



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

176/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA PAOLA DI LORENZO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Emmanuele Auxilia

CF:XLAMNL66M27I480I

con studio in SAVONA (SV) LARGO DEI VEGERIO 6

telefono: 019821847

fax: 019853143

email: emmanuele.auxilia@studioauxilia.it

PEC: emmanuele.auxilia@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 176/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento ad Andora, Via Antoniotto Usodimare civ. 7, frazione Marina di Andora, della superficie commerciale di **51,20** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da appartamento bilocale facente parte della casa di civile abitazione denominata Condominio Usodimare avente accesso da via Antoniotto Usodimare al civ. 7 in comune di Andora.

Il complesso sorge in posizione semicentrale rispetto all'abitato nella porzione posta immediatamente a ridosso del litorale a levante del corso del torrente Merula e all'interno di un'area a spiccata vocazione residenziale.

Il tessuto urbano è costituito prevalentemente da condomini a blocco edificati nel secondo dopoguerra inframezzati da aree destinate a verde e servizi.

L'edificio, sviluppato su sei piani fuori terra oltre a ad un piano interrato e ad un piano sottotetto, è stato edificato nella prima metà degli anni 'settanta del 'novecento (agibilità rilasciata in data 15/11/1972), è un edificio di tipologia a blocco servito da un unico corpo scala centrale con ascensore distinto con il civico 7 della via.

Il piano interrato è occupato da cantine e locali autorimessa mentre i rimanenti piani in elevazione sono prevalentemente destinati alla civile abitazione – per lo più costituita da seconde case – e in minima parte da uffici professionali.

Le strutture portanti sono in cemento armato con copertura a falde e manto in tegole di laterizio; i fronti esterni sono caratterizzati da ampi balconi singoli e sono finiti con intonaco al civile con effetto graffiato e tinteggiatura.

L'area immediatamente circostante al condominio residua dalla costruzione è destinata a giardino privato a servizio degli appartamenti posti al piano terreno.

Il portone di ingresso all'atrio comune è in alluminio e vetro (l'assemblea ne ha programmato la sostituzione nel medio periodo), il vano scala e i pianerottoli di distribuzione ai piani sono intonacati al civile e tinteggiati, hanno pavimentazione lastre di marmo e sono illuminati da ampie finestre poste in corrispondenza dell'interpiano; il vano ed è fornito di luce scala, impianto ascensore e impianto citofonico.

Da un esame a vista e dalle informazioni assunte presso l'amministrazione del condominio le condizioni generali del fabbricato sono in generale più che sufficienti, sono stati recentemente eseguiti lavori di manutenzione straordinaria su parte degli impianti condominiali (sostituzione caldaia impianto centralizzato e argano ascensore) e sono allo studio - sebbene non ancora deliberati - interventi di adeguamento del locale autorimessa per la messa a norma rispetto alla normativa antincendio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, interno 26, scala unica civ. 7, ha un'altezza interna di 3.00.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Andora

- foglio 48 particella 1064 sub. 26, scheda Prot. n. 7201 del 5/10/1972, categoria A/3, classe 2,

consistenza 3 vani, rendita 294,38 Euro, indirizzo catastale: Via Antoniotto Usodimare civ. 7, piano: 5 int. 26, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Dati derivanti da: Var. Toponomastica del 17/05/2023 Pratica n. SV0035062 e precedenti: Variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie Var. Toponomastica del 11/08/2011 Pr. N. SV0216438; Var. del 26/11/2009 Pr. N. SV0013919 per allineamento mappe; due Var. del quadro tariffario 1994 – 1992 e Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: Appartamento int. 27, muri perimetrali a due lati, appartamento interno 25, vano scala ed ascensore comuni

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	51,20 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:	€. 162.340,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.000,00
Data di conclusione della relazione:	05/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
l'appartamento viene utilizzato dal proprietario saltuariamente come seconda casa

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, eseguito in data 02/11/2024 con atto a firma di Tribunale di Savona ai nn. 3929 di repertorio, trascritto il 06/12/2024 a Finale Ligure ai nn. 13898 R.G. - 11705 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento per cui si procede - colpisce la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni descritti come: Unità negoziale 1 immobile 1: Comune di Andora - cat. F - foglio 48, part. 1064 sub. 26 - nat. A3 - consistenza 51 mq.

La descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento e nella relativa nota è coerente con quanto rilevato in sede di accesso e coincide con quanto oggetto di relazione.

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:	€. 1.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 65,34
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 658,00
Millesimi condominiali:	22

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di Successione ereditaria (dal 03/02/2017), denuncia di successione registrata il 22/01/2018 a Torino ai nn. Vol. 9990 n. 63, trascritta il 24/04/2018 a Finale Ligure ai nn. 4621 R.G. - 3475 R.P. e successivamente rettificata con N.T. presentata in data 24/11/2022 ai nn. 15509 R.G. - 12357 R.P.

Il titolo è riferito solamente a quota di 1/2 della piena proprietà dell'immobile.

Successione legittima in morte del Sig. *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** - CF *** DATO OSCURATO *** e ivi deceduto *** DATO OSCURATO *** , dichiarazione di successione n. 63 vol. 9990 registrata all'agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Torino 1 - Ufficio Territoriale di Torino 1 il 22 gennaio 2018.

Risulta successivo atto di Accettazione espressa di eredità a rogito Notaio Alessio Paradiso di Torino rep. n. 30089 del 10/11/2022 trascritto a Finale Ligure in data 16/11/2022 al n. 11970 R.P. - estratto quadro D "Il Sig. *** DATO OSCURATO *** dichiara con l'atto che si trascrive di accettare espressamente puramente e semplicemente l'eredità relitta del proprio padre Sig. P *** DATO OSCURATO ***."

Il Sig. *** DATO OSCURATO *** era pervenuto nella proprietà dell'immobile in data antecedente al ventennio con atto a rogito Notaio Piero Sibelli di Alassio rep. n. 63015 del 27/12/1972, registrato ad Albenga in data 11 gennaio 1973 al n. 648, trascritto a Finale Ligure in data 20/01/1973 ai nn. 2087 R.P. - 2087 R.P.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di Atto di donazione (dal 13/02/2020), con atto stipulato il 13/02/2020 a firma di Alessio Paradiso Notaio in Torino ai nn. 27352 di repertorio, trascritto il 19/02/2020 a Finale Ligure ai nn. 1840 R.G. - 1370 R.P.

Il titolo è riferito solamente a quota di 1/2 della piena proprietà dell'immobile .

Parte donante era la Sig.ra *** DATO OSCURATO *** A, nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , CF: *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di Successione ereditaria (dal 03/02/2017 fino al 13/02/2020), denuncia di successione registrata il 22/01/2018 a Torino ai nn. Vol. 9990 n. 63, trascritta il 24/04/2018 a Finale Ligure ai nn. 4621 R.G. - 3475 R.P.

Il titolo è riferito solamente a quota di 1/2 della piena proprietà dell'immobile.

Successione legittima in morte del Sig. *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** - CF *** DATO OSCURATO *** e ivi deceduto *** DATO OSCURATO *** , dichiarazione di successione n. 63 vol. 9990 registrata all'agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Torino 1 - Ufficio Territoriale di Torino 1 il 22 gennaio 2018.

Risulta successivo atto di Accettazione tacita di eredità riferita all'atto di donazione a rogito Notaio Alessio Paradiso di Torino rep. n. 27352 del 13/02/2020 trascritto a Finale Ligure in data 17/11/2022 al n. 12037 R.P. Il Sig. *** DATO OSCURATO *** era pervenuto nella proprietà dell'immobile in data antecedente al ventennio - per maggior dettaglio si rimanda al capo che precede.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **136/14**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione di fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 10/07/1977 con il n. 136/14 di protocollo, agibilità del 15/11/1972

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 4/06/2008, l'immobile ricade in zona Re-S7 - Riquilificazione - ambiti a prevalente destinazione residenziale saturi di riqualificazione.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 5 delle N.C.C.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'appartamento è sprovvisto di certificazione energetica (normativa di riferimento: L.R. Liguria 13 Novembre 2012 N. 6 e s.m.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione certificazione APE: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Certificazione APE.

Secondo l'art. 21 del regolamento attuativo della legge Regione Liguria 13 Novembre 2012 n. 6 i trasferimenti in ambito di procedimenti esecutivi e concorsuali sono espressamente esonerati dall'allegazione dell'APE. La redazione del certificato viene considerata come un eventuale onere futuro a carico del soggetto acquirente ed il relativo costo - forfettizzato nella cifra omnicomprensiva sotto riportata - viene scomputato dalla valutazione dell'immobile

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto che risulta fornito di due linee - si deve sopporre per forza e luce - è privo di protezione e di interruttori differenziali (salvavita) (normativa di riferimento: L. 46/90 e s.m. e i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- adeguamento impianto con provvista delle dotazioni minime di sicurezza: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a impianto elettrico.

L'appartamento è dotato di un impianto "originale" posato in opera in epoca precedente all'entrata in vigore della L. 46/90, al momento privo di un adeguato livello di sicurezza che deve di conseguenza essere adeguato con le dotazioni minime previste dalla normativa: sezionamento e protezione contro le sovracorrenti all'origine dell'impianto, protezione contro i contatti diretti, protezione contro i contatti indiretti o protezione con interruttore differenziale. Si valuta qui di seguito il costo da ritenersi minimo per l'adeguamento anche se si ritiene in ogni caso preferibile il rifacimento completo dell'impianto.

BENI IN ANDORA VIA ANTONIO USODIMARE 7, FRAZIONE MARINA DI ANDORA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento ad Andora, Via Antoniotto Usodimare civ. 7, frazione Marina di Andora, della superficie commerciale di **51,20** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da appartamento bilocale facente parte della casa di civile abitazione denominata Condominio Usodimare avente accesso da via Antoniotto Usodimare al civ. 7 in comune di Andora.

Il complesso sorge in posizione semicentrale rispetto all'abitato nella porzione posta immediatamente a ridosso del litorale a levante del corso del torrente Merula e all'interno di un'area a spiccata

vocazione residenziale.

Il tessuto urbano è costituito prevalentemente da condomini a blocco edificati nel secondo dopoguerra inframezzati da aree destinate a verde e servizi.

L'edificio, sviluppato su sei piani fuori terra oltre a ad un piano interrato e ad un piano sottotetto, è stato edificato nella prima metà degli anni 'settanta del 'novecento (agibilità rilasciata in data 15/11/1972), è un edificio di tipologia a blocco servito da un unico corpo scala centrale con ascensore distinto con il civico 7 della via.

Il piano interrato è occupato da cantine e locali autorimessa mentre i rimanenti piani in elevazione sono prevalentemente destinati alla civile abitazione – per lo più costituita da seconde case – e in minima parte da uffici professionali.

Le strutture portanti sono in cemento armato con copertura a falde e manto in tegole di laterizio; i fronti esterni sono caratterizzati da ampi balconi singoli e sono finiti con intonaco al civile con effetto graffiato e tinteggiatura.

L'area immediatamente circostante al condominio residua dalla costruzione è destinata a giardino privato a servizio degli appartamenti posti al piano terreno.

Il portone di ingresso all'atrio comune è in alluminio e vetro (l'assemblea ne ha programmato la sostituzione nel medio periodo), il vano scala e i pianerottoli di distribuzione ai piani sono intonacati al civile e tinteggiati, hanno pavimentazione lastre di marmo e sono illuminati da ampie finestre poste in corrispondenza dell'interpiano; il vano ed è fornito di luce scala, impianto ascensore e impianto citofonico.

Da un esame a vista e dalle informazioni assunte presso l'amministrazione del condominio le condizioni generali del fabbricato sono in generale più che sufficienti, sono stati recentemente eseguiti lavori di manutenzione straordinaria su parte degli impianti condominiali (sostituzione caldaia impianto centralizzato e organo ascensore) e sono allo studio - sebbene non ancora deliberati - interventi di adeguamento del locale autorimessa per la messa a norma rispetto alla normativa antincendio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, interno 26, scala unica civ. 7, ha un'altezza interna di 3.00.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Andora

- foglio 48 particella 1064 sub. 26, scheda Prot. n. 7201 del 5/10/1972, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 294,38 Euro, indirizzo catastale: Via Antoniotto Usodimare civ. 7, piano: 5 int. 26, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Dati derivanti da: Var. Toponomastica del 17/05/2023 Pratica n. SV0035062 e precedenti: Variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie Var. Toponomastica del 11/08/2011 Pr. N. SV0216438; Var. del 26/11/2009 Pr. N. SV0013919 per allineamento mappe; due Var. del quadro tariffario 1994 – 1992 e Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: Appartamento int. 27, muri perimetrali a due lati, appartamento interno 25, vano scala ed ascensore comuni

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.



Condominio Usodimare - viste principali esterne



Condominio Usodimare - viste principali esterne



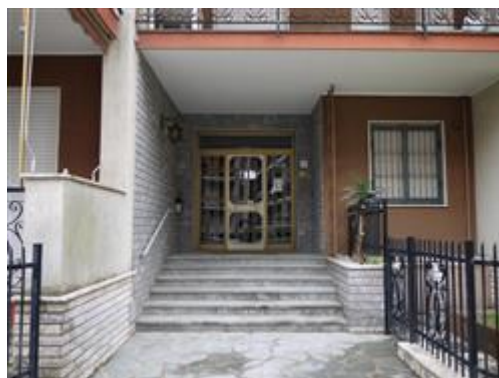
Condominio Usodimare - viste principali esterne



Condominio Usodimare - viste principali esterne



Condominio Usodimare - vista area ingresso



Condominio Usodimare - vista portone di ingresso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono ALASSIO (6 KM) ALBENGA (12 KM) IMPERIA (12 KM) SAVONA (57) GENOVA (103) MILANO (280) TORINO (226)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione area a livello territoriale - vista a volo d'uccello



Localizzazione area a livello territoriale - vista zenitale



Localizzazione area a livello di quartiere/frazione



Individuazione fabbricato



Sovrapposizione con mappa catastale



Individuazione fabbricato su mappa catastale

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,5 km

ferrovia distante 1,5 km

porto distante 2 km

aeroporto distante 12 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

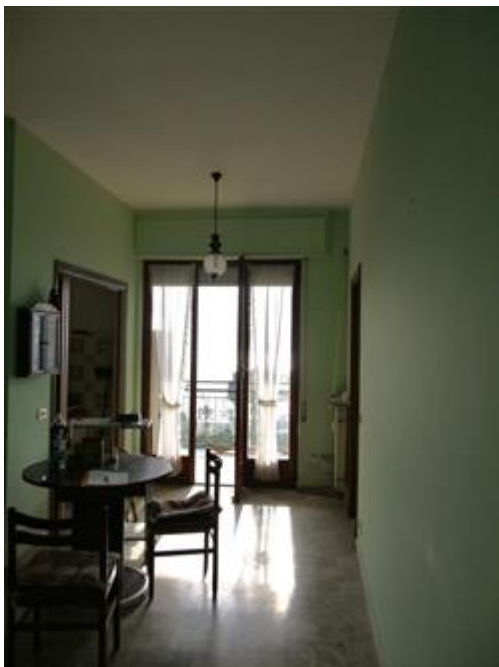
L'appartamento è posto al piano quinto, sesto fuori terra, viene individuato con il n. interno 26, è esposto verso sud ovest ed è composto da ingresso su piccolo corridoio di disimpegno, soggiorno con cucinotto e balcone, disimpegno, una camera, bagno e balcone.

Gli ambienti sono sufficientemente ampi e ben distribuiti, i locali sono dotati di ottima esposizione e affacciano direttamente sul litorale.

I pavimenti sono in piastrelle di marmo lucidato in tutti i locali, le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate, le pareti del locale bagno e della parete attrezzata del cucinotto sono rivestite in piastrelle ceramiche, il portoncino di ingresso è ad anta unica in tamburato non blindato, le porte interne sono ad anta singola in legno con specchiatura in vetro e finitura a smalto trasparente opaco; le finestre e le porte finestre sono a doppia anta a battente con struttura/profilo in legno e vetro singolo ed sono protette verso l'esterno da avvolgibili in plastica con movimentazione manuale.

L'appartamento è dotato di impianti elettrico ed idrico sanitario sottotraccia ed è regolarmente allacciato alle reti di fornitura con unica eccezione il gas metano; l'impianto di riscaldamento è centralizzato con valvole termostatiche installate sui singoli corpi radianti in alluminio.

Le finiture e le dotazioni impiantistiche dell'appartamento risalgono in generale all'epoca di costruzione, le condizioni di manutenzione sono in generale sufficienti anche se sono da prevedere lavori di adeguamento quanto meno della parte elettrica (l'impianto è al momento privo di salvavita). Dalle verifiche svolte è possibile optare per l'allaccio alla fornitura del gas oggi disponibile in bombola gpl.



Vista locale soggiorno verso mare



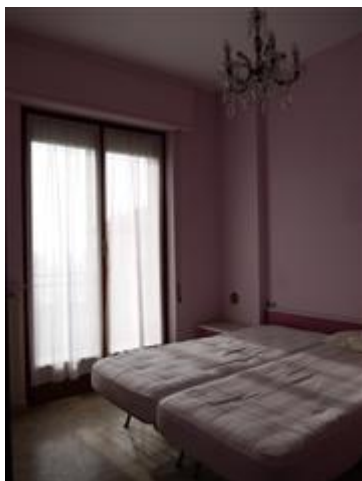
Vista locale soggiorno verso ingresso



Vista locale cucinotto



Vista locale bagno



Vista camera da letto



vista dal locale soggiorno

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso	3,20	x	100 %	=	3,20
Soggiorno con cucinotto	23,00	x	100 %	=	23,00
Disimpegno	1,90	x	100 %	=	1,90
Bagno	4,40	x	100 %	=	4,40

Camera da letto	14,20	x	100 %	=	14,20
Terrazzino e balcone al piano	15,00	x	30 %	=	4,50
Totale:	61,70				51,20



Appartamento int. 26 planimetria catastale



Appartamento int. 26 rilievo di massima

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/10/2022

Fonte di informazione: Sito Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento bilocale

Indirizzo: Via Caboto civ. 8

Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 3.478,26 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/07/2021
Fonte di informazione: Sito Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate
Descrizione: Appartamento trilocale
Indirizzo: Via Caboto civ. 16
Superfici principali e secondarie: 49
Superfici accessorie:
Prezzo: 160.000,00 pari a 3.265,31 Euro/mq
Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/02/2024
Fonte di informazione: Sito Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate
Descrizione: Appartamento trilocale
Indirizzo: Via Caboto civ. 18
Superfici principali e secondarie: 56
Superfici accessorie:
Prezzo: 183.900,00 pari a 3.283,93 Euro/mq
Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/11/2020
Fonte di informazione: Sito Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate
Descrizione: Appartamento quadrilocale
Indirizzo: Via Doria civ. 17
Superfici principali e secondarie: 66
Superfici accessorie:
Prezzo: 220.000,00 pari a 3.333,33 Euro/mq
Distanza: 150.00 m

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/07/2024
Fonte di informazione: Sito Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate
Descrizione: Appartamento quadrilocale
Indirizzo: Via Doria civ. 8
Superfici principali e secondarie: 75
Superfici accessorie:
Prezzo: 270.000,00 pari a 3.600,00 Euro/mq
Distanza: 150.00 m

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/06/2019

Fonte di informazione: Sito Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento quadrilocale

Indirizzo: Via Doria civ. 4

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 2.466,67 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/09/2019

Fonte di informazione: Sito Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento trilocale

Indirizzo: Via Doria civ. 17

Superfici principali e secondarie: 56

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 2.857,14 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/06/2021

Fonte di informazione: Sito Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento quadrilocale

Indirizzo: Via Clavesana civ. 68

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 2.266,67 Euro/mq

Distanza: 150.00 m

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/03/2021

Fonte di informazione: Sito Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento trilocale

Indirizzo: Via Clavesana civ. 96

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie:

Prezzo: 162.000,00 pari a 2.793,10 Euro/mq

Distanza: 150.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di valutazione, collocato in posizione centrale nella zona di Marina di Andora, per tipologia e posizione può sicuramente costituire un bene potenzialmente appetibile per il mercato immobiliare in particolare per le seconde case: il taglio ridotto, la presenza di un ampio balcone e la posizione fronte mare favoriscono sicuramente la commerciabilità anche nel breve periodo.

Considerate le condizioni generali di manutenzione dello stabile, quelle dell'appartamento oggetto di stima nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, a fronte dei valori desumibili dagli atti di compravendita esaminati si ritiene di poter adottare un valore unitario pari a 3.200 € per mq. commerciale da cui la seguente valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	51,20	x	3.200,00	=	163.840,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 163.840,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 163.840,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento forfettario pari al 15% del valore commerciale del bene per la vendita a breve, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia per vizi nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di ALBENGA, conservatoria dei registri immobiliari di FINALE LIGURE, ufficio tecnico di ANDORA, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE - IL BORSINO IMMOBILIARE, ed inoltre: AMMINISTRAZIONE DI CONDOMINIO - Amministrazioni Condominiali IL CASTELLO di Nicolini Fabio C sas - Andora

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	51,20	0,00	163.840,00	163.840,00
				163.840,00 €	163.840,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 162.340,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. -11,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 138.000,00**

Valore dell'offerta minima (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: **€. 103.500,00**

data 05/04/2025

il tecnico incaricato
Emmanuele Auxilia