVO)
Il corrispettivo per la presente convenzione è determinato in euro 72.378= ed è stato corrisposto mediante versamento presso la Tesoreria del Comune in data 9/6/2005, 13/6/2005, 27/6/2005 e 28/6/2005.
Il tutto con rinuncia ad ogni eventuale ipoteca legale.
Articolo 5 (TRATTAMENTO FISCALE)
Ai fini fiscali le Parti domandano il trattamento agevolato di cui all'art. 32 secondo comma del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 ed art. 20 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 (imposta di registro in misura fissa ed esenzione da imposte ipotecaria e catastale).
Richiesto io notaio ho ricevuto quest'atto, che ho letto ai Comparenti che lo approvano e sottoscrivono con me Notaio..
L'atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in piccola parte scritto di mia mano, occupa sedici fogli per sessantuno facciate e quanto della presente.
F. t o : … … … ..

Firmato Da: PIETRO PAGLIARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178e534d58e8a232504b3191675e751f

F. t o : … … … .
F.to: *** DATO OSCURATO *** NOTAIO.
[...]"

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 del diritto di superficie (ovvero) di proprietà superficiaria (dal 03/08/1989), con atto stipulato il 03/08/1989 a firma di Notaio Ermanno Corallo di Albenga ai nn. 3.319 di raccolta e 32.514 di repertorio, trascritto il 09/08/1989 a Finale Ligure ai nn. reg. gen. 7203 e reg. part. 5321.
Il titolo è riferito solamente a diritto di superficie (ovvero) di proprietà superficiaria

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto di "Convenzione di cessione in proprietà di area già concessa in diritto di superficie (art. 31 comma 45 della legge 23 dicembre 1998 n. 448) e sostituzione con convenzione ex comma 46 della legge 448/1998 (dal 28/06/2005), con atto stipulato il 28/06/2005 a firma di Notaio Ermanno Corallo di Albenga ai nn. 8.607 di raccolta e 66.496 di repertorio, registrato il 25/07/2005 a Albenga ai nn. 3906 serie 1T, trascritto il 26/07/2005 a Finale Ligure ai nn. reg. gen. 10411/ reg. part. 6476 e reg. gen. 10492 /reg. part. 6557.
Il titolo è riferito solamente a piena proprietà dell'area (conseguendo così la piena proprietà dell'immobile in oggetto)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si riportano a seguito le informazioni inerenti alle pratiche edilizie reperite e offerte allo scrivente ctu a seguito dell'accesso agli atti amministratrivi, compiuto presso il Comune di Albenga in data 9 luglio 2026 e da remoto con comunicazione del 04 agosto 2026, e altresì quelle reperite nel titolo di provenienza a ministero Dott. *** DATO OSCURATO *** , Notaio in Albenga, del 3 agosto 1989.

Per completezza di trattazione, il sottoscritto tecnico cita altresì la Concessione Edilizia Cart. 9/87, intestata a *** DATO OSCURATO *** con sede in Alassio, per lavori di variante in corso d'opera (rif. Concessione edilizia originaria n. 20373 del 05.11.1983 cart. 13/83 - fasc. 4051), rilasciata il 25/08/1987 con il n. Cart. 9/87, Fasc. 500 e 11499 di protocollo, della quale era venuto a conoscenza in passato, quando aveva esaminato un'abitazione, ricadente sempre nel Condominio *** DATO OSCURATO *** , nell'ambito di altra procedura esecutiva. Lo scrivente evidenzia però che, in occasione dell'ultimo accesso agli atti in data 9 luglio 2026, detta ultima concessione non è stata più reperita e offerta dall'Ufficio comunale al sottoscritto ctu e che anche in passato non era stata recuperata la relativa pratica edilizia di richiesta di variante con i relativi elaborati di progetto.

Si riporta altresì che detta ultima concessione edilzia dell'agosto 1987 è successiva all'abitabilità del complesso edilizio civile, rilasciata nel febbraio del 1987, e non è espressamente citata nel succesivo titolo di provenienza del bene in esame, a ministero Notaio *** DATO OSCURATO *** in Albenga del 3 agosto 1989. Detto ultimo atto di compravendita comunque descrive che è stata rilasciata una successiva ulteriore abitabilità con provvedimento del Sindaco in data 05 luglio 1989, anch'essa però non è stata reperita e offerta dall'Ufficio preposto allo scrivente nel corso dell'accesso agli atti del 09 luglio u.s.

Si indica ultriomente che la planimetria catastale del bene pignorato riporta quale data di presentazione il 04 febbraio 1989, coerente con i suddetti passaggi edilizi.

Alla luce delle risultanze dell'accesso agli atti, con riferimento alla comunicazione del 04 agosto

Firmato Da: PIETRO PAGLIARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178e534d58e8a232504b31916675e751f

u.s., **nonostante non sia una specifica pratica edilizia, lo scrivente perito estimatore evidenzia altresì che è stata formulata istanza all'Ufficio del Commercio per il rilascio dell'autorizzazione all'esercizio della struttura che eroga prestazioni di assistenza sanitaria in regime ambultoriale di cui alla L.R. 20/99 ed in gestione diretta dell'** *** DATO OSCURATO *** . Detta richiesta è stata presentata dal Dott. *** DATO OSCURATO *** , in qualità di Commissario Straordinario e Legale Rappresentante dell' *** DATO OSCURATO *** , e **depositata al Comune di Albenga in data 14 giugno 2016 e assunta con numero di protocollo generale 26418**, che segue una precedente istanza del 23 aprile 2015.

La suddetta istanza **indicava la ridefinizione degli spazi interni per esigenze attineti all'attività da compiersi e pertanto è stata corredata di una planimetria generale**, in scala 1:50, **del poliambulatorio**.

In data 25 ottobre 2017, **il Comune di Albenga ha rilasciato l'autorizzazione n. 5/2017 all'esercizio della struttura che eroga prestazioni di assistenza sanitaria in regime ambultoriale** di cui alla L.R. 20/99 ed in gestione diretta dell' *** DATO OSCURATO *** .

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di concessione edilizia per l'intervento di edilizia agevolata convenzionata localizzato nel P.d.Z. 167 - Via Dalmazia - Albenga **N. 20373 di prot. del 04 ottobre 1983** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale e di un fabbricato ad uso commerciale e sociale, costituenti il secondo settore del Piano di Zona di Via Dalmazia per l'edilizia residenziale agevolata e convenzionata, presentata il 04/10/1983 con il n. 20373 di protocollo, rilasciata il 05/11/1983 con il n. cart. 12/83-13/83 (Fasc. 4050 e 4051) di protocollo, agibilità del 09/02/1987 con il n. cart. 13/83 e 21559 di protocollo

Concessione Edilizia Cart. 12/83 -13/83 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale e di un fabbricato ad uso commerciale e sociale, costituenti il secondo settore del Piano di Zona di Via Dalmazia per l'edilizia residenziale agevolata e convenzionata, rilasciata il 05/11/1983 n. di Cart. 12/83-13/83 (Fasc. 4050 e 4051)

Concessione Edilizia Cart. 4/84, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante ubicativa di fabbricato civile di Edilizia Convenzionata (rif. Concessione edilizia originaria n. 20373 del 05.11.1983 cart. 13/83 - fasc. 4051), rilasciata il 08/03/1984 con il n. Cart. 4/84, Fasc. n. 4125 e 25666 di protocollo

Concessione Edilizia Cart. 6/86, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a fabbricato residenziale - sociale - commerciale (rif. Concessione edilizia originaria n. 20373 del 05.11.1983 cart. 13/83 - fasc. 4051), rilasciata il 16/01/1987 con il n. Cart. 6/86, Fasc. 262 e 13989 di protocollo

Abitabilità Condominio Mimosa Cart. 13/83, rilasciata il 09/02/1987 con il n. Cart. 13/83, Fasc. 4051 e 21559 di protocollo

Concessione Edilizia Cart. 9/87, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera (rif. Concessione edilizia originaria n. 20373 del 05.11.1983 cart. 13/83 - fasc. 4051), rilasciata il 25/08/1987 con il n. Cart. 9/87, Fasc. 500 e 11499 di protocollo

Abitabilità, rilasciata il 05/07/1989, così dichiarato nel titolo di provenienza del bene in esame, ma non reperita nel corso dell'accesso agli atti

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DPGR 136 del 04/09/2002 variante Integrale al PRG, l'immobile ricade in zona B9. Norme tecniche di attuazione ed indici:
si richiama la scheda di ambito allegata alla perizia di stima. NORMA GENERALE DI AMBITO Zona Nord di Albenga tra Via

Firmato Da: PIETRO PAGLIARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178e534d58e8a232504b3191675e751f

Dalmazia, Viale Pontelungo, Via al Burrone - Superficie mq. 197.440 - Zona di completamento edilizio - Sul tessuto edilizio non compreso negli ambiti operativi non sono consentite nuove costruzioni ma solo operazioni sul patrimonio edilizio esistente di tipo d) ed e) Art. 31/457 con eventuale aumento di SLA o sopraelevazioni (*) - In tali casi l'indice sarà recuperato all'interno dell'ambito nei lotti non saturi - Salvo gli edifici in sopraelevazione (*) non sono consentiti aumenti di H ma l'eventuale recupero di SLA nei locali sottotetto - In caso di interventi sui fabbricati esistenti con incremento di SLA è prescritto il recupero integrale dei parcheggi pertinenziali all'interno dell' ambito B9 - Regime di tali interventi c.e.c., con monetizzazione delle urbanizzazioni - I distacchi dalle strade dovranno, di massima, confermare gli allineamenti esistenti; quelli tra i fabbricati non potranno peggiorare lo stato di fatto e comunque il limite minimo Ri = 1/2. Le funzioni commerciali e direzionali devono essere limitate al piano terra, con possibilità di utilizzare l'intero volume come residenziale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

I giudizi di conformità, a seguito riprotati, sono stati espressi e fondati sul confronto dello stato dei luoghi, osservato nel corso dei sopralluoghi in sito, (11 e 26 giugno 2026), con le risultanze dell'accesso agli atti, compiuto presso il Comune di Albenga in data 9 luglio 2026 e successiva comunicazione del 04 agosto 2026, e con la documentazione reperita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi Catastali.

Lo scrivente precisa in via cautelativa che l'autorizzazione all'esercizio n. 5/2017, rilasciata dal Comune di Albenga, di per sè non costituirebbe titolo edilizio per la modifica interna della distribuzione degli spazi interni, con altresì la creazione di nuovi bagni e la modifica di quelli esistenti rispetto alla configurazione originaria e sarebbe stata necessaria la predisposizione di una pratica edilizia per l'esecuzione delle opere interne (edili e impiantistiche), non reperita nel corso dell'accesso agli atti.

In merito all'attuale stato dei luoghi, il sottoscritto tecnico riporta altresì che nel contratto di locazione, allegato alla presente perizia di stima, è indicato che "[...] Il conduttore dichiara di aver esaminato i luoghi affittati , di averli trovati in buono stato di conservazione e adatti al proprio uso, previe necessarie modifiche da apportarsi. Per le opere che verranno eventualmente eseguite dal conduttore, la parte locataria ha facoltà di chiedere il ripristino totalmente o parzialmente o di accettarle senza corrispondere alcun indennizzo [...]".

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a seguito del sopralluogo in sito è stata rilevata una ridefinizione degli spazi interni, confacenti all'esercizio dell'attività poliambulatoriale, con altresì la formazione di nuovi servizi igienici e la modicia di quelli esistenti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

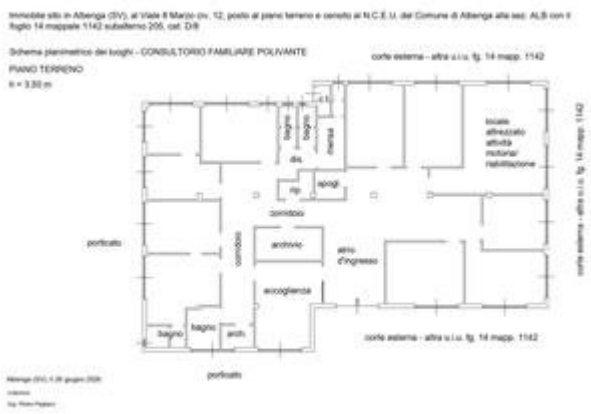
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

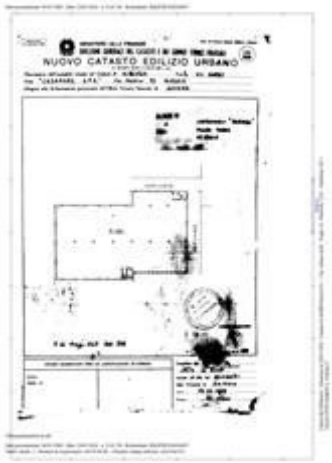
- pratica edilizia in sanatoria : €.7.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

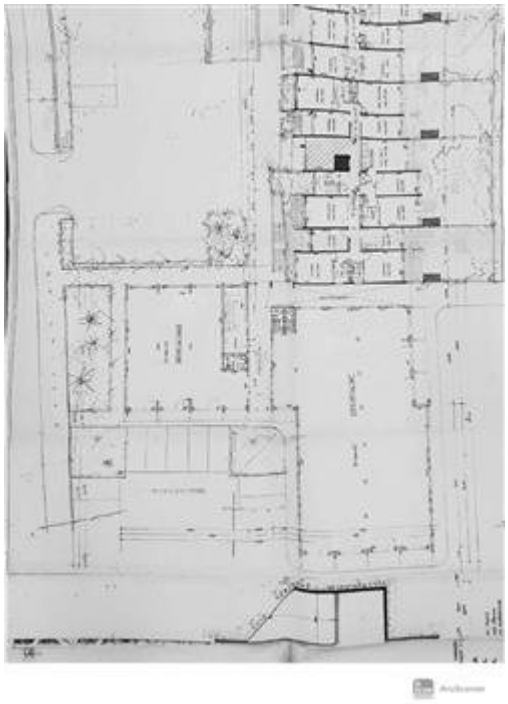
Firmato Da: PIETRO PAGLIARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178e534d58e8a23250 4b3191675e751f



Stato di fatto al 26 giugno 2026



Planimetria catastale anno 1989



Stralcio elaborato progettuale variante 1986

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

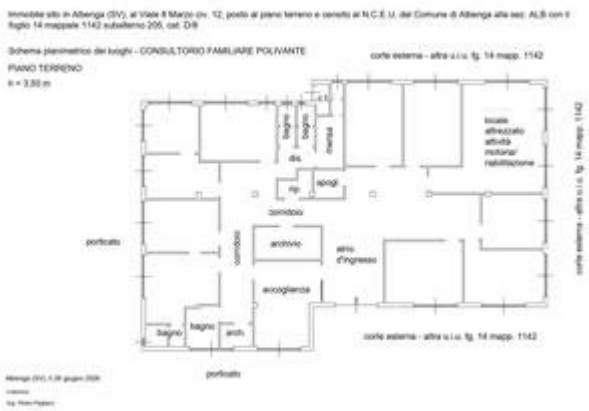
Sono state rilevate le seguenti difformità: a seguito dell'accesso in sito è stato riscontrato che di fatto è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni, adeguando il locale alle esigenze dell'attività in essere. Differentemente, nella planimetria catatale, l'immobile in esame è sostanzialmente presentato senza ripartizioni interne, definendo così un ampio locale con accessori (due w.c. e locale caldaia). Si riporta quindi che nello stato di fatto sono stati altresì definiti dei nuovi vani ad uso bagno, aggiuntivi e in parte distinti ripetto a quelli indicati nella planimetria catastale (normativa di riferimento: D.P.R. 380 del 06.06.2011 e s.m.i. e L.R. 16 del 06.06.2008 e s.m.i.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica catastale per variazione planimetria catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Firmato Da: PIETRO PAGLIARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178e534d58e8a232504b3191675e751f

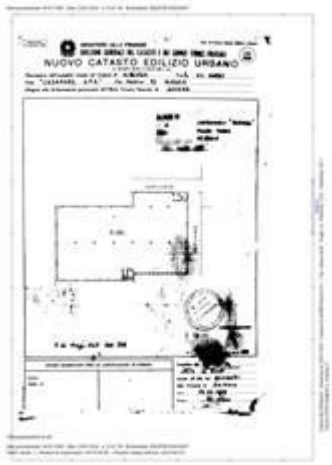
Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale per aggiornamento planimetria catastale: €.2.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



Schema planimetrico dello stato dei luoghi al 26 giugno 2026



planimetria catastale presentata n data 04 febbraio 1989

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ALBENGA VIALE VIII MARZO 12

IMMOBILE PER USI COMMERCIALI

DI CUI AL PUNTO A

immobile per usi commerciali a ALBENGA Viale VIII Marzo 12, della superficie commerciale di **343,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Immobile ad uso commerciale, attualmente adibito ad attività poliambulatoriale, inserito nell'ambito di un complesso edilizio civile, ad uso residenziale e commerciale, denominato Condominio *** DATO OSCURATO *** , sito in Albenga, edificato negli anni ottanta.

L'unità immobiliare si sviluppa interamente al piano terreno ed ha accesso indipendente con numero civico 12. Il bene è munito di impianto autonomo di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria.

Alla data del soprallugo non è stato possibile visitare la centrale termica. *** DATO OSCURATO ***

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 3,50 m.Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 1142 sub. 205 (catasto fabbricati), sezione urbana ALB, indirizzo catastale: Viale 8 Marzo n. 20 Piano T, piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 10/12/2024 Pratica n. SV0086302 in atti dal 10/12/2024 aggiornamento planimetrico (n. 86302.1/2024) Notifica effettuata con protocollo n. SV0089098 del 13/12/2024

Firmato Da: PIETRO PAGLIARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178e534d58e8a232504b3191675e751f

Coerenze: (dai documenti in atti, dalla documentazione catastale, dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico, dai titoli di provenienza e dal sopralluogo in sito) porticato, corte esterna su due lati, ancora corte esterna e porticato tutti ricadenti sul mappale 1142 del foglio 14 della sez. alb

L'immobile in esame è stato censito all'impianto meccanografico catastale datato 30-6-1987, a seguito di denuncia di nuova costituzione urbana n. 1326-A/87 del 19-5-1987 (con relativo tipo mappale n. 7316 del 16-10-1986 riguardante la particella 1142 ente urbano all'epoca di mq. 5545 ed in oggi di mq. 5180), con questi dati censuari e di classamento: -Sezione ALB, foglio 14 mappale 1142 sub 205, Viale VIII Marzo paino T, con classamento automatico in cat. C/1 classe 5 mq. 353, in atti meccanizzati catastali dal 17-9-1990. Successivamente il suddetto immobile è stato oggetto di: -denuncia di variazione toponomastica num. 8200.1/2004 del 15-4-2004 Pratica n. SV0065046, senza tuttavia variazione di indirizzo, sempre "Viale VIII Marzo, piano T"; -denuncia di variazione per aggiornamento planimetrico num. 78724.1/2024 del 7-11-2024 Pratica n. SV007824, per acquisizione agli atti meccanizzati della planimetria catastale; -denuncia di variazione precedente per diversa distribuzione spazi interni num. 116-B.1/1989 del 4-2-1989 – Pratica n. SV008424, ma in atti meccanizzati catastali dal 6-12-2024 (= dopo l'aggiornamento planimetrico), con cui l'immobile in oggetto è stato classificato in categoria D/8 con rendita di Euro 4.230,00, come attualmente, con relativo aggiornamento planimetrico n. 86302.1/2024 del 10-12-2024 Pratica n. SV0086302, unicamente per acquisizione agli atti meccanizzati della relativa planimetria catastale; -denuncia di variazione toponomastica num. 111296.1/2025 del 3-10-2025 Pratica n. SV0111296, con cui l'indirizzo è stato variato da "Viale VIII Marzo, piano T" a "Viale Otto Marzo n. 20, piano T"

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Litorale marino e centro storico di Albenga.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in esame è un locale ad uso commerciale, attualmente adibito ad attività poliambulatoriale. in Albenga con accesso indipendente dal numero civico 12 di viale VIII Marzo.

L'immobile è parte di un corpo di fabbrica monopiano, ricadente nell'ambito di un complesso edilizio civile, a vocazione mista, residenziale e commerciale, denominato condominio Mimosa.

La copertura dell'edificio è piana e il fabbricato è caratterizzato da una struttura a telaio, in verticale costituita da pilastri in calcestruzzo armato e orizzontalmnete da travi in spessore o ribassate, sempre

Firmato Da: PIETRO PAGLIARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178e534d58e8a232504b3191675e751f

in calcesruzzo armato. La struttura della copertura è costituitta da un solaio misto in c.a. con nervature parallele.

Lo scrivente non è potuto accedere sulla copertura dell'edificio e prendere visione dei luoghi.

L'immobile originariamente previsto costituito da un unico ampio locale libero, avente ad accessori due bagni e una centrale termica, risulterebbe essere stato modificato dal conduttore del bene al fine di permettere il corretto esercizio della propria attività, tutt'ora in essere, creando nuove ripartizioni interne. Le nuove divisioni degli spazi sono state realizzate con l'utilizzo di pareti divisorie prive di valenza strutturale, cositutite da elementi prefabbricati, modulari e componibili, composte da un telaio metallico abbinato pannelli compositi, verniciati, principalmente "ciechi" al fine di garantire la maggiore riservatezza e la possibilità di cablare al loro interno gli impianti.

Gli elementi prefabbricati integrano altresì moduli con porte ad anta battente, munite anche di una seconda apertura, sempre ad anta battente, integrativa della luce di passaggio e in taluni casi di sovraluci vetrate.

In merito all'attuale stato dei luoghi, lo scivente tecnico riporta che nel contratto di locazione, allegato alla presente perizia di stima, è indicato "[...] Il conduttore dichiara di aver esaminato i luoghi affittati , di averli trovati in buono stato di conservazione e adatti al proprio uso, previe necessarie modifiche da apportarsi. Per le opere che verranno eventualmente eseguite dal conduttore, la parte locataria ha facoltà di chiedere il ripristino totalmente o parzialmente o di accettarle senza corrispondere alcun indennizzo [...]".

I serramenti esterni hanno telaio metallico, privo di taglio termico, completati con specchiature in vetro. Le bucature sono quindi protette con serrande metalliche avvolgibili con struttura in parte costituita da elementi continui e in parte reticolari. Le sarracineche sono quindi raccolte all'interno dei cassettoni in legno visibili nell'unità immobiliare.

La pavimentazione di tutti i locali è ultimata con piastrelle quadrate in gres, abbinate a battiscopa.

Nei bagni, nel locale mensa e nei punti muniti di lavandini o di possibili contatti con liquidi e sostanze, le pareti sono protette con rivestimenti in piastrelle.

L'unità immobiliare dispone di impianto autonomo di riscaldamento e per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Alla data del sopralluogo lo scrivente rileva di non essere potuto accedere all'interno della centrale termica, non essendo al momento reperibili le chiavi.

All'interno dell'immobili sono visibili i radiatori in alluminio con superficie alettata, privi di valcole termostatiche e di eventuali contabilizzatori del calore.

L'immobile dispone altresì di impianti di climatizzazione con split pensili a parete e relative unità esterne abbinate.

Sono altresì presenti circolatori meccanici d'aria, appesi a soffitto.

Le finiture interne dei soffitti necessitano di una rivisitazione, infatti presentano macchie di trascorse infiltrazioni, che, per quanto potuto osservare (colorazione) e per quanto riferito in sede di sopralluogo, ormai sarebbero esaurite.

Le finiture interne dell'immobile sono di tipo tradizionale.

Gli impianti sono principalmente sottotraccia o comunque inseriti negli elementi divisori.

Nel corso del sopralluogo sono stati osservati gli apprestamenti e le disposizioni in materia di prevenzione incendi.

Per una più facile e immediata valutazione dei luoghi in esame si rinvia alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia di stima oltre, ovviamente, ai necessari sopralluoghi in sito da compiersi nell'eventuale interesse all'acquisizione del lotto e alla documentazione allegata alla perizia, tra cui quella tecnica reperita a seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Albnega.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in mediocre

Firmato Da: PIETRO PAGLIARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178e534d58e8a232504b3191675e751f

telaio metallico sena aglio termico e specchiature in vetro. Gli infissi sono protetti con serrande metalliche avvolgibili

infissi interni: singola e doppia anta battente realizzati in elementi modulari prefabbricati multistrato — nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès. Lo stesso formato di piastrelle definisce la pavimetazione di tutta l'unità immobiliare in esame — nella media

rivestimento interno: posto in bagni, locale mensa, punti d'acqua e di contatto con sostanze realizzato in piastrelle quadrate bianche — nella media

rivestimento interno: posto in parti murarie, pareti (esclusi i tramezzi modulari) e plafoni realizzato in ciclo di finitura e tinteggiatura per interni. Le finiture interne necessitano di una rivisitazione — mediocre

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in allluminio con superficie alettata, privi di valcole termostatiche — mediocre

condizionamento: pompa di calore con alimentazione a elettrico con diffusori in split pensili a parte — nella media

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale — nella media

elettrico: sottotraccia e in parte in canalette a soffitto — nella media

fognatura: sottotraccia la reti di smaltimento è realizzata in comunale con recapito in depuratore — nella media

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in pilastri in c.a. — nella media

travi: costruite in in spessore nel solaio e ribassate in c.a. — nella media

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele — nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Atrio di ingresso, spazi di attesa e corridoi	83,29	x	100 %	=	83,29
Archivio/ripostiglio con fotocopiatrice	2,87	x	100 %	=	2,87

Firmato Da: PIETRO PAGLIARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178e534d58e8a232504b3191675e751f

Bagno	5,15	x	100 %	=	5,15
Bagno a servizio ambulatorio ginecologia - ostetrica	3,30	x	100 %	=	3,30
Accoglienza	20,57	x	100 %	=	20,57
Disimpegno per accesso a bagni e zona mensa	3,80	x	100 %	=	3,80
Bagni (n. 2 con superficie di 2,80 mq ciascuno)	5,60	x	100 %	=	5,60
Zona mensa	7,20	x	100 %	=	7,20
Ripostiglio	3,00	x	100 %	=	3,00
Archivio cartelle cliniche	8,60	x	100 %	=	8,60
Spogliatoio	3,30	x	100 %	=	3,30
Locale attrezzato per attività motoria e riabilitazione	38,25	x	100 %	=	38,25
Ambulatori (n. 10 locali)	141,50	x	100 %	=	141,50
Centrale termica (non è stato piossibile accedervi durante il sopralluogo)	1,60	x	100 %	=	1,60
Quota superfici pareti divisorie interne e pareti portanti interne e perimetrali (sino ad un max del 10%, assunta nel caso in esame un'incidenza del 5%)	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	**343,03**				**343,03**



Schema planimetrico dello stato dei luoghi al 26 giugno 2026

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

Firmato Da: PIETRO PAGLIARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178e534d58e8a232504b3191675e751f

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**585.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 585.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 585.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata compiuta applicando il criterio del confronto con i valori di mercato di immobili di similari caratteristiche e posizionati in analoghi ambiti territoriali e di mercato, tenuto altresì conto delle caratteristiche del bene in esame nonchè il contesto del fabbricato/complesso edilizio in cui è inserito.
Pertanto sono stati considerati l'attuale stato di conservazione dell'unità immobiliare in esame, la configurazione della distribuzione degli spazi interni e l'utilizzo dei luoghi, rilevati durante le operazioni peritali e tutti quegli aspetti che condizionano la commerciabilità dell'immobile oggetto di stima.
Altresì sono stati considerati i possibili costi di costruzione/ ristrutturazione alla luce delle caratteristicìhe dell'unità immobiliare in esame e delle pratiche edilizie riscontrate negll'accesso agli atti amministratrivi, nonchè l'eventuale costo di trasfromazione del bene.
Sono state valutate le informazioni riscontrate in loco e l'andamento del mercato immobiliare, tenuto conto dei valori dichiarati nei titoli di provenienza e dell'epoca dei suddetti atti.
Si è tenuto conto dello stato di occupazione del bene, del tipo di contratto di locazione, del canone locativo, della durata del contratto e della qualità del conduttore del bene.
Infine è stato considerato il possibile spettro di utenti che potrebbero essere interessati all'acquisto dei beni in esame.

Il valore di stima proposto tiene quindi in considerazione tutte le valutazioni e le argomentazioni sviluppate e riportate nella perizia di stima e di tutte le informazioni reperibili nelle documentazioni in atti.

Per completezza e chiarezza di trattazione si riporta che per la determinazione del valore di vendita giudiziaria è stato altresì applicato al valore di stima un coefficiente di riduzione per la peculiarità della vendita in sede esecutiva cioè per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per vizi pari al 15%, ricalcando l’indicazione normalmente in uso presso l’Ufficio per la redazione delle consulenze estimative giudiziarie, inserito nello specifico campo del software per la redazione della perizia in uso presso il corrente Tribunale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona e Albenga, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, Sezione di Finale Ligure, ufficio tecnico di Albenga, agenzie: Immobiliare Rinaldi Ada, agenti immobiliari dal 1954 e Associazioni di settore, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare- Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Requot; Franchising immobiliari, ed inoltre: Annunci pubblicitari

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;

Firmato Da: PIETRO PAGLIARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178e534d58e8a232504b3191675e751f

- 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	immobile per usi commerciali	343,03	0,00	585.000,00	585.000,00
				585.000,00 €	**585.000,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Essendo l'oggetto della presente procedura è l'intera quota di proprietà dei beni oggetto di perizia viene di per sè viene meno la necessità di vendere a terzi soggetti una sola quota parziale del diritto di proprietà dei beni pignorati.

Premesso ciò, per mera completezza di trattazione, si riporta che la dimensione dell'unità immobiliare in esame, la disponibilità di ampie superfici vetrate, quindi anche di varchi di accesso dall'esterno, e la tipologia autonoma degli impianti di risaldamento e di produzione dell'acs, in linea teorica consentirebbero il frazionamenteo del bene. Detta operazionecomunque non risulterrebe agevole in quanto richiederebbe il compimento di un oneroso frazionamento dell'unità immobiliare in esame, sia in termini di opere edilizie/impiantistiche, sia di reperimento di standards urbanistici e sia di costi delle necessarie pratiche edilizie e catastali.

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione:	**€. 117.000,00**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 9.600,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 458.400,00**

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:	**€. 5.205,41**
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:	**€. 384.434,59**
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:	**€. 288.325,94**

data 28/08/2026

Firmato Da: PIETRO PAGLIARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178e534d58e8a232504b3191675e751f

il tecnico incaricato
Pietro Pagliaro

Firmato Da: PIETRO PAGLIARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178e534d58e8a232504b31916675e751f