



## TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

### ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**203/2021**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
AUTOLIGURIA S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dr. Davide Atzeni

### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/12/2024

creata con [Tribù Office 6](#)  
 **ASTALEGAL.NET**

TECNICO INCARICATO:  
**Lorenzo Aicardi**  
CF: CRDLNZ62L24G870U  
con studio in SAVONA (SV) VIA ANTONIO GRAMSCI, 6/A  
telefono: 0039019852590  
email: [lorenzo.aicardi@libero.it](mailto:lorenzo.aicardi@libero.it)  
PEC: [lorenzo.aicardi@geopec.it](mailto:lorenzo.aicardi@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2021

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** a VILLANOVA D'ALBENGA Vico San Rocco 13, della superficie commerciale di **122,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'oggetto della stima giudiziaria in itinere consiste in un immobile ad uso residenziale -appartamento - articolato su tre piani ed ubicato nel centro storico, borgo medioevale di Villanova d'Albenga in Vico San Rocco civ. 13, zona pressochè equidistante 7 Km sia dalla città di Albenga che dalla città di Alassio e 4 Km dal casello di Albenga sull'autostrada A10 Genova-XXMiglia. Trattasi della zona centrale/capoluogo e caratterizzata da traffico locale e servizio di collegamento autobus. La tipologia edilizia prevalente della zona è costituita da abitazioni di tipo civile. Nel quadrilatero urbanistico in esame è preminente la presenza del tessuto urbano residenziale. La disponibilità di posti auto nella zona è ampia grazie a più aree ad uso parcheggio poste nelle immediate vicinanze. La città di Villanova d'Albenga è un Comune di ponente della provincia di Savona e conta una popolazione di circa 2.750 abitanti e l'evoluzione demografica è in progressivo aumento con una incidenza di circa il 5% di stranieri residenti. L'economia del territorio si basa principalmente su attività agricole, specie nella coltivazione di alberi da frutta. Nel territorio comunale è situato l'Aeroporto "Riviera Airport" identificato oramai come scalo aereo di [Albenga](#) e [Savona](#) e la sede principale dell'azienda [Piaggio Aerospace](#), nonché l'unico ippodromo della Liguria, detto "Ippodromo dei Fiori" ed anche il "Golf Club Garlenda" distanti solo pochi chilometri.

DESCRIZIONE GENERALE. L'asset in itinere è un appartamento ubicato nel borgo storico di Villanova d'Albenga, in un antico edificio del centro murato medievale risalente al 1250 circa, articolato su quattro piani fuori terra. L'appartamento è composto di tre piani: piano primo, piano secondo e piano sottotetto con accesso diretto dalla strada e scala interna di collegamento ai piani, avente una **superficie totale commerciale vendibile di 122,81 mq** (vedi allegazioni grafiche Tav. 3.4 - Tav. 4.4 e rilievo fotografico). La misurazione della consistenza è stata individuata secondo il principio della Superficie Esterna Lorda (SEL) quale area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra, rilevata alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano del pavimento. **L'altezza interna utile è variabile da 2,40 m a 3,00 metri** tra i tre livelli di piano. Per il rilievo metrico della consistenza superficiale lo scrivente stimatore ha utilizzato un misuratore laser disto per i rilievi interni e rotella metrica per le misurazioni esterne con il supporto delle planimetrie catastali recuperate dall'Agenzia delle Entrate ed anche delle planimetrie acquisite dall'Ufficio Tecnico comunale durante la fase di audit documentale, utilizzate anche per il successivo raffronto tra lo stato autorizzato e lo stato dei luoghi. L'immobile è occupato dal debitore esecutato, arredato e lo stato conservativo è definibile massimo o buono, adottando una scala di misura valutativa ordinale compresa tra massimo o buono, discreto, sufficiente, mediocre e scarso. Il relativo nomenclatore delle caratteristiche qualitative definisce come di seguito la classe individuata: le condizioni conservative dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo. Non sono disponibili le certificazioni degli impianti, così come anche il certificato di attestazione prestazione energetica APE. Il bene gode di sufficiente vista panoramica e luminosità, rapportata all'ubicazione all'interno di un centro storico, quindi densamente edificato. Secondo il vigente strumento urbanistico locale PRG, l'immobile ricade in Zona Residenziale "A" di interesse storico e artistico e di particolare pregio regionale, seppur l'edificio in cui è collocato non è soggetto al vicolo urbanistico.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 173 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 524,20 Euro, indirizzo catastale: Vico S. Rocco n.13, piano: 1-2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di compravendita
- Coerenze: a nord con altre proprietà in aderenza, ad est con altre proprietà in aderenza, a sud con altra proprietà in aderenza, ad ovest con veduta su Vico San Rocco, sotto con altra proprietà, sopra con tetto

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>122,81 m²</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m²</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 215.684,25</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 194.115,82</b>
Data della valutazione:	<b>12/12/2024</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:****4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/04/2012 a firma di Ricci Roberto ai nn. 65180/18166 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 336000.

Importo capitale: 168000.

Durata ipoteca: 25 anni

**4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:**

pignoramento, trascritta il 19/01/2016 a Tribunale di Savona ai nn. 316/417, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cutolare - verbale pignoramento immobili

pignoramento, trascritta il 22/10/2021 a Savona ai nn. 13321/10661, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale pignoramento

immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/04/2012), con atto stipulato il 03/04/2012 a firma di Notaio Roberto Ricci di Albenga ai nn. 65179/18165 di repertorio

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 03/04/2012), con atto stipulato il 18/10/2006 a firma di Notaio Navone Angelo di Albenga ai nn. 101646 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 03/04/2012), con atto stipulato il 18/10/2006 a firma di Notaio Navone Angelo di Albenga ai nn. 101646 di repertorio

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. 3659 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo ed adeguamento igienico sanitario presso immobile in Vico San Rocco civ. 13, presentata il 11/04/2007 con il n. 3659 di protocollo. Nell'anno 2007 è stato presentato un Permesso di costruire (rigettato) n. 20 intestato a Rahhou Mohammed per recupero ai fini abitativi del sottotetto ai fini della Legge Regionale n. 23/2001

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona zona residenziale "A" di interesse storico-artistico e di particolare pregio ambientale

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Lo sviluppo dell'azione di Due Diligence Immobiliare ed Audit Documentale è stato condotto personalmente dallo scrivente stimatore presso l'Ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Villanova d'Albenga in pari data del sopralluogo, 25 ottobre 2024. Da tale riscontro, sotto il profilo edilizio risulta la presentazione di pratica edilizia DIA in data 11.04.2007, protocollo n. 3659 con relativa variante per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo ed adeguamento igienico sanitario. Altresì risulta la presentazione di un Permesso di Costruire n. 20 del 2007, rigettato dall'amministrazione, per il recupero ai fini abitativi del sottotetto ai sensi della Legge Regionale n. 24/2001. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile mediante pratica edilizia per la regolarizzazione di opere interne e relativa pratica per l'ottenimento dell'agibilità, ad oggi non rilasciata. La mancanza del titolo di agibilità dell'immobile riveste una irregolarità meramente amministrativa e non edilizia. In relazione alla conformità catastale, anche in questo caso l'immobile non è conforme ma regolarizzabile mediante variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni. Sia la ditta intestataria che i dati di classamento risultano allineati. Infine, sotto l'aspetto giuridico l'immobile è stato trasferito all'odierna proprietà eseguita in forza di Atto di vendita a rogito notaio Dr. Roberto Ricci di Albenga (SV) in data 02 aprile 2012, Repertorio n. 65179, Raccolta n. 18165, registrato a Finale Ligure (SV) il 06 aprile 2012.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia e Sca: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Regolarizzabile mediante pratica edilizia per regolarizzazione opere interne e relativa pratica per ottenimento dell'agibilità

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni.

Presentazione pratica DVR variazione catastale

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN VILLANOVA D'ALBENGA VICO SAN ROCCO 13

DI CUI AL PUNTO A

a VILLANOVA D'ALBENGA Vico San Rocco 13, della superficie commerciale di **122,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'oggetto della stima giudiziaria in itinere consiste in un immobile ad uso residenziale -appartamento - articolato su tre piani ed ubicato nel centro storico, borgo medioevale di Villanova d'Albenga in Vicolo San Rocco civ. 13, zona pressoché equidistante 7 Km sia dalla città di Albenga che dalla città di Alassio e 4 Km dal casello di Albenga sull'autostrada A10 Genova-XXMiglia. Trattasi della zona centrale/capoluogo e caratterizzata da traffico locale e servizio di collegamento autobus. La tipologia edilizia prevalente della zona è costituita da abitazioni di tipo civile. Nel quadrilatero urbanistico in esame è preminente la presenza del tessuto urbano residenziale. La disponibilità di posti auto nella zona è ampia grazie a più aree ad uso parcheggio poste nelle immediate vicinanze. La città di Villanova d'Albenga è un Comune di ponente della provincia di Savona e conta una popolazione di circa 2.750 abitanti e l'evoluzione demografica è in progressivo aumento con una incidenza di circa il 5% di stranieri residenti. L'economia del territorio si basa principalmente su attività agricole, specie nella coltivazione di alberi da frutta. Nel territorio comunale è situato l'Aeroporto "Riviera Airport" identificato oramai come scalo aereo di [Albenga](#) e [Savona](#) e la sede principale dell'azienda [Piaggio Aerospace](#), nonché l'unico ippodromo della Liguria, detto "Ippodromo dei Fiori" ed anche il "Golf Club Garlenda" distanti solo pochi chilometri.

**DESCRIZIONE GENERALE.** L'asset in itinere è un appartamento ubicato nel borgo storico di Villanova d'Albenga, in un antico edificio del centro murato medioevale risalente al 1250 circa, articolato su quattro piani fuori terra. L'appartamento è composto di tre piani: piano primo, piano secondo e piano sottotetto con accesso diretto dalla strada e scala interna di collegamento ai piani, avente una **superficie totale commerciale vendibile di 122,81 mq** (vedi allegazioni grafiche Tav. 3.4 - Tav. 4.4 e rilievo fotografico). La misurazione della consistenza è stata individuata secondo il principio della Superficie Esterna Lorda (SEL) quale area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra, rilevata alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano del pavimento. **L'altezza interna utile è variabile da 2,40 m a 3,00 metri** tra i tre livelli di piano. Per il rilievo metrico della consistenza superficiale lo scrivente stimatore ha utilizzato un misuratore laser disto per i rilievi interni e rotella metrica per le misurazioni esterne con il supporto delle planimetrie catastali recuperate dall'Agenzia delle Entrate ed anche delle planimetrie acquisite dall'Ufficio Tecnico comunale durante la fase di audit documentale, utilizzate anche per il successivo raffronto tra lo stato autorizzato e lo stato dei luoghi. L'immobile è occupato dal debitore esecutato, arredato e lo stato conservativo è definibile massimo o buono, adottando una scala di misura valutativa ordinale compresa tra massimo o buono, discreto, sufficiente, mediocre e scarso. Il relativo nomenclatore delle caratteristiche qualitative definisce come di seguito la classe individuata: le condizioni conservative dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo. Non sono disponibili le certificazioni degli impianti, così come anche il certificato di attestazione prestazione energetica APE. Il bene gode di sufficiente vista panoramica e luminosità, rapportata all'ubicazione all'interno di un centro storico, quindi densamente edificato. Secondo il vigente strumento urbanistico locale PRG, l'immobile ricade in Zona Residenziale "A" di interesse storico e artistico e di particolare pregio regionale, seppur l'edificio in cui è collocato non è soggetto al vicolo urbanistico.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 173 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 524,20 Euro, indirizzo catastale: Vico S. Rocco n.13, piano: 1-2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di compravendita
- Coerenze: a nord con altre proprietà in aderenza, ad est con altre proprietà in aderenza, a sud con altra proprietà in aderenza, ad ovest con veduta su Vicolo San Rocco, sotto con altra proprietà, sopra con tetto



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### SERVIZI

farmacie  
municipio  
negozi al dettaglio

buono ★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 2 km

buono ★★★★★★★★

autostrada distante 4 km

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è identificato in un appartamento ubicato al civ. 13 di Vicolo San Rocco - centro storico - articolato su tre piani dal piano primo al piano sottotetto, all'interno di un edificio in aderenza terratetto e dotato di una scala interna di collegamento ai piani. La superficie commerciale vendibile è pari a 122,81 mq quella utile calpestabile interna è di 96 mq (vedi allegazioni grafiche) con altezze interne variabili da 2,40 a 3,00 metri misurata da pavimento, in ragione della tipologia dell'antico edificio. L'asset è composto da quattro vani e due servizi, come di seguito: al piano primo vi è il soggiorno con cucina, bagno e balcone con vista su Vico San Rocco, al piano secondo due camere con servizi ed al piano sottotetto un locale di sgombero a loggia. La copertura è a tetto a falde con orditura in legno e soprastante manto in tegole marsigliesi. L'epoca di edificazione dell'edificio in cui è collocato il bene risale all'epoca medievale, intorno al XIII secolo e la struttura portante in elevazione del fabbricato è in muratura di pietra con spessori di circa 40 cm variabile da piano a piano ed i solai orizzontali, verosimilmente, sono realizzati in putrelle di ferro con interposte voltine in mattoni. Il sopralluogo presso l'immobile è stato effettuato dallo scrivente stimatore in data 25 ottobre 2024 in presenza della parte eseguita e l'alloggio risultava occupato dal debitore stesso. Circa le finiture, le pavimentazioni sono in piastrelle di gres porcellanato, i serramenti interni sono legno tamburato e quelli esterni sono in pvc con doppi vetri e persiane. L'impianto elettrico è sottotraccia mentre l'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas metano installata al piano di sgombero sottotetto con elementi radianti a parete in lega di alluminio. L'appartamento è dotato di unità split condizionatori d'aria in alcuni vani. Lo stato conservativo dell'edificio è buono, intonato al civile e tinteggiato con il settore più basso rifinito al rustico con solo intonaco di cemento (vedi rilievo fotografico). Non è disponibile la certificazione dell'impianto elettrico. Pertanto, rimane a carico dell'aggiudicatario l'onere per l'adeguamento impiantistico alle norme in materia di sicurezza da elettricista qualificato e abilitato.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali principali	96,05	x	100 %	=	96,05
accessori diretti - piano sottotetto	51,65	x	50 %	=	25,83
balcone	3,10	x	30 %	=	0,93
<b>Totale:</b>	<b>150,80</b>				<b>122,81</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scopo della corrente consulenza estimativa giudiziaria è individuare il valore di mercato o un *fair value*, ovvero la previsione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento. Per univoca definizione per valore di mercato “*si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni*” – art. 4, comma 1, punto 76 del Regolamento (UE) 575/2013. Nel corrente caso di esecuzione immobiliare il valore di mercato è finalizzato a stabilire il prezzo di base d'asta e per chi partecipa la cifra massima a cui rilanciare. Il percorso estimativo più appropriato al caso in esame coincide con la metodologia diretta comparativa, ovvero del confronto di mercato, quale metodo estimativo finalizzato a determinare il valore attraverso la logica comparazione del bene da valutarsi con altri aventi simili caratteristiche e registrati nell'ultimo periodo, ubicati nella medesima zona (tassello urbanistico), ovvero in zone limitrofe in cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il tutto riferito alla data di scrittura della corrente relazione. Nell'attuale contesto economico congiunturale (vedi Overview del Mercato Immobiliare allegata), si rileva che il mercato tende ad esprimere interesse **in direzione di un prodotto nuovo, energeticamente efficiente o comunque immediatamente utilizzabile**. Lo stimatore nell'ambito dell'incarico per la perizia di stima immobiliare giudiziaria deve individuare la più coerente valutazione economica dell'asset ed intercettare quindi il più elevato numero di possibili aggiudicatari. Il mercato immobiliare residenziale, al momento attuale, evidenzia lag temporali di vendita compresi tra i sei mesi (per le location premianti) e i dodici mesi e oltre. Per lag temporale si intende il periodo di tempo intercorrente tra la messa in vendita del bene sul mercato e l'effettiva conclusione contrattuale con conseguente trasferimento del titolo di proprietà. Il mercato residenziale per circa il 90% delle contrattazioni si sviluppa attraverso la mediazione immobiliare. I lag temporali sopra riportati evidenziano quindi la *fatica operativa* dei singoli mediatori nel proporre ripetutamente e per un lungo periodo di tempo il cespite a loro affidato. Sulla base dei dati forniti da Immobiliare.it – il principale portale immobiliare in Italia - a Novembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita nel Comune di Villanova d'Albenga, nello stesso tassello urbanistico sono stati richiesti in media **€ 2.178 al metro quadro, con un aumento del 18,24% rispetto a novembre 2023** (1.842 €/mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del Comune di Villanova d'Albenga ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2024, con un valore di **€ 2.183 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Giugno 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.635 al metro quadro**. Per la rilevazione dei dati immobiliari si è proceduto alla consultazione dei più rappresentativi borsini immobiliari nazionali per la specifica zona (BorsinoPro de Borsinoimmobiliare, Requot e Geopoi Omi de Agenzia delle Entrate), per il preciso segmento di mercato, categoria catastale A/3 - abitazione di tipo economico - da cui emerge che il tracciamento storico della curva dei prezzi nell'ultimo periodo per immobili similari variano all'interno di uno spread variabile tra un minimo di **1.528 Euro/mq** ad un massimo di **2.200 Euro/mq con una media di 1.864 Euro/mq**, riferiti alla microzona catastale OMI catastale 1 Centrale/Capoluogo. Tuttavia, da più accurata analisi dei dati immobiliari emerge che per immobili ubicati in 1° fascia, di qualità superiore allo standard di zona (il caso in esame) il valore medio è individuato prossimo a 2.100 euro/mq di superficie. Per tale segmento di mercato di immobili si individua pertanto un prezzo pari a **2.100 euro/mq** di superficie, in ragione dello stato conservativo, esposizione, panoramicità ed il sovradimensionamento rispetto alla metratura più assorbita dal mercato, attestandosi nella fascia alta degli specifici valori monitorati. Essi sono valori afferenti a profili pienamente idonei all'immediato utilizzo, riferiti a contesti edilizi sovrapponibili a quelli in

buone/ottime condizioni di vendita. La fascia di prezzo di cui sopra è determinata esclusivamente dalla qualità generale dell'edificio in cui si trova l'immobile da valutare, in confronto con la qualità media degli altri edifici presenti nella stessa zona. Non sono compresi nelle quotazioni gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Inoltre, i valori possono variare sensibilmente anche in base alla dimensione complessiva dell'immobile. Il valore medio può essere diverso dal valore più frequente. Ora si procede ad un esame puntuale dello stock immobiliare di Villanova d'Albenga, zona Centro principale:

numero edifici: 686

numero abitazioni residenziali: 1.331

media abitante per edificio: 3,72

tipologia prevalente: abitazioni civili

dimensione abitazione media: medio piccola (89,80 mq)

incidenza abitazioni di proprietà: 63%

tipologia costruttiva edifici in zona: 56,7% cemento armato e 43,3% muratura portante

stati conservazione edifici di zona: 43% edifici in ottimo stato, 43% in buono stato e 14% in mediocre stato

livello quotazioni residenziale: + 12,50% (rispetto alla media comunale)

livello quotazioni commerciale (negozi): +20,84% (rispetto alla media comunale)

livello quotazioni pertinenziali (box): +29,84% (rispetto alla media comunale)

dinamicità e storico mercato residenziale: prezzo medio di vendita in aumento da luglio 2023 con maggiore apprezzamento per case indipendenti

analisi statistica tempo medio di permanenza offerta di vendita per tale range di superficie (115 – 145 mq): 126 giorni.

I valori di mercato riportati nei borsini immobiliari sopra evidenziati si riferiscono ad immobili che rispecchiano uno stato manutentivo buono se non ottimo. In altre parole, il valore indicato dalle quotazioni immobiliari rispecchia il livello medio ed immediatamente utilizzabile del tessuto urbanistico. Per la procedura in esame non si è tenuto conto delle attuali offerte di vendita caratterizzate dall'*Initial Asked Price*; ovvero offerte che identificano la speranza o la volontà del solo venditore, come sconsigliato dalla recente dottrina estimativa degli Standard di Valutazione, bensì basate solo ed esclusivamente su prezzi già contrattati e quindi registrati in Conservatoria RR.II. Il mercato italiano tra l'*Initial Asked Price* e il *Final Asked Price* evidenzia una flessione dei prezzi che, mediamente, con diverse sfaccettature da area ad area, tende ad oscillare tra il **15 e il 30%**. I sopralluoghi compiuti in zona hanno consentito di individuare, nel quadrilatero urbanistico in esame, un buono standard qualitativo edilizio con alcuni immobili che spiccano per pregio e rifinitura estrinseca (ristrutturazioni complete). In questo contesto appare quindi doveroso intervenire sulla quotazione media calibrando la medesima in ragione dello specifico stato conservativo e dimensionale del cespite in oggetto. In tutti questi casi, individuato il valore medio, occorre dedurre dal medesimo una percentuale che tenga conto delle caratteristiche peculiari innanzi evidenziate. Le attuali condizioni di mercato, fortemente contratto e con una domanda di beni assai limitata, tendono a spingere le contrattazioni in direzione dei beni maggiormente appetibili e contraddistinti da condizioni di trattabilità fortemente caratterizzate da rezzamento, al ribasso. Per quanto attiene all'individuazione del valore del bene, lo stato conservativo del bene, la quantità superficaria sovradimensionata, la sua collocazione sul territorio nel borgo medievale, concorrono a collocare il bene nella fascia alta del range della curva dei recenti prezzi rilevati. Pertanto: Superficie commerciale vendibile dell'immobile: **122,81 mq x 2.100 euro/mq = 257.901 euro** corrisponde al più probabile valore del bene.

Ora si procede alla determinazione della percentuale di probabile sfasamento Valore/Prezzo quale soglia minima del valore. Nell'ambito del processo di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tendi a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, "pezzo unico e singolare". Come già accennato nel paragrafo iniziale del presente lavoro, l'incremento dell'attività immobiliare dell'ultimo biennio (2021/2023) rispetto ai minimi del 2012 risulta sostanzialmente trainata da investitori esteri o nazionali il cui interesse è quasi interamente limitato a prodotti di qualità, meglio se acquistati a condizioni "**opportunistiche**". Per sbloccare il mercato ed incentivare le compravendite, in molti casi i valori di parte venditrice risulterebbero sostenibili solo a fronte di importanti interventi di riqualificazione e di efficientamento energetico, che quasi mai figurano nelle intenzioni, se non addirittura nelle possibilità delle proprietà. Il monitoraggio degli investimenti registrati nell'anno appena trascorso (2023) restituisce, infatti, un quadro inequivocabile sulla tipologia di operatori coinvolti e caratteristiche degli asset di interesse. Salvo sostanziali modifiche della situazione, ad oggi impronosticabili, è evidente l'urgenza di modificare l'approccio che porti al superamento dell'attendismo strategico e valutativo fino ad oggi dominante. Seppur con tratti peculiari per singolo comparto, il mercato immobiliare risulta generalmente esposto alla debolezza del contesto economico che, almeno nel breve periodo, non autorizza professioni di ottimismo. Ridimensionata, dunque, la possibilità di "soccorsi esogeni", come innanzi accennato, le prospettive del settore immobiliare continuano ad essere connesse soprattutto a tre fattori: "repricing" (adeguamento dei prezzi), sostegno della domanda interna ed upgrade qualitativo dell'offerta. Al fine di poter valutare la possibile percentuale di sfasamento tra il più probabile valore intrinseco del cespite ed il più probabile prezzo di mercato – caratteristiche delle condizioni "opportunistiche" sopra citate – occorre intervenire nella stima ora redatta ricercando tutte le condizioni peculiari, intrinseche, estrinseche e soggettive che possano determinare l'alea sopra richiamata. In altre parole, in questo preciso contesto storico-economico, ove le contrattazioni immobiliari sempre più spesso risultano determinate non già da condizioni oggettive bensì da condizioni soggettive, opportunistiche e/o viceversa da imprevedibili necessità di *fare cassa* e di veloce alienazione del cespite, occorre intervenire sul bene in fase di stima per coniugare correttamente condizioni di "difesa del valore del bene" con condizioni di "buona appetibilità dell'immobile". I beni immobiliari caratterizzati da unicità o da particolare e premiante "location" tendono, anche in questo momento storico, a conservare il proprio valore senza apparenti perdite di valore sul mercato (condizione che non appartiene all'immobile in esame). Si tratta quindi di un percorso applicabile, di regola, a tutti quei beni che in ragione delle motivazioni sopra esposte (stati manutentivi, collocazioni territoriali marginali, scarsa identificazione con il mercato, ecc.) tendono a subire dal mercato continui affossamenti del prezzo. Si tratta di un percorso assolutamente teorico in quanto, come accennato, il valore intrinseco corrisponde a quel valore al di sotto del quale non esiste più convenienza alla vendita. Vendere un bene all'importo offerto da parte acquirente, in non pochi casi, potrebbe comportare l'alienazione dell'immobile ad un prezzo inferiore a quello di *arroccamento*. Trattasi, naturalmente, di percorsi soggettivi che

devono trovare un corretto equilibrio con le necessità, anche personali, del singolo venditore. Lo scrivente stimatore ritiene che la vendita di un bene nell'ambito di una espropriazione forzata (caso in esame) non debba avvenire ad un prezzo inferiore a quello di arroccamento.

altre parole, il confronto con tutti i parametri di mercato incidenti sulla presente alienazione consentirà di individuare una percentuale massima di deprezzamento realisticamente imputabile alle dinamiche di mercato. Il superamento di tale soglia comporterebbe l'individuazione di un valore di vendita non caratterizzato da riflessioni oggettive e rispondenti al mercato. La percentuale di rating sulla valutazione massima conseguibile viene sviluppata sull'evidenziazione di singoli parametri, come di seguito elencati: interventi di manutenzione straordinaria, sovra o sottodimensionamento superficiale, rapporto costi ricavi, aree di inesigibilità, propensione all'investimento, notevole "età" dell'immobile, ubicazione periferica, bacino di riferimento numerico, costo del denaro, location premiante, competitors e comparables, subject acquirente di riferimento, squilibrio domanda/offerta, rapporto n. costruzioni/ristrutturazione, tasso reinvestimento dei depositi, reddito pro capite del bacino, andamento mercato dei mutui, realizzazioni infrastrutturali, finiture interne, spazi ed accessori disponibili. Il confronto dei singoli parametri viene svolto comparando la location in esame con il caso generico sul mercato, da cui complessivamente emerge una percentuale di rating sulla valutazione massima conseguibile pari a 94%. La percentuale negativa per l'individuazione del valore minimo di "arroccamento" è pertanto individuata nella percentuale del 6%. Da cui: **257.901 euro x 0,94 = 242.426,94 euro.**

Quali principali fattori incidenti decrementali vengono individuabili nell'ampia presenza di competitors normo dimensionati ed immediatamente utilizzabili, l'area di inesigibilità abbastanza elevata in quanto gli investimenti vengono attratti da competitor qualitativamente migliori e lo squilibrio domanda/offerta molto elevato per tutte le contrattazioni; tuttavia, lo stato conservativo del bene tende ad un facile assorbimento sul mercato. Come già evidenziato, di regola per metodo stimale si intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono assimilabili al bene in oggetto. Si è anche detto della molteplicità degli strumenti adottabili e la diversità delle metodologie stesse. Il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle precise condizioni di mercato oggetto del "giudizio". In pratica, l'estimatore interviene a " *bocce ferme*" ovvero la stima viene redatta nelle condizioni meglio specificate al suo interno. In presenza quindi di condizioni oggettive e soggettive connesse ad una determinata condizione storica, temporale ed ambientale. Si tratta di una supposizione teorica caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici. Tali dati, tecnici, di rilevazione, di riproduzione, economici e finanziari sono caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati. Compito primario dell'estimatore è quello di rendere minimi se non trascurabili tali margini di incertezza. La variazione sia pur minima di detti fattori potrebbe quindi modificare di molto le risultanze del lavoro. La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presume possa realizzarsi con la maggiore probabilità. La storia delle valutazioni estimative ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione dello stesso) tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad un "intervallo di valore" ammontante al 10 - 15%. Tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili. Diversi autori in ambito estimativo, tra i quali si citano: Di Cocco, Famularo, Forte, Lo Bianco, Medici, Ribaud, Zucconi, Brioli e ancora altri, nelle varie pubblicazioni quali riviste e/o libri avvalorano l'anzidetta ipotesi, ovvero, che la capacità discriminatoria dell'estimatore non possa essere inferiore al 10% - 15%. Per quanto detto, la congruità in oggetto benché realizzata su calcoli unitari e attribuibile a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo ovvero frutto di una valutazione complessiva compensativa di eventuali tolleranze ed omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un compendio generale di analisi. Inoltre, impossibile l'intervento o la modifica del valore complessivo apportando variazioni percentuali alle singole voci. I valori utilizzati trovano reciproca compensazione nel confronto d'insieme dell'intero quadro valutativo. Singoli ed isolati aggiustamenti renderebbero incongruo il ragionamento cumulativo ora compiuto. Molto si è detto in merito al disallineamento qualitativo e tipologico del bene in fase di analisi. L'unicità del percorso estimativo in esame non consente di chiudere la valutazione in esame in assenza di un'alea discrezionale di congruità. Inoltre, l'attuale momento economico-congiunturale meglio descritto nei paragrafi precedenti ne caratterizza l'intera valutazione, imponendo serie riflessioni in merito alle dinamiche finanziarie ed economiche. Ciò premesso, le aree di stima sopra individuate (Valore Minimo e Valore Massimo) consentono di indicare la fascia di oscillazione complessiva della stima in esame. Entro l'intervallo economico sopra determinato, ogni definizione economica diversa dai valori medi stimati rappresenta comunque una soggettivazione del valore complessivo, egualmente congruo in ragione delle singole considerazioni dell'operatore proponente o delle singole condizioni tributarie applicabili. Il Valore Minimo come ampiamente spiegato nei paragrafi precedenti rappresenta quindi la soglia di sbarramento alla procedura di vendita. Al di sotto di tale importo, per chi scrive e in questo momento, non esiste convenienza alla vendita. Il confronto con il mercato contribuirà a correggere le aree di tolleranza tipiche di ogni percorso estimativo, producendo gli assestamenti tipici dell'oggettivazione della procedura.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **242.426,94**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 242.426,94**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 242.426,94**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il caso in itinere si è adottato il procedimento di stima diretto comparativo, nell'ambito del metodo del confronto di mercato - *Market Approach* - secondo in principi estimativi degli standard valutativi internazionali (IVS), opportunamente rapportato con il fattore "Imbalance Valore-Prezzo" quale divergenza tra il valore intrinseco del cespite ed il suo più probabile prezzo di mercato. Metodo finalizzato a determinare il valore di mercato attraverso il prezzo rilevato per immobili dalle simili caratteristiche registrati nell'ultimo periodo, ubicati nella medesima zona (tassello urbanistico), ovvero in zone limitrofe in cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Comune di Villanova d'Albenga, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare ComparabiliaItalia, BorsinoPro, Requot, OMI Agenzia delle Entrate Geopoi, Banca d'Italia, ISTAT

#### 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		122,80	0,00	242.426,94	242.426,94
				<b>242.426,94 €</b>	<b>242.426,94 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Non si ravvede la comoda divisibilità del bene.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione:

€. 24.242,69

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 2.500,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 215.684,25

**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

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

€. 194.115,82

**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:

€. 145.586,87

data 12/12/2024

il tecnico incaricato  
Lorenzo Aicardi