

**TRIBUNALE DI SAVONA**

**ACCOMPAGNATORIA DEPOSITO DOCUMENTAZIONE**

Il sottoscritto Emmanuele Auxilia architetto con studio in SAVONA (VIA DEI VEGERIO 6/7 Tel. 019 821847 – CELL. 335 6525479 indirizzo di posta elettronica emmanuele.auxilia@studioauxilia.it) nominato quale esperto per la stima degli immobili nella procedura in epigrafe, deposita unitamente alla presente la documentazione come da elenco di seguito riportato:

Prospetto di aggiornamento valori Lotto 2 corpi A e B

Savona li 18/05/2024

L'Esperto



**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 117/2021 RG**  
**AREA VIA CAPRAZOPPA FINALE LIGURE**  
**TABELLA RIASSUNTIVA AGGIORNAMENTO VALORI LOTTO 2**

**LOTTO 2 CORPO A - Area da destinare a parcheggio senza perianenza di persone**  
**Comune di Finale Ligure N.C.E.U. F. 37 mapp. 872 sub. 1 - CAT. D/8**

<b>Elenco dei locali e calcolo superfici commerciali</b>	sup. lorda	coeff.	sup. comm.
Area da abire a parcheggio con n. 75 stalli a progetto	4220,00	1	4220,0
<b>Totale superficie</b>	<b>4220,0</b>		<b>4220,0</b>

<b>A - Ipotesi di valutazione 1:</b> valorizzazione singoli posti auto	n. stalli 75	valore 6.000,00 €	totale 450.000,00 €
A dedurre - costo di costruzione parametrico	sup. mq. lordi 4220	costo parametrico €/mq. 35,03 €	147.827,02 €
<b>A - Valore area allo stato attuale</b>			<b>302.172,98 €</b>

**B - Ipotesi di valutazione 2:** capitalizzazione della rendita

Ipotesi locazione € 8 giornaliero - per 120 giorni/annui	n. stalli 75	rendimento posto auto/anno 960,00 €	totale 72.000,00 €
Costo di gestione - logistica		30%	21.600,00 €
			50.400,00 €

Valore rendita al netto dei costi	rendita netta	tasso capitalizzazione	valore complessivo
Capitalizzazione rendita	50.400,00 €	10%	504.000,00 €
costo trasformazione			147.827,02 €
<b>B - Valore area allo stato attuale</b>			<b>356.172,98 €</b>

Media valore Area (A+B)/2			329.172,98 €
<b>Valore a corpo</b>			<b>330.000,00 €</b>
a dedurre			
Saldo sanzioni Amministrative	20.000,00 €		
Spese tecniche pratiche edilizie	5.000,00 €		
Totale oneri a dedurre	25.000,00 €		25.000,00 €
<b>Valore di mercato dell'area al netto delle detrazioni</b>			<b>305.000,00 €</b>
<b>Valore vendita giudiziaria - 15%</b>			<b>259.250,00 €</b>
<b>Valore offerta minima ex art. 571 c.p.c.</b>			<b>194.437,50 €</b>

**LOTTO 2 CORPO B - Area a destinazione agricola adibita a vivaio**  
**Comune di Finale Ligure N.C.E.U. F. 37 mapp. 872 sub. 2 - CAT. F/1**

<b>Elenco dei locali e calcolo superfici commerciali</b>	sup. lorda	coeff.	sup. comm.
Area agricola adibita ad attività florovivaistica	2257,00	1	2257,0
<b>Totale superficie</b>	<b>2257,0</b>		<b>2257,0</b>

<b>Valutazione area</b> - valore unitario come da V.A.M. Liguria 2024	sup. commerciale 2257,00	valore unitario €/mq. 28,90 €	totale 65.227,30 €
<b>Valore a corpo</b>			<b>65.000,00 €</b>
a dedurre			
Costi di smaltimento/demolizione rimessa in pristino	10.000,00 €		
Totale oneri a dedurre	10.000,00 €		10.000,00 €
<b>Valore di mercato dell'area al netto delle detrazioni</b>			<b>55.000,00 €</b>
<b>Valore vendita giudiziaria - 15%</b>			<b>46.750,00 €</b>
<b>Valore offerta minima ex art. 571 c.p.c.</b>			<b>35.062,50 €</b>

**LOTTO 2 CORPI A+ B - Ipotesi di vendita Lotto intero**

<b>Lotto 2 valore commerciale aggiornato</b>			<b>395.000,00 €</b>
a dedurre			
Saldo sanzioni Amministrative corpo A	20.000,00 €		
Spese tecniche pratiche edilizie Corpo A	5.000,00 €		
Costi di smaltimento/demolizione rimessa in pristino corpo B	10.000,00 €		
Totale oneri a dedurre	35.000,00 €		35.000,00 €
<b>Valore di mercato dell'area al netto delle detrazioni</b>			<b>360.000,00 €</b>
<b>Valore vendita giudiziaria - 15%</b>			<b>306.000,00 €</b>
<b>Valore offerta minima ex art. 571 c.p.c.</b>			<b>229.500,00 €</b>

